



The Scandinavian ApS  
Oldvej 3  
3520 Farum

Rådhuset  
Lene Christiansen  
lech@alleroed.dk  
Sag: 20/7210

30. november 2020

## LANDZONETILLADELSE

### Terrænregulering, matrikel nr. 4d, Vassingerød By, Uggeløse

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse på ejendommen matrikel nr. 4d, Vassingerød By, Uggeløse.

#### **Afgørelse**

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til terrænregulering på ejendommen.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- at området efterfølgende tilplantes med skov
- at terrænet ikke hæves over kote 54,5
- at terrænreguleringen ikke må medføre gener for omkringliggende ejendomme

Ansøgningen er behandlet af Forvaltningen efter bemyndigelse fra det politiske udvalg.

Vær opmærksom på, at landzonetilladelsen ikke tilsidesætter eller erstatter andre tilladelser, som det ansøgte måtte kræve.

Afgørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside. Se i øvrigt under bemærkninger. Afgørelsen kan påklages op til 4 uger efter offentliggørelsen. Der henvises til klagevejledning på side 5. Se i øvrigt under bemærkninger.

#### **Begrundelse**

Allerød Kommune har den 7. juli 2020 modtaget en ansøgning fra Niras A/S på vegne af The Scandinavian ApS om tilladelse til at etablere et nyt vandreservoir på ejendommen Oldvej 2, matrikel nr. 44e Vassingerød By, Uggeløse.

I den forbindelse ønsker ejeren at placere en del af overskudsjorden på en mindre del af matrikel nr. 4 d, der ligger umiddelbart vest for det nye vandreservoir. Arealet skal efterfølgende tilplantes med skov.

Det ansøgte medfører en terrænændring af det berørte areal, der overstiger, hvad der er nødvendigt for forbedring af den landbrugsmæssige drift, og vurderes derfor at kræve en landzonetilladelse efter Planlovens § 35.

#### **Det ansøgte projekt**

På matrikel nr. 4d Vassingerød By, Uggeløse er der dels en sø og dels en jordvold, der ligger langs Nymøllevej.

Terrænmæssigt ligger en del af matriklen noget under Nymøllevej, og det er et ønske at få matriklen op i niveau.

En udbygningen af den eksisterende jordvold vil samtidig reducere den støjpåvirkning, der kommer fra trafikken på Nymøllevej og det nyetablerede industriområde på den anden side af Nymøllevej. Det område, der er omfattet af terrænreguleringen, er i dag registreret som et støjbelastet areal i kommuneplanen (trafikstøj).

Terrænreguleringen vil blive foretaget, inden der etableres ny skov på arealet. Den nye skov, der plantes på matriklen, er erstatningsskov for den del af fredskovsarealet, der med tilladelse fra Miljøstyrelsen, fjernes på matrikel nr. 44e for at etablere vandreservoiret. Det nye skovareal vil svare til 4,8 ha. Det er et vilkår i Miljøstyrelsens tilladelse, at erstatningsskoven skal være etableret senest 1. juli 2023. Søen på matrikel nr. 4d vil ikke blive berørt med udlæg af jord.

Af nedenstående figur fremgår det, hvor det nye fredskovområde forventes etableret.



Inden etableringen af ny skov på matrikel nr. 4d afrømmes først den eksisterende muld på et areal svarende til ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Mulden lægges til side, og der udlægges ca. 40.500 ton jord til terrænregulering. Herefter tilbageudlægges den afrømmede muldjord.

Jorden, som ønskes genindbygget, stammer primært fra de dybere jordlag fra reservoirudgravningen (ca. 34.000 ton) og sekundært fra den øverste meter af udgravningen til vandreservoiret (ca. 6.500 ton).

I projektforslaget er en del af den overskydende jord indarbejdet i en udvidelse og udbygning af jordvolden imod vest ved Nymøllevej. Planen er at forlænge den eksisterende jordvold længere mod nord/øst. Udbredelsen begrænses af to § 3 beskyttede søer imod nord, Nymøllevej mod vest og fredskoven imod øst.

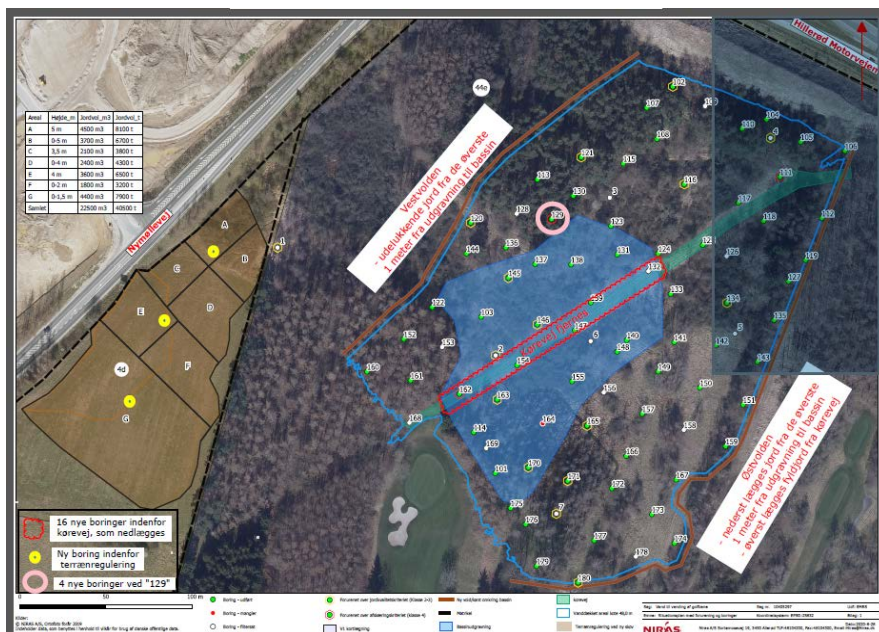
På nedenstående situationsplan er området for jordudlægning opdelt i 7 felter benævnt A-G.

I felterne langs Nymøllevej (felterne A, C og E) oplægges der jord i form af en højderyg, svarende til en forlængelse af den eksisterende vold langs Nymøllevej mod syd. Der vil her blive udlagt op til 5 meter jord.

Mod øst i felterne B, D og F lægges jord med hældning ned mod eksisterende skov mod øst.

I område G, som i dag har det højeste beliggende terræn af området, som terrænreguleres, lægges der op til 1,5 m jord.

På situationsplanen er jordmængderne og fyldtykkelsen i de enkelte felter angivet.



### Vurdering af projektet

Området ligger i landzone og er omfattet af Fingerplan 2019 og Kommuneplan 2017. Matrikel nr. 4d er ikke lokalplanlagt.

Hovedstadsområdet er i Fingerplanen opdelt i 4 geografiske områdetyper, hvor matrikel nr. 4d ligger i "det øvrige hovedstadsområde".

I Kommuneplan 2017 er matriklen omfattet af kommuneplanramme RA.L.02, der udlægger området til landbrugs- og skovbrugsformål. Der åbnes mulighed for etablering af stier, mindre parkeringspladser og lignende, når disse indrettes under hensyn til de jordbrugsmæssige, kulturhistoriske og landskabelige interesser.

### Landskab

Terrænreguleringen vil være synlig fra Nymøllevej.

Da genindbygningen af jorden på matrikel nr. 4d sker i et område, hvor der i forvejen er en jordvold, og da området efterfølgende tilplantes med skov, vurderer Allerød Kommune, at projektet er tilpasset, så det kan etableres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab, når skoven vokser op.

Landzonetilladelsens vilkår om, at der ikke terrænreguleres over kote 54,5 skal sikre, at ingen dele af området bliver hævet markant over den eksisterende jordvold langs Nymøllevej, der ligger i kote 54.

Den nye skov etableres som en udvidelse af den eksisterende fredskov på matrikel nr. 44e.

### Natura 2000 områder

De nærmeste Natura 2000-områder er "137 - Kattehale Mose", der ligger cirka 600 meter øst for projektområdet på den anden side af motorvejen og "139 - Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov", der ligger omkring 1,4 kilometer mod syd. Områderne bliver ikke berørt af terrænreguleringen.

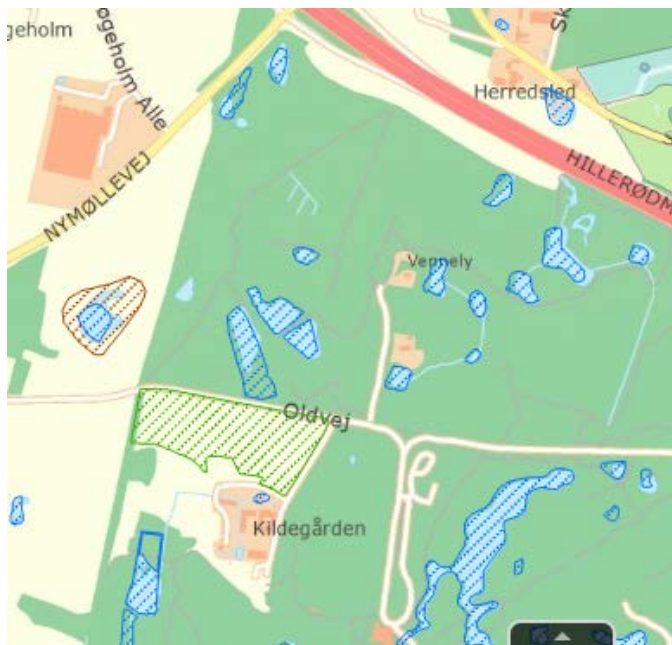
### Bilag 4 dyrearter

Der er forekomster af spidssnuet frø og stor vandsalamander i flere af de sø- og moseområder, der ligger på golfbanen og i omegnen. Padderne er beskyttede bilag IV-arter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver med forbud mod ødelæggelse af deres leve- og ynglesteder.

Terrænreguleringen vurderes ikke at påvirke de eksisterende forekomster af beskyttede dyrearter.

### Naturbeskyttelse

Der er flere § 3 naturbeskyttede områder på golfbanen.



*Beskyttede naturtyper registreret i Danmarks Arealinformation*

Terrænreguleringen holdes på afstand af det beskyttede mose- og søområde, der ligger på matrikel nr. 4d, så det ikke påvirker naturtilstanden.

### Jord og grundvand

Området, der terrænreguleres, er udpeget som Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). I området er der ikke Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO), som bliver berørt af projektet.

Opgravning og flytning af jord skal foregå efter reglerne i Jordflytningsbekendtgørelsen samt vilkår i en § 19 tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven, der er meddelt den 20. november 2020. I tilladelsen vurderer Allerød Kommune, at projektet ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af grundvandet

### **Andre forhold**

Museum Nordsjælland er i dialog med ansøger og vil foretage en arkæologisk forundersøgelse i området, inden jordflytningen påbegyndes.

Der er særskilt meddelt en række tilladelser og afgørelser vedrørende det nye vandreservoir, der etableres på matrikel 44e.

Der anlægges nye stier både på matrikel nr. 44e og nr. 4d, der forbindes til det eksisterende stinet på golfbanen, så den offentlige adgang til områderne forbedres.

### **Naboorientering**

Ejer af nabomatriklen nr. 4l vest for matrikel nr. 4d, er orienteret om ansøgningen fra The Scandinavian ApS iht. planlovens § 35.

### **Bemærkninger**

Der kan blive klaget over landzonetilladelsen, og tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet (4 uger efter offentliggørelsen). Hvis der klages over tilladelsen, får du straks besked herom.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Landzonetilladelsen sendes med kopi til: Danmark Naturfredningsforening,  
[dnalleroed-sager@dn.dk](mailto:dnalleroed-sager@dn.dk)

---

## **Klagevejledning**

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58 i LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning.

Klagefristen er 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Klageberettiget er: Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald og landsdækkende organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59.

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på [naevneneshus.dk/](https://naevneneshus.dk/).

Du logger på klageportalen eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk) med NemID. Klagen sendes gennem klageportalen til Allerød Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet. Du får besked om videresendelsen.

Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på kr. 900. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Du betaler gebyret i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist, fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen, jf. planlovens § 62.