

Agrovi I/S  
Industrivænget 22  
3400 Hillerød

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
19. december 2024	01.03.00-P19-91-24	16A Skibby By, Skibby

## BYG OG LANDZONE

Torvet 2  
3600 Frederikssund

[www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk)

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

## Landzonetilladelse til rytterstue

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning, dateret 5. august 2024, om lovliggørende landzonetilladelse til en rytterstue på ejendommen matr.nr. 16a, Skibby By, Skibby med adresse Saltsøvej 14B, 4050 Skibby.

### Landzonetilladelse på følgende vilkår

Vi giver hermed landzonetilladelse efter planloven<sup>1</sup> på følgende vilkår:

- Rytterstuen skal fjernes, når den ikke længere er til brug for hestepension og rideskole.

Vilkåret vil blive tinglyst på ejendommen på ejers regning.

### Telefontid:

Mandag 09.00 - 14.00  
Tirsdag lukket  
Onsdag 09.00 - 14.00  
Torsdag 09.00 - 14.00  
Fredag 09.00 - 12.00

Se øvrige åbningstider  
på [www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk)

### Bemærk

- Rytterstuen kræver også byggetilladelse – ansøgning herom skal fremsendes via Byg og Miljø: <https://www.bygogmiljoe.dk/>
- I skal være opmærksomme på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre bygningen, så den blandt andet opfylder brand-, isolerings og adgangskrav.
- Tilladelsen er omfattet af klageadgang – vi offentliggør tilladelsen på vores hjemmeside (se nedenfor).
- Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. I vil straks få besked, hvis der indgives klage over afgørelsen.
- Tilladelsen skal udnyttes, inden der er gået 5 år. Den bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden da eller ikke har været udnyttet i på 5 på hinanden følgende år (planlovens § 56).

### Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 19. december 2024 på Frederikssund Kommunes hjemmeside. [www.frederikssund.dk/annoncering](http://www.frederikssund.dk/annoncering). Vi skal gøre opmærksom på, at der kan blive klaget over tilladelsen, og at tilladelsen

<sup>1</sup> LBK nr. 572 af 29/5 2024 af lov om planlægning.

---

ikke må udnyttes, før klagefristens udløb. Se klagevejledningen. Hvis vi modtager klager, orienterer vi dig med det samme.

## Begrundelse for afgørelse

Landzonetilladelsen er givet, da der er tale om en mindre bygning, der er placeret i ejendommens have, tæt på stuehuset, og udelukkende er til brug som rytterstue og undervisningslokale for hestepensionen og rideskolen.

Rytterstuen vil med sin placering ikke visuelt påvirke det bevaringsværdige landskab og dets særlige karakteristika og værdier. Ifølge landskabsstrategien i Frederikssund Kommuneplan 2021-2033 kan ny bebyggelse indpasses i delområdet med ejendommen i det omfang den placeres i tilknytning til den eksisterende gård- og bebyggelsesstruktur og ikke virker visuelt dominerende.

Vilkåret om, at rytterstuen skal fjernes, når den ikke længere er i brug for hestepensionen og rideskolen, er givet for at mindske byggeri på ejendommen, der ikke er erhvervsmæssig nødvendig for landbrugsdriften.

## Ansøgning

Agrovi Nord I/S har på ejers vegne søgt om landzonetilladelse til en allerede opført rytterstue på Saltsøvej 14b, 4050 Skibby.

Rytterstuen er opført i 2017 uden de nødvendige tilladelser i det sydvestlige hjørne af ejendommens have, knap 20 m fra stuehuset. Rytterstuen er som opført erstatning for en rytterstue på ca. 67 m<sup>2</sup> i del af staldbygning (BBR bygning 3), som samtidig blev ændret til klargøringsareal for hestene.

Rytterstuen består af to skurvogne/pavilloner, sammenbyggede ved en mellembygning. Den måler 7,3 x 11,2 m, i alt 87 m<sup>2</sup> og er indrettet med et større møderum, to mindre rum, toilet og tekøkken. Den skal ifølge det ansøgte bruges til rytterstue for brugerne af de pensionære heste og til møde-/undervisningsrum for rideskoleeleverne.

## Baggrund

Ejendommen er en landbrugsejendom bestående af matr.nr. 16a og 16j, Skibby By, Skibby, ca. 17,3 ha i alt.

Frederikssund Kommune meddelte 21 juli 2015 landzonetilladelse til hestepension og rideskole i eksisterende bygninger. Der blev ved afgørelsen lagt vægt på, at hestepension og rideskole blev etableret i eksisterende bygninger, og at aktiviteten ikke medførte yderligere bebyggelse på ejendommen.

Ejendommen drives ifølge det ansøgte i dag som stutteri, hestepension og rideskole med op til 32 heste og ponyer, fordelt omtrent ligeligt mellem hestepension og rideskole/stutteri.

---

## Plan-, natur- og miljøforhold

Ejendommen ligger i landzone og kanten af kystnærhedszonen langs Roskilde Fjord.

Saltsøvej 14B ligger i område, der med Frederikssund Kommuneplan 2021-2033 er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Området indgår i landskabskarakterområde 4 – Svanholm dødislandskab og inden for dette i delområde M2 Beskyt – Skibby Old og Mose.

Rytterstuen ligger ca. 120 m nordøst for en beskyttet sø i skellet til nabo-ejendommen mod syd. Yderligere en beskyttet, mindre sø ligger ca. 550 m nordvest for rytterstuen, mens et beskyttet moseområde ligger ca. 650 m mod sydvest for denne.

Endeligt er området med ejendommen i kommuneplanen udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og som område, hvor skovrejsning er uønsket.

## Planlovens landzonebestemmelser

Opførelse af ny bebyggelse eller ændret arealanvendelse kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Planlovens landzonebestemmelser har overordnet til formål at fastholde en klar grænse mellem by og land, at hindre byggeri og anlæg i det åbne land, som ikke er nødvendig for landbrugsdrift, skovbrug eller fiskeri, at sikre byudvikling sker, hvor der er planlagt for det, og at medvirke til at værne om natur og landskab.

## Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter<sup>2</sup>

Der skal efter bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområde samt beskyttelse af visse arter<sup>3</sup> foretages en vurdering af, om det ansøgte kan have en væsentlig påvirkning på et internationalt Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for Bilag IV arter.

Ejendommen ligger 2 km fra nærmeste Natura 2000 område, Roskilde Fjord, nr. 136 med habitatområde H 120 og fuglebeskyttelsesområde F 105. På grund af sagens karakter og afstand til Natura 2000 området er det vores vurdering, at der ikke sker væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

Vi har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter på ejendommen. Der er heller ikke registreret bilag IV arter i området omkring ejendommen. Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

---

<sup>2</sup> Bek. nr. 1098 af 21/8 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen).

<sup>3</sup> Bek. nr. 1383 af 26/11 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

---

## Naboorientering

Det ansøgte har ikke været sendt i naboorientering, da det ansøgte vurderes at have underordnet betydning for omkringboende, blandt andet på grund af rytterstuens placering i haveareal og tæt på den øvrige bebyggelse på ejendommen.

## Lovgrundlag

- Denne afgørelse er truffet efter planlovens § 35 stk. 1 – landzonebestemmelserne.
- Naboorientering er udeladt, jf. planlovens § 35, stk. 5.
- Vurderingen af, om der er dyrearter, som er "truede" har vi foretaget på baggrund af EU's Habitatdirektiv (bilag IV).
- Tilladelsen er gyldig i 5 år ifølge planlovens § 56, stk. 2.
- Klageadgangen er fastlagt i planlovens § 58 stk. 1, nr. 1.
- Kopi er sendt til en række myndigheder og foreninger med baggrund i klageretten i planlovens § 59.

## Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen på Frederikssund kommunes hjemmeside: [www.frederikssund.dk/annoncering](http://www.frederikssund.dk/annoncering).

Klagen skal sendes via klageportalen. Du finder et link til Klageportalen på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) (søg efter klageportal). Når du klager, skal du betale et gebyr. Du kan læse mere om klagemuligheden samt prisen for at klage på deres hjemmeside: [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet)

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 Frederikssund Kommune. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

En eventuel klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Hvis vi modtager en klage, underretter vi dig straks.

## Klageberettiget er:

- Enhver med retlig interesse i sagens udfald.
- Miljøministeren.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen.

---

Venlig hilsen

Kirsten Meldgaard  
Landzonemedarbejder

*Kopi til orientering:*

Ejendommens ejer

Roskilde Museum, [museumslov@romu.dk](mailto:museumslov@romu.dk)

Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, [dnfrederikssund-sager@dn.dk](mailto:dnfrederikssund-sager@dn.dk)

Danmarks Ornitologiske Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk), [frederikssund@dof.dk](mailto:frederikssund@dof.dk)

Friluftsrådet, [Frederikssund@friluftsradet.dk](mailto:Frederikssund@friluftsradet.dk), [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)