

Anne Frida Friis Zaluha Pedersen
Frederiksborgvej 4
3550 Slangerup

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
16. december 2025	01.03.00-P19-144-25	3C Jordhøj 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

Ændret anvendelse på bygning til bolig på Frederiksborgvej 4

Vi har den 28. oktober med supplerende oplysninger den 11. november 2025 modtaget din anmeldelse af bolig i en bygning på ejendommen Frederiksborgvej 4, 3550 Slangerup.

Afgørelse

Der er anmeldt en bolig på 528 m² og erhverv på 132 m² i en tidligere landbrugsbygning. Da boligkvadratmeterne er mere end 500 m² kræver den ændrede anvendelse en landzonetilladelse.

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

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af bygning til bolig er givet på følgende vilkår:

- Indretning af bolig sker 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 den ændrede anvendelse af bygningen til bolig ikke vil have en væsentlig påvirkning af det omgivende landskab, da der altid har været bolig på ejendommen.

Ansøgning

Der søges om at indrette en bolig på 528 m² og erhverv på 132 m². Anmeldelsen af erhverv er behandlet i en selvstændig afgørelse.

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

Ejendommen har oprindeligt fungeret som et mindre landbrug, med lade og stald integreret i hovedbygningen. Landbrugsdriften har været ophørt i mange år, og bygningen har gennem længere tid været anvendt som almindelig bolig uden erhvervsmæssig aktivitet.

Der sker ikke udvendig om- eller tilbygningen andet end almindelig renovering som pudsning af facader og udskiftning af døre og vinduer for energioptimering. Tagkonstruktionen er intakt og murværket solidt, hvilket giver et godt udgangspunkt for istandsættelse.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er på 2.115 m² samt to matrikler, der ikke er samnoteret med nærværende ejendom, på 3.401 m². Ejendommen har oprindeligt fungeret som et mindre landbrug opført i såkaldt østtysk gårdstil med lade og stald integreret i hovedbygningen.

Boligen er på i alt 660 m² og har tidligere rummet produktionsfaciliteter for husdyrhold og opbevaring af foder. Der er anmeldt erhverv på 132 m².

Landbrugsdriften har været ophørt i mange år og bygningen har gennem længere tid været anvendt som almindelig bolig uden erhvervsmæssig aktivitet, dog står den angivet som enhed til lager i BBR.

Ejendommen ligger ca. 3 km NØ for Slangstrup. Det er oplyst, at der ikke længere er landbrugsmæssig drift på ejendommen.

Anden lovgivning

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen, som Lystrup Skov afkaster. Bebyggelse, hvor der er meddelt landzonetilladelse efter § 35, stk. 1 er omfattet af undtagelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 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 de nærmeste naboer ligger 450-500 m mod vest og nordvest.

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 af bygningen til bolig ikke forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Der er 4,2 km til nærmeste Natura 2000 område, nr 261 Freerslev Hegn, H270. Det er kommunes vurdering, at Natura 2000 området ikke vil blive påvirket pga. afstanden og aktivitetens omfang.

Der er registreret stor vandsalamander og spidssnudet frø i Lystrup Skov 250 meter fra boligen. Da der kun sker indvendig ombygning, vurderes det at ombygningen ikke påvirker på natur eller bilag IV arterne. Vi vurderer samtidig, at der ikke sker skade på yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 16. december 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 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
- Naturbeskyttelsesloven, LBK nr. 927 af 28. juni 2024
- 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)

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

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