

Katharina Eva Luisa Leucht
Svanholm Gods 4A
4050 Skibby

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
26. maj 2025	01.03.00-P19-141-24	1AX Svanholm Hgd., Krogstrup

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Enfamiliehus på Svanholm Skovhavevej 6, 4050 Skibby

Vi har den 26. januar 2025 modtaget din reviderede ansøgning om landzonetilladelse til et enfamiliehus på ejendommen Svanholm Skovhavevej 6, 4050 Skibby.

Afgørelse

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

Landzonetilladelse til [ansøgningen] er givet på følgende vilkår:

1. Boligen skal opføres som ansøgt.
2. Landzonetilladelse til enfamiliehus af 26. januar 2022 er ikke længere gældende
3. Der skal drives landbrug med produktion til salg – samt øvrig produktion, der bruger stedets ressourcer. De, der bor på landbrugene, skal dække 75 % af deres husholdningsbehov gennem brug af stedets ressourcer.
4. De der bor på landbrugene (de i alt 6 landbrug) skal leve en livsstil med et økologisk fodaftryk, der ikke beslaglægger mere end 2,4 global hektar.
5. Stedet skal drives fossilfrit. (Der må gerne bruges fossilt brændstof til anlæg af stedet, men ikke til drift).
6. Jordens kulstofindhold i skovlandbruget skal måles. Der må ikke ske jordbehandling på mere end 10 % af arealet.
7. Biodiversitetens vilkår skal fremmes.
8. Bygninger skal bygges, så de falder ind i landskabet.
9. Bygningerne skal bygges af lokale naturmaterialer. Boligarealet pr. landbrug må maksimalt være 80 m² indvendige mål. Der skal etableres komposttoilet.
10. Boligerne kan ikke udstykkes.
11. Efter senest 5 år skal boligerne være skjult af bevoksning (om sommeren når der er blade på træerne)
12. Dokumentation for efterlevelse af vilkårene skal sendes til Frederikssund kommune hvis / når kommunen beder om oplysningerne.

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

13. Hvis vilkårene ikke efterleves skal boligen/boligerne rives ned.
Vilkår 3-9 er uddybet i bilag.

Vilkårene bliver stillet for at sikre, at formålet med opførelse af boligerne er "permakultur", det vil sige drift af landbrugsarealer efter meget ambitiøse miljømæssige krav og for at sikre, at permakulturlandbrugene funktionelt bliver landbrug og ikke blot boliger.

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/>

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

Der er i afgørelsen lagt vægt på nærværende landzonetilladelse erstatter landzonetilladelsen af 26. januar 2022. Der kommer derfor ikke flere boliger til området end de 6 små landbrug, der allerede er tilkendegivet.

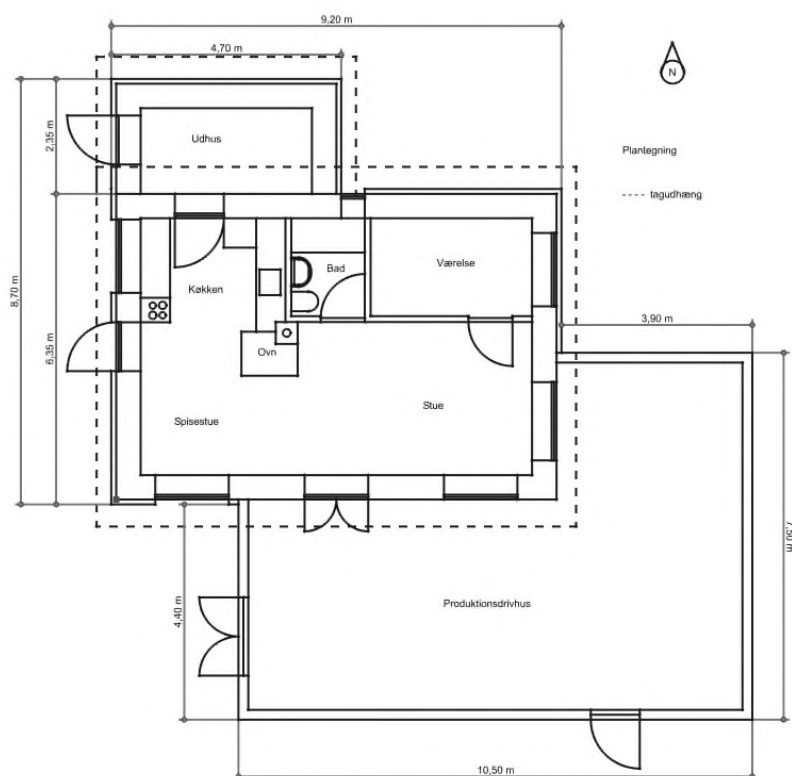
I tilladelsen fra 2022 var der søgt om et drivhus på 36 m². Det ansøgte drivhus er derfor væsentlig større og det er derfor vurderet, at det vil kræve en ny landzonetilladelse. Dernæst er der sket lidt små justeringer i forhold til placering af udhuset nord for huset.

Det vurderes, at selvom drivhuset bliver væsentlig større end landzonetilladelsen fra 2022, vil det ikke blive markant mere synlig i landskabet.

Ansøgning

Der søges om at revidere landzonetilladelsen fra 26. januar 2022.

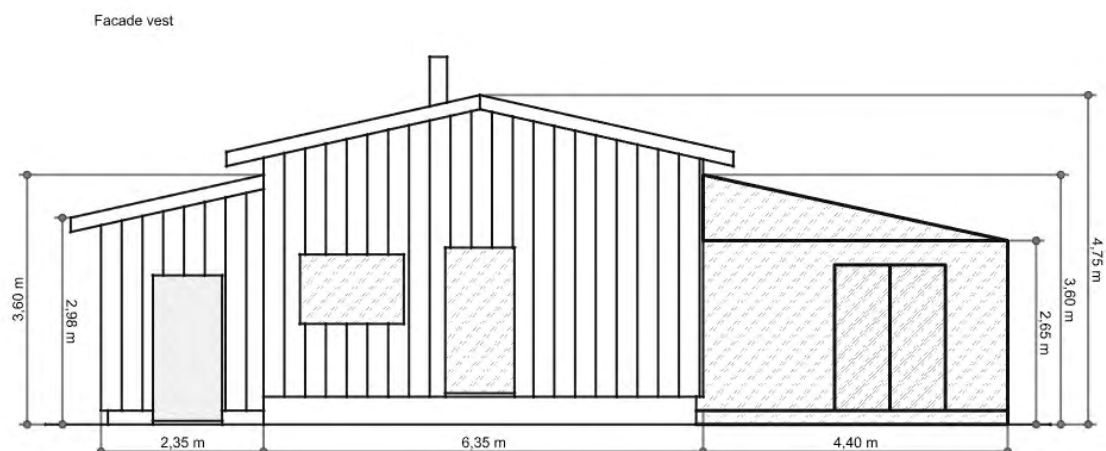
Bygningens beboelsesrum er på 43,2 m² i indvendige mål.
Produktionsdrivhuset er på 61 m² og placeres i det sydøstlige hjørne af bygningen og et uopvarmet udhus på 6,2 m² på nordsiden.



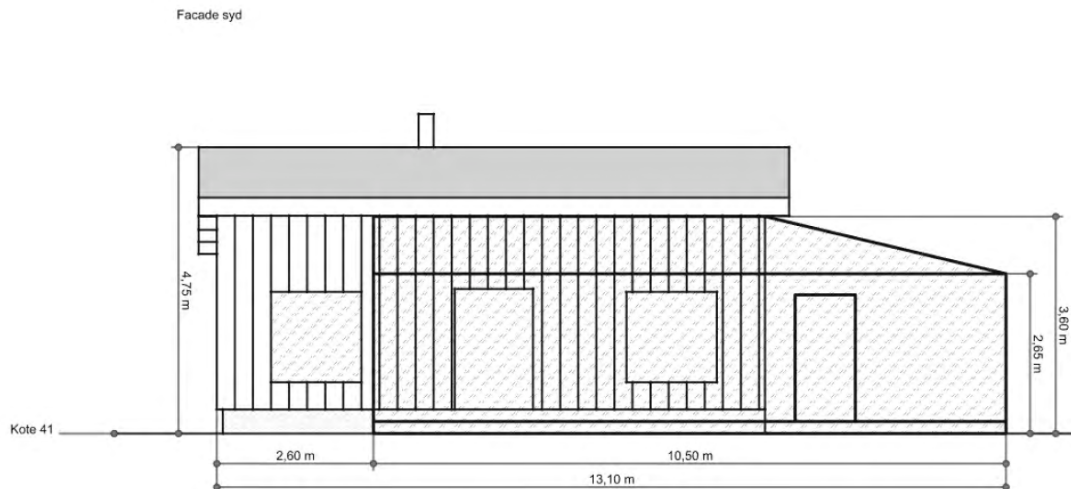
Figur 1 Plantegning

Tagudhænget er på 1 meter og alle åbne facader beskyttes af lokalt lærketræ.

Bygningen er på 4,9 meter. Grunden bliver gravet ud, således at huset kommer til at ligge lavt. Husets nordvendte og østvendte facade vil blive delvis skjult af det fremtidige terræn.



Figur 2 Facade vest



Figur 3 Facade syd

Tagoverfladen er bevokset, således at huset falder ind i landskabet.

Området omkring huset vil blive bevokset med træer, hvilket yderligere vil skjule huset i landskabet.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en del af Svanholm Gods. Svanholm Gods drives som et kollektiv med økologisk jordbrug.

Området, hvor ejendommen er beliggende er et klassisk herregårdslandskab med store markflader uden bebyggelse. Området er i kommuneplanen 2021-2033 udpeget som et område med beskyttet landskab, kulturhistorie og økologiske forbindelser.

Byggeriet placeres på en sydvendt skråning.

Den nye bolig er ganske lille, delvist nedgraves og bliver skjult af bevoksning vil helhedsindtrykket af landskabet ikke væsentligt blive ændret. Det vil stadig blive opfattet som værende en del af herregårdslandskabet med store marker og skove.

Kommunen har undersøgt om der er andre placeringsmuligheder indenfor Svanholm Gods' jorder. Det er afgørende for permakulturlandbrugene, at de af hensyn til en fossilfri transport af rent vand og af spildevand etableres på en skrånende grund. Af energihensyn er det vigtigt med en sydvendt skråning, hvor der er stor solindstråling.

Anden lovgivning

Ansøgningen om enfamiliehuset ligger inden for skovbyggelinjen. Projekter som der er givet landzonetilladelse til kræver ikke en dispensation i forhold til skovbyggelinjen (jf. naturbeskyttelsesloven § 17 stk. 2 punkt 5)

Naboorientering

Sagen er afgjort uden forudgående naboorientering / partshøring, jf. planlovens § 35, stk. 5. Vi vurderer, at sagen er af underordnet betydning for de omboende, blandt andet fordi afstanden til nærmeste naboejendom er over 400 meter.

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.

Ligeledes skal det vurderes om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, i alle livsstadier.

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 3,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 136 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.

Boligen skal opføres på et mindre område uden store træer, våde arealer eller tørre/sandede sydvendte skråninger. Vi vurderer derfor, at arealet ikke rummer yngleområder for padder, flagermus, markfirben eller andre bilag IV arter. Men der er tidligere registreret bilag IV arterne stor vandsalamander og Spidssnudet frø i søer indenfor 150 – 400 m.

Der kan derfor være vandrende padder, som der skal vises hensyn til i ynglefase. Det vurderes at paddernes primære rasteområder er tættere ved de pågældende søer.

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

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 26. maj 2025 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 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)
- Naturbeskyttelsesloven, LBK nr. 927 af 28/06/2024

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 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@friluftstraadet.dk, lokalraad@friluftstraadet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder