

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
11. december 2025	01.03.00-P19-125-24	9A Jørlunde By, Jørlunde

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Nyt stuehus og medhjælperbolig på Søgårdsvej 8, 3550 Slangerup

Agrovi A/S har på vegne af ejer af landbrugsejendommen, Søgårdsvej 8, 3550 Slangerup ansøgt om et nyt stuehus og om ændring af det eksisterende stuehus til medhjælperbolig.

Afgørelse

Frederikssund Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførelsen af et nye stuehus med en placering ca. 50 m fra det hidtidige stuehus.

Frederikssund Kommune godkender endvidere ændringen af ejendommens hidtidige stuehus til medhjælperbolig i henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

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

Vilkår

Landzonetilladelsen til det nye stuehus er givet med vilkår om, at

- det hidtidige stuehus anvendes til medhjælperbolig for ansat tilknyttet ejendommens landbrugsdrift.

Det videre forløb

Byggeriet af det nye stuehus må ikke påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse. Vær opmærksom på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre bygningen, så den blandt andet opfylder brand-, isolerings og adgangskrav.

Opførelsen af det nye stuehus kræver også spildevandstilladelse. Byggherre skal derfor kontakte Frederikssund Kommunes spildevandsteam: spildevand@frederikssund.dk

Begrundelse for afgørelse

Ejendommen Søgårdsvej 8 er en landbrugsejendom på ca. 36,5 ha., der efter nedrivning af de hidtidige driftsbygninger i 2024 alene er bebygget med et stuehus med et boligareal på 169 m².

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 14 kan der uden landzonetilladelse opføres eller indrettes en medhjælperbolig i eksisterende bebyggelse på en landbrugsejendom på mere end 30 ha. Den mulighed ønsker ejer at udnytte ved at anvende det hidtidige stuehus til medhjælperbolig og samtidig opføre et nye stuehus til erstatning for det gamle.

Det nye stuehus kræver landzonetilladelse, da det placeres uden tilknytning til det hidtidige stuehus i en afstand på lidt mere end 50 m fra dette, jf. § 36, stk. 2.

Landzonetilladelsen til det nye stuehus er givet, da det vil blive opført på det areal, hvor ejendommens driftsbygninger tidligere har stået. Set i forhold til disse, vil det nye stuehus ikke ændre på landskabsoplevelsen eller stride mod de øvrige hensyn, der skal varetages med administrationen af landzonebestemmelserne.

Ansøgning

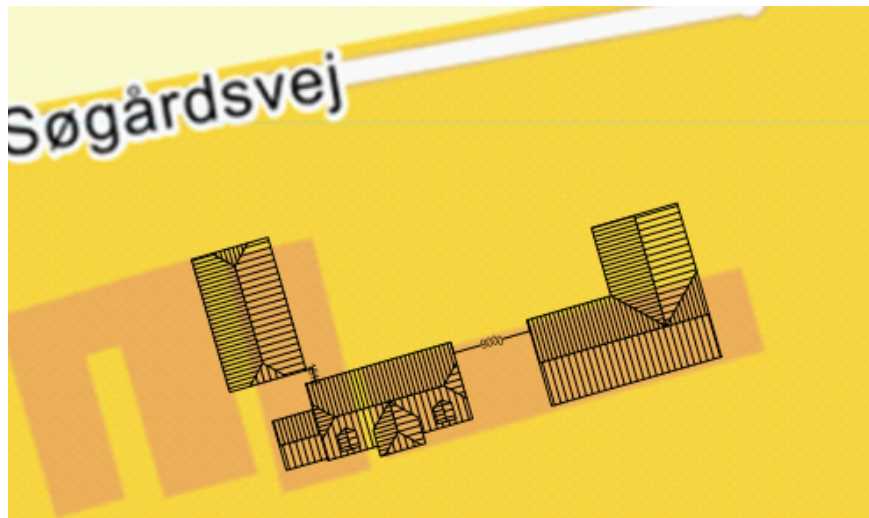
Ejer af Søgårdsvej 8 bor ikke på ejendommen men ønsker nu at flytte ind på denne i et nyt stuehus, da det gamle stuehus, som indtil nu har været lejet ud, fremover skal bruges som medarbejderbolig.

Det nye stuehus vil blive placeret lidt mere end 50 m fra det gamle stuehus og ca. 20 m fra Jørlunde Å på et planeret areal, hvor de tidligere driftsbygninger lå indtil 2024.

I tilknytning til boligen søges om tilladelse til en bygning i 1½ plan med en grundplan på knap 140 m². Bygningen vil indeholde garage i den nordlige halvdel og en bolig i sydendens stueplan og tagetage. Derudover søges der om opførelse af en ca. 280 m² stor driftsbygning med maskinlade/værksted med en placering 9 m øst for det nye stuehus. Sagsbehandlingen af garagen/boligen og driftsbygningen hver for sig i selvstændige sager.



Søgårdsvej 8, hidtidige stuehus og nu nedrevne driftsbygninger, 2023



Søgårdsvej 8, placering af nyt stuehus, bygning med garage/bolig og driftsbygning på arealet, hvor de tidligere driftsbygninger (orange skygge) lå.

Det nye stuehus vil være i 1½ plan med et bruttoetageareal på 290 m². Heraf udgør en tilbygning med orangeri ca. 27,5 m².



Nyt stuehus og bygning med garage/beboelse

Plan-, natur- og miljøforhold

Ejendommen, Søgårdsvej 8 ligger i landzone og i et område, der ikke er omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan.

Området med Søgårdsvej 8 ligger i landskabskarakterområde LKO 8 – Frederikssund Istidslandskab, delområde M7. Det strategiske mål for

delområdet er vedligehold. Det vil sige, at der ved ændringer i området skal tages hensyn til at indpasse ændringerne i områdets eksisterende karakter.

Ejendommen ligger ikke inden for udpegede beskyttelses- eller interesseområder.

Det nye stuehus vil ligge ca. 20,5 m nord for Jørlunde Å, der er et § 3 beskyttet vandløb. Dette er dog ikke omfattet af sø- og åbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens, § 16.

En række beskyttede eng- og moseområder ligger langs vandløbet. Disse findes især vest for ejendommen. Det nærmeste beskyttede naturområde ligger dog ca. 75 m øst for det nye stuehus og syd for Jørlunde Å.

Hele ejendommen ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Endvidere ligger det nye stuehus ca. 125 m fra et indvindingsopland, et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og fra et indsatsområde.

International naturbeskyttelse

Før der træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der i henhold til planhabitatbekendtgørelsen foretages en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt.

Det skal ligeledes vurderes, om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, i alle livsstadier.

Ejendommen ligger 2,5 fra nærmeste Natura 2000 område, N 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. På grund af sagens karakter og afstand til Natura 2000 området er det Frederikssund Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke vil medføre væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

Der er ikke registreret bilag IV-arter på arealet, som står tomt efter nedrivning af de tidligere driftsbygninger. Dog er der registreret en bilag IV-art, spidssnudet frø i et moseområde ca. 250 m sydvest for ejendommen, på den anden side af Jørlunde Å. Samlet set er det kommunens vurdering, at det nye stuehus ikke vil medføre beskadigelse af bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Naboorientering

Sagen er afgjort uden forudgående naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5, da Frederikssund Kommune har vurderet, at sagen er af underordnet betydning for de omboende. Det nye stuehus vil således ligge ca. 250 m nordvest for nærmeste nabobebyggelse og vil ikke være synlig fra selve boligen her.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 11. december 2025 på Frederikssund Kommunens hjemmeside, www.frederikssund.dk/annoncering. Vær 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
- Frederikssund Kommuneplan for 2021-2033
- Planhabitatbekendtgørelsen, Bek. 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 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 Klagenævnets 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. Du vil straks blive underrettet, hvis der indkommer en klage.

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.