

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
4. august 2026	01.03.00-P19-152-25	1f, Skibby By, Skibby

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

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

Landzonetilladelse til bolig nr. 2 i overflødiggjort driftsbygning på Svanholm Allé 12A, Skibby

Frederikssund Kommune har den 24. november 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 10 til indretning af yderligere en bolig i en tidligere driftsbygning, BBR 3 på ejendommen Svanholm Allé 12, 4050 Skibby. Der er den 7. juli 2026 foretaget en mindre tilpasning af boligens indretning.

Afgørelse

Ejendommen er beliggende i landzone, og det ansøgte kræver derfor landzonetilladelse.

Frederikssund Kommune giver hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til den ansøgte bolig nr. 2 i del af bygning, BBR 3.

Det videre forløb

Indretningen og anvendelsen af den tidligere driftsbygning, BBR 3 kræver også byggetilladelse. Ansøgning herom skal indsendes via Byg og Miljø: <https://www.bygogmiljoe.dk/>

Vær opmærksom på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre bygningen, så den blandt andet opfylder brand-, isolerings- og adgangs-krav.

Begrundelse for afgørelse

Landzonetilladelsen til det ansøgte er givet, da dette ikke vil stride mod de hensyn, der skal varetages med administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Der er således ikke tale om nybyggeri, men om indretning af en ekstra bolig i en overflødiggjort driftsbygning, hvis ene halvdel allerede er indrettet til bolig. Bygningen ændres ikke væsentligt udvendigt, og den ekstra bolig vil dermed ikke ændre på karakteren af det omgivende landskab.

Hensynet til landbrugsdriften er også indgået i vurderingen af det ansøgte, idet boligen skal bruges af medhjælpere tilknyttet den bedrift, som ejendommen indgår i sammen med andre ejendomme.

Ansøgning

Frederikssund Kommune har den 7. november 2025 godkendt indretning efter planlovens § 37, stk. 1 af en ekstra bolig i en overflødig driftsbygning, BBR 3 på Svanholm Allé 12A, Skibby. Kommunen gav samtidig afslag på indretning af en medhjælperbolig i den anden halvdel af samme bygning efter, idet ejendommen ikke opfylder forudsætningen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 14 om en størrelse på min. 30 ha.

Ansøger har efterfølgende i stedet søgt om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 10 til at indrette en bolig nr. 2 i den tidligere driftsbygning, BBR 3.

Ejendommen indgår sammen med flere andre landbrugsejendomme i en samlet bedrift på 430 med bl.a. kartoffel- og traditionel planteavl. Bedriften drives med udenlandsk arbejdskraft, som ejer ønsker at kunne stille bolig til rådighed for.

Boligen, der ønskes etableret, vil være på knap 70 m². Der er den 7. juli 2026 foretaget en mindre tilpasning af boligens indretning, som herefter vil bestå af et køkken/alrum på 21 m², tre værelser på 7 m², 9 m² og 10 m², et toilet/-bad og en entre. Indretningen af den ansøgte bolig vil næsten være en spejling 1:1 af den godkendte bolig i den modsatte ende af bygningen.

Bortset fra isætning af vinduer og døre vil der ikke blive ændret væsentligt på den tidligere driftsbygningens ydre.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen, Svanholm Allé 12 og 12A er en landbrugsejendom på 12,5 ha beliggende i landzone. Ejendommen er bebygget med et stuehus, BBR 1 på 80 m² og en svinestald, BBR 2 på 168 m², der blev givet nedrivningstilladelse til den 3. december 2025.

Bebyggelsen omfatter endvidere en tidligere fjerkræstald, BBR 3 på 150 m², hvis ene halvdel er indrettet med en bolig på 75 m², og hvor der nu ønskes indrettet en tilsvarende bolig i den anden halvdel.

Ejendommen ligger i område der med Frederikssund Kommuneplan 2025 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Dette skal efter kommuneplanens retningslinjer søges opretholdt til landbrugsformål.

Ejendommen ligger i Frederikssund Kommunes landskabskarakter område, LKO 4 - Svanholm Dødislandskab og inden for dette i delområde M2. Dette har en god tilstand og skal beskyttes mod ændringer, der kan svække kvaliteterne i området, herunder de visuelle oplevelsesmuligheder.

På ejendommen ligger tre områder med moser og småsøer, beskyttede gennem naturbeskyttelseslovens § 3, mindre end 500 m sydvest for den tidligere driftsbygning.

Naboorientering

Sagen er afgjort uden forudgående naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5, da det er vurderet, at det ansøgte af underordnet betydning for de omboende, da den ansøgte bolig etableres i eksisterende bygning.

Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter

Der skal efter Planhabitatbekendtgørelsen 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 dyre- og plantearter, oplistede på EU-habitatdirektivets Bilag IV.

Efter naturbeskyttelseslovens § 29 a må dyrearter, der er nævnt i lovens 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 2,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, N136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Natura 2000 området udgøres dels af habitatområde, H120 Roskilde Fjord og dels af fuglebeskyttelsesområde, F105 Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø.

På grund af karakteren af det ansøgte og afstanden til Natura 2000-området er det Frederikssund Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke at medføre påvirkning af det internationale naturbeskyttelsesområde.

Der er i de beskyttede naturområder med moser og småsøer på ejendommen registreret to bilag IV-dyrearter: spidssnudet frø og butsnudet frø. De to arter er registreret henholdsvis ca. 200 m og knap 400 m fra den tidligere driftsbygning, BBR 3.

Da det ansøgte ikke medfører nybyggeri, men etableres i en eksisterende bygning, er det kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe naturtyper eller medføre skade på yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 4. august 2026 på www.frederikssund.dk/annoncering.

Udnyttelse af tilladelse

Der kan blive klaget over tilladelsen, og den må derfor ikke må udnyttes, før klagefristens udløb. Se klagevejledningen. Hvis vi modtager klager, orienterer vi dig med det samme.

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 af lov om planlægning med senere ændringer.
- Frederikssund Kommuneplan for 2025-2037.
- Frederikssund Kommune, Landskabsstrategi, 2025.
- Planhabitatbekendtgørelsen, Bek. 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. juni 2024 af lov om naturbeskyttelse med senere ændringer.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet, jf. planlovens kap. 14.

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 By-, Land- og Transportministeriet.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø, og som repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen.