

Morten Jørgensen
Ventevej 6
4050 Skibby

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
23. oktober 2025	01.03.00-P19-15-25	1B Manderup By, Skibby

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

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

Gårdbutik, bed and breakfast, drivhus, udekøkken og shelter på Ventevej 6

Vi har den 3. august 2025 med supplerende oplysninger den 11. september 2025 modtaget din endelige ansøgning om landzonetilladelse udvidelse af eksisterende stuehus/helårsbolig, et drivhus på 160 m², et shelter, udekøkken, ombygning af overflødiggjort landbrugsbygning til en gårdbutik med café og afholdelse af kursus samt ombygning af en anden overflødiggjort landbrugsbygning til tre bed and breakfast værelser på ejendommen Ventevej 6.

Derudover søges der om to mindre stalde, lade og maskinhus, som behandles i en selvstændig miljøgodkendelse.

Afgørelse

Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 10 kræver det ikke landzonetilladelse at udvide sit helårshus, hvor husets samlede bruttoareal ikke overstiger 500 m². Vi godkender hermed udvidelsen af helårsboligen fra 124 m² til 170 m².

I planlovens landzonebestemmelser findes en række undtagelser for kravet om landzonetilladelse ved ændret anvendelse af eksisterende bygninger, herunder fra et erhverv til et andet (planlovens §§ 36 og 37, stk. 1 og 2)

Hotel- og restaurantvirksomhed, herunder cafévirksomhed, er dog ikke nævnt blandt det, man umiddelbart har ret til at etablere, og det kræver derfor en landzonetilladelse.

Der gives landzonetilladelse jf. § 35, stk. 1 til indretning af gårdbutik med café, afholdelse af kursus, bed and breakfast, drivhus, udekøkken og shelter som ansøgt.

Landzonetilladelse til det ansøgte er givet på følgende vilkår:

- Parkering holdes inden for den afgrænsede forplads foran gårdbutikken/caféen

-
- Caféen må ikke have karakter af restaurant (der må kun serveres lette retter, kaffe/te og kage)
 - Gårdbutikken/caféen må ikke udlejes til private selskaber
 - Åbningstider for gårdbutik og café kl. 10-17
 - Der kan afholdes ét kursusarrangement/mdr. for op til 20 kursister.

Vilkår 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/>

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

Etablering af en café i forbindelse med en eksisterende gårdbutik, samt indretning af bed and breakfast værelser i overflødiggjorte landbrugsbygninger er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at anvende den værdi der ligger i eksisterende bebyggelse samt at skabe vækst og udvikling i hele landet.

Det er vurderet om gårdbutikken med caféen, kursusaktivitet og bed and breakfast er lokalplanpligtigt. Det er Frederikssund Kommunes vurdering, at etablering af gårdbutikken med cafeen kan ske ved udnyttelse af eksisterende lokaler og sker uden nybyggeri og uden væsentlig om- og tilbygning og vil ikke føre til væsentlige støj eller lugtgener for omkringboende eller være til gene for trafikken.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at butik/café og bed and breakfast etableres i eksisterende bygninger samt at parkering håndteres inden for "gårdspladsen" og at der skal ikke udlægges areal til parkering.

Da ejendommen ligger inden for kystnærhedszonen, er det ikke muligt at udvide caféen og gårdbutikken, jf. § 36, stk. 5.

Shelter placeres inde i "skoven" og er afskærmet af træer. Drivhus og udekøkken etableres inden for haveanlægget og ligger i umiddelbar tilknytning til den primære bygningsmasse.

Det vurderes at det ansøgte ikke vil forringe eller udviske oplevelsen af landskabets karakter da bebyggelse placeres i tilknytning til eksisterende gårdanlæg eller i eksisterende bygninger.

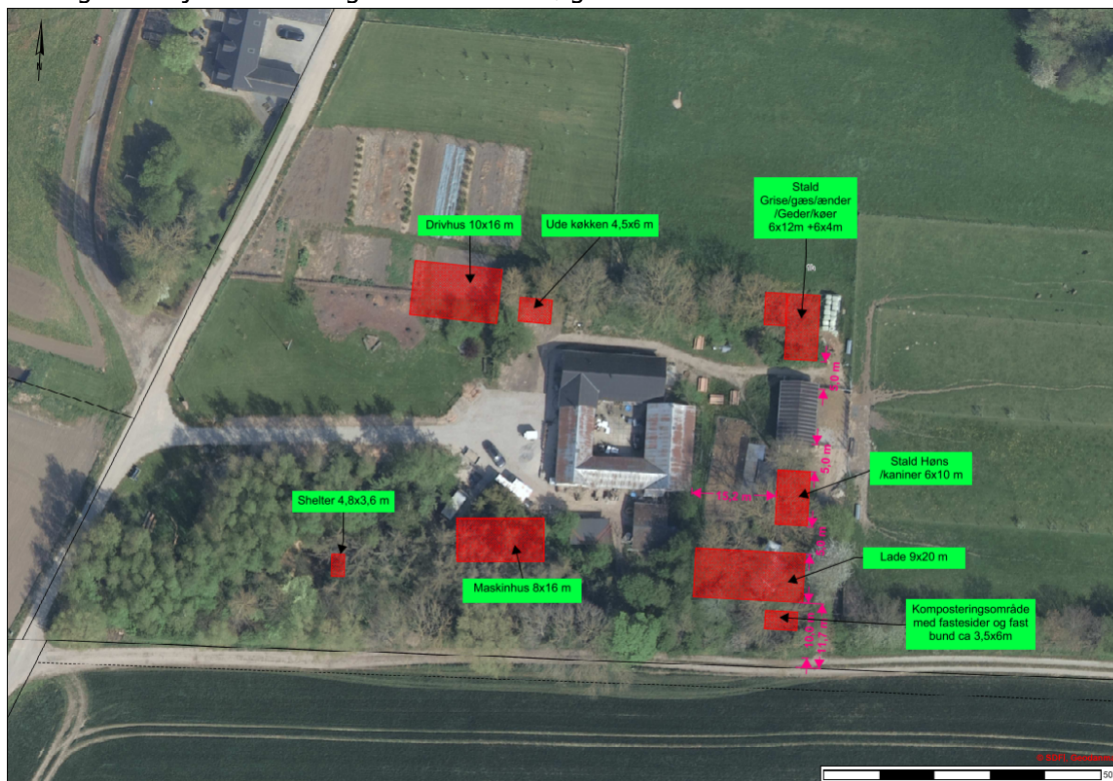
Ansøgning

Der søges om:

- Drivhus
- Shelter

- Udekøkken
- Ombygning af bygning 2 til gårdbutik og café
- Ombygning af bygning 3 til bed and breakfast

Oversigt over ejendommen og de forhold der søges landzonetilladelse til:



Figur 1 Situationsplan

Drivhus

I forbindelse med grønsagsproduktionen er der behov for at udvide med et væksthuse/drivhus, hvor der kan dyrkes mere varmekrævende planter lokalt og for at udvide sæsonen for produktionen af friske grøntsager.

Drivhuset opføres med metalskelet og glasvinduer. Sidehøjden er 2,2 meter og højde til kip bliver på optil 3,8 meter.

Grundplanet bliver på 10 x 16 meter. Drivhuset opføres evt. som enkeltstående, to drivhuse eller 4 drivhuse sat sammen. Det samlede areal af drivhuset overstiger ikke 160 m².



Figur 2 Skitse af to eksempler på drivhuset

Shelter

Shelter skal kunne bookes, så gæster kan komme ud i naturen og opleve den på tæt hold.

Shelteret opføres i rå umalet tømmer.

Grundplanet bliver 3,6 x 4,8 meter med en kiphøjde på ca. 2,5 meter.

Shelteret placeres i et beplantet område med høje træer og buske.



Figur 3 eksempel på shelter

Udekøkken

For at kunne servicere gårdens besøgende er der planlagt et udekøkken og café, således at der kan arrangeres bespisning mv.

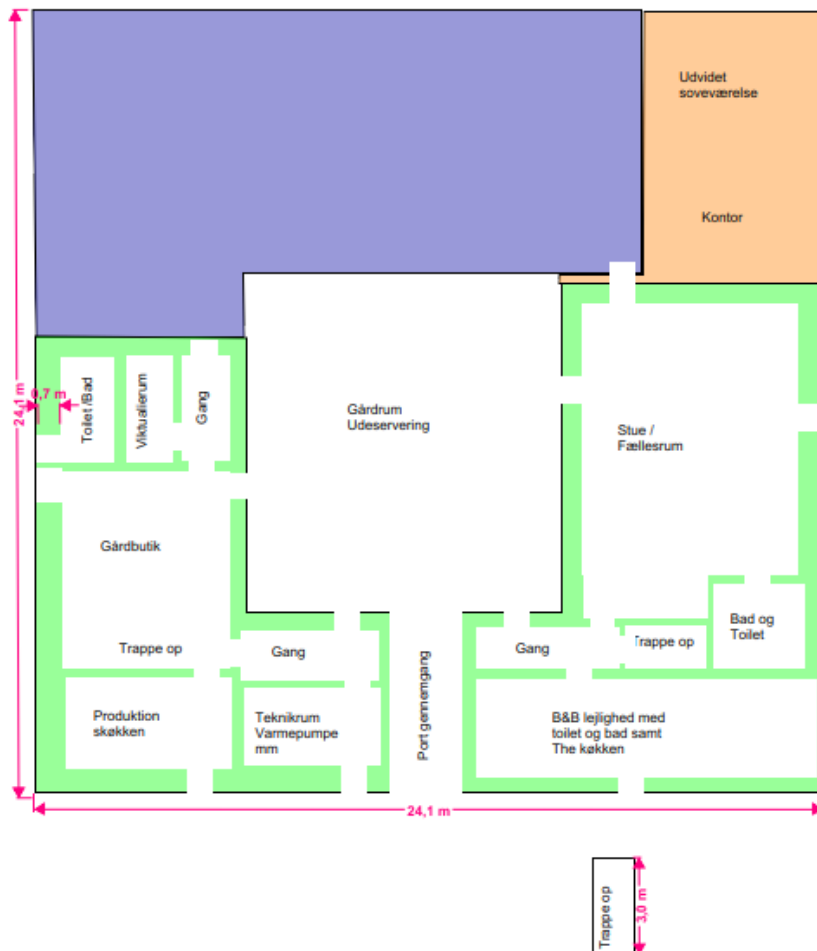
Udekøkkenet og området omkring skal kunne anvendes til brug for arrangementer med overnattende gæster, besøgende, osv. I forbindelse med gårdbesøg, madlavning, kursusaktiviteter i f.eks. garnfarvning mm.

Udekøkkenet opføres i rå umalet tømmer. Det tilsigtes at udekøkkenet bliver lavet som et bjælkehus med åbning på en hel side vendende mod gårdspladsen og med mindre åbninger i de to sider der vender mod øst og vest i form af vindueshuller. Udseendet bliver i stil med shelteret.

Grundplanet bliver 4,5 x 6 meter uden udhæng og med en sidehøjde på ca. 2,5 meter samt en ensidig taghældning, således at den samlede højde bliver på 3,3 meter.

Ombygning og indretning af eksisterende bygninger

I BBR er bygning 2, 3 og 4 registreret som overflødiggjorte driftbygninger.



Stueplan

Signaturforklaring

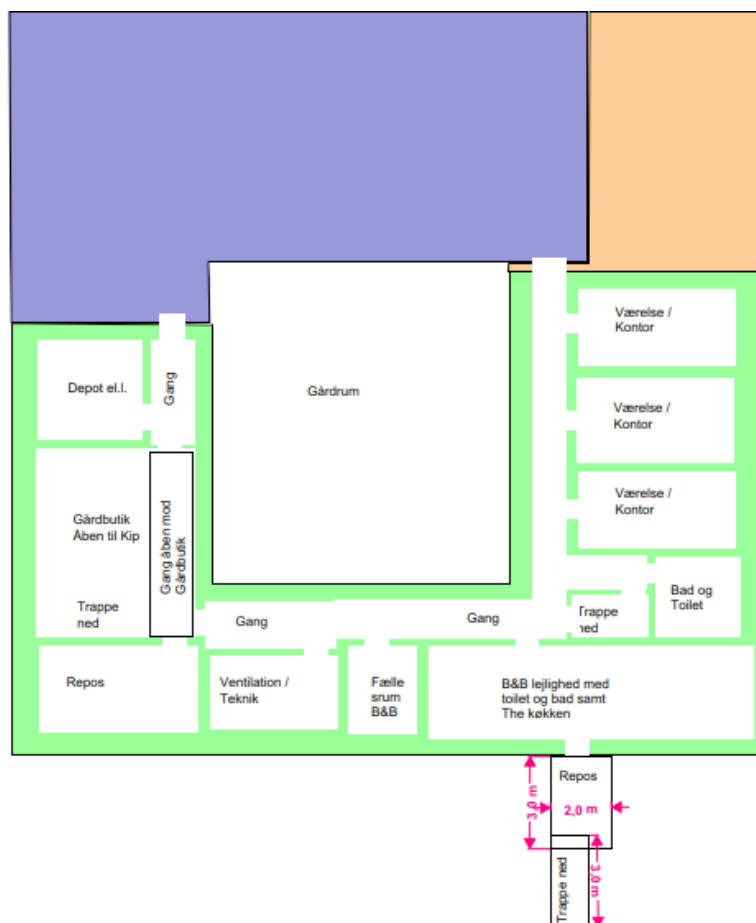
Eksisterende godkendt Bolig

Tiloversblevne landbrugsbygning

Ny tilbygning til bolig

OBS!
Alle mål er ca mål

Ventevej 6
4050 Skibby



Første sal

Signaturforklaring

Eksisterende godkendt Bolig

Tiloversblevne landbrugsbygning

Ny tilbygning til bolig

OBS!

Alle mål er ca mål

Ventlevej 6
4050 Skibby

Bygning 2 - Gårdbutik

I forbindelse med produktion og salg af gårdens produkter skal der indrettes en gårdbutik med godkendt køkkenfaciliteter for fremstilling af produkter lavet på gården og serveret i et cafeområde, dels i gårdbutikken, men også i tilknytning til denne.

Gårdbutikken indrettes i bygning 2. Foran bygning 2 mod vest er der en aflæsningsrampe.

Bygningens udseende udføres således at ydermure bevares i det omfang det er muligt.

Tagmaterialet udføres som tegl/betontegl.

Gårdbutik indrettes med indendørs café og erhvervskøkken til forarbejdning af gårdens frugt, grønt og kød. Dertil indrettes med toilet og baderum for gårdens gæster.

Førstesalen indrettes med to rum til anvendelse til personale ophold.

Der forventes 10-20 besøgende til gårdbutikken og caféen/uge fordelt på alle ugens dage.

Der afholdes ét kursus/mdr. for op til 20 kursister.

Bygning 4 - Bed and Breakfast

For at kunne tilbyde bondegårdsferie er det planen at indrette en udlejningslejlighed med tekøkken i de tidligere længer.

I stueplan indrettes et opholdsrum, toilet og bade faciliteter og mindre køkkenområde.

1. sal indrettes med værelser. Rum for udlejning i forbindelse med bondegårdsferie med egen indgang via repos med trappe mod syd.

I forbindelse med bygning 4 indrettes en udvendig trappe med en mindre repos.

Parkering

Der er på gårdspladsen foran gården mod vest plads til ca. 15 personbiler. Desuden er der ved indkørslen til alleen op mod gården plads til ca. 5 personbiler.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en landbrugsejendom på 13 ha, hvoraf 10,5 ha er opdyrket. Ejendommen drives som landbrug.

For nuværende råder gården over 32 gotlandske pelsfår og 1 vædder, 30 høns, 1 landkanin og løbe- og moskusænder til bekæmpelse af snegle og andre skadedyr mellem frugttræerne.

De grøntsager og frugter der dyrkes, sælges som friske produkter, men hovedparten bearbejdes til syltede produkter, som sælges på markeder og i gårdens stalddørssalg.

I ejendommens vestlige hjørne løber et offentligt vandløb og en mindre del er ligger i et område, der er udpeget som lavbundsjord. Ansøgningen har dog ikke betydning for udpegningen.

Ejendommen ligger inden for et kulturarvsareal af international betydning – køkkenmødding ved Lollikhuse, idet der findes potentiale for skaldynger og bopladser uden skaldynger. Der sker ikke jordbearbejder i forbindelse til ombygning af de overflødiggjorte landbrugsbygninger eller byggeri af drivhus, shelter og udekøkken og det vurderes at have mindre betydning.

Ejendommen er beliggende inden for kystnærhedszonen i et område, der i kommuneplanen 2021-2033 er vurderet som særligt karakteristisk og særligt sårbar for forandringer. Området er i god tilstand og målsætningen om beskyttelse betyder, at området skal beskyttes mod forandringer, der kan svække eller udviske landskabets karakter.

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 0,5 km fra nærmeste Natura 2000 område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Skov. På grund af sagens karakter og afstand til Natura 2000 område er det vores vurdering at der ikke sker væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

Vi har ikke kendskab til forekomst af IV arter på ejendommen.

Der sker primært ombygning af eksisterende bygning og byggeri af shelter, drivhus og udekøkken sker inden for eksisterende haveanlæg.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 23. oktober 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
- 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