

SG Tegnestue ApS  
Rymarksvej 95, 1 tv  
2900 Hellerup

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
24. april 2026	01.03.00-P19-110-25	1Q Gerlev By, Gerlev

## BYG OG LANDZONE

Torvet 2  
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

[www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk)

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

## Anneks med integreret udhus på Baunehøjgaardsvej 31, 3630 Jægerspris

Vi har den 3. oktober 2026 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til et anneks med integreret udhus, hvoraf annekset er 39 m<sup>2</sup> og udhuset er 21 m<sup>2</sup> på ejendommen Baunehøjgaardsvej 31, 3630 Jægerspris.

### Afgørelse

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

### Landzonetilladelse til anneks med integreret udhus er givet på følgende vilkår:

- Anneks og udhus opføres som ansøgt.
- Annekset må ikke indrettes som selvstændig fritidsbolig eller anden selvstændig bolig.
- Annekset kan ikke anvendes til erhvervsmæssig udlejning.
- Det skal sikres, at padder, som raster/fouragerer mv. i området fra 1. marts – 1. november ikke kan falde i åbne huller eller render. Dette kan ske ved at der undgås åbne huller/render hen over nætter og/eller ved opsætning af paddehegn. Hvis der kun vil være åbne huller/render i få dage, kan der lægges brædder i render/huller, som sikrer at dyrene selv kan kravle op. Hvis arbejdet udføres i vintersæsonen er disse hensyn ikke være nødvendige.

Vilkår 2 og 3 tinglyses på ejers regning, jf. planlovens § 55

### 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/>

### 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](http://www.frederikssund.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 annekset med integreret udhus ikke vil påvirke det omgivende kystlandskab, da det placeres inden for haveanlægget med en afstand på 17 meter fra enfamiliehuset.

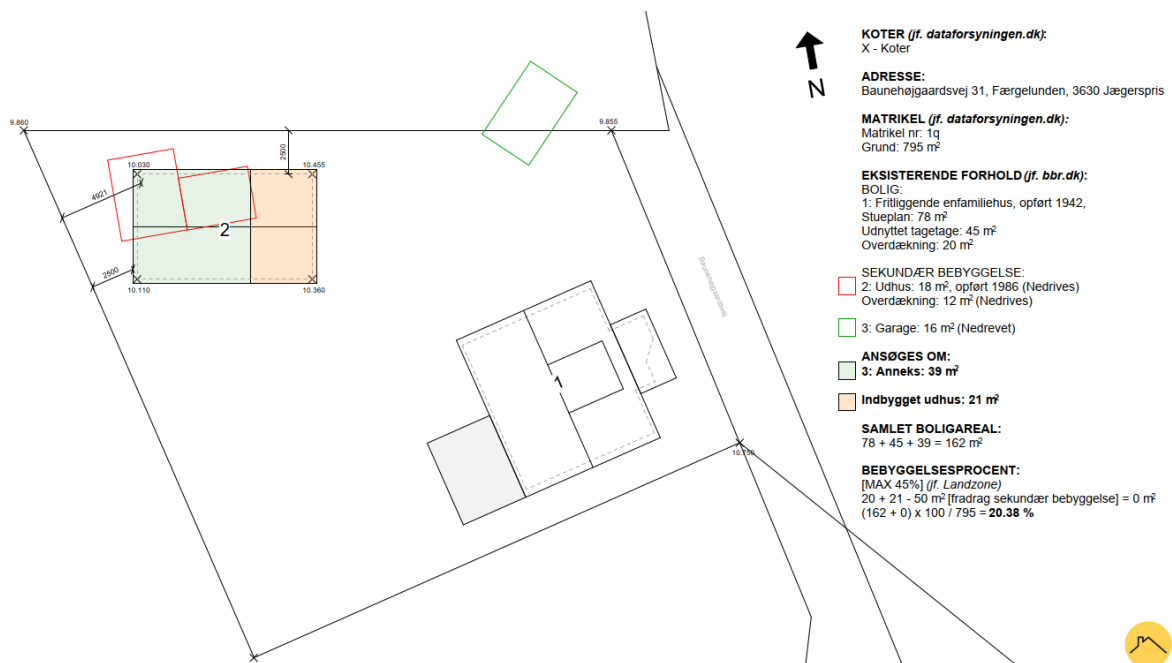
Der stilles vilkår om at annekset ikke må indrettes som en selvstændig fritidsbolig eller anden selvstændig bolig, da det vil stride mod formål med landzonebestemmelserne om at hindre spredt bebyggelse i det åbne land.

Der stilles yderligere vilkår om, at der ikke må ske erhvervsmæssig udlejning af bygningen. Dette begrundes med, at bygningen derved vil kunne defineres som en selvstændig boligenhed, hvilket strider mod tidligere vilkår.

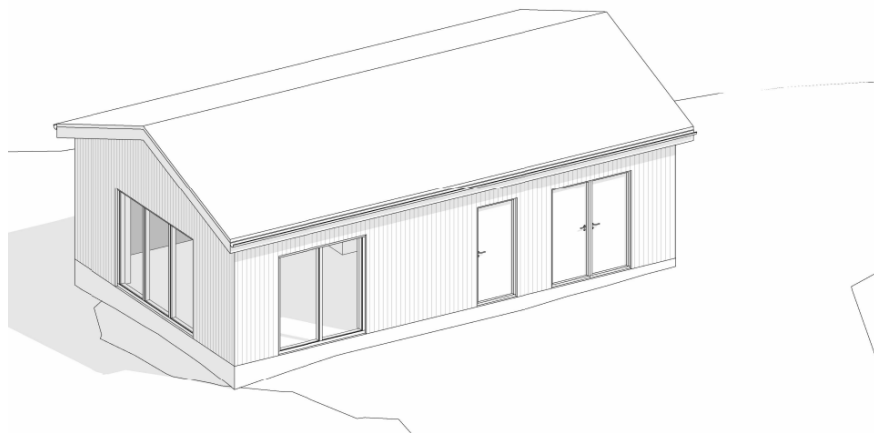
## Ansøgning

Der søges om et annekset med integreret udhus på 60 m<sup>2</sup>, hvoraf annekset er 39 m<sup>2</sup> og udhuset på 21 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med byggeriet af annekset og udhuset, nedrives det eksisterende udhus på 18 m<sup>2</sup>.



Figur 1 Situationsplan. Grøn markering er annekset og orange markering er udhus



Figur 2 Facadetegning

## Oplysninger om ejendommen

Ejendommen har ingen notering og på ejendommen er et enfamiliehus på 795 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er beliggende i et område, der i kommuneplanen 2025-2037 er udpeget som et landskab, der skal vedligeholdes og ligger inden for kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen med ca. 140 meter til Roskilde Fjord.

Ejendommen grænser mod nord op til en større institution med spredt bebyggelse og idrætsanlæg.

## Anden lovgivning

Ejendommen er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen og skal derfor have en dispensation jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Der er givet dispensation fra strandbeskyttelseslinjen den 11. november 2025.

## Naboorientering

Din ansøgning har været sendt i naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4. Da høringsfristen udløb, havde vi ikke modtaget bemærkninger fra naboerne

## 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 det ansøgte ikke forringer naturtyper eller medfører beskadigelse af bilag IV arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV arter.

Ejendommen ligger 24 m fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, H120 og F105. Byggeriet af anneks med integreret udhus ligger inden i et haveanlæg. Det er derfor vores vurdering, at der ikke sker væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

Der er registreret markfirben 130 m nord for det ansøgte og der yngler butsnudet- og spidssnudet frø i en sø, der ligger 65 m vest for det ansøgte. Det er vores vurdering, at placering for anneks ikke er et egnet levested for markfirben, da der er skygge og bygninger der allerede.

I anlægsperioden skal der tages hensyn til vandrende padder, så de ikke fanges i huller eller åbne render. Der er derfor stillet vilkår om, at der ikke må være åbne render eller huller i perioden 1. marts – 1. november.

Der skal ikke fældes ældre flagermusegnede træer.

## Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 24. april 2026 på [www.frederikssund.dk/annoncering](http://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)

## 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](http://www.frederikssund.dk/annoncering).

Klagen skal sendes via klageportalen. Du finder et link til Klageportalen [www.borger.dk](http://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
- 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**

Ansøger

Ejere

Roskilde Museum, [museumslov@romu.dk](mailto:museumslov@romu.dk)

Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, [dnfrederikssund-sager@dn.dk](mailto:dnfrederikssund-sager@dn.dk)

Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk), [frederikssund@dof.dk](mailto:frederikssund@dof.dk)

Friluftsrådet, [Frederikssund@friluftsradet.dk](mailto:Frederikssund@friluftsradet.dk), [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing  
Landzonemedarbejder