

COSYHOUSE.DK ApS
Sverigesvej 16
4200 Slagelse

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
22. august 2024	01.03.00-P19-20-24	3A Kvinderup By, Slangerup

BYG OG MILJØ

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Revideret landzonetilladelse til genopførelse af gård efter brand

Vi giver hermed en revideret landzonetilladelse til genopførelse af en nedbrændt firelænget gård på 685 m², som ansøgt. Den 4. juni 2024 blev der givet landzonetilladelse til genopførelse af gård efter brand. Ved en fejl var der kun givet landzonetilladelse til 540 m². Derfor denne præcisering.

Landzonetilladelse på følgende vilkår

Vi giver hermed landzonetilladelse til at opføre gården på følgende vilkår:

- Genopførelsen af den nedbrændte gård sker som ansøgt.
- Der skal før igangsætning opsættes byggepladshegn med paddesikring/paddehegn i bunden jf. tegninger fremsendt 21. og 28. maj 2024. Der må ikke køres eller oplagres materiel udenfor hegnet/byggefeltet.
- Ved udlejning af selskabslokalet gælder:
 - At udendørs ophold skal holdes til gårdspladsen
 - At musik skal spilles for lukkede vinduer og døre

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

Bemærk

- Du skal også have byggetilladelse til projektet – du skal fremsende ansøgningen via 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. Ift. Lokalplanen kan der også komme krav om ændringer
- Tilladelsen er omfattet af klageadgang – vi offentliggør tilladelsen på vores hjemmeside (se nedenfor)
- Du må ikke udnytte tilladelsen før klagefristen er udløbet. Du vil straks få besked, hvis der indgives klage over afgørelsen
- Tilladelsen skal udnyttes, inden der er gået 5 år. Hvis den ikke er udnyttet inden, bortfalder den (planlovens § 56)

Offentliggørelse

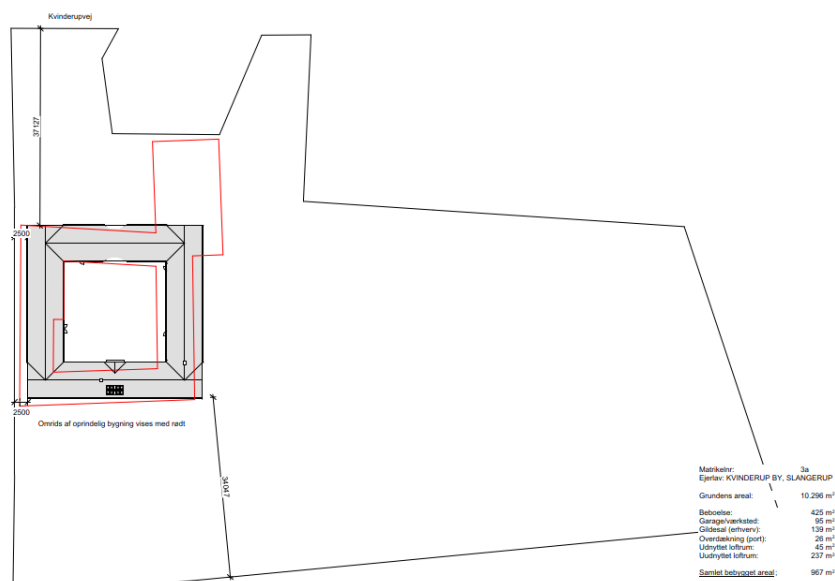
Tilladelsen bliver offentliggjort 22. august 2024 på www.frederikssund.dk/annoncering. Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over tilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristens udløb. Se klagevejledningen. Hvis vi modtager klager, orienterer vi dig med det samme.

Begrundelse for afgørelse

Vi vurderer at det ansøgte ikke vil forringe oplevelsen af landskabet, da der er tale om en genopførelse med minimale ændringer i forhold til den nedbrændte bygning. Der er i afgørelsen lagt særlig vægt på at den nye bygning opføres med omtrent samme placering, anvendelse, størrelse, og karakter som den nedbrændte. Gården ligger tæt på naboerne især mod vest, og for at mindske støjgener, er der stillet vilkår ved udlejning af selskabslokalet.

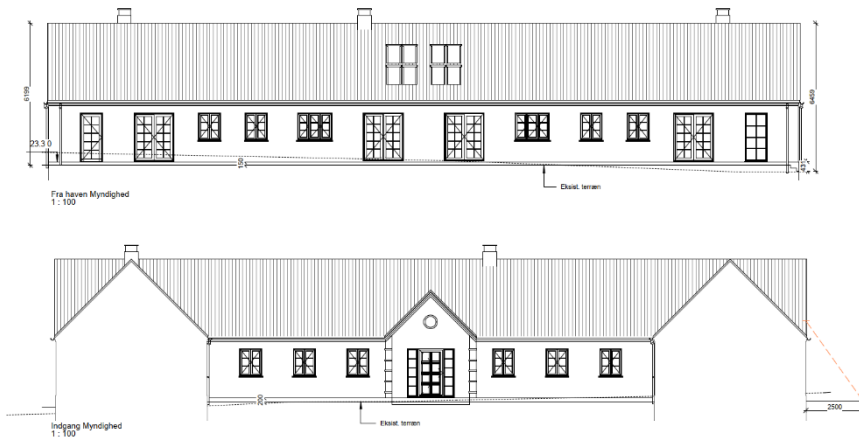
Ansøgning

Der søges om genopførelsen af firelænget gård efter bygningen er nedbrændt. Omrids og placering af eksisterende bygning ses på nedenstående billede.

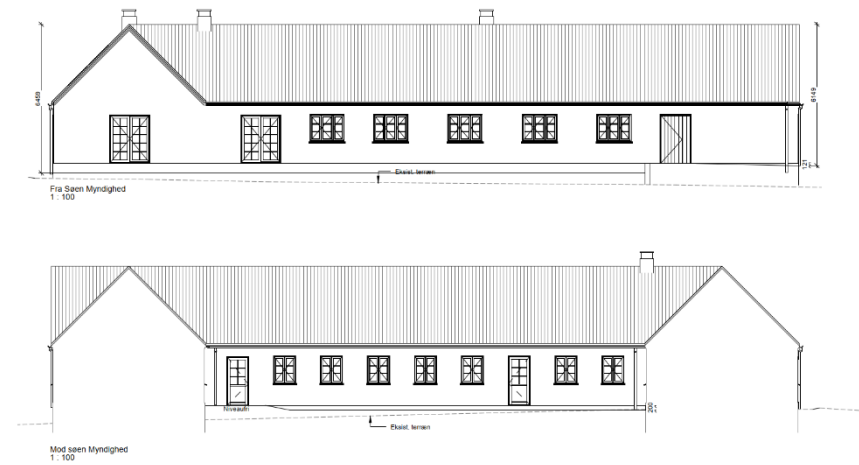


Figur 1 Situationsplan. Rød markering er den oprindelige placering af den nedbrændte gård. Grå rids er ansøgte placering

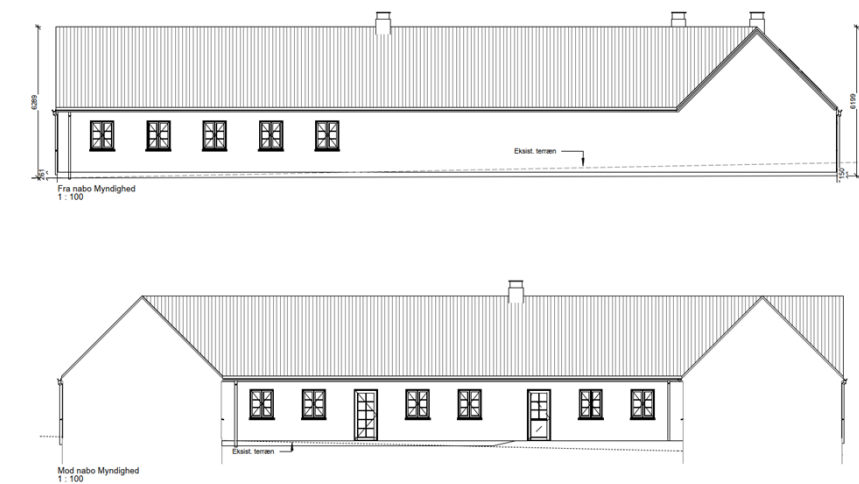
Den nye bygning rykkes så denne placeres 2,5 m fra skel. Bygningen rykkes også ca. 3 m i nordlig retning, for at få større afstand til den beskyttede sø mod sydøst, sådan at bygningen vil have 6 meter til søen. Derudover rettes den nye bygning op i forhold til den gamle for at undgå skæve vinkler.



Figur 2 Facader i længe mod syd



Figur 3 facader i længe mod øst



Figur 4 Facader i længe mod vest



Figur 5 Facader i længe mod nord

Bygningen vil blive opført med hvidfiltset ydervægge og sorte betontagsten som det nedbrændte. I gårdens nordvestlige hjørne indrettes 139 m² som selskabslokale.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en beboelsesejendom på ca. 1 ha.

Ejendommen er i kommuneplanen 2021-2033 omfattet af følgende beskyttelsesinteresser: Værdifuldt kulturmiljø, værdifuldt landbrugsområde, vedligehold landskab.

Landskab

Ejendommen ligger i den mindre landsby Kvinderup. Ejendommen ligger centralt i landsbyen med naboer mod nord, øst og vest, mens der syd for ejendommen er et åbent letbølget landskab med dyrkede marker.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 188 for Kvinderup. Den nedbrændte gård er i lokalplanen udpeget som en bygning med høj bevaringsværdi. I forbindelse med behandling af byggetilladelsen kan der komme krav om ændringer eller behov for dispensation for lokalplanen.

Planlovens landzonebestemmelser

Opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Landzonebestemmelsernes formål er at forhindre spredning af bebyggelse i det åbne land, som ikke er nødvendig for landbrugsdrift, skovbrug eller fiskeri.

Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter

Ifølge bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016, om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område

eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for Bilag IV arter.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 29 a må dyrearter, der er nævnt i bilag 3 (bl.a. spidssnudet frø, stor vandsalamander, markfirben og alle flagermusarter), ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Arternes yngle- og rasteområder, må heller ikke beskadiges eller ødelægges.

Tæt ved gården, som skal genopføres, ligger to §3 beskyttede søer. I april 2023 (før branden) blev der fundet salamanderæg i søen/gadekæret mod nord. I søen, lige sydøst for gården, registrerede kommunens naturmedarbejdere 8. april 2024 ca. 30 ægklumper fra brune frøer, som vurderedes at være fra både fra butsnudet og spidssnudet frø. Der blev også fundet æg af salamandere i foldede blade i søen. Men usikkert om det var fra lille eller stor vandsalamander.

Gården genopføres med ca. samme beliggenhed som den nedbrændte gård, forskudt en smule med ca. 6 m fra søen mod sydøst

Ansøger har redegjort for at søen ikke vil blive påvirket under bygge- og anlægsarbejdet idet der opsættes byggepladshegn mindst 3 m fra søen og der derfor ikke arbejdes helt tæt ved søen.



Figur 6 Opsætning af padehegn

I bunden af byggepladshegnet opsættes padehegn, som sikrer at padderne ikke vandrer ind på byggepladsen.

Byggepladshegnet sørger for at byggeplads, kørsel og opbevaring af materiel holdes på et begrænset område og der vil fortsat være upåvirkede områder nær søerne, som kan fungere som rasteområder for padder.

Der skal ikke fældes ældre eller større træer i forbindelse med projektet, som kunne være levested for flagermus.

Det er derfor vores vurdering, at det ansøgte ikke forringer beskyttet natur eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Ejendommen ligger over 6 km fra nærmeste Natura 2000 område (Natura 2000 område 136 Roskilde Fjord). På grund af sagens karakter og afstand til Natura 2000 område, er det vores vurdering at der ikke sker væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

Lovgrundlag

- Denne afgørelse er truffet efter planlovens § 35 stk. 1 – landzonebestemmelserne.
- Naboorientering er gennemført, jf. planlovens § 35, stk. 4
- 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.
- 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.

Naboorientering

Din ansøgning har været sendt i naboorientering. Vi har modtaget bemærkninger fra en nabo. Naboen er bekymret for støjgener ved udlejning af selskabslokalet. Der er stillet vilkår om støj fra selskabslokalet.

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 deres 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
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen

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

Afgørelsen er sendt til orientering til

Ejere

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@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder