

Frank Boas  
Bavnen 16  
4050 Skibby

| Dato              | Sagsnr.             | Matr.nr.                |
|-------------------|---------------------|-------------------------|
| 18. november 2024 | 01.03.00-P19-103-24 | 24G Venslev By, Ferslev |

## BYG OG LANDZONE

Torvet 2  
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

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

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

## Landzonetilladelse til ændret anvendelse af drivhus

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af drivhus til uopvarmet udestue på ejendommen Bavnen 16, 4050 Skibby.

### Landzonetilladelse på følgende vilkår

Vi giver hermed landzonetilladelse til ændret anvendelse af drivhus til uopvarmet udestue på følgende vilkår:

- Ændringen af anvendelsen sker som ansøgt den 5. september 2024
- Der må kun være lys i udestuen, når den benyttes til ophold.

### 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

- 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.
- 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 18. november 2024 på [www.frederikssund.dk/annoncering](http://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 den ændrede anvendelse af drivhuset til udestue ikke vil forringe oplevelsen af landskabet, da udestuen ligger inde i haveanlægget i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og er mod syd afskærmet af beplantning.

I landzone kan man udvide sin bolig med op til 500 m<sup>2</sup>. En udvidelse af stuehuset med 19 m<sup>2</sup> ligger derfor inden for det tilladte.

Udestuen er uopvarmet begrænset i størrelse og med god afstand til de omboendes opholdsarealer. Det forventes derfor ikke at være til væsentlig gene for naboerne, da det er begrænset, hvor mange der kan opholde sig i udestuen og opholdet er ligeledes begrænset af årstiden.

Påvirkningen af nærmeste nabo vurderes derfor at være minimal på grund af den store afstand til naboens primære opholdsareal.

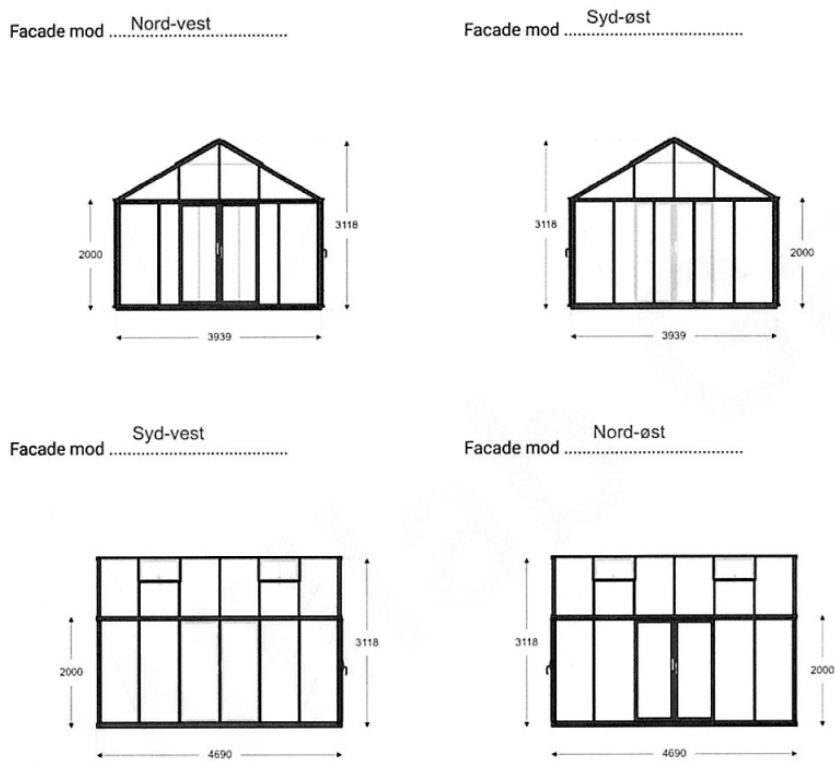
Der stilles vilkår om, at der kun må være lys i udestuen, når den benyttes til ophold. Dette for at begrænse lysforurening i de mørke timer.

### Ansøgning

Der søges om ændret anvendelse af drivhus til udestue.

På baggrund af en klage over brug af drivhuset, blev der den 5. september 2024 søgt om ændret anvendelse af drivhuset til udestue.

Den 4. december 2023 blev der givet byggetilladelse til et drivhus på 19 m<sup>2</sup>. Da drivhuset lå i tilknytning til den primære bebyggelse og er under 50 m<sup>2</sup> skulle der ikke søges om landzonetilladelse til et drivhus.



Figur 1 facadetegninger af drivhuset/udestuen

Drivhuset er placeret 2,6 meter fra skel og ca. 7 meter fra den primære bebyggelse.



Figur 2 Luftfoto fra 2023. Fundamentet til drivhuset er sat 2,6 meter fra skel og ca. 7 meter fra den primære bebyggelse

### Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom på 6,4 ha.

---

Ejendommen består af et stuehus (byg 1) på 367 m<sup>2</sup>, carport (byg 2) på 56 m<sup>2</sup>, lade (byg 3) på 153 m<sup>2</sup> og et drivhus (byg 4) på 19 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er i kommuneplanen 2021-2033 omfattet af følgende beskyttelsesinteresser:

### **Landskab**

Ejendommen ligger inden for landskabskarakter område 4, som er et bevaringsværdigt landskab og er særligt karakteristisk, der indeholder særlige oplevelsesrige og sårbare områder, der især knytter sig til kystlandskabet.

Landskabet er åbent og let kuperet. Ejendommen Bavnen 16 er beliggende sammen med to andre gårde lidt uden for landsbyen Kyndby og er omgivet af intensivt dyrkede marker.

Udestuen er beliggende inden i et haveanlæg, som er omkranset af levende hegn.

### **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.

Der søges om ændret anvendelse af eksisterende drivhus til uopvarmet havestue.

### **Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter**

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016 om udpegning og administration af 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.

Det er vores vurdering, at den ændrede anvendelse ikke forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Ejendommen ligger 0,8 km fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 244 Kyndby Kyst, H245. 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.

---

Vi har ikke kendskab til forekomst af IV arter på ejendommen.

Området benyttes nu til haveanlæg. Vi har derfor vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke beskyttet natur eller arter. Vi vurderer samtidig, at der ikke sker skade på yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

### 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 skriver, at en udestue tæt på deres have vil give en del støj.

Naboen mener ikke at udestuen holder afstand til skel. Til det bemærker ansøger, at afstanden til skel er 2,6 meter.

Naboen mener, at der er mange bygninger, der benyttes til beboelse og at udestuen vil give temmelig meget lys i aften timerne.

### 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 [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/planklagenævnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenævnet)

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](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)

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing  
Landzonemedarbejder