

HusCompagniet A/S - Virum
Kongevejen 153
2830 Virum

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
2. september 2026	01.03.00-P19-39-26	5m St. Rørbæk By, Snostrup

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Enfamiliehus på Store Rørbækvej 14B, 3600

Vi har den 2. marts 2026 modtaget din fyldestgørende ansøgning om landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus på ejendommen Store Rørbækvej 14B, 3600 Frederikssund.

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Afgørelse

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

Bank 4319-3430270303

Landzonetilladelse til enfamiliehuset er givet på følgende vilkår:

- ☐ At enfamiliehuset opføres som ansøgt

Telefontid:

Mandag 09.00 - 14.00
Tirsdag lukket
Onsdag 09.00 - 14.00
Torsdag 09.00 - 14.00
Fredag 09.00 - 12.00

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/>

Se øvrige åbningstider
på www.frederikssund.dk

Byggetilladelse

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

Området har bymæssig karakter, enfamiliehuset placeres som huludfyldning på en grund udstykket fra Store Rørbækvej 14, 3600 Frederikssund i 2008.

Det nye enfamiliehus er søgt tilpasset i landsbymiljøet jf. vilkår stillet i landzonetilladelsen fra 14. august 2008.

Ansøgning

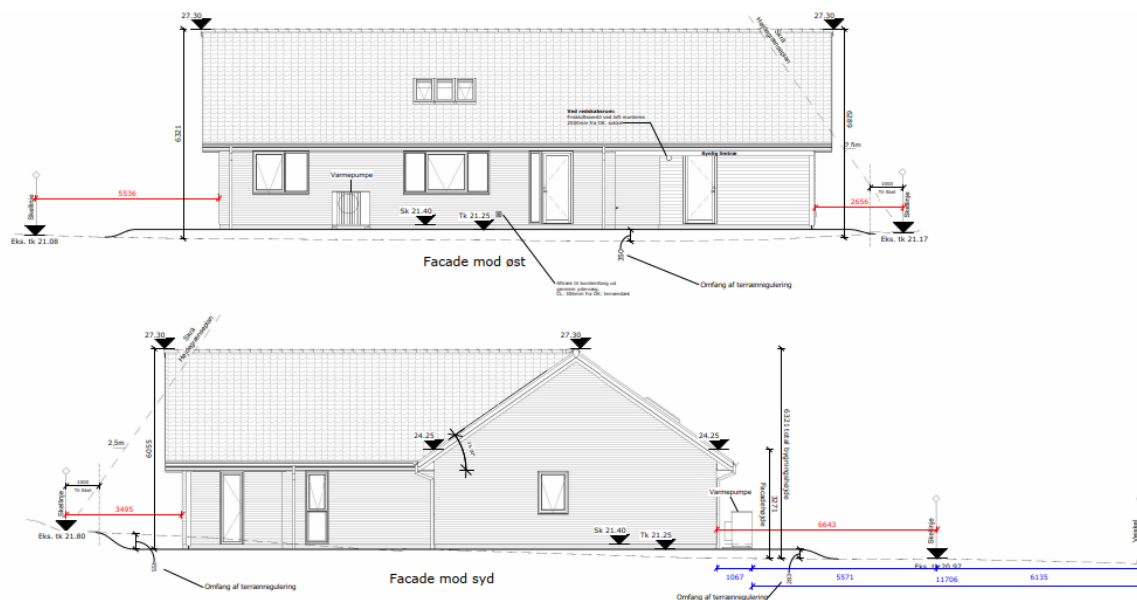
Der søges om et enfamiliehus på 228 m² heraf integreret carport på 41 m², et integreret udhus på 11 m² og et integreret overdækket areal på 16 m².

Byggeriet opføres som længehus parallelt med Store Rørbækvej med gavle og med en vinkel. Taget er et sadeltag med en taghældning på 35 grader og sorte tagsten, hvilket også ses på andre bygninger i området.

Der placeres sort solcelleanlæg på tagfladen, som vender væk fra offentlig vej.

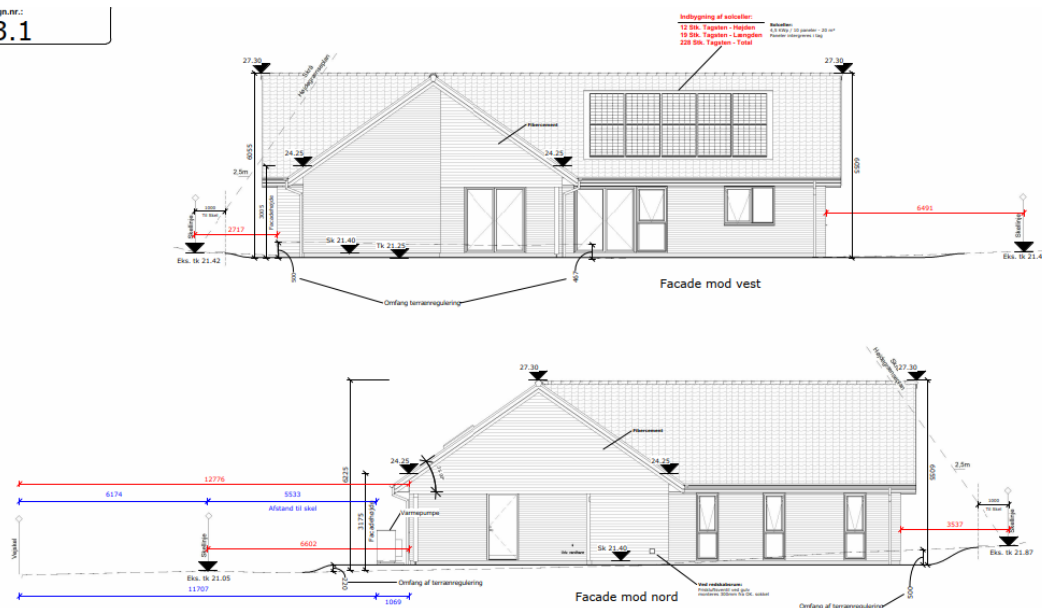


Oversigtskort med placering i Snostrup



Facadetegninger mod øst og syd

3.1



Facadetegninger mod vest og nord

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er 700 m² placeret i landzone på matr.nr: 5m, St. Rørbæk By, Snostrup på randen af byzone. Grunden er udstykket fra Store Rørbækvej 14, 3600 Frederikssund i 2008.

Området som ejendommen er beliggende i er i kommuneplanen 2025-2037 udpeget som et landskab der skal vedligeholdes og en stor del af området er udpeget til fremtidig byudvikling.

I kommuneplanramme BB 2.8 er ejendommen udpeget til blandet bolig og erhverv. Anvendelsen er åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

En del af området er fremtidig byzone, som overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. I forbindelse med lokalplanlægning skal der tages stilling til bevaring af bygninger, stier, stengærder, grønne arealer og lignende med kulturhistorisk betydning eller betydning for bymiljøet. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse.

Ejendommen er placeret i et område med traditionelt byggeri med længehuse med saddeltag på 35 – 45 grader, pudsede mure eller blank mur og døre og vinduer med traditionel oprosning.

Naboorientering

Din ansøgning har været sendt i naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 4. Vi har modtaget bemærkninger fra din nabo på Store Rørbækvej 14, 3600 Frederikssund. Naboen skriver, at:
Det planlagte hus opføres som et 1½-plans hus og placeres efter det

fremsendte materiale kun ca. 2 meter fra skellet mod vores ejendom. Efter vores opfattelse vil denne kombination af husets højde og den meget korte afstand til skel medføre:

- ☐ en meget dominerende bygningskrop tæt på vores bolig og have,
- ☐ en betydelig risiko for skyggepåvirkning af vores bolig, terrasse og opholdsarealer,
- ☐ en væsentlig ændring af lysforholdene og oplevelsen af åbenhed omkring vores ejendom.

Bemærkningerne vil indgå i sagsbehandlingen af ansøgningen om byggetilladelse.

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.

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 2 km fra nærmeste Natura 2000 område N136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, H120 og F105. 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 bilag IV arter på ejendommen.

Området er en ubebygget grund i bymæssig bebyggelse og der fældes ikke større træer i forbindelse med byggeriet. 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.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 2. september 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
- ☐ Kommuneplanramme BB 2.8
- ☐ 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
Nabo

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@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.dk

Venlig hilsen

Carina Jensen
Byggesagsbehandler