

INDENI ApS
Rolf Krakesvej 29
3600 Frederikssund

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
7. juli 2026	01.03.00-P19-98-25	17d Skuldelev By, Skuldelev

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Tilbygning og ændret anvendelse af skur til annek på Koholmmosen 7, 4050 Skibby

Vi har den 4. september 2026 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til en tilbygning på 17 m² til eksisterende sommerhus og en ændret anvendelse af eksisterende garage til annek på ejendommen Koholmmosen 7, 4050 Skibby.

Afgørelse

Landzonetilladelsen er givet i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Landzonetilladelse til tilbygning og indretning af annek i garage er givet på følgende vilkår:

- Tilbygning og indretning af annek opføres som ansøgt
- At indretning af annek kan ske i eksisterende bygning, og ikke som genopbygning
- Annekset må ikke indrettes som selvstændig fritidsbolig eller anden selvstændig bolig.
- Annekset kan ikke anvendes til erhvervsmæssig udlejning.
- Der skal opsættes et "paddehegn" langs skræntfoden ved terrassen for at skærme markfirben under anlægsarbejdet, samt afskærmes med paddehegn ved foden af stendiger mod parkeringsarealer nord og syd for sommerhuset, se kort bilag: Afværgetiltag for markfirben
- Alternativt kan der bygges i perioden 1. november - 1. marts

Vilkår 2-4 tinglyses på ejers regning, jf. planlovens § 55

Det videre forløb

Du må ikke påbegynde byggearbejdet, før du har en byggetilladelse. Du skal fremsende ansøgningen via Byg og Miljø: <https://www.bygogmiljoe.dk/>

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

Du skal være opmærksom på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre bygningen, så den blandt andet opfylder brand-, isolerings og adgangskrav.

Begrundelse for afgørelse

I landzone meddeles der normalt ikke landzonetilladelse til udvidelse af sommerhuse i meget værdifulde områder med følsom natur, som f.eks. Natura 2000 og § 3 områder samt områder der i planlægningen er særlig højt prioriteret som f.eks. rekreative eller grønne områder.

For helt små huse kan der dog - i lighed med praksis inden for administrationen af naturbeskyttelseslovens § 15 - accepteres mindre tilbygning på 6-8 m² for at muliggøre et tidssvarende badeværelse.

I øvrige områder uden særlige naturinteresser eller landskabelige hensyn kan fritliggende sommerhuse i det åbne land efter en konkret vurdering tillades udvidet til i alt 60-80 m², hvilket vurderes at være en rimelig størrelse til en mindre familie uden, at huset får karakter af helårsbeboelse.

Med en tilbygning til sommerhuset på 17 m² og en ændret anvendelse af garagen til bolig på 15 m², vil det samlede antal boligkvadratmeter komme op på 72,6 m², hvilket ligger inden for det antal boligkvadratmeter vi kan tillade i landzone. Dette er under forudsætning af at garagen kan genbruges og der ikke skal genopføres en ny bygning. Såfremt det viser sig, at garagen ikke kan genbruges, men skal nedrives, mener vi ikke, at vi kan give landzonetilladelse til dette. Det bygger på, at man i landzone kan tillade at bruge den eksisterende ressource.

Amphi Consult har i forbindelse med ansøgning om tilbygningen besigtiget ejendommen, da der er registreret markfirben på nabogrunden Kolholmosen 11, 22 og 24. Den 28. maj 2026 blev der fundet to markfirben - en han og hun. Der stilles derfor vilkår om afværgeforanstaltninger, hvor der stilles vilkår om enten at opsætte et paddehegn, jf. Amphi Consults kortbilag, hvor det er angivet hvor paddehegnet skal opstilles. Alternativt skal byggeriet udføres i perioden mellem 1. november og 1. marts. Vilkårene er stillet for at sikre leve- og ynglesteder for bilag IV arten markfirben.

Der stilles vilkår om at annekset ikke må indrettes som en selvstændig fritidsbolig eller anden selvstændig bolig, da det vil stride mod formål

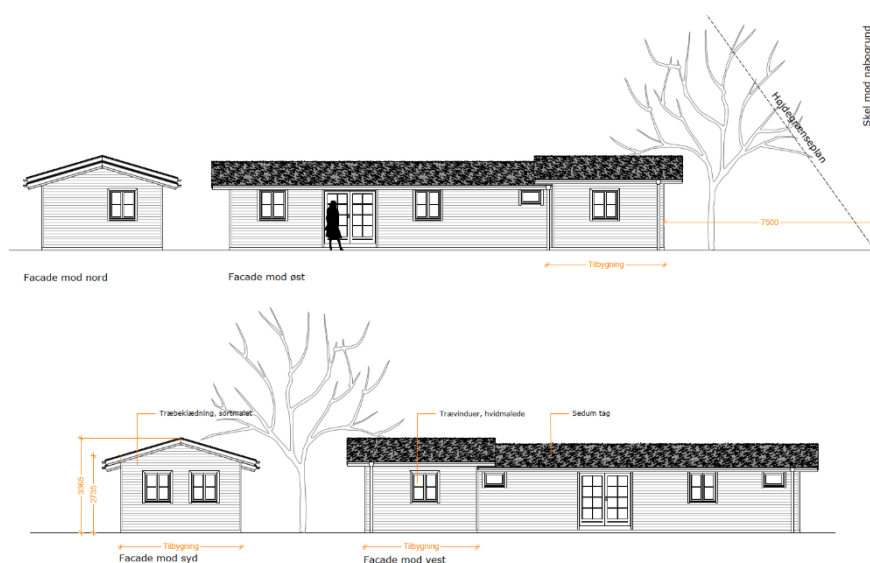
med landzonebestemmelserne om at hindre spredt bebyggelse i det åbne land.

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

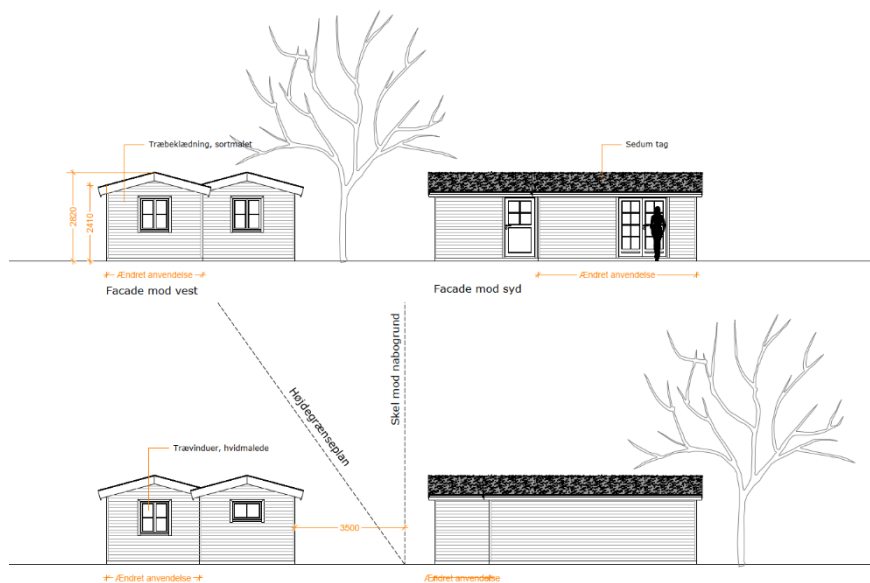
Ansøgning

På ejendommen ligger et sommerhus fra 1969 med senere ombygning i 1971. I BBR er sommerhuset registreret til at være på 50 m². Ved besigtigelse den 10. marts 2026 kunne det konstateres, at sommerhuset udvendige mål er 4,4 x 9,23 m = 40,6 m², samt et udhus på 19 m² og en garage på 15 m².

Der søges om at udvide sommerhuset med 17 m² og indrette det med to værelser, samt ændre anvendelsen af eksisterende garage til anneks



Figur 1 Facadetegning af sommerhus med tilbygning



Figur 2 Facadetegning af anneks

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et sommerhus.

Ejendommen er beliggende i delområde "Skuldelev Ås, der i kommuneplanen 2025-2037 er vurderet som særligt sårbart og som særligt oplevelsesrigt. Området er i middel tilstand og skal derfor beskyttes. Åsens terrænform skaber rumlige og visuelle oplevelsesmuligheder.

Anden lovgivning

Ejendommen ligger inden for fredningen af Skuldelev Ås og kræver derfor en dispensation.

Den 29. marts 2026 meddelte fredningsnævnet dispensation til en tilbygning til sommerhuset samt indretning af anneks i eksisterende garage, såfremt der sker renovering af garagen og ikke genopbygning, jf. kommunens bemærkninger i fredningssagen.

Naboorientering

Din ansøgning har været sendt i naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Da høringsfristen udløb, havde vi ikke modtaget bemærkninger fra naboerne

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 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.

Ejendommen ligger 72 meter mod vest og 77 meter mod øst fra Natura 2000 nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, H 120.

Derudover er der også en § 3 beskyttet mose 72 m mod vest og et beskyttet overdrev 84 m mod sydøst.

Det er oplyst af ejer, at der ikke skal fældes træer i forbindelse med byggeriet, og det vurderes derfor, at der ikke er risiko for påvirkning af yngle- og rasteområder for flagermus.

Der er registreret Stor vandsalamander i en sø (yngleområde) afstand: 400 meter og Spidssnudet frø på et areal (sandsynlig juvenil på vandring) omkring 200 meter fra ejendommen.

Det vurderes, at det er muligt at udføre evt. byggeri på ejendommen uden at påvirke yngle- og rasteområder for Spidssnudet frø og Stor vandsalamander.

Frederikssund Kommune har på baggrund af en besigtigelse og vurdering af levested fået udført en egentlig undersøgelse for Markfirben ved firmaet Amphi Consult. Ejendommen blev besøgt den 28. maj 2026 og rådgiver kunne konstatere, at grunden benyttes som levested for Markfirben. Markfirbenene blev fundet på en sandet skråning langs sommerhusets terrasse umiddelbart øst for huset. Se fundsted skitseret på kortet nedenfor. Dyrene opholdt sig lige ovenfor skræntkronen og blev set forsvinde i huller i skrænten.

Figur 3 Levesteder for markfirben. den stejle skrænt øst for terrassen er 'hot spot' yngle- og levestedsområde for markfirben

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er soleksponerede egnede levesteder. Særligt skråningen ved terrassen hælder mod vest og får på længere strækninger fuld solindstråling om eftermiddagen. Den nedre del af skråningen har næsten karakter som et sandet dige, da et stejlere forløb hælder mod terrassen. Her er skråningen kun delvis græsklædt. Flere områder med blottet sand og/eller grus ses. På begge sider af en trappe i skråningen er områder på hvor det ikke kan udelukkes, at markfirben kan lægge æg. Der er flere huller i den nedre skråning, særligt lige ovenfor og nedenfor skræntkronen. Markfirben kan benytte huller og



mindre sprækker i skråningen til rasteområde både om natten og i dvaleperioder. Selve sommerhusterrassen kan også benyttes til solbadning af markfirben.

Ovenfor den stejle nedre skrænt er en græsklædt og blødere bakkeskråning med uslået 'naturgræs'. Den græsklædte skråning er egnet til fødesøgning. Der er også andre steder på grunden, hvor markfirben kan opholde sig eller søge føde. På kortet, figur 3 er skitseret flere mulige levesteder for markfirben.

Skråningen vurderes fortsat at være egnet til æglægning, fouragering og dvale efter tilbygningen er opført.

Der er også set markfirben på nabogrunden. Græsvejen syd for sommerhuset og grusvejen mellem sommerhuse i nærområdet vurderes at være den væsentligste spredningskorridor til flere levesteder for markfirben. Markfirben må formodes at vandre mellem skrænten øst for sommerhuset og til nabogrunden mod syd, da markfirben er fundet her tidligere. En stor han blev også observeret på nabogrunden ved besigtigelsen den 28. maj.

Vi vurderer, at byggearbejdet kan udføres uden skade på markfirbens yngle- og rasteområder, under forudsætning af, at vilkår om byggeperiode i vinterens løb eller brug af paddehegn overholdes.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 7. juli 2026 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.

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

- Planloven, LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer
- Kommuneplanen for 2025-2037 for Frederikssund Kommune
- Planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter)

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
- Ministeren for byer og landdistrikter
- 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

Ejere

Ansøger

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@friluftsradet.dk,
lokalraad@friluftsradet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder

Kortbilag:
Afværgetiltag for markfirben

