



Vallensbæk Kommune
Ved rådgiver Lea Nørgaard Landskab
Vallensbæk Stationstov 100
2665 Vallensbæk Strand

Sags-jour.nr.: 24/3641

4. september 2024

Afgørelse: Meddelelse af landzonetilladelse til aktivitetselementer og terrænregulering ved Vallensbæk Skole

Vallensbæk Kommune har d. 2. august modtaget ansøgning om landzonetilladelse til at opføre en række aktivitetselementer samt lave en terrænregulering ved Vallensbæk Skole i den grønne kile på ejendommen Idræts Alle 17, 2625 Vallensbæk, matr. 7fo, Vallensbæk By, Vallensbæk.

Landzonetilladelse

Center for Teknik har behandlet sagen og besluttet at meddele landzonetilladelse til opførelse af aktivitetselementer samt en terrænregulering.

Landzonetilladelsen gives med følgende betingelser:

- Arealet skal fortsat være offentligt tilgængeligt.
- Arealet må ikke indhegnes.
- Beplantningen der omkranser arealet må ikke fjernes.
- Arealet må ikke få bymæssig karakter.



Landzonetilladelsen gives til etablering af aktivitetselementer og terrænregulering på det markerede areal.

Tilladelsen meddeles i medfør af Planlovens § 35 og bliver offentliggjort den 4. september 2024 på kommunens hjemmeside og Plandata.dk.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb den 2. oktober 2024, jf. Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

Hvis landzonetilladelsen ikke anvendes inden 5 år fra at den er meddelt, bortfalder den, jf. Planlovens § 56. Tilladelsen bortfalder også, hvis den ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Redegørelse og begrundelse for afgørelsen

Baggrund

I tilknytning til opførelse af ny bygning og legeplads for indskolingen på Vallensbæk Skole, ønskes der etableret et "naturområde" med forskellige aktivitetselementer i træ til brug for det almene, rekreative friluftsliv og skolen.

Området/arealet er en del af Lokalplan nr. 113 Vallensbæk Skole, men er modsat skolen og legepladsen beliggende i landzone og den grønne kile, hvorfor der hermed skal søges om tilladelse.

Arealet i dag benyttes af skolen, men er tilgængelig for offentligheden, og skal fortsat være tilgængelig for offentligheden.

Der er tale om et mindre areal på ca. 900 m², der ligger i tilknytning til skolen.

Arealet er karakteriseret som en græsklædt plads omgivet af vegetation. Arealet er på to af siderne omkranset af en tæt hæk af træer og høje buske, der danner en naturlig grænse. Arealet grænser på den anden side op til en lille jordvold med lavt vildtvoksende beplantning.

Arkitektonisk kan området ses som en potentiel landskabelig bufferzone, hvor den tæt bevoksede hæk skaber afskærmning, mens den åbne græsplæne inviterer til rekreativ brug.



Arealet som det ser ud i dag.



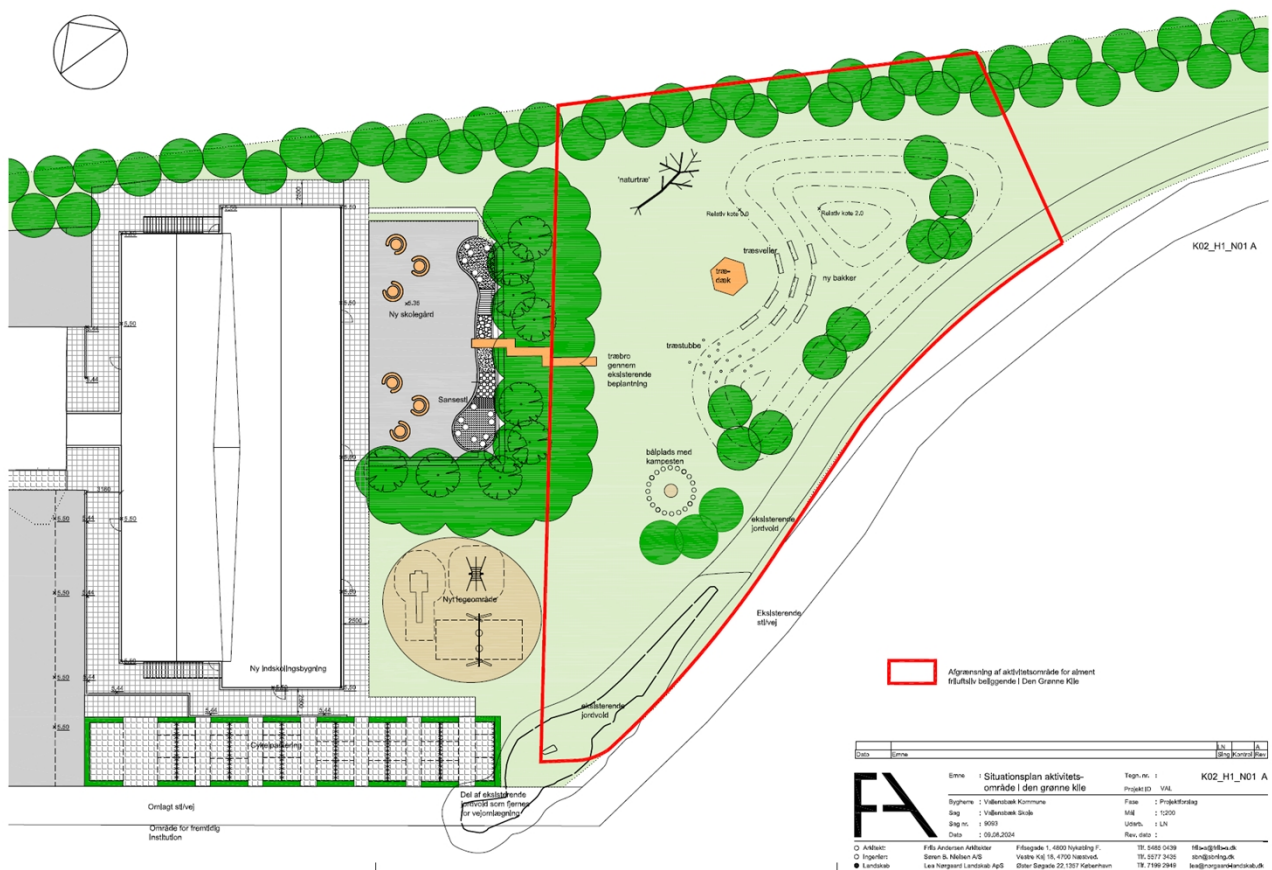
Arealet som det ser ud i dag.

Projektet

Mellem skolens legeplads og dette område vil der blive etableret en hævet stiforbindelse af træ gennem skovplantningen.

På området ønskes fortsat at bevare den eksisterende jordvold langs med stien, og der foreslås etableret en bakkeformation. Bakken bliver efter ca. 2 meter høj ved den højeste 'top' mod nord og ca. 1,5 meter mod syd.

Der foreslås etableret forskellige elementer af ubehandlet træ såsom stubbe, et bræddedæk, og et dødt træ -'naturtræ' egnet til at klatre på. Herudover foreslås etableret en bålplads med kampesten som 'siddesten'. Området udlægges med naturgræs/enggræs og der plantes enkelte træer af hjemmehørende arter. Beplantningen omkring arealet vil fortsat blive.



FA		Situationsplan aktivitetsområde i den grønne kile		Tegnr. : K02_H1_N01_A	
Bygherre : Villenæs Kommune	Projekt : VIAL	Arkitekt : F&L Arkitektur Arkitektur	Planlægning : Villenæs 1.4000 Nykøbing F.	Titel : 2482-0128	Skala : 1:500
Byrådgiver : Villenæs Skole	Udarbejdet : 1. UN	Byrådgiver : Søren & Møller A/S	Wallevej 18, 4700 Nykøbing	TR : 2022-0128	Skala : 1:500
Byg nr. : 9093	Rev. dato : 09.08.2024	Landskab : Lars Høeggaard Landskab ApS	Øster Søgade 22, 1307 København	TR : 7199-2949	led@grønneMændsklub.dk

Vurdering i forhold til Natura 2000 og bilag IV-arter

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som de internationale Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000- område. Vi må som myndighed ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er udpeget som bilag IV-arter.

Vallensbæk Kommune har ikke kendskab til forekomster af beskyttede arter på lokaliteten for arealet, herunder arter fra Habitatdirektivets bilag-IV.

Arealet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde. Nærmeste Natura2000 område Vestamager og havet syd for er beliggende ca. 8 km sydøst for matriklen.

Det ansøgte vil efter Vallensbæk Kommunes vurdering, ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Skovbyggelinje

Arealet er beliggende i skovbyggelinjen.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17(skovbyggelinje) er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Bestemmelsen indeholder et generelt forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.) i en afstand af 300 m fra de omfattede skvområder. I henhold til § 17 stk. 2, nr. 5 skal der ikke meddeles dispensation fra naturbeskyttelsesloven, da der meddeles tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Elementerne samt terrænreguleringen placeres inden for skovbyggelinjen for Vallensbæk Kommunens fredskov sydvest for arealet.

Efter naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Denne landzonetilladelse medfører, at der ikke skal træffes beslutning om dispensation fra skovbyggelinjen, jf. Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5. Center for Teknik vurderer at ændringerne ikke væsentligt vil forringe skovenes værdi som landskabselement.

Skovbrynet kan fortsat opretholdes som værdifulde levesteder for planter og dyr.



Udklip fra Lokalplan nr. 113, hvor både fredsskov samt den grønne kile er medtaget.

Vurdering og redegørelse

Tilladelsen meddeles ud fra de oplysninger, som vi har modtaget d. 2. august, samt de supplerende oplysninger vi modtog d. 12. august 2024.

Der er et krav, at projektet udføres, som beskrevet og med den placering, som der er blevet aftalt. Ændres projektet, skal der rettes henvendelse til Center for Teknik for at høre om, om det har betydning for tilladelsen.

Hovedformålet med Planlovens § 35, zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor bør tilladelser efter planlovens § 35 kun meddeles, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

I denne sag er der tale om etablering af aktivitetselementer i ubehandlet træ samt en mindre terrænregulering til brug for både skole og det almene friluftsliv.

I landzonetilladelsen har forvaltningen lagt vægt på, at disse ændringer ikke vil have en bymæssig karakter eller vil ændre på området karakter som grønt naturområde.

Aktivitetselementerne samt terrænreguleringen etableres i tilknytning til den legeplads, der etableres i forbindelse med udvidelsen af Vallensbæk Skole. Arealet er derfor både i tilknytning til den eksisterende bebyggelse der er i området samt den kommende bebyggelse.

Forvaltningen har fundet det nødvendigt at stille vilkår om, at beplantningen omkring området skal bibeholdes, så det afskærmer ud mod det åbne land, så det eksisterende landskabstræk bevares.

Da projektet bliver etableret i tilknytning til eksisterende bebyggelse og med afskærmende beplantning indpasses ændringerne til de landskabelige omgivelser. Det vurderes ikke, at etablering af elementerne og terrænreguleringen vil være til gene for naboerne, da der er ca. 164 meter hen til nærmeste beboelsesejendom som ikke tilhører Vallensbæk Kommune. Vallensbæk Kommune har desuden lagt vægt på, at det fremgår af ansøgningsmaterialet, at der er tale om naturlige materialer, der vil indpasses i miljøet med fokus på biodiversitet.

Center for Teknik vurderer i den konkrete sag, at aktivitetselementerne samt terrænreguleringen har en placering og anvendelse, der gør, at det ansøgte, ikke er i strid med de hensyn, der skal tages ifølge landzonebestemmelserne, fingerplanen eller lokalplanen.

Med venlig hilsen

Sarah Weise Feilberg
Byplanlægger

Klagevejledning

Der kan inden 4 uger klages til Planklagenævnet over afgørelsen, jf. § 58, stk. 1, nr. 3, i Planloven.

Planklagenævnet kan kun behandle såkaldt retlige spørgsmål. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig.

Klager fremsendes via digital Klageportal på www.borger.dk eller www.virk.dk, hvor man skal logge på med NEM-ID. Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen til Kommunen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kommunen i Klageportalen. Den efterfølgende kommunikation om klagesagen skal ske ved anvendelse af digital selvbetjening på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Når der klages, skal man fra 1. februar 2017 betale et gebyr på 900 kr., hvis man klager som privatperson, og 1.800 kr. hvis man klager som virksomhed eller organisation. Gebyret betales med dankort eller andet

betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis man får medhold i klagesagen hos Planklagenævnet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis man på grund af særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Læs mere om Planklagenævnet på <http://naevneneshus.dk/>.

Hvis man ønsker at indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. § 62, stk. 1, i planloven.

BILAG

LEA NØRGAARD landskab ApS

Vallensbæk skole – eksempler på elementer til aktiviteter for alment friluftsliv foreslået placeret i ”Den grønne kile”, 09.08.24



Sveller af eg, ubehandlet, på bakke 16 x 26 x 200 cm



Træstubbe af ubehandlet træ på bakke
Eg eller robinia, Ø 18-20 cm, højde over
terræn 20-40 cm



Trædæk af ubehandlet træ. Eeg eller robinia,
6-kantet indskrevet i cirkel Ø 3,6 m, højde
over terræn ca. 30 cm

Øster Søgade 22 . DK 1353 København K . tlf:+45 71 99 29 49 . mobil: +45 40 14 92 78 . CVR: 37748188
lea@norgaard-landskab.dk . www.norgaard-landskab.dk . Medlem af Danske Arkitektvirksomheder



Træbro af ubehandlet træ gennem eksisterende beplantning, eg og/eller robinia, kraftige dækplanker og rundstokke, højde over terræn ca. 40 cm



'Naturtræ', eg el.a. ubehandlet
Højde over terræn max. 50 cm



Bålplads med kampesten
Siddeegnede (ca. 40 cm) med relativt flad
overside, mindre sten til omkransning af
bålsted

LEA NØRGAARD landskab ApS

Vallensbæk Kommune
Vallensbæk Stationstov 100
2665 Vallensbæk Strand

Planmyndigheden, att:
Sarah Weise Feilberg
swf02@vallensbaek.dk

d. 02.08.2024

Vedrørende: Ansøgning om landzonetilladelse i tilknytning til udvidelse af Vallensbæk Skole, Idræts Allé 5, 22625 Vallensbæk. Sagsnummer 23/660

I tilknytning til opførelse af ny bygning for indskolingen skal der samtidig etableres ny lege- og aktivitetsarealer. En del af området er beliggende i landzone, hvorfor der hermed skal søges om tilladelse til anvendelsen.

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 113, Vallensbæk Skole. Som det fremgår heraf overfører lokalplanen skolens arealer fra landzone til byzone, undtaget de arealer der ligger i Den Grønne Kile. Det drejer sig om delområde B3 i henhold til lokalplanen.

Delområde B3 gennemskæres af en stiforbindelse, og projektet for indskolingsbygningen omfatter det 'trekantede' område nord for stien. Her ønskes etableret et aktivitetsområde for alment friluftsliv med decideret naturpræg.

Nærmest den nye bygning etableres ny skolegård på del af et eksisterende asfaltbefæstet område (byzone). Dette område er afgrænset mod den grønne kile af en beplantning med skovkarakter. En mindre del af denne beplantning befinder sig i den grønne kile.

Forslaget omfatter etablering af en hævet stiforbindelse af træ gennem skovplantningen, dette for at skåne træernes rødder for udgravning til befæstelse.

I selve aktivitetsområdet inden for den grønne kile regnes med at bevare en eksisterende jordvold langs med stien, og der foreslås etableret en bakkeformation. Der foreslås etableret forskellige elementer af ubehandlet træ. Herudover foreslås etableret en bålplads med kampesten som 'siddesten'. Området udlægges med naturgræs/enggræs og der plantes enkelte træer af hjemmehørende arter.

Med venlig hilsen

Lea Nørgaard



Bilag: Fuldmagt fra Vallensbæk Kommune
Plan af området tegning K02_H1_N01
Eksempler

Kopi til: Prasath Sivapalan, Vallensbæk Kommune, psi01@vallensbaek.dk
Tina Halle, Vallensbæk Kommune, tiwaha@vallensbaek.dk
Jesper Øager, Friis Andersen arkitekter A/S, joj@friis-a.dk
Marko Vukovic, Friis Andersen arkitekter A/S, mvu@friis-a.dk

Øster Søgade 22 . DK 1353 København K . tlf:+45 71 99 29 49 . mobil: +45 40 14 92 78 . CVR: 37748188
lea@norgaard-landskab.dk . www.norgaard-landskab.dk . Medlem af Danske Arkitektvirksomheder