Landzonetilladelse

FREDERIKSSUND KOMMUNE

SG Tegnestue ApS
Vasekær 12
2730 Herlev

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
27. november 2026	01.03.00-P19-55-26	7b Slangerup By, Slangerup

BYG OG LANDZONE
Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

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

Anvendelsesændring til anneks og forhøjelse af tag på Slangerup Ås 1, 3550 Slangerup

Vi har den 6. april 2026 modtaget jeres ansøgning på vegne af ejerne af Slangerup Ås 1, om landzonetilladelse til ændret anvendelse af en del af en tiloversbleven landbrugsbygning på ejendommen Slangerup Ås 1, 3550 Slangerup.

Afgørelse

Der søges om at indrette et anneks på 36 m² i en del af førstesalen i en tiloversbleven landbrugsbygning og isætte et større vindue i gavlen samt løfte taget med 2 meter i den nordøstlige del af bygningen.

Ifølge planlovens § 37, stk. 1 er det tilladt at indrette én bolig i en tiloversbleven landbrugsbygning, under forudsætning af at bygningen ikke om- eller tilbygges i væsentliggrad. Det vurderes at der sker en væsentlig ombygning af den tiloversblevne landbrugsbygning.

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

Landzonetilladelse til en lejlighed på 36 m² er givet på følgende vilkår:

- Annekset indrettes i den tiloversblevne landbrugsbygning som ansøgt

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

Det vurderes, at forhøjningen af taget med 2 m samt den ændrede anvendelse af byg 3 ikke vil svække landskabets karakter og de særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Forøgelsen af tagets højde vil give bygning 3 et mere roligt og sammenhængende udtryk, således at bygningen opfattes som én samlet bygning og ikke som to selvstændige bygninger.

Med indretning af et anneks i den overflødiggjorte landbrugsbygning, vil der fortsat kun være én boligenhed på ejendommen.

Ansøgning

Der søges om at indrette en rytterstue, som også skal fungere som anneks på 36 m² på førstesalen af byg 3.
I forbindelse med ombygningen isættes et større vinduesparti i gavlen mod sydvest, mens taget mod nordøst hæves med ca. 2 meter, så det flugter med det resterende tag på bygning 3.

Der lægges sort bølgeeternit på hele taget. Derudover sker der ingen ændringer i facaden.



Figur 1 3D tegning af bygning 3

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom på 4,4 ha. Ifølge CHR registeret er der registreret 5 får, 2 geder og 4 heste på ejendommen.

Byg 1 er stuehus på 245 m². I forbindelse med ansøgning om anvendelsesændring er der søgt om en udestue på 54 m² og en altan på 6,3 m². Efter tilbygningen bliver det samlede bruttokvadratmeter på 305,3 m².

Byg 2 er på 208 m² og registreret som tiloversbleven landbrugsbygning, men benyttes som stald. Bygning 3 er tiloversbleven landbrugsbygning på 188 m², byg 4 er en garage på 69 m² og byg 5 er et drivhus på 9 m².

Ejendommen er beliggende i området, der i kommuneplanen 2025-2037 er udpeget som et bevaringsværdigt landskab, der er sårbart og særligt karakteristisk med særlige visuelle oplevelsesmuligheder, der skal beskyttes mod forandringer, der kan svække eller udviske landskabets karakter.

Anden lovgivning
Ejendommen ligger inden for fredningen af Mørkholm Bakke.

Den 3. november 2026 gav fredningsnævnet dispensation til den ændrede anvendelse og forhøjelsen af taget.

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 der ikke opføres nye bygninger, men at der alene er tale om en ændret anvendelse af eksisterende bygning.

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 den ændrede anvendelse ikke forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Ejendommen ligger ca. 990 m nord for nærmeste Natura 2000 område, nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, H123. 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.

Der ikke er registreret andre Bilag IV arter i nærheden af Slangerup Ås 1 på Arter.dk eller på Naturbasen.dk.

Det vurderes, at projektet ikke vil beskadige yngle- eller rasteområder for Bilag IV arter, da eventuelle egnede leveområder i nærheden ikke vil blive berørt af projektet.

Offentliggørelse
Tilladelsen bliver offentliggjort 27. november 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

Ansøger
Ejere
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@friluftsraadet.dk, lokalraad@friluftsraadet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder