

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
3. oktober 2025	01.03.00-P19-29-25	24A Skuldelev By, Skuldelev

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

Landzonetilladelse til forhold vedrørende bondegårdsferie på ejendommen, Strandvejen 3, 4050 Skibby

Frederikssund Kommune har den 3. marts 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til forskellige forhold i forbindelse med bondegårdsferie-virksomhed på ejendommen, Strandvejen 3, Skuldelev, 4050 Skibby.

Det ansøgte vedrører indretning af yderligere fire ferielejligheder til udlejning, et loungeområde og udvidelse af køkkenfaciliteter i eksisterende bygninger og opførelse af ny en stald og en ny lade samt udvidelse af nuværende parkeringsareal.

Afgørelse

Frederikssund Kommune giver hermed landzonetilladelse til ovenstående som ansøgt. Landzonetilladelsen er givet efter planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelsen er givet på følgende vilkår:

- at der ikke etableres altaner, terrasser og lignende på og ved ferielejlighederne
- at parkeringsarealet etableres uden fast belægning, belysning, hegning, pæle og lignende bortset fra to el-ladestandere.

Vilkår tinglyses på ejers regning, jf. planlovens § 55.

Begrundelse for afgørelse

Landzonetilladelsen til fire ferieudlejningslejligheder i bygning 8 og til loungeområdet og udvidelsen af køkkenarealet i bygning 3 er givet, da der er tale om en udvidelse af den eksisterende bondegårdsferievirksomhed på ejendommen inden for eksisterende bygningsrammer, der ikke udvendigt ombygges i væsentligt omfang. Det ansøgte vil dermed ikke påvirke det omgivende landskab, indsigten til Skuldelev Kirke eller andre beskyttelseshensyn.

(Efter hidtidig praksis kan der efter sommerhusloven gives tilladelse til op til 10 udlejningsferieboliger i overflødiggjorte bygninger – også inden for kystnærhedszonen – med mindre planlægningsmæssige eller andre interessehensyn taler imod.)

Landzonetilladelsen til en ny stald, en ny lade skal ses som led i udvidelsen af bondegårdsferievirksomheden på ejendommen. De to nye bygninger vil med deres materialevalg og placering trukket tilbage på grunden ikke påvirke landskabsoplevelsen, herunder indsigten til Skibby Kirke set fra Strandvejen, da kirken i forvejen er skjult bag høje træer.

Landzonetilladelsen til udvidelsen af parkeringsarealet skal ligeledes ses i sammenhæng med udvidelsen af bondegårdsferievirksomheden og fordi, det hidtidige antal parkeringspladser har vist sig utilstrækkeligt i forhold til antallet af feriegæster og besøgende til selskabslokalet.

Vilkårene om, at der ikke må opsættes altaner, etableres terrasser eller lignende ved ferielejlighederne, og om, at parkeringsarealet ikke må etableres med fast belægning, belysning, pæle eller hegn er givet for at sikre, at indtrykket af Strandvejen 3 som landbrugsejendom og oplevelsen af overgangen mellem landsby og det omgivende landskab ikke ændres væsentligt.

Ansøgning

Ejendommen, Strandvejen 3, Skuldelev er en landbrugsejendom på knap 10 ha beliggende i kanten af Skuldelev landsby ud mod det åbne land mod nord.



Ejendommen er ifølge BBR bebygget med et stuehus (bygning 1) og tre sammenbyggede længer (bygningerne 3, 4 og 8) samt en lade (bygning 5) lige umiddelbart nord for de tre længer.

Der er i maj 2017 givet landzonetilladelse til indretning af bygning 3 med et selskabslokale og anretter køkken i stueetagen og 2 ferielejligheder i tagetagen og til 2 ferielejligheder i tagetagen på bygning 4.

Projektet er senere delvist ændret, og der er i januar 2021 givet landzonetilladelse til endnu 2 ferielejligheder i stuetagen på bygning 4. Der foreligger ifølge ejer udlejningstilladelse efter sommerhusloven til disse ferielejligheder.

Bondegårdsferievirksomheden ønskes nu udvidet ind i bygning 8 med yderligere fire ferieudlejningslejligheder. Endvidere ønskes staldområdet og en del af entréareal i nordenden af bygning 3 ændret til loungeområde og til udvidelse af det nuværende anretter køkken.

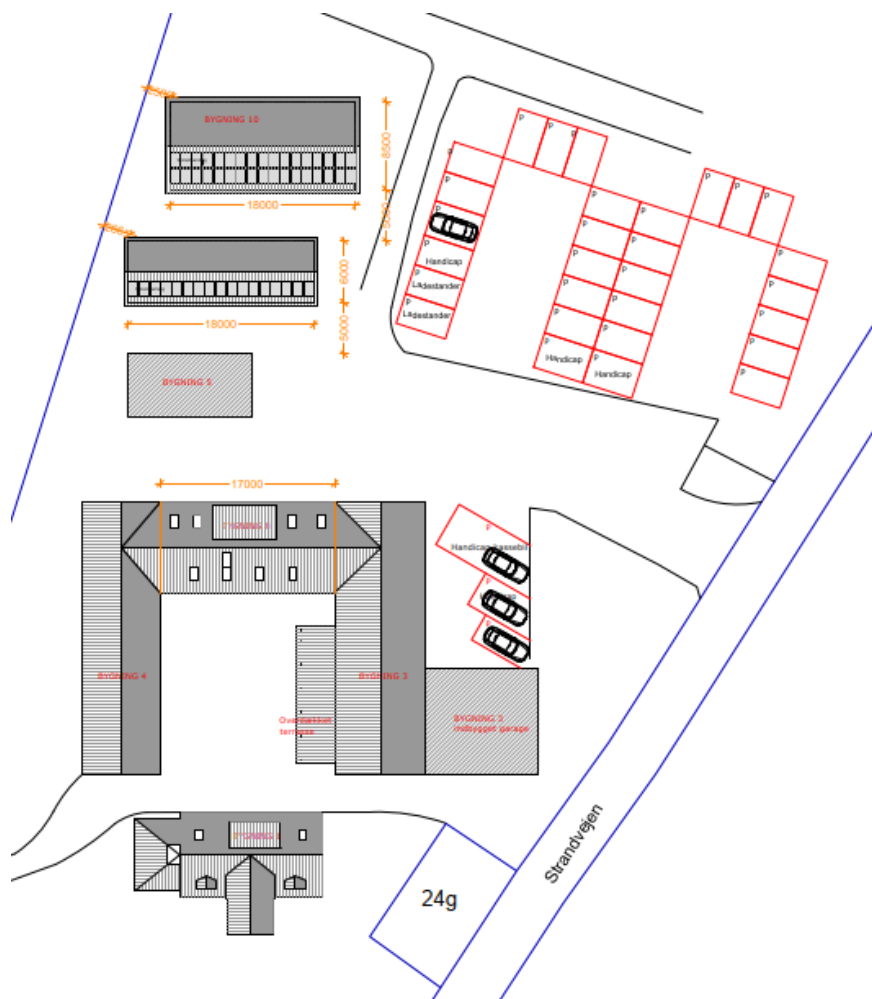
Bygning 8 er i BBR registreret som lade til foder, afgrøder, mv., men er i ansøgningsmaterialet angivet som disponibelt rum. Bygningen ønskes nu indrettet med én ferieudlejningslejlighed på 57 m² og depot/lagerrum på knap 66 m² i stueetagen og tre ferieudlejningslejligheder, alle på under 50 m² i tagetagen. De udvendige ændringer omfatter isætning af ovenlysvinduer og etablering af en taskekvist i den nordlige tagflade samt udskiftning af de hidtidige staldvinduer med dannebrogsvinduer og trædøre/porte med hoveddøre.

Der søges samtidig om tilladelse til en ny lade, og en ny stald som erstatning for de hidtidige arealer hertil i bygning 8 og 3. De to bygninger opføres henholdsvis ca. 4,5 m og knap 16 m nord for maskinhuset/garagen, bygning 5. Begge bygninger opføres med træbeklædning, tagpap på den nordlige tagflade sedumtag og solceller på den sydlige.

Laden, bygning 9 vil være 4,35 m høj og måle 6 x 18 m, i alt 108 m². Den skal bruges til opbevaring af brænde, hø og halm og til aktiviteter for feriegæsterne, bl.a. halmhoppeborg.

Stalden, bygning 10 vil være 5 m høj og måle 8,5 x 18 m, i alt 153 m². Heraf vil selve produktionsarealet udgøre 99 m². Bygningen skal indeholde foderrum og saddeleum samt være en oplevelsesstald for feriegæsterne, hvor de kan fodre og klappe dyrene.

Det nuværende parkeringsareal ønskes udvidet til i alt 32 pladser, heraf 4 handicappladser og 2 pladser med ladestandere. Parkeringsarealet vil være græsklædt med et underlag af stabilgrus.



Plan-, natur- og miljøforhold

Ejendommen ligger i landzone og inden for kystnærhedszonen langs Roskilde Fjord. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller kommuneplanramme.

Planlovens landzonebestemmelser har til formål at hindre byspredning i det åbne land og at sikre at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Tilsvarende gælder, at byggeri og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed, skal begrænses i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Efter hidtidig praksis kan der gives tilladelse til op til 10 udlejningsferieboliger i overflødiggjorte bygninger – også inden for kystnærhedszonen – med mindre planlægningsmæssige eller andre væsentlige interessehensyn taler imod.

Ejendommen ligger inden for Frederikssund Kommunes landskabskarakterområde LKO 2, Hornsherred Bundmoræne og inden for dette i delområde M6 – Beskyt, ved Tørslev og Skuldelev. Ifølge kommuneplanens landskabsstrategi skal der inden for delområdet udvises hensyn til

indsigten til Skuldelev Kirke, ligesom overgangen mod nord mellem Skuldelevs gamle landsbykerne og det omgivende landskab skal bevares. Ny bebyggelse kan dog indpasses, hvis den placeres i tilknytning til den eksisterende gård- og bebyggelsesstruktur og ikke virker dominerende i landskabet.

Størstedelen af ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinjen uden om Skuldelev Kirke. Efter naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke må opføres bebyggelse over 8,5 m inden for kirkebyggelinjen. Både den nye stald og den nye lade er mindre end 8,5 m høje.

Ejendommen ligger i Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i Nitratfølsomt Indvindingsområde (NFI). Der er tinglyst deklaration på ejendommen om Skuldelev vandværks vandledning. Denne forløber omtrent Ø-V, tæt på bygning 5, men vil ikke berørt af den nye lade eller nye stald.

Med opførelsen af den nye stald og nedlæggelsen af stalddelen i bygning 3 overholdes Husdyrbrugslovens¹ afstandskrav om min. 15 m afstand mellem stald og beboelse på samme ejendom.

Den østlige del af ejendommen og dermed parkeringsarealets østligste parkeringspladser vil ligge lige inden for kanten af område udpeget som nationalt geologisk interesseområde og nationalt kystlandskab. Området skal friholdes for byggeri og anlæg, så landskabets oplevelsesværdi bevares. Landskabsværdien vil ikke blive påvirket nævneværdigt, da parkeringsarealet etableres uden fast belægning, lys, hegning eller lignende.

Naboorientering

Afgørelsen om landzonetilladelse er afgjort uden forudgående naboorientering, da det ansøgte efter Frederikssund Kommunes vurdering er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Ferieudlejningslejlighederne vil således blive indrettet i således i en eksisterende bygning, den nye stald og lade placeres ca. 100 m fra nærmeste nabo, der ligger bag de øvrige bygninger på ejendommen, ligesom udvidelsen af bondegårdsferievirksomheden ikke forventes at medføre væsentlig mere trafik på Strandvejen.

Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter

Der skal foretages en vurdering af, om det ansøgte kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rastekområder for Bilag IV arter.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 29 a må beskyttede dyrearter (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

¹ LBK nr. 1065 af 21. august 2025 af lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v.

dyrearter. Arternes yngle- og rasteområder må heller ikke beskadiges eller ødelægges.

Det er vores vurdering, at det ansøgte (ikke) forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Ejendommen ligger 500 m fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. På grund af sagens karakter og afstand til Natura 2000 området er det vores vurdering at der ikke sker væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

På digitale medier er der ikke registreret bilag IV-arter på ejendommen, og Frederikssund Kommune har ikke andet kendskab til forekomst af bilag IV-arter på ejendommen. Nærmeste område med beskyttet natur er en sø mod sydøst. Søens brinker er tilgroede, der er ikke registreret bilag IV-arter.

Der er registreret padder (Spidssnudet frø og Stor vandsalamander) i Koholmmosen og på åsen er der registreret Markfirben, men der er mindst 500 m til disse fund.

Vi vurderer, at de beskyttede arter ikke har yngle- eller rasteområder på ejendommen, hvor der skal bygges. Der er ingen oplagte biotoer, der er egnede som levesteder for de beskyttede arter.

Da der ikke skal fældes træer i forbindelse med projektet, er der ikke risiko for beskadigelse af yngle eller rasteområder for flagermus.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 3. oktober 2025 på Frederikssund Kommunes hjemmeside: [Link til hjemmeside](#). 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.

Udnyttelse af tilladelse

Tilladelsen skal udnyttes, inden der er gået 5 år. Hvis den ikke er udnyttet inden eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, bortfalder den, jf. planlovens § 56.

Lovgrundlag

- LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer af lov om planlægning
- Frederikssund Kommuneplan 2021-2033
- Bek nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Planhabitatbekendtgørelsen)
- LBK nr. 1065 af 21. august 2025 af lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning (Gødningsanvendelsesbekendtgørelsen)

-
- LBK nr. 927 af 28. juni 2024 med senere ændringer af lov om naturbeskyttelse

Øvrige tilladelser og godkendelser

Det ansøgte kræver ud over landzonetilladelse også byggetilladelse, udlejningstilladelse efter sommerhusloven og miljøgodkendelse til dyreholdet.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet, jf. planlovens §§ 58, 59 og 62.

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: <https://naevneneshus.dk/>

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 har beskyttelsen af natur og miljø som hovedformål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen som hovedformål, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene skal være anlagt inden 6 måneder fra afgørelsens offentliggørelse.