

Kenneth Larsen
Druedalsvej 7
3630 Jægerspris

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
28. april 2025	01.03.00-P19-96-24	4I og 12a Landerslev By, Gerlev

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

Gildesal og Bed & breakfast på Druedalsvej 7, 3630 Jægerspris

Vi har den 31. juli 2024 med supplerende oplysninger den 6. januar 2025 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af overflødiggjort landbrugsbygning til gildesal og tre Bed and Breakfast værelser, samt en udendørs swimmingpool, spa og sauna og parkeringsareal på ejendommen matr.nr. 4I og 12a Landerslev By, Gerlev, Druedalsvej 7, 3630 Jægerspris.

Afgørelse

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

Landzonetilladelse til gildesal og bed & breakfast er givet på følgende vilkår:

- Gildesalen og bed & breakfast indrettes som ansøgt
- Parkering i forbindelse bed & breakfast og festlokale skal håndteres på egen grund
- Festlokalet maksimalt udlejes 4-6 gange årligt

Det videre forløb

Du må ikke påbegynde byggearbejdet inden 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.

Etablering af Bed & Breakfast kan kræve udlejningstilladelse jf. sommerhusloven, henvendelse til [Erhvervsstyrelsen](#)

Begrundelse for afgørelse

Etablering gildesal og bed & breakfast etableres i overflødiggjorte landbrugsbygninger og poolområde med sauna og spa indrettes i gården

Gildesalen er til privat brug, dog forventes det udlejet op til 8 gange om året. Parkering til afgrænses til laderne og håndteres dermed på egen grund. Der er vurderet, at det ansøgte projekt ikke har et omfang, som nødvendiggør at der udarbejdes en lokalplan.

Ansøgning

Architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The plan includes a large central area labeled "POOL 1 GÅRDUM OPHOLD" (14925 x 10000) and a smaller area labeled "GILDESAL 09" (13200 x 4000). Other rooms include "FIRKUR 10" (5000 x 16342), "GYMNASIUM-OMRÅDE", "FÆLLES 06" (10400 x 13050), "FÆLLES 07" (8200 x 7160), "FÆLLES 08", "FÆLLES 09", "FÆLLES 10", "FÆLLES 11", "FÆLLES 12", "FÆLLES 13", "FÆLLES 14", "FÆLLES 15", "FÆLLES 16", "FÆLLES 17", "FÆLLES 18", "FÆLLES 19", "FÆLLES 20", "FÆLLES 21", "FÆLLES 22", "FÆLLES 23", "FÆLLES 24", "FÆLLES 25", "FÆLLES 26", "FÆLLES 27", "FÆLLES 28", "FÆLLES 29", "FÆLLES 30", "FÆLLES 31", "FÆLLES 32", "FÆLLES 33", "FÆLLES 34", "FÆLLES 35", "FÆLLES 36", "FÆLLES 37", "FÆLLES 38", "FÆLLES 39", "FÆLLES 40", "FÆLLES 41", "FÆLLES 42", "FÆLLES 43", "FÆLLES 44", "FÆLLES 45", "FÆLLES 46", "FÆLLES 47", "FÆLLES 48", "FÆLLES 49", "FÆLLES 50", "FÆLLES 51", "FÆLLES 52", "FÆLLES 53", "FÆLLES 54", "FÆLLES 55", "FÆLLES 56", "FÆLLES 57", "FÆLLES 58", "FÆLLES 59", "FÆLLES 60", "FÆLLES 61", "FÆLLES 62", "FÆLLES 63", "FÆLLES 64", "FÆLLES 65", "FÆLLES 66", "FÆLLES 67", "FÆLLES 68", "FÆLLES 69", "FÆLLES 70", "FÆLLES 71", "FÆLLES 72", "FÆLLES 73", "FÆLLES 74", "FÆLLES 75", "FÆLLES 76", "FÆLLES 77", "FÆLLES 78", "FÆLLES 79", "FÆLLES 80", "FÆLLES 81", "FÆLLES 82", "FÆLLES 83", "FÆLLES 84", "FÆLLES 85", "FÆLLES 86", "FÆLLES 87", "FÆLLES 88", "FÆLLES 89", "FÆLLES 90", "FÆLLES 91", "FÆLLES 92", "FÆLLES 93", "FÆLLES 94", "FÆLLES 95", "FÆLLES 96", "FÆLLES 97", "FÆLLES 98", "FÆLLES 99", "FÆLLES 100".

Figur 1 Plantegning af indretning af gildesal og Bed & Breakfast i overflødiggjorte landbrugsbygninger

Gildesalen indrettes i bygning 5. Gildesalen er både til privatbrug og til udlejning. Gildesalen har en kapacitet til max 50 personer. Det forventes udlejet 4-6 gange årligt.

Parkering er oppe ved laderne og ved den store hvide garage.

Bed & Breakfast

I byg 4 og 7 indrettes tre Bed & Breakfast værelser med fælles køkken og opholdsrum. Byg 4 er registreret som overflødiggjort landbrugsbygning og byg 7 som enhed til træning af heste (tidligere stald til kvæg). Bygning 4 og 7 er på i alt 158 m².

Inde i gården indrettes et poolområde med terrasse, spa og sauna.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom på 3 ha. Markerne på ejendommen skal henligge som græsarealer med træer og der drives ikke længere landbrug på ejendommen, hvorfor landbrugsbygninger er overflødiggjorte.

Oversigt over bygninger på ejendommen:

	Anvendelse	Bolig- eller erhvervsareal	Opførelses år
Byg 1	Sammenbygget enfamiliehus	424 m ²	
Byg 2	Sammenbygget enfamiliehus	121 m ²	
Byg 3	Carport	55 m ²	1970/1999
Byg 4	Tiloversbleven landbrugsbygning	66 m ²	1969
Byg 5	Tiloversbleven landbrugsbygning	180 m ²	1980
Byg 6	Udhus	170 m ²	2011
Byg 7	Hestestald	92 m ²	1980
Byg 8	Udhus	40 m ²	1980
Byg 9	Drivhus	12 m ²	2019
Byg 10	Drivhus	12 m ²	2002
Byg 11	Stald	121 m ²	1971

Ejendommen ligger lige nord for et lokalplanlagt erhvervsområde og sydøst for Over Dråby, som er en landsby i byzone. Mod nord er markerne dyrket intensivt.

Ejendommen er i kommuneplanen 2021-2033 udpeget som et område der skal vedligeholde og ligge inden for kystnærhedszonen.

Naboorientering

Din ansøgning har været sendt i naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 4. Vi har modtaget bemærkninger fra en nabo. Naboen skriver, at de ikke har nogen bemærkninger til ansøgningen.

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 2,9 km fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. 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 IV arter på ejendommen.

Da der udelukkende sker indvendig ombygning og der ikke kommer flere bygninger på ejendommen 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 28. april 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.

Lovgrundlag

- Planloven, LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer
- Kommuneplanen for 2021-2033 for Frederikssund Kommune
- Planhabitatbekendtgørelsen, BEK 1383/26/11/2016 med senere ændringer.

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: www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet

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
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen 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

Danmarks Ornitologiske Forening, natur@dof.dk, frederikssund@dof.dk

Friluftsrådet, Frederikssund@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder