

Vibeke Wesarg Riemer
Lars Kolind
Nyhavn 38, 5. tv
1051 København K

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
23. maj 2025	01.03.00-P19-38-24	54 Venslev By, Ferslev

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Genopbygning af sommerhus og brændeskur samt terrænregulering på Fjordvej 1, 4050 Skibby

Vi har den 8. januar 2025 modtaget jeres endelige ansøgning om landzonetilladelse til at genopbygge et sommerhus på 222 m² og et brændeskur på 15-20 m² samt terrænregulering på ejendommen Fjordvej 1, Sømer Skov, 4050 Skibby.

Afgørelse

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

Landzonetilladelse til genopførsel af sommerhus og brændeskur samt terrænregulering er givet på følgende vilkår:

- Sommerhuset og brændeskuret opføres som ansøgt.
- Facaderne skal holdes i mørke jordfarver og taget ned mod Isefjorden skal holdes i ikke reflekterende materialer
- Inden eksisterende hus nedrives skal huset undersøges for flagermus. Hvis der er flagermus eller spor efter flagermus i huset, skal vildtkonsulenten i Naturstyrelsen kontaktes.
- Under byggearbejdet må tilstanden af den beskyttede strandeng ikke ændres, dvs. der må ikke køres med tungt maskinel eller benytte arealet til oplags- eller byggeplads.
- Der skal ved byggearbejde tages hensyn til, at der eventuelt kan forekomme bilag IV arter, der vandrer til eller fra søen eller raster i området.
- Undgå åbne render, som kan virke som fælder for vandrende padder. Hvis der skal være åbne graverender kan der placeres et bræt i hullet som padderne kan kravle op ad.

Vilkår om facadefarve og tagmateriale tinglyses på ejers regning, jf. planlovens § 55

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

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

I vejledningen til planloven kap. 3.1.1 om opførelse af nye boliger, står der, at det kræver landzonetilladelse til nyopførelse eller omfattende istandsættelse efter hændelige begivenheder, som f.eks. brand, hærværk eller stormskader. Der meddeles normalt tilladelse til en bygning med nogenlunde samme udformning, beliggenhed, størrelse og anvendelse som den hændelige begivenhed skete.

Sommerhuset ligger isoleret inde i en fredskov beliggende ud mod Isefjord. Nærmeste bebyggelse ligger ca. 743 meter sydøst for sommerhuset. I landzone gives der normalt ikke landzonetilladelse til sommerhuse på mere end 60-80 m² og undtagelsesvis op til 100 m², hvis det ligger i et område, der har karakter af sommerhusområde.

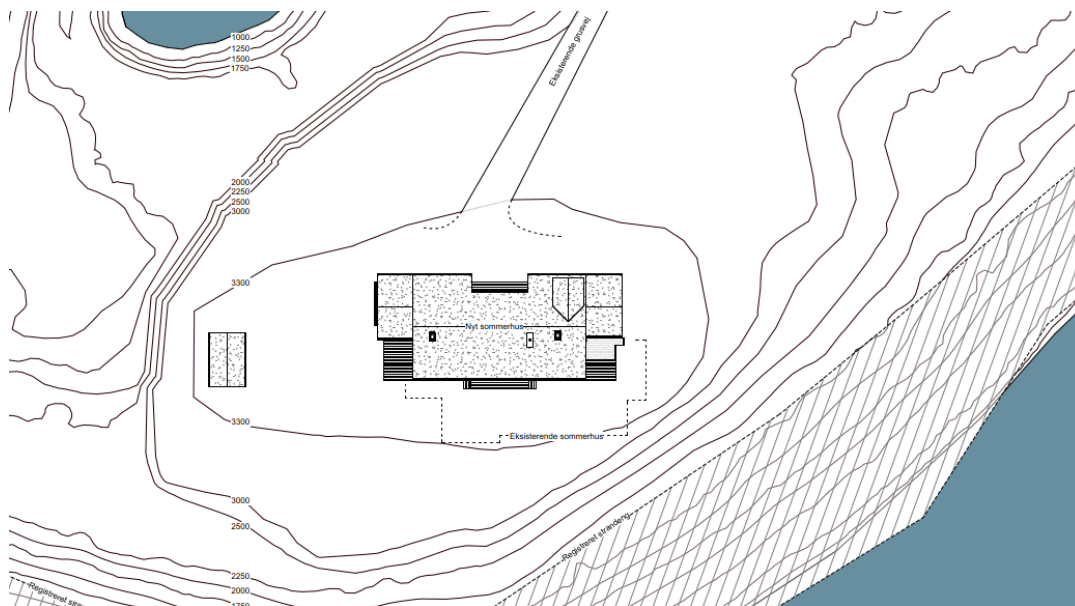
Det vurderes at et angreb af bukkebiller vanskeliggør en renovering af det nuværende sommerhus. Vi anser et angreb af bukkebiller som en hændelig begivenhed. Da der er tale om en hændelig hændelse, kan der undtagelsesvis gives tilladelse til at genopføre et sommerhus på 222 m².

Det ansøgte sommerhus har omtrentlig samme udformning og placering som det oprindelige sommerhus.

Der sker en mindre terrænhævning fra kote 2,25 til kote 3,30 DVR₉₀. Terrænhævningen sker med henblik på at klimasikre huset mod vand fra havet. Da sommerhuset ligger isoleret i fredsskov vurderes at en mindre terrænhævning ikke vil påvirke landskabet væsentligt

Ansøgning

Der søges om at nedrive det nuværende sommerhus, da det er angrebet af husbukke, samt et ønske om at klimasikre sommerhuset mod havstandsstigninger ved 100-århændelser.



Figur 1 Situationsplan – fremtidige forhold

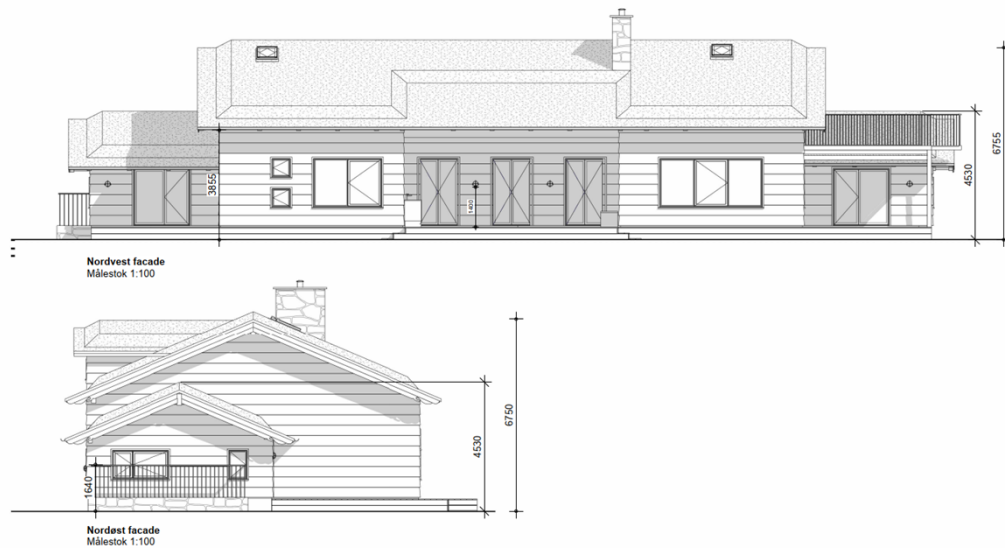
Sommerhus

Sømerhus er et stort bjælkehus fra 1935. Da sommerhuset er angrebet af bukkebiller, er en renovering ikke muligt.

Sommerhuset opføres på omtrent samme placering, dog trukket længere mod nordvest, se situationsplan. Huset opføres i træ med sedumtag. Huset opføres i samme dimensioner og størrelse som det nuværende sommerhus.

Sømerhus trænger til en energirenovering, dels for at nedbringe varmetab gennem bedre isolering og dels for at omlægge varmforsyningen ved at udskifte oliefyr med varmepumpe og solceller.

Sømerhus trues af stormflodsrisiko, som indebærer at huset forventes at blive stormflodsramt i løbet af få årtier. Der søges derfor om at hæve terrænet med op til 1,5 meter. Det er således ikke husets højde eller volumen, der ændres, men alene terrænet omkring huset, der forhøjes med op til 1,5 meter, derved reduceres stormflodsrisikoen til 5%.



Figur 2 Facadetegning mod nordvest og nordøst



Figur 3 Facadetegning mod sydøst og sydvest

Brændeskur

Brændeskuret opføres med samme materiale som boligen og samme størrelse som det eksisterende brændeskur der rives ned. Brændeskuret bliver på 15-20 m² med sydvendt tagflade med henblik på diskret montering af solpaneler

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et sommerhus. Ejendommen er på 118 ha, hvoraf 97 ha er skov, 22 ha er strandeng. Ejendommen drives som skovbrug.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen 2021-2033 er udpeget som et bevaringsværdigt landskab med et værdifuldt kulturmiljø. Området er en del af et større sammenhængende landskab.

Sommerhuset ligger isoleret. Nærmeste nabo er to boliger, som ejer udlejer. Boligerne ligger ca. 743 meter sydøst for ejendommen.

Anden lovgivning

Ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og i fredskov.

Den 20. marts 2024 blev der givet dispensation til genopførsel af sommerhus og udhus samt regulering af terræn inden for strandbeskyttelseslinjen.

Den 9. august 2024 blev der givet dispensation efter skovloven til nedrivning og genopførsel af sommerhus og brændeskur i fredsskov.

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 nærmeste nabo ligger mere end 720 meter sydøst for boligen.

Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter

Jævnfør bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der 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.

Ejendommen ligger 280 meter fra nærmeste Natura 2000 område Natura 2000 område nr. 244 Kyndby Kyst. Habitat område H245

Der opføres en bygning på samme placering som før i lang afstand fra Natura 2000 området, så vi vurderer, at der ikke sker væsentlig påvirkning af Natura 2000 området samt arter på udpegningsgrundlaget.

Kommunens biolog har registreret forekomst af ægklumper fra brune frøer i nogle af søerne i Sømer skov. Der er derfor mulighed for, at der findes Bilag IV arter i søen ved sommerhuset eller at Bilag IV arter raster i området.

Selve byggeriet af huset og brændeskuret berører ikke den nærliggende lille sø, der i øvrigt ligger i skygge af træerne.

Der er ingen registrering af Stor vandsalamander og vi vurderer, at der ikke er egnede yngle-rasteområder for markfirben i nærheden. Der skal ikke fældes træer i forbindelse med byggeriet.

Det er derfor vores samlede vurdering, at det ansøgte ikke forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder 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 vedtaget i Naturbeskyttelseslovens § 29 a, at man ikke må slå beskyttede dyrearter ihjel med vilje eller forstyrre arterne på en måde, så det har en skadelig virkning for arten eller bestanden.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 23. maj 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 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 2021-2033 for Frederikssund Kommune
- Planhabitatbekendtgørelsen, BEK nr. 1383 af 26. november 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: <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@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder