

Lise Guldager
Funkevej 10
3400 Hillerød

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
24. juni 2024	01.03.00-P19-40-24	7C Gerlev By, Gerlev

BYG OG MILJØ

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

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

Landzonetilladelse til anneks og driftsbygning

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til et anneks på 25 m² og et udhus på ejendommen Lyngerupvej 46, 3630 Jægerspris.

Landzonetilladelse på følgende vilkår

Vi giver hermed landzonetilladelse til et anneks og driftsbygning på følgende vilkår:

- Anneks og driftsbygning opføres som ansøgt.
- Annekset må ikke indrettes som selvstændig fritidsbolig eller anden selvstændig bolig.
- Annekset kan ikke anvendes til erhvervsmæssig udlejning.

Vi tinglyser vilkåret på ejendommen på ejerens regning.

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 24. juni 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

Dyrkningen af grøntsager og frugt er ikke på ansøgningstidspunktet fuldt etableret. Det vurderes derfor, at driftsbygningen ikke er omfattet af undtagelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, hvorfor der gives landzonetilladelse til dette.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at annekset og driftsbygningen har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at bygningerne ikke er i strid med kommunens praksis.

Der må ikke etableres nye boligenheder i det åbne land, hvorfor der stilles vilkår om, at annekset ikke må indrettes som en selvstændig fritidsbolig eller anden selvstændig bolig.

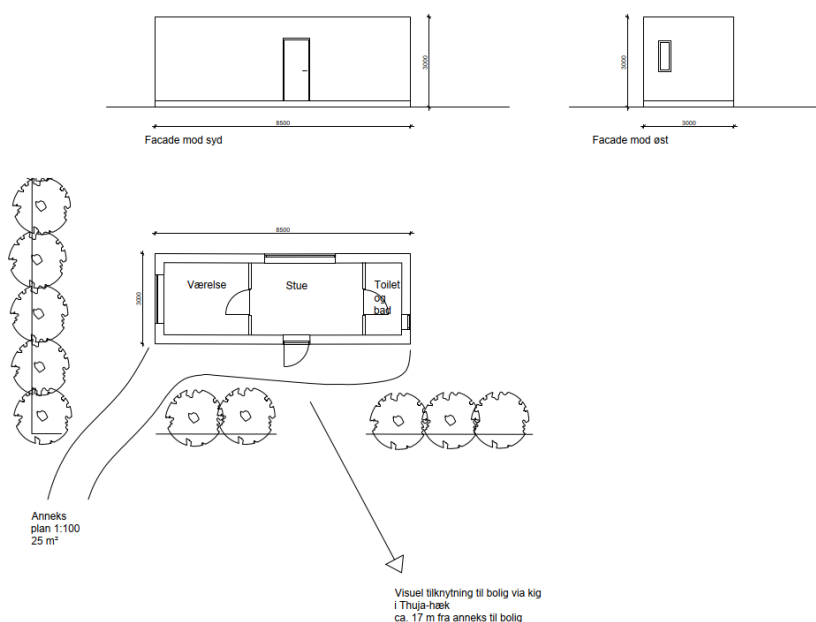
Der stilles yderligere vilkår om, at der ikke må ske erhvervsmæssig udlejning af bygningen. Dette begrundes med, at bygningen derved vil kunne defineres som en selvstændig boligenhed, hvilket strider mod tidligere vilkår.

Ansøgning

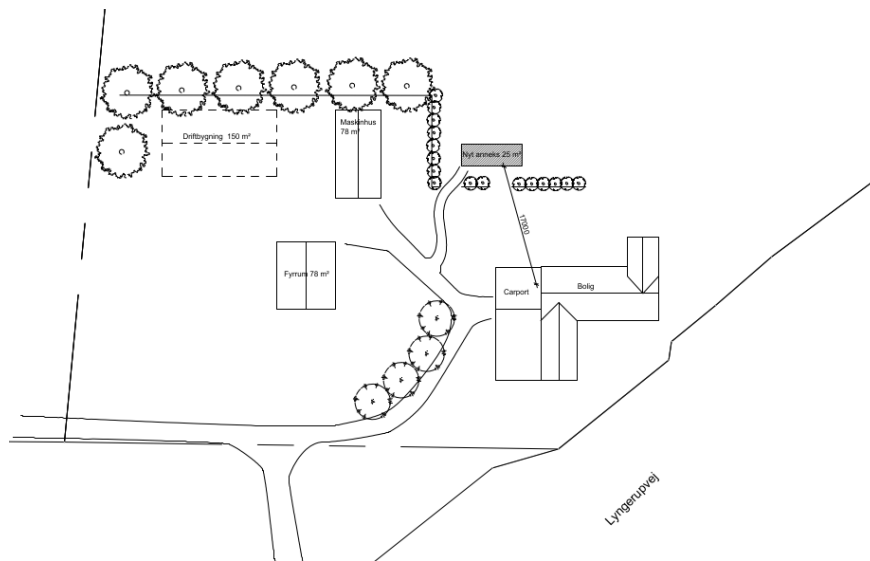
Der søges om et annekset og en driftsbygning.

Anneks

Der søges om et annekset på ca. 25 m² inden for ca. 17 meter af boligen, se situationstegning:



Figur 1 Plan- og facadetegning af anneks



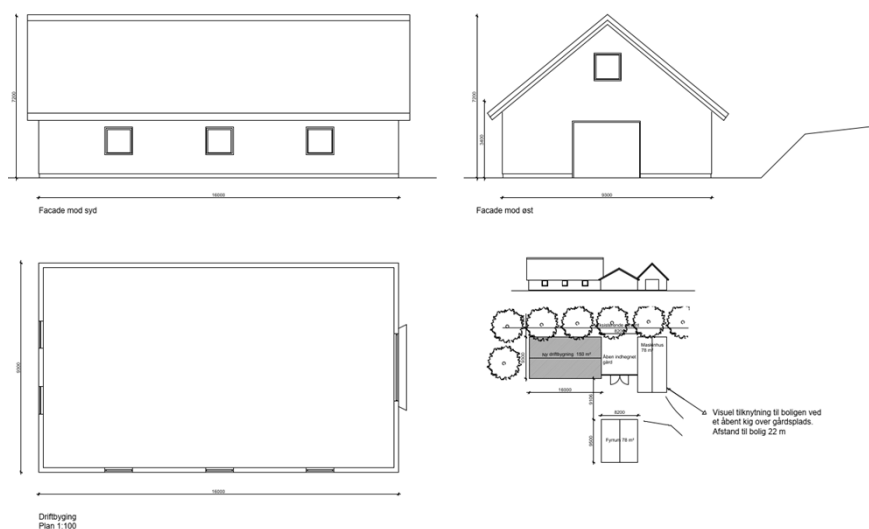
Figur 2 Situationsplan

Driftsbygning

Ejer har fornyeligt overtaget ejendommen og ønsker at genetablere et mindre landbrug på ejendommen. Landbruget skal bestå af dyrkning af grøntsager til videre salg.

Der står i forvejen to mindre driftbygninger på hver 78 m². I den ene bygning monteres en autolift til anvendelse ved vedligehold og reparation af egne landbrugsmaskiner. Det gamle fyrhus indrettes til sortering og pakning af frugt og grønt samt vinteropbevaring af rodfrugter, frugt mv. samt opbevaring af såsæd.

Den nye driftsbygning skal være på 9,3 x 16 meter \approx 150 m² og opføres i samme stil, materiale og farver som de eksisterende maskinhuse.



Figur 3 Facadetegning og situationsplan

Den nye driftsbygning skal benyttes til opbevaring af traktor, havetraktor til slåning af langt græs, havetraktor til alm. Græs, mini/frontlæsser, skovvogn, mini gravemaskine samt evt. udstyr til disse maskiner.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en noteret som en landbrugsejendom på 4,4 ha.

Ejendommen drives ikke som landbrug i dag, men der er et ønske om at dyrke grøntsager og frugt til videre salg med tiden.

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

Landskab

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som et landskab der skal vedligeholdes.

Ejendommen ligger vest for Gerlev med den statslige vej Lyngerup imellem.

Landskabet er let bølgende med dyrkede marker hele vejen rundt om.

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.

Dyrkningen af grøntsager og frugt er på ansøgningstidspunktet ikke fuldt etableret. Det vurderes, at driftsbygningen har en størrelse og funktion, der betyder, at driftsbygningen ikke er omfattet af undtagelsen i

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. På den baggrund har vi vurderet, at maskinhuset skal have en tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter

Jævnfør bekendtgørelse nr. 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 de ansøgte bygninger ikke forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Ejendommen ligger 2,1 km vest fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 136 Rosilde Fjord og Jægerspris Nordskov. 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 byggeri og 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. Da høringsfristen udløb, havde vi ikke modtaget bemærkninger fra naboerne.

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@friluftsraadet.dk, lokalraad@friluftsraadet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder