



Zøllner A/S  
Agernvej 4  
3490 Kvistgaard  
Att: Karl Johan Zøllner

Center for By og Land  
Kontaktperson Susanne Prior  
Drønen  
Telefon 72 56 23 89  
spr@fredensborg.dk  
24/16607  
21. februar 2025

## Tillægsgodkendelse til udvidelser af terrænregulering på matr.nr. 2c, Avderød By, Karlebo

Fredensborg Kommune har d. 12. august 2024 modtaget en ansøgning fra FORM By og Landskab på vegne af hovedentreprenør og adressat for miljøgodkendelsen Zøllner og grundejer af matr.nr. 2c Avderød By, Karlebo om udvidelse af terrænreguleringen på matr.nr. 2C Avderød By, Karlebo. Supplerende oplysninger er indsendt hhv. d. 25. oktober 2024 og d. 5. november 2024. Udvidelsen består i, at der supplerende skal terrænreguleres to delområder, som støder direkte op til den allerede miljøgodkendte terrænregulering på matriklen/ejendommen.

### Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler tillægsgodkendelse til den ovennævnte ansøgning om terrænregulering af to supplerende delområder. Tillægsgodkendelsen meddeles efter Miljøbeskyttelseslovens § 33, stk. 1.

Vilkår er fastsat på baggrund af oplysningerne i ansøgningsmaterialet. Begrundelse og vurdering for vilkår fremgår af vurderingsafsnittet. Udover vilkår fastsat i dette tillæg, skal virksomheden (med undtagelse af vilkår 6) fortsat overholde de vilkår, som er meddelt i miljøgodkendelsen af 11. marts 2024, herefter benævnt miljøgodkendelsen.

I forbindelse med meddelelse af denne tillægsgodkendelse suppleres vilkår 7, 8 og 28 i miljøgodkendelsen med vilkår 7a, 8a og 28a, der beskriver koter før og efter terrænreguleringen samt tværsnit og tilkørte mængder jord til de to supplerende delområder. Desuden angives en opdateret placering af overkørsler ud til Fredtoftevej. Vilkår 6 vedr. anlægsperioden i den oprindelige miljøgodkendelse bortfalder og erstattes af vilkår 6a.

### Vilkår

Der meddeles følgende vilkår:

- 6a. Den samlede anlægsperiode for terrænreguleringsprojektet må ikke vare længere end 15 måneder. Kommunen kan dog på baggrund af særlige vejrlig eller andre uforudsete forhold tillade en forlængelse af perioden. Anmodning om forlængelse skal ske skriftligt og være begrundet.
- 7a. Der må maksimalt tilføres jord på de to supplerende delområder op til slutkoter angivet i bilag 1, 2 og 3 (inklusive genudlægning af muld) plus 10% (svarende til den overhøjde jorden sætter sig med i løbet af det første år) jf. vilkår 32 i miljøgodkendelsen af 11. marts 2024.



8a. Når der er tilført hhv. 4.400 m<sup>3</sup> jord svarende til 7.920 tons til de to supplerende delområder, skal den driftsansvarlige senest 2 dage efter orientere kommunen herom og samtidig redegøre for, om slutkoterne for de to delområder er opnået.

28a. Til og frakørsel til marken skal ske via overkørsler ud til Fredtoftevej (se bilag 4). Til- og frakørsel skal ske via Avderødvej og Fredensborg Kongevej.

## **Baggrund**

Terrænreguleringen på matr.nr. 2c Avderød By, Karlebo har en miljøgodkendelse fra d. 11. marts 2024. Denne ønskes udvidet med to supplerende delområder. Udvidelse af terrænreguleringen er en godkendelsespligtig ændring, som kræver tillæg til miljøgodkendelsen.

Ansøger har redegjort for, at de to delområder, som supplerende ønskes terrænreguleret, er vandlidende. Kommunens Team Plan har d. 28. juni 2024 bekræftet, at de er enige hermed. Som følge heraf har Team Plan vurderet, at jordpåfyldningen er nødvendig for at forbedre den landbrugsmæssige drift og derfor ikke er i konflikt med planlovens bestemmelser.

De konkrete terrænreguleringer, der er nødvendig for at forbedre den landbrugsmæssige drift på de to supplerende delområder, er beskrevet i bilag 1, 2 og 3 med koter samt tværsnit før og efter terrænreguleringen. De endelige koter forventes at kunne opnås ved tilkørsel af ca. 4.400 m<sup>3</sup> jord svarende til 7.920 tons.

For at have tilstrækkelig tid til at udføre terrænreguleringen i de to delområder ønskes anlægsperioden forlænget med en måned.

Tilkørsel af jord sker via opdaterede overkørsler, som Team Trafik har givet tilladelse til.

## **Miljøteknisk vurdering**

Det væsentligste miljøforhold ved udvidelsen af terrænreguleringen er at sikre, at der kun bliver tilkørt jord svarende til opnåelse af de godkendte slutkoter, som er nødvendig for at forbedrer den landbrugsmæssige drift. Dette sikres ved at stille vilkår om overholdelse af slutkoter og tværsnit for de to supplerende delområder. Desuden stilles der vilkår om at stoppe jordtilkørslen, når jordmængden, som forventes at skulle tilkøres for at opnå slutkoten, er opnået. Herved sikres det, at der ikke tilkøres mere jord, end kommunen har godkendt.

Et andet væsentligt miljøforhold ved udvidelse af terrænreguleringen er vurdering af eventuelle ændringer i overfladevandsafstrømningen, som ikke må skabe gener på omkringliggende matrikler. Terrænreguleringen - på det sydvestlige delområde, der ligger direkte ud til Fredtoftevej, kunne umiddelbart se ud til at kunne medføre en øget overfladevandsafstrømning til vejmatiklen. Men opdaterede bluespotkort dateret d. 5. november 2024 viser, at overfladevandsafstrømningen før og efter terrænreguleringen på de to supplerende delområder (se bilag 6a og 6b) ikke medfører øget overfladevandsafstrømning til nabomatrikler, herunder vejmatiklen ved Fredtoftevej. På det sydvestlige delområder ligger der en brønd (station 742), som udgør et kryds mellem 3 forskellige rørlagte

vandløb (se bilag 5). Brønden ligger op mod Fredtoftevej. Kommunens vandløbsmyndighed vurderer, at brønden i station 742 på det offentlige vandløb Sideløb A til Gunderødløbet skal hæves med ½ m over det fremtidige terræniveau og forsynes med et letvægtslåg. Kommunen stiller ikke vilkår om dette i tillægsgodkendelsen, men vi vejleder om, at dette vil være et krav jf. Vandløbsloven. Spørgsmål til dette, kan rettes til Claus Matzen fra Team Vand og Natur.

Udvidelse af anlægsperioden samt de opdaterede placeringer af overkørsler til Fredtoftevej (se bilag 4) vurderes ikke, at medføre væsentlige ændringer i støjbelastningen for omkringboende i forhold til tidligere vurderinger i miljøgodkendelsen. Dette begrundes med, at overkørslerne er placeret samme steder som tidligere eller længere væk fra beboelse. Desuden er de to supplerende delområder placeret længere væk fra beboelse end den oprindelige terrænregulering. Endeligt vurderer kommunen, at en forlængelse af driftsperioden på op til 3 måneder ikke vil give anledning til væsentlig støjgener for omkringboende så længe vilkår om støjgrænser og driftstiden overholdes.

Ud over ovenfor nævnte vilkårsændringer vurderer kommunen, at miljøgodkendelsens øvrige vilkår fint vil regulere de miljømæssige forhold på terrænregulering på de to supplerende delområder.

Fredensborg Kommune vurderer på baggrund af ansøgningsmaterialet og de supplerende oplysninger om overfladevandsafstrømning, slutkoter og tværsnit, at udvidelse af terrænreguleringen på matr.nr. 2c Avderød By, Karlebo kan ske uden væsentlige miljøpåvirkninger på omgivelserne.

### **Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt**

Fredensborg Kommune har gennemført en screening af terrænreguleringen på de to supplerende delområder i forhold til miljøvurderingsloven<sup>1</sup>.

Kommunen har vurderet, at ændringerne ikke vil påvirke miljøet væsentligt og derfor ikke er omfattet af krav om at udarbejde miljøvurderingsrapport. Afgørelsen er truffet efter § 21 i miljøvurderingsloven<sup>1</sup>.

Afgørelsen annonceres sammen med denne tillægsgodkendelse.

### **Habitatvurdering**

#### **Natura 2000-område**

Ifølge habitatbekendtgørelsens § 7, stk. 6, pkt. 6 skal kommunen, før den meddeler en tilladelse efter § 33 i miljøbeskyttelsesloven, foretage en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område eller bilag IV arter væsentligt.

Projektet ligger mere end 2,5 km væk fra nærmeste Natura 2000-område (nr. N260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt).

Det er kommunens vurdering, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt. Her ligger særligt afstanden fra projektområdet til Natura 2000-

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

området til grund for vurderingen. Ydermere findes der ikke nedstrøms projektområdet et Natura 2000-område, der kan påvirkes væsentligt i de hydrologiske forhold ifm. projektet.

### **Bilag IV-arter**

I EU-habitatdirektivets bilag IVa er der listet en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen af dyrene omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overvintringssteder m.m.

I EU-habitatdirektivets bilag IVb er listet en række arter af vilde planter, som ikke må ødelægges. Et forbud mod ødelæggelse af planterne omfatter ligeledes planternes voksesteder.

Levestederne og voksestederne skal beskyttes, uanset om de ligger inde i eller udenfor internationale naturbeskyttelsesområder eller andre beskyttede områder.

Der er registreret flere bilag IV-arter i området omkring projektområdet herunder spidssnudet frø og stor vandsalamander. Det må forventes, at der er forekomster af flagermus i området.

Det er kommunens vurdering, at projektet ikke vil forstyrre bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder. Vurderingen beror på, at jordopfyldning gennemføres på eksisterende markarealer, der årligt opdyrkes, hvilket erkendes ved tydelige kørespor på hele arealet. Opfyldningen foregår ligeledes isoleret ude på markarealet og har dermed ikke direkte forbindelse til naturarealer.

### **Partshøring**

Udkast til tillægsgodkendelse er sendt i partshøring hos sagens parter d. 29. november til d. 13. december 2024.

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger fra sagens parter til godkendelsesudkastet.

### **Sagens parter**

Fredensborg Kommune har vurderet, at de nærmeste boliger på Vejenbrødvej 2D og Avderødvej 18 er parter i sagen. Dette begrundes med, at de vurderes at være væsentligt og individuelt berørt af støj fra selve anlægsarbejdet ved terrænreguleringen, støj fra drejende lastbiler ved krydset mellem Avderødvej og Fredtoftevej samt støj fra den nærmeste overkørsel fra Fredtoftevej til terrænreguleringen.

Desuden vurderer kommunen, at virksomhederne på ejendommen Avderødvej 21 / Fredtoftevej 19 er parter i sagen, da virksomhedernes adgangsvej ligger tæt på den nordlige overkørsel til terrænreguleringen. Kommunen vurderer, at trafik til og fra virksomheder på hhv. Avderødvej 21 og Fredtoftevej 19 vil kunne blive generet af lastbiler, der kører til og fra terrænreguleringen, og at virksomheder dermed kan være væsentligt og individuelt berørt af trafikken.

Kommunen vurderer, at de øvrige omkringliggende boliger i Avderød landsby ikke er parter, da de ikke vurderes at være væsentligt og individuelt berørte af projektet.

Øvrige parter er ansøger og grundejer.

### **Klagevejledning mv.**

Denne afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet af afgørelsens adressat, enhver, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald, samt klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, jævnfør miljøbeskyttelseslovens § 98, § 99 og § 100.

Klagefristen er fire uger fra det tidspunkt, hvor afgørelsen er meddelt. Klagen skal være modtaget hos Miljø- og Fødevarerklagenævnet senest den **21. marts 2025**.

Ønsker du, at klage over afgørelsen, skal det ske til Miljø- og Fødevarerklagenævnet via Klageportalen, som du finder via <https://naevneneshus.dk/>. Her kan du også finde vejledning til, hvordan du klager.

Ansøger vil blive underrettet af kommunen, hvis vi modtager klage fra anden side. En eventuel klage vil som udgangspunkt ikke have opsættende virkning, med mindre klagenævnet bestemmer andet, jævnfør miljøbeskyttelseslovens § 96 stk.1.

### **Offentliggørelse**

Afgørelsen om, at der er meddelt miljøgodkendelse til terrænregulering annonceres på Fredensborg Kommunes hjemmeside og på Danmarks MiljøAdministrations hjemmeside dma.mst.dk.

### **Søgsmål og aktindsigt**

Afgørelsen kan endvidere indbringes for domstol inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Der er til enhver tid adgang til aktindsigt i kommunens dokumenter i sagen.

### **Øvrige forhold**

Fredensborg Kommune gør opmærksom på, at virksomheden i henhold til lov om erstatning for miljøskader har objektivt ansvar for eventuelle opståede skader på miljøet i forbindelse med terrænreguleringen.

Desuden gør kommunen opmærksom på, at terrænreguleringen er omfattet af brugerbetalingsbekendtgørelsen, eftersom det drejer sig om godkendelse efter kapitel 5 og tilsyn efter kapitel 9 i Miljøbeskyttelsesloven.

Venlig hilsen

Susanne Prior Drønen  
Center for By og Land  
Team Byg, Miljø og Erhvervsservice

**Kopi af tillægsgodkendelsen er sendt til sagens nedenstående parter:**

- Ejer af ejendommen på Fredtoftevej 14, 2980 Kokkedal Inger Fredsted, Mellemvang 5, 2970 Hørsholm, [idf@fredsted.eu](mailto:idf@fredsted.eu)
- Ansøger Zöllner A/S (CVR-nr. 30239776), [kjz@zollner.as](mailto:kjz@zollner.as)
- Ansøgers rådgiver Form – By og Landskab ApS (CVR-nr. 38632205), [martin@formlandskab.dk](mailto:martin@formlandskab.dk)
- Ejer af ejendommen på Vejenbrødvej 2D, 2980 Kokkedal
- Ejer af ejendommen på Avderødvej 18, 2980 Kokkedal
- Ejer af ejendommen på Avderødvej 21 og Fredtoftevej 19, 2980 Kokkedal (Finewines ApS, Gæslingestien 1, 2950 Vedbæk, cvr: 27 49 04 41)
- Virksomheder, der ifølge grundejer lejer erhvervslokaler på Fredtoftevej 19/Avderødvej 21:
  - Rønholt Møbelsnedkeri C/O Henrik Bogh (CVR-nr. 32 73 52 15).
  - Dansk Golf Akademi ApS (CVR-nr. 29 23 95 09)

**Miljøgodkendelsen sendes tillige til orientering af følgende:**

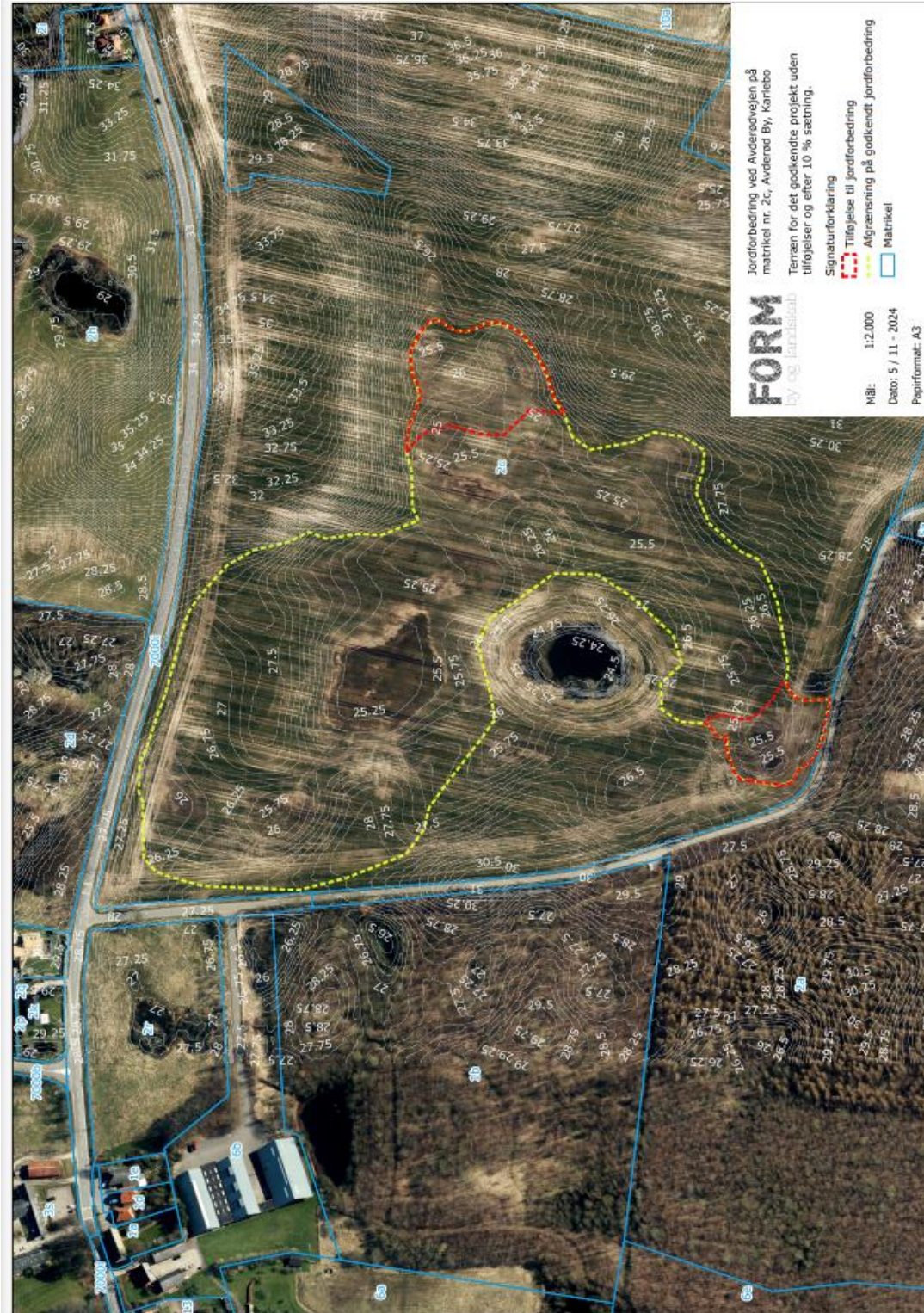
- Danmarks Naturfredningsforening – [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)
- Styrelsen for Patientsikkerhed, Tilsyn og Rådgivning Øst (tidl. Embedslægerne) – [trost@stps.dk](mailto:trost@stps.dk)
- Friluftsrådet – [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)

**Bilag**

- Bilag 1: Afgrænsning og koteplan for godkendt projekt efter 10% sætning og for eksisterende terræn i to supplerende delområder
- Bilag 2: Afgrænsning og koteplan for godkendt projekt og for bearbejdet terræn i to supplerende delområder - begge efter 10% sætning
- Bilag 3: Oversigtskort med afgrænsning af området og placering af 3 tværsnit samt visning af de 3 tværsnit
- Bilag 4: Kort med angivelse af til- og frakørsel (overkørsler til Fredtoftevej)
- Bilag 5: Kort med angivelse af kryds med brønd mellem 3 rørlagt vandløb
- Bilag 6a: Bluespot-kort og afstrømning på godkendt projekt efter 10% sætning samt med eksisterende terræn i to supplerende delområder
- Bilag 6b: Bluespot-kort og afstrømning på godkendt projekt samt for bearbejdet terræn i to supplerende delområder - begge efter 10% sætning.

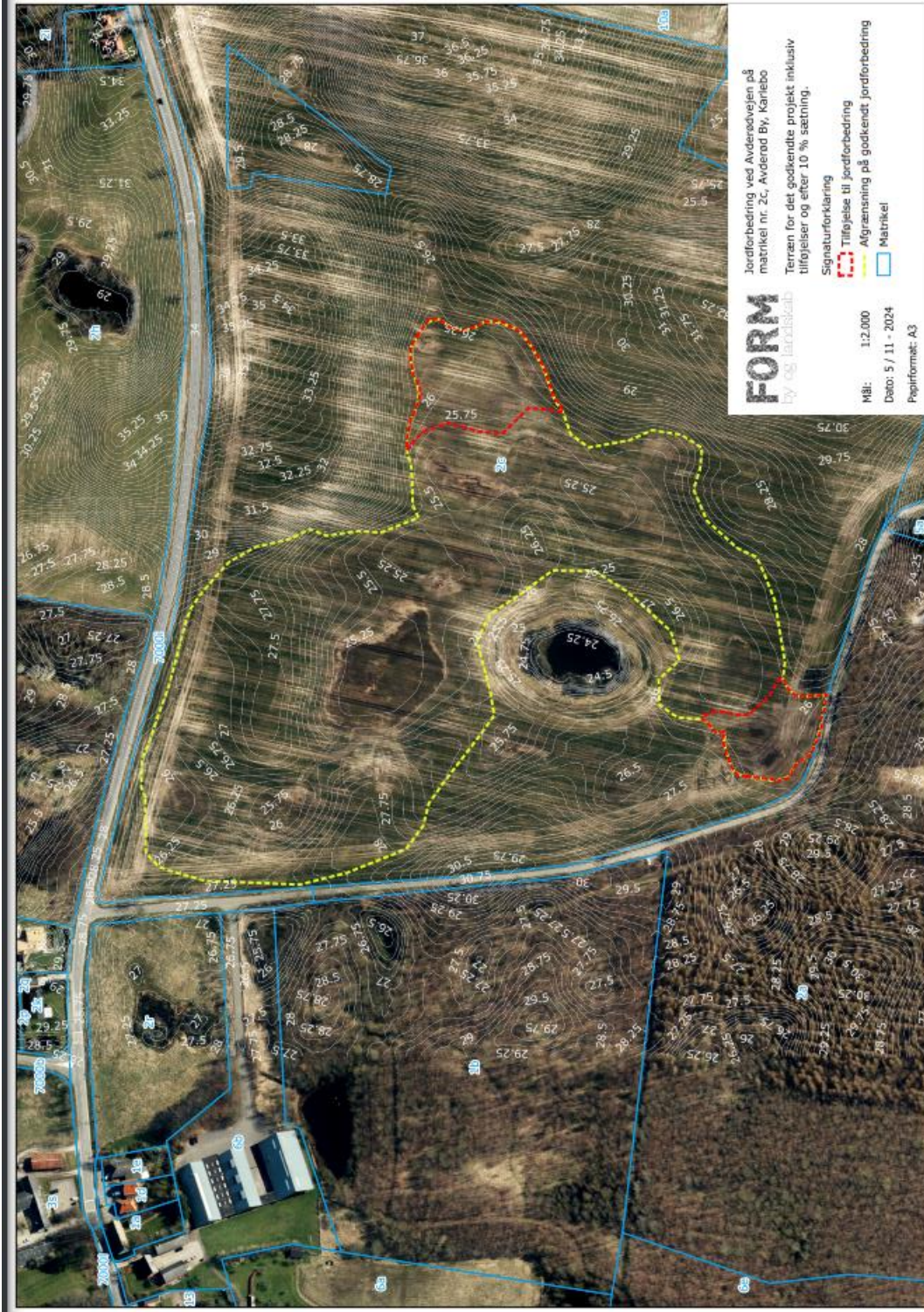
# Bilag 1

Afgrænsning og koteplan for godkendt projekt efter 10% sætning (gul streg) og for eksisterende terræn i to supplerende delområder (rød streg).



## Bilag 2

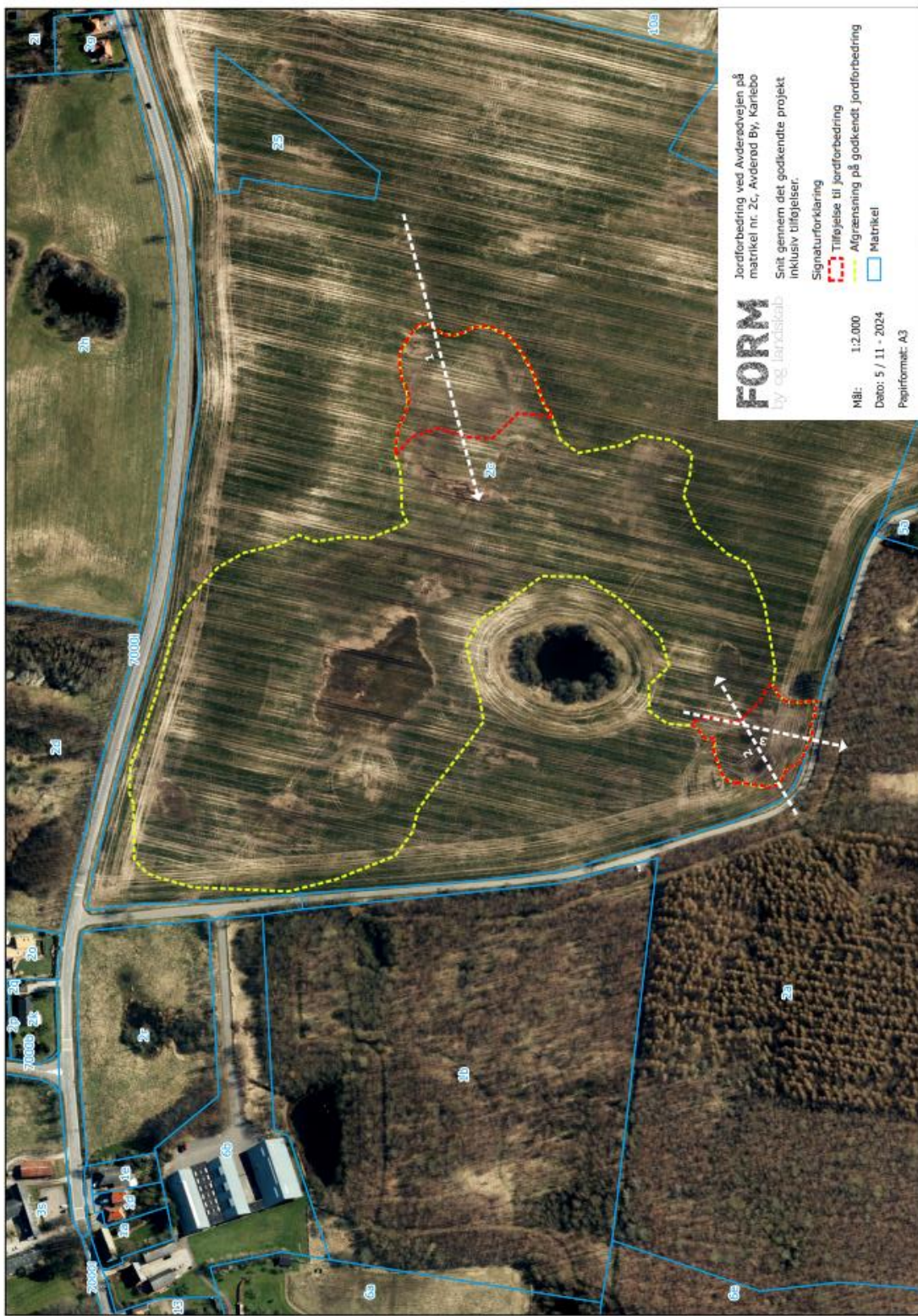
Afgrænsning og koteplan for godkendt projekt (gul streg) og for bearbejdet terræn i to supplerende delområder (rød streg) - begge efter 10% sætning.

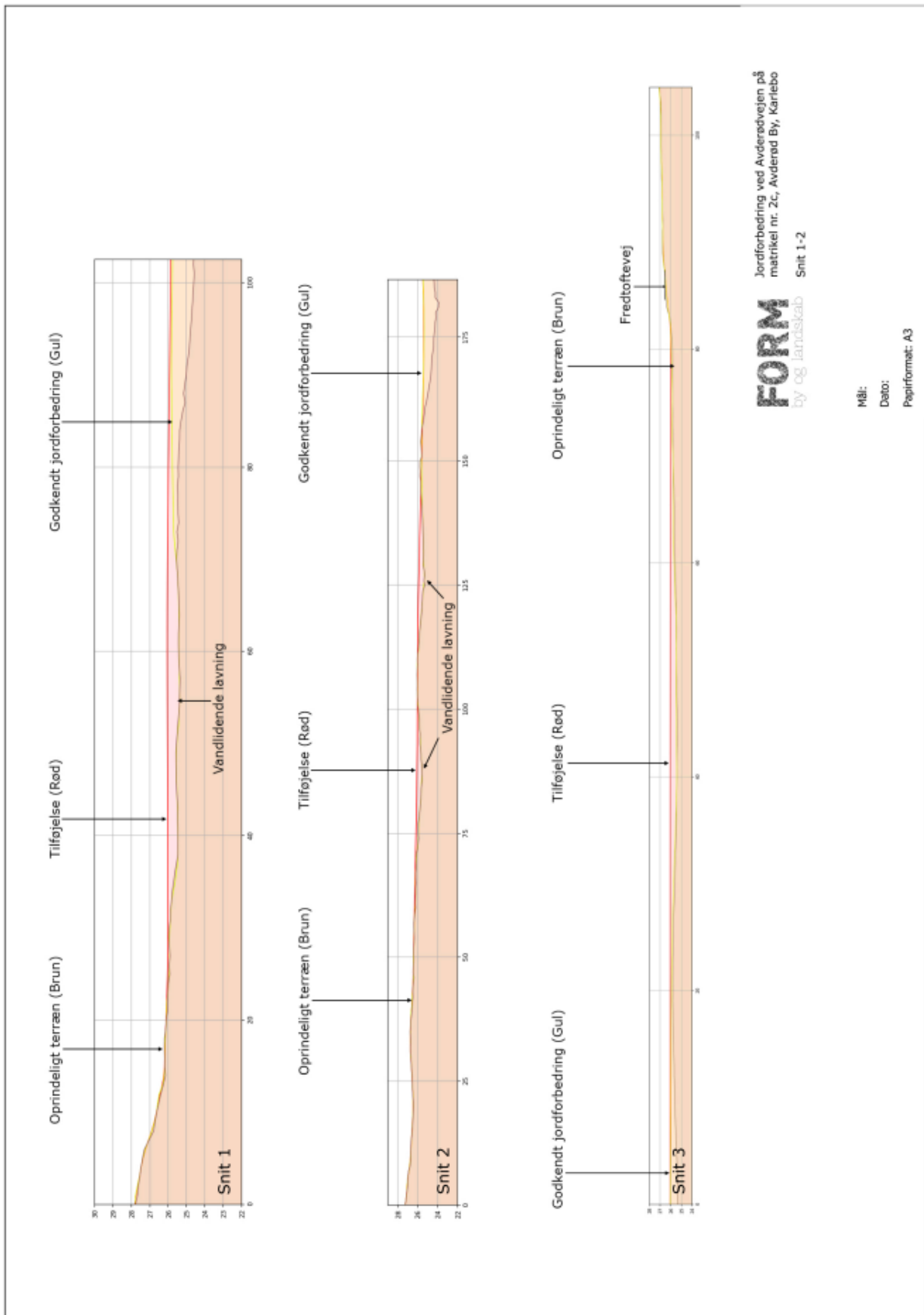




### Bilag 3

Oversigtskort med afgrænsning af området og placering af 3 tværsnit samt visning af de 3 tværsnit





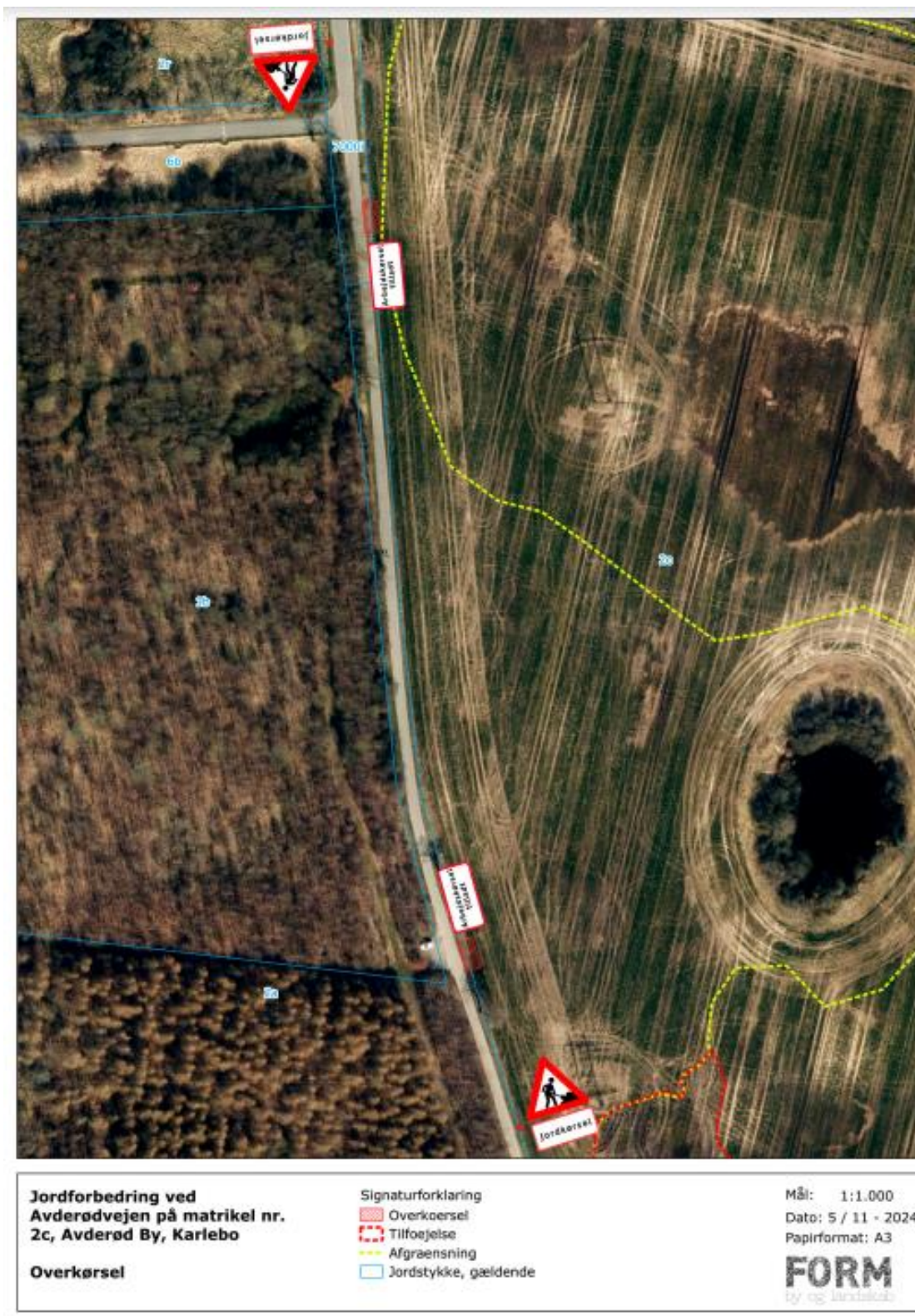
**FORM**  
by og landskab

Jordforbedring ved Avderødvejen på  
matrikel nr. 2c, Avderød By, Karlebo  
Snit 1-2

Mål:  
Dato:  
Papirformat: A3

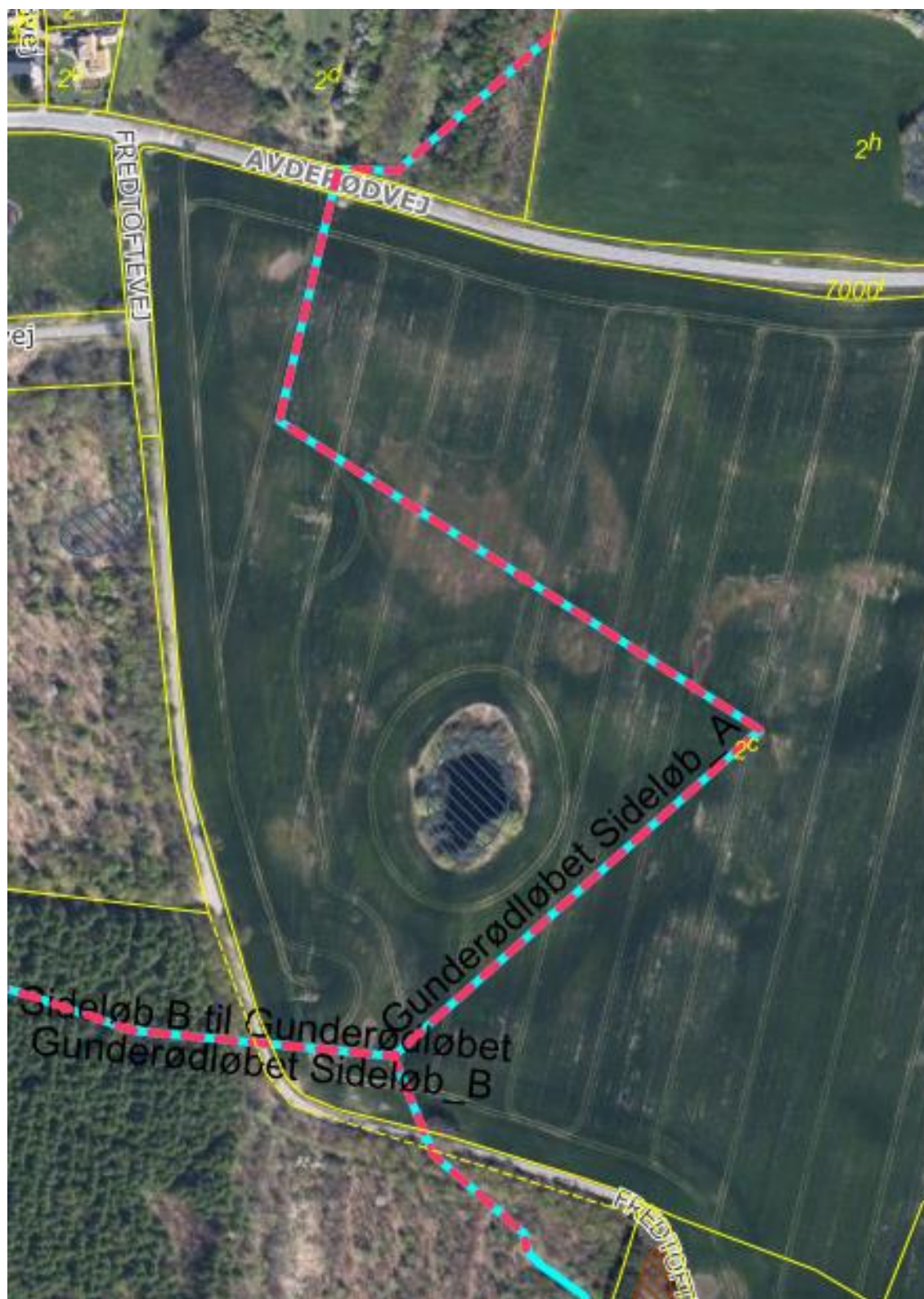
## Bilag 4

Kort med angivelse af til- og frakørsel (overkørsler til Fredtoftevej)



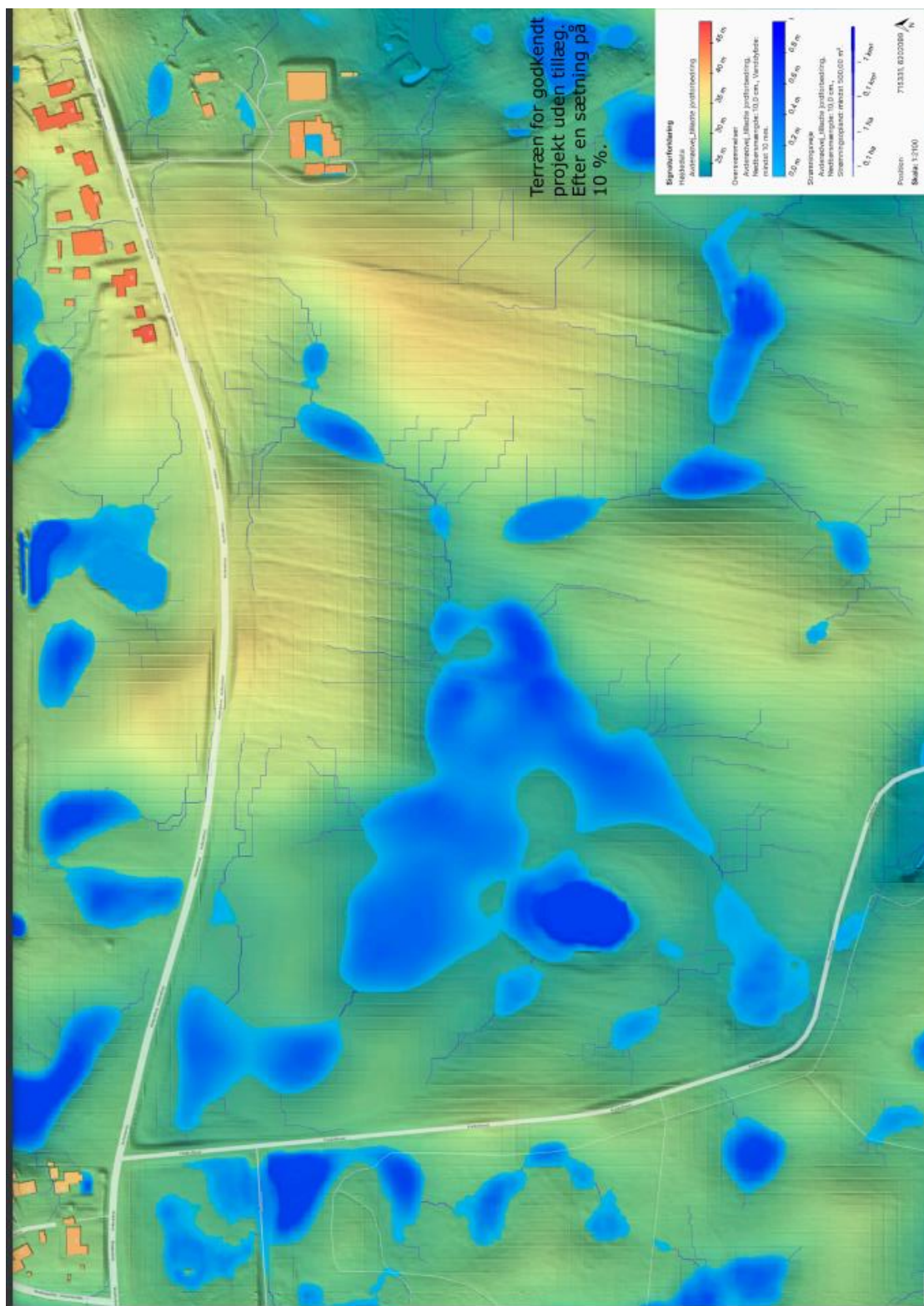
## Bilag 5

Kort med angivelse af kryds med brønd mellem 3 rørlagte vandløb



## Bilag 6a

Bluespot-kort og afstrømning på godkendt projekt efter 10% sætning (gul strek på bilag 1) samt med eksisterende terræn i to supplerende delområder (rød strek på bilag 1)



## Bilag 6b

Bluespot-kort og afstrømning på godkendt projekt (gul streg på bilag 1) samt for bearbejdet terræn i to supplerende delområder (rød streg på bilag 1) - begge efter 10% sætning.

