

Christine Brita Bartz
Røglevej 4
3630 Jægerspris

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
20. februar 2025	01.03.00-P19-111-24	17E Kyndby By, Kyndby

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus

Hybel Huse har den 15. oktober 2024 på vegne af ejer af søgt om landzonetilladelse til nyt enfamiliehus på ejendommen, matr.nr. 17e, Kyndby By, Kyndby med adresse Røglevej 4, 3630 Jægerspris.

Samtidig ønskes det hidtidige stuehus bevaret men med en ændret indretning og anvendelse som maskinhal og depot for ejendommens traktor og redskaber.

Afgørelse

Ejendommen Røglevej 4 ligger i landzone, og opførelsen af det nye stuehus kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens¹ § 35, stk. 1. Frederikssund Kommune giver hermed landzonetilladelse til det ansøgte stuehus.

Ændringen af det hidtidige stuehus til driftsbygning med maskinhal og depot er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelse, § 36, stk. 1, nr. 5, hvorefter ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug ikke kræver landzonetilladelse.

Bemærk

- Du skal også have byggetilladelse til projektet – ansøgning herom skal sendes via portalen Byg og Miljø: <https://www.bygogmiljoe.dk/>
- Du skal være opmærksom på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre bygningen, så den blandt andet opfylder brand-, isolerings- og adgangskrav.
- Landzonetilladelsen er omfattet af klageadgang – vi offentliggør tilladelsen på vores hjemmeside (se nedenfor).
- Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Du vil straks få besked, hvis der indgives klage over afgørelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, den er meddelt.

¹ LBK. nr. 572 af 29. maj 2024 af lov om planlægning.

Telefontid:

Mandag 09.00 - 14.00

Tirsdag lukket

Onsdag 09.00 - 14.00

Torsdag 09.00 - 14.00

Freitag 09.00 - 12.00

Se øvrige åbningstider på www.frederikssund.dk

Begrundelse for afgørelsen

Landzonetilladelsen er givet, da det ansøgte ikke vurderes at stride mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages gennem administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Frederikssund Kommune har ved afgørelsen lagt vægt på, at nye stuehus med sin placering i et haveareal omkranset af en bevoksning af 50-100 år gamle træer kun i ringe grad vil være synlig fra omgivelserne. Det vil dermed ikke vil påvirke oplevelsen af det omgivende bevaringsværdige landskab og kulturmiljø.

Det nye stuehus vil have underordnet betydning i forhold til de nationale interesser i kystnærhedszonen, ligesom den lokale topografi med et terræn, der hæver sig op til 10 m i området mellem ejendommen og kysten, betyder, at de særlige udsigter og landskabsoplevelser, der knytter sig til kystlandskabet ikke påvirkes.

Ansøgning

Det ansøgte omfatter opførelse af et nyt etplans stuehus på 166 m² med saddetag og op til 5,4 m højt.

Det nye stuehus ønskes placeret i et område omgivet af en ældre bevoksning af bøge- og egetræer, som ønskes bevaret. Af den grund er det ikke muligt at placere den nye bolig tættere på det hidtidige stuehus.

Stuehuset skal erstatte det hidtidige stuehus. Dette er ifølge det ansøgte i dårlig stand (ikke egnet til bolig) og fremstår indvendigt rått og uden køkken. Det gamle stuehus ønskes dog bevaret men med en ændret indretning og anvendelse som garage og depot for ejendommens landbrugsmaskiner, mv.

Baggrund

Røglevej 4 er en landbrugsejendom på ca. 7 ha beliggende i landzone. Ejendommen er ifølge BBR bebygget med et stuehus (BBR 1) fra 1909 med et boligareal på 120 m², sammenbygget med en driftsbygning (BBR 2) fra 1975 på 210 m². Derudover er der i 2021 opstillet en beboelses-pavillon og en opbevaringscontainer samt et læskur på 35 m² til heste. En lille drifts-/udhusbygning (BBR 3) fra 1909 på 26 m² er nedrevet i 2018.

Landbrugsdriften på ejendommen er dyrkning af jordene. Desuden er der et lille dyrehold med fire heste.

Plan- og naturgrundlag, m.v.

Planforhold

Ejendommen, Røglevej 4 ligger i landzone og inden for kystnærhedszonen langs Jægerspris Fjord/Isefjorden og uden for udviklingsområder.

Planlovens landzonebestemmelser har overordnet til formål at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor det gennem planlægningen er åbnet for det. Områder i land-

zone skal derfor som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. en den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

For områder inden for kystnærhedszonen uden for udviklingsområder gælder, at landzonetilladelse kun må gives, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Ejendommen ligger i landskabskarakterområde LKO 4 – Svanholm dødislandskab, delområde M1, der skal beskyttes.

Området er med Frederikssund Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdigt landskab. Byggeri og anlæg i bevaringsværdige landskaber skal efter kommuneplanens retningslinjer placeres og udformes med hensyntagen til beskyttelsesinteresserne. For de bevaringsværdige landskaber i kystforlandet gælder desuden, at den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet skal beskyttes mod byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen, som kan svække eller udviske disse kvaliteter.

Ejendommen indgår i et større kulturmiljø, der omfatter den sydvestlige del af Hornsherred i Frederikssund Kommune, og udgøres af talrige gravhøje og bopladser fra oldtiden. Efter kommuneplanens retningslinjer for de værdifulde kulturmiljøer skal bygninger og anlæg inden for disse placeres og udformes med hensyntagen til beskyttelsesinteresserne.

Natur

Det ansøgte stuehus vil ligge ca. 400 fra nærmeste internationale Natura 2000 naturbeskyttelsesområde, N244 Kyndby Kyst og med samme afstand til et § 3 beskyttet overdrev. Sidstnævnte indgår som del af fredningen af Kyndby Kystskrænt.

Miljø

Røglevej 4 ligger i område med drikkevandsinteresser, men uden for indvindingsoplande.

To råstofgraveområder ligger henholdsvis ca. 800 m sydvest og 1100 m syd for Røglevej 8.

International naturbeskyttelse og beskyttede arter, Natura 2000 og bilag IV-arter

Efter Habitatbekendtgørelsen² og Planhabitatbekendtgørelsen³ skal der, før der træffes afgørelse, foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

² Bek. nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

³ Bek. nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Ligeledes skal det vurderes, om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, i alle livsstadier.

Det ansøgte stuehus ligger ca. 400 meter fra Natura 2000 område nr. 244 Kyndby Kyst. Habitatområde H245. Der bygges på et areal nær de eksisterende bygninger og i haveareal. Omkring ejendommen er der intensiv markdrift.

Frederikssund Kommune vurderer, at byggeri af nyt stuehus ikke vil give anledning til væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Der er ikke registreret bilag IV arter på ejendommen, og kommunen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV arter i det omkringliggende område. Ejendommen indeholder ingen søer eller våde/fugtige områder egnede til frøer eller salamandre og udgør således ikke oplagte yngle- og rasteområder for padder. Der er heller ingen oplagte yngle- og rasteområder for markfirben, da store dele af grunden er skygget af træer.

Der skal ifølge det ansøgte ikke skal fældes træer i forbindelse med projektet, og der er dermed ikke risiko for beskadigelse af yngle- eller rasteområder for flagermus i træer.

Samlet vurderes det, at det ansøgte ikke vil medføre forringelse eller påvirkning af de særligt beskyttede naturforhold i internationale beskyttelsesområder eller beskadigelse af dyre- og plantearter oplyste på habitatdirektivets bilag IV.

Naboorientering

Det ansøgte har været i naboorientering i perioden 17. januar til 31. januar 2025. Frederikssund Kommune har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

Lovgrundlag

- Denne afgørelse er truffet efter planlovens § 35 stk. 1.
- Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. § 56, stk. 2.
- Vurderingen af, om der er dyrearter, som er "truede" er foretaget på baggrund af EU's Habitatdirektiv (bilag IV).
- Naboorientering er gennemført, jf. planlovens § 35, stk. 4
- Klageadgangen er fastlagt i planlovens § 58 stk. 1, nr. 1.
- Kopi af afgørelsen er sendt til en række myndigheder og foreninger med baggrund i klageretten i planlovens § 59.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 20. februar 2025 på kommunens hjemmeside www.frederikssund.dk/annoncering. Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over tilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes,

før klagefristens udløb. Se nedenstående klagevejledning. Hvis vi modtager klager, orienterer vi dig med det samme.

Klagevejledning

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

Klagen skal sendes via klageportalen. Du finder et link til Klageportalen 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 klagenævnens hjemmeside:

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, vil du straks blive underrettet.

Klageberettiget er:

- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Miljøministeren
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer
- 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 ved domstolene skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen.

Afgørelsen er sendt til orientering til

Hybelhuse, Nazar Schmidt, nsc@hybelhuse.dk

Roskilde Museum, museumslov@romu.dk

Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnfrederikssund-sager@dn.dk

Danmarks Ornitologiske Forening, natur@dof.dk, frederikssund@dof.dk

Friluftsrådet, Frederikssund@friluftsraadet.dk, lokalraad@friluftsraadet.dk

Venlig hilsen

Kirsten Meldgaard
Landzonemedarbejder