

Annette Birthe Jensen
Peder Skrams Gade 14,1 tv
1054 København K

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
29. april 2025	01.03.00-P19-110-24	3I St. Rørbæk By, Snostrup

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Landzonetilladelse til nyt sommerhus på Mosevej 6, 3600 Frederikssund

Vi har den 14. januar 2025 modtaget revideret ansøgning om landzone-tilladelse til opførelse af et nyt sommerhus på ejendommen, matr.nr. 3i, St. Rørbæk, Snostrup på Mosevej 6, 3600 Frederikssund.

Afgørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, og etableringen af det nye sommerhus kræver derfor landzonetilladelse. Vi giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Tilladelsen gives med vilkår om, at det hidtidige sommerhus nedrives senest ved ibrugtagningstilladelse til det nye sommerhus.

Det videre forløb

Du må ikke påbegynde byggearbejdet, før du har en 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

Landzonetilladelsen er givet, da det ansøgte ikke vil stride mod de hensyn der skal varetages med landzoneadministrationen, herunder hensynet til de udpegninger, bl.a. som lavbundsareal, ejendommen er beliggende inden for.

Det nye sommerhus skal erstatte ældre sommerhus, der ligger meget tæt på en mose og sø. Dette sommerhus vil blive nedrevet, og det nye vil blive placeret væk fra det beskyttede naturområde og på en højere liggende del af grunden op mod Mosevej. Sommerhuset vil ud mod vejen være 4,5 m højt, men vil set fra denne være delvist skjult af eksisterende beplantning og påvirker dermed kun i mindre grad landskabsoplevelsen ned mod mose- og søområdet.

Telefontid:

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

Se øvrige åbningstider
på www.frederikssund.dk

Ansøgning

Ejendommen, Mosevej 6 er et sommerhus beliggende i landzone og i et lille skovbevokset område sammen med et andet fritidshus og to-tre helårsboliger.

Det ansøgte omfatter et nyt sommerhus til erstatning for det hidtidige sommerhus på 72 m². Dette ligger 6-7 fra et beskyttet mose- og søområde, hvilket medført et dårligt indeklima i sommerhuset med risiko for svimmelsvamp. Derudover er det hidtidige sommerhus ifølge det ansøgte i dårlig byggeteknisk tilstand.

Det nye sommerhus vil have et boligareal på 80 m². Dertil kommer et udhæng hen over et 1 m bredt trædæk langs de to langsider og to træterrasser på henholdsvis 14,5 m og 23 m i sommerhusets sydøstlige og nordvestlige ender.

Det nye sommerhus vil blive placeret på en højere liggende del af grunden, parallelt med Mosevej og adskilt fra denne ved beplantning. Der vil ikke blive fældet træer i forbindelse med byggeriet.

På grund af grundens let skrånende terræn vil sommerhuset inkl. de to betonfundamenter, som huset skal hvile på, have en højde på min. 4,5 m ud mod vejen og maks. 5,5 m på modsatte side.

Tegningsmateriale er vedlagt, bilag 1.

Plan-, natur- og miljøforhold

Ejendommen er en fritidsejendom beliggende i landzone, inden for kystnærhedszonen langs Roskilde Fjord og en af Fingerplanens Ydre, grønne kiler.

Planlovens landzonebestemmelser har som hovedformål at hindre uplanlagt byspredning, bebyggelse og anlæg, som ikke er knyttet til landbrug og skovbrug samt at værne om natur og landskab. Videre gælder at, kystnærhedszonen skal friholdes for byggeri, der ikke er afhængig af en kystnær placering. For den ydre grønne kile omkring Frederikssund gælder, at den skal forbeholdes for overvejende almen, ikke-bymæssig fri-luftsanvendelse.

Planlovens landzonebestemmelser har overordnet til formål at fastholde en klar grænse mellem by og land, at hindre byggeri og anlæg i det åbne land, som ikke er nødvendig for landbrugsdrift, skovbrug og fiskeri, at sikre, at byudvikling sker, hvor der er planlagt for det, og at medvirke til at værne om natur og landskab.

Ejendommen ligger i Landskabskarakterområde LKO 8 – Frederikssund Istidslandskab og inden for dette i delområde M7, Vedligehold. Landskabskarakterområdet er generelt kendetegnet ved et åbent, højtliggende og bakket landskab med krat- og skovbevoksninger i områdets lavere beliggende områder. Ved ændringer i området er det vigtigt at sikre de særlige landskabsoplevelser, blandt andet ved de store eng- og mosearealer.

Ejendommen og de omgivende arealer er i Frederikssund Kommuneplan 2021 udpeget som lavbundsareal. Det vil blandt andet sige, at der ikke må gives tilladelse til sænkning af nuværende vandstand eller hævnning af terrænet.

Ejendommen er endvidere beliggende inden for Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i boringsnær beskyttelseszone.

Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter

Jævnfør Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med 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.

Ejendommen ligger mere end 900 meter fra nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, Natura 2000 nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. På grund af sagens karakter og afstanden til Natura 2000 området er det vores vurdering, at projektet ikke vil medføre væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

En del af et beskyttet moseområde og sø på naboejendommen mod nord rækker ind over ejendommen og meget tæt på det hidtidige fritidshus. Naturområdet er besigtiget i oktober 2024, og det kunne her konstateres, at moseområdet strakte sig længere ind på grunden end hidtil registreret.

Det beskyttede naturområde indeholder flere gamle piletræer, som kan være egnede som yngle- og rasteområder for flagermus.

Der er ikke konstateret egnede levesteder for markfirben på ejendommen.

Der er registreret Bilag IV-padderter, Stor vandsalamander og Spidssnudet frø i søen på ejendommen.

Vi vurderer, at der ikke sker skade på yngle- og rasteområder for bilag IV arter, da søen ikke berøres i forbindelse med byggeriet, og da der ikke skal fældes nogen træer.

Arealet for det nye fritidshus er i dag græsplæne og dermed mindre egnet som rasteområde for Stor vandsalamander og Spidssnudet frø end områderne omkring søen og den omgivende mose. Det vurderes derfor, at byggeriet ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for bestanden af padder i og ved søen.

Arealet for det nye fritidshus ligger dog mellem det beskyttede sø- og moseområde på ejendommen og yderligere en beskyttet sø ca. 50 m vest. Det kan derfor ikke udelukkes, at de to bilag IV-padderarter vandrer hen over arealet med det nye fritidshus i vandresæsonen.

Hvis bygge- og anlægsarbejdet skal foregå i de to arters vandresæson¹, skal byggepladsen derfor afspærres med paddehegn. Derudover skal det sikres, at padder, som fouragerer, m.v. i området fa 1. marts til 1. november ikke kan falde i åbne huller, render og lign.

Arealet, hvor der skal bygges, er i dag græsplæne med spredte buske. Vi vurderer, at andre områder omkring søen vil være bedre egnede som rasteområde for padder, og vi vurderer, at byggeriet ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for bestande af padder i og ved søen.

Naboorientering

Din ansøgning har været sendt i naboorientering i perioden 18. marts 2025 til 1. april 2025., jf. planlovens § 35, stk. 4. Da høringsfristen udløb, havde vi ikke modtaget bemærkninger fra omkringboende.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 29. april 2025 på Frederikssund Kommunes hjemmeside, 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 2021-2033 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.

¹ Vandresæson Padder (bilag IV arter)

Spidssnudet frø: De voksne, kønsmodne dyre vandrer til og fra søerne i marts og april. De ny-forvandlede frøer går på land fra omkring midt juni til start juli.

Stor vandsalamander: De voksne, kønsmodne dyr vandrer til søerne fra slut februar til start april og på lands igen i august. Underne går på land august-september.

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 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.

Kopi af afgørelsen er sendt til orientering til

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

Kirsten Meldgaard
Landzonemedarbejder

Bilag 1: Tegningsmateriale

