

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
1.april 2026	01.03.00-P19-58-25	1a, Snostrup By, Snostrup

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Ændring af bolig til sognegård, Snostrupvej 11, 3600 Frederikssund

Vi har den 5. september 2025 via Byg og Miljø portalen modtaget indsendelse 2 om ændring af bygning BBR 1 fra bolig til sognegård på Snostrup Præstegård, Snostrupvej 11-13, 3600 Frederikssund.

Afgørelse

Ejendommen tilhører Snostrup Menighedsråd og ligger i landzone. Den ansøgte ændring kræver derfor landzonetilladelse, da der er tale om en ændret anvendelse af bestående bebyggelse.

Frederikssund Kommune giver hermed efter planlovens § 35, stk. 1 landzonetilladelse til den ændrede anvendelse.

Det videre forløb

Den ændrede anvendelse kræver også byggetilladelse. I må ikke påbegynde byggearbejdet, før I har en byggetilladelse. Vær opmærksom på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre bygningen, så den blandt andet opfylder brand-, isolerings og adgangskrav.

Begrundelse for afgørelse

Landzonetilladelsen er givet, da der er tale om en ændret anvendelse af bygningen, der ikke medfører nybyggeri eller andre udvendige ændringer.

Den ændrede anvendelse vil således være i overensstemmelse med det gældende plangrundlag for området, retningslinjerne i Frederikssund Kommuneplan 2025 for de udpegede kirkeomgivelser og områder med kulturhistorisk bevaringsværdi samt bestemmelsen om bebyggelseshøjde i naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinje, § 19.

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

Ansøgning

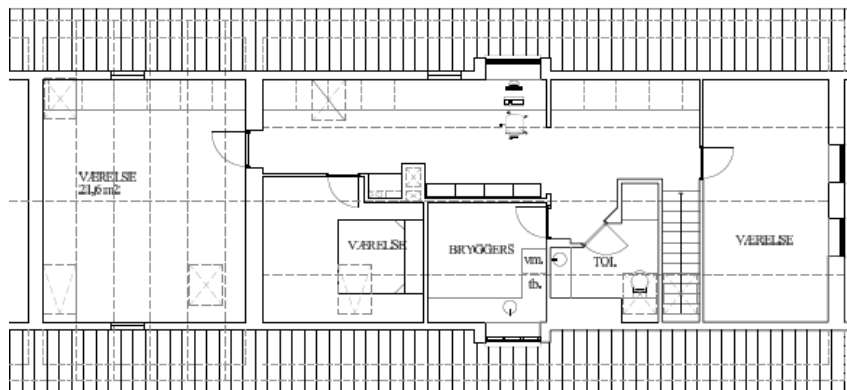
Der søges om at ændre den tidligere bolig (BBR 1) til sognegård med konfirmandstue/møde- og selskabslokaler, kontorer og faciliteter til kirkens personale i stueplan og 1. sal.

Den ændrede anvendelse medfører alene opsætning af en brandvæg og flytning af en indvendig trappe for at sikre bedre flugtsvejs forhold.

Bygningen bliver ifølge det oplyste ikke på nuværende tidspunkt brugt til bolig, men anvendes af ansatte til kirken.



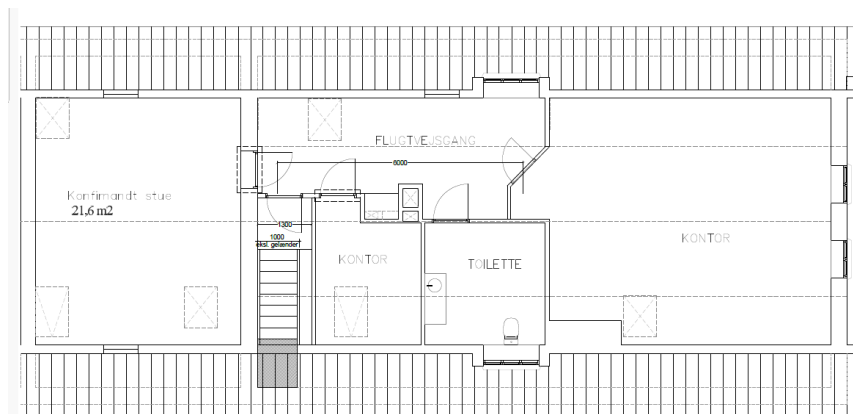
Stueplan – eksisterende forhold.



Tagetage – eksisterende forhold.



Stueplan – fremtidige forhold.



Tagetage – fremtidige forhold.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen, Snostrupvej 11 og 13 med præstegården ligger over for Snostrup Kirke på den modsatte side af Snostrupvej.

Ejendommen, der tilhører Snostrup Sogns Menighedsråd, udgøres af en større og en mindre matrikel på ca. 0,85 ha i alt. Ejendommen er bebygget med en bolig, BBR 1 med et samlet boligareal på 211 m², og med en vinkelformet bygning, BBR 2 med et bygningsareal på 350 m². Sidstnævnte anvendes til kulturelle formål.

De to bygninger er sammenbyggede og er begge opført i 1875 og ombyggede i år 2000.

Der er omtrent samtidigt med ombygningen etableret en grusparkering på ca. 350 m² i ejendommens nordøstlige hjørne, parallelt med Snostrupvej.

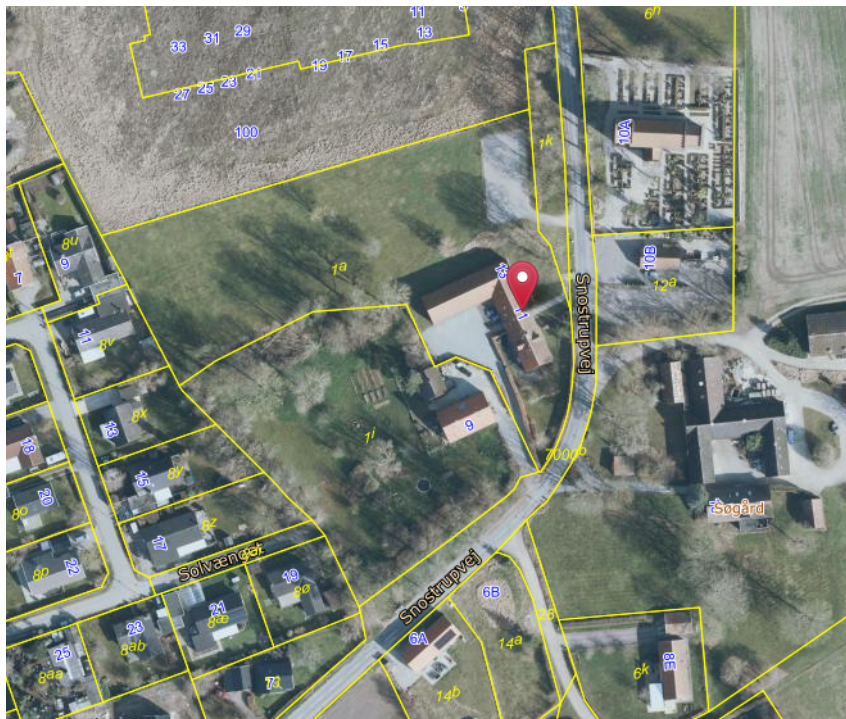
Frederikssund Kommune har den 17. marts 2026 givet landzonetilladelse til etablering af en mindre sø på knap 100 m² i ejendommens sydvestlige hjørne som led i at skabe mere biodiversitet.

Præstegården ligger inden for naturbeskyttelseslovens § 19, kirkebygge- linje, der er et forbud mod at opføre bebyggelse, der er højere end 8,5 m. Præstegården ligger samtidig i de nære kirkeomgivelser, hvor der efter retningslinjerne i Frederikssund Kommuneplan 2025-2037 ved byg- geri og anlæg skal tages hensyn til kirkens landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken. Endelig er området med og omkring ejendom- men udpeget som kulturhistorisk værdifuldt blandt andet på grund af nærheden til kirken.

Præstegården ligger som den øvrige, gamle del af Snostrup Landsby i landzone. Landsbyen grænser mod nord og vest op til byzone med den ny Vinge By. Det betyder blandt andet, at Præstegården mod nord vil støde op til en kommende rækkehusbebyggelse.

Snostrup Landsby er omfattet af en bevarende lokalplan 073 for Snostrup Landsby. Lokalplanens § 3.2 fastlægger anvendelsen for delområde 2

med præstegården til: Offentlige formål, kirke og menighedshus og helårsbeboelse.



Snostrup Præstegård ligger overfor kirken i den nordlige del af Snostrup Landsby.

Landsbyen ligger i Frederikssund Kommunes landskabskarakterområde, LKO 8 – Frederikssund Istidslandskab og inden for dette i kanten af delområde M 7. Det strategiske mål for delområdet er vedligehold, dvs. at der ved eventuelle ændringer skal tages hensyn til at indpasse disse i den eksisterende karakter.

Naboorientering

Sagen er afgjort uden forudgående naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5. Frederikssund Kommune har vurderet, at den ændrede anvendelse fra bolig til sognegård er af underordnet betydning for de omboende, idet ændringen ikke medfører udvendige ændringer af bygningen og det omgivende miljø. Dertil kommer, at bygningen allerede i en vis grad anvendes som sognegård.

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 rastekområder for Bilag IV arter.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 29 a må dyrearter, der er nævnt i bilag til loven (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 ca. 3 km øst for nærmeste Natura 2000 område 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, der omfatter habitatområde H120 og fuglebeskyttelsesområde F105. Derudover ligger ejendommen ca. 4,5 m vest for Natura 2000 område, 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, der udgøres af habitatområde H123.

Frederikssund Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV dyre- og plantearter eller øvrige beskyttede dyrearter på eller nær ejendommen.

På grund af afstanden og fordi der alene er tale om indvendige bygningsarbejder som følge af den ændrede anvendelse fra bolig til sognegård, er det vores vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke de to internationale naturbeskyttelsesområder eller ske skade på yngle- og rasteområder for bilag IV dyre- og plantearter.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 1. april 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.

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, stk. 2.

Lovgrundlag

- Planloven, LBK nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.
- Frederikssund Kommuneplan 2025-2037.
- Naturbeskyttelsesloven, LBK nr. 927 af 28. juni 2024 med senere ændringer.
- Lokalplan 073, Bevarende lokalplan for Snostrup Landsby.
- Planhabitatbekendtgørelsen (BEK 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 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 klagenævnens 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.

Venlig hilsen

Kirsten Meldgaard
Landzonemedarbejder