

Jens Hansen
Svanholm Gods 4A
4050 Skibby

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
13. august 2026	01.03.00-P19-38-26	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

Tilbygning til enfamiliehus på Svanholm Skovhavevej 6

Vi har den 3. februar 2026 med supplerende oplysninger den 12. august 2026 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til en tilbygning til enfamiliehuset på ejendommen Svanholm Skovhavevej 6, 4050 Skibby.

Afgørelse

På ejendommen matr.nr. 1ax Svanholm Hgd., Krogstrup er der givet tilladelse til seks boliger. Da der er placeret flere boliger på ejendommen, vil en tilbygning eller ændringer af boligen kræve en landzonetilladelse.

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

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

- Tilbygningen skal opføres som ansøgt
- Det samlede boligareal ikke overstiger 80 m² indvendige mål, jf. vilkår stillet for boliger etableret på Svanholm Skovhavevej

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.

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

Begrundelse for afgørelse

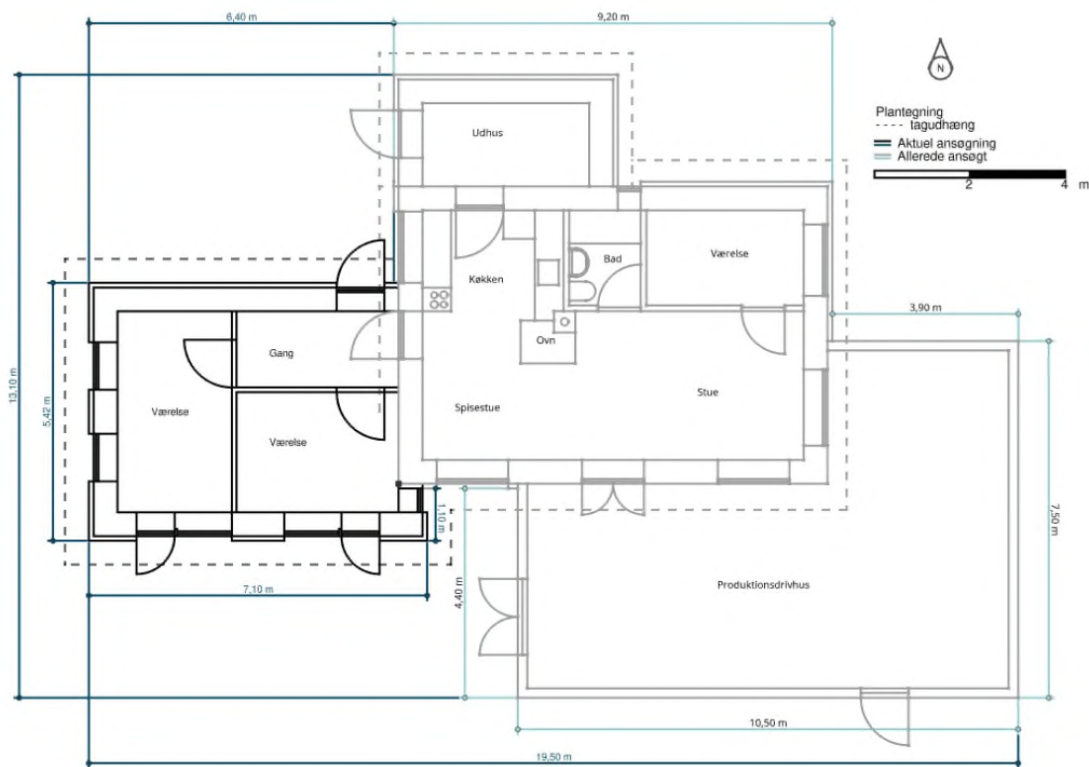
Der er i afgørelsen lagt vægt på, at boligens samlede indvendige boligareal er under 80 m², jf. vilkår stillet for boligerne på Svanholm Skovhavevej.

Tilbygningen er en mindre tilbygning bygget i samme stil som enfamiliehuset og vil fremstå som en samlet bolig. Det vurderes derfor at tilbygningen ikke vil påvirke det omgivende landskab i væsentliggrad.

Ansøgning

Der søges om en tilbygning på 36 m² til enfamiliehus.

Enfamiliehuset har et indvendigt mål på 43,2 m², dernæst er der et produktionsdrivhus på 61 m², der er placeret i det sydøstlige hjørne og bygningen samt et udhus på 6,2 m² placeret på nordsiden.



Figur 1 Plantegning

For boliger på Svanholm Skovhavevej er stillet vilkår om, at det indvendige boligareal ikke overstiger 80 m².

Væggene har en omtrentlig tykkelse på 0,5 m.

De indvendige mål er øst-vest: 5,9 m

Nord-syd: 4,42 m

Derudover er der tegnet 3 yderdøre, foran hvilke der opstår lidt gulvareal, hvor der ellers ville have været væg - 0,8 m² i alt.

Hvilket giver et indvendigt mål på 26,9 m².

I 2022 blev der givet landzonetilladelse til en bolig, med et indvendigt boligareal på 43,2 m².

Det giver et samlet indvendigt boligareal på 70,1 m².

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 2025-2037 udpeget som et område med beskyttet landskab, kulturhistorie og økologiske forbindelser.

I 2015 blev det politisk besluttet at tillade op til 6 boliger på ejendommen, hvor 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.

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.

Tilbygningen skal opføres på et mindre område uden store træer, våde arealer eller tørre/sandede sydvendte skrånninger. 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, 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 13. august 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)

- Naturbeskyttelsesloven, LBK nr. 927 af 28. juni 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 videregiver 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

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@friluftsradet.dk,
lokalraad@friluftsradet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder