

Christine Brita Bartz
Røglevej 4
3630 Jægerspris

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
20. februar 2025	01.03.00-P19-124-24	17E Kyndby By, Kyndby

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

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

Midlertidig landzonetilladelse til beboelses- pavillon og opbevaringscontainer

Frederikssund Kommune har den 6. februar 2025 modtaget ansøgning om midlertidig landzonetilladelse til beboespavillon og opbevaringscontainer på ejendommen matr.nr. 17e, Kyndby By, Kyndby på Røglevej 4, 3460 Jægerspris.

Landzonetilladelse på følgende vilkår

Ejendommen ligger i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzone-tilladelse efter planlovens¹ § 35, stk.1.

Vi giver hermed midlertidig landzonetilladelse til beboespavillonen og opbevaringscontaineren på følgende vilkår:

- Beboespavillonen og opbevaringscontaineren skal fjernes, når sagen om et ansøgt, nyt stuehus er afsluttet, dog senest inden 1. september 2026.

Vilkåret vil blive tinglyst på ejendommen på ejers regning.

Bemærk

- Det ansøgte kræver også byggetilladelse – 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.

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

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.

Både beboelsespavillon og opbevaringscontainer er placeret i ejendommens have, der er omgivet af træer og buske. De to anlæg er således ikke synlige fra omgivelserne og påvirker dermed ikke de særlige værdier i det omkringliggende, bevaringsværdige landskab og kulturmiljø, ligesom en landzonetilladelse til beboelsespavillonen og opbevaringscontaineren ikke vil stride mod de hensyn, der skal varetages inden for kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Endvidere er der tale om midlertidige anlæg, der bruges, mens den ansøgte, ny bolig opføres. Beboelsespavillon og opbevaringscontainer skal derfor fjernes, når byggesagen er afsluttet, dog senest den 1. september 2026.

Ansøgning

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 7 ha, bebygget med et stuehus (BBR 1) fra 1909 med et boligareal på 120 m². Boligen er sammenbygget med en driftsbygning (BBR 2) fra 1975 på 210 m². En lille drifts-/udhusbygning (BBR 3) fra 1909 på 26 m² er nedrevet i 2018.

Stuehuset er nedslidt og utidssvarende, og der er derfor i august 2024 søgt om tilladelse til opførelse af et nye stuehus ca. 30 m fra det eksisterende. I den forbindelse blev Frederikssund Kommune opmærksom på, at der på ejendommen i 2021 uden landzonetilladelse er opstillet en beboelsespavillon og opbevaringscontainer samt et læskur på 35 m² til heste.

Beboelsespavillonen anvendes til beboelse, da det hidtidige stuehus reelt er ubeboeligt, og containeren til opbevaring af beboernes ejendele.

Pavillonen måler 4 x 12,5 m, i alt 50 m², mens containeren måler 2,4 x 6 m, i alt ca. 14,5 m². Førstnævnte er opstillet ca. 10 m fra det nuværende stuehus, mens sidstnævnte er opstillet mindre end 10 m fra driftsbygningen, BBR 2.

Plan-, natur- og miljøforhold

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 landzone skal derfor som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg 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, værdifuldt 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

Beboelsespavillonen og opbevaringscontaineren ligger 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, 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.

Ligeledes skal det vurderes, om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdi-

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.

rektivets bilag IV, eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Beboelsespavillonen og opbevaringscontaineren er opstillet i haveareal og tæt på de eksisterende bygninger. Omkring ejendommen er der intensiv markdrift.

De to anlæg ligger knap 400 m fra Natura 2000 område nr. 244 Kyndby Kyst. Habitatområde H245.

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

Der er ikke registreret bilag IV dyre- eller plantearter 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.

De to anlæg er opstillet uden fældning af træer og dermed ikke risiko for at have beskadiget 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.
- Vilkår tinglyses på ejers regning, jf. planlovens § 55.
- 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 den 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, 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, 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

Roskilde Museum, museumslov@romu.dk

Dansk Botanisk Forening, nbu_sj@botaniskforening.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnfrederikssund-sager@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk, frederikssund@dof.dk

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

Venlig hilsen

Kirsten Meldgaard
Landzonemedarbejder