

Palle Juel Gottlieb B Søgaard
Englodsvej 1
4050 Skibby

Dato
29. april 2024

Sagsnr.
01.03.00-P19-21-24

BYG OG MILJØ

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

Landzonetilladelse til enfamiliehus

Vi har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at nedrivning af eksisterende hus og opbygning af et nyt enfamiliehus på i alt 403 m² fordelt på 282 m² bolig og 121 m² kælder samt en garage på 26 m² på ejendommen Englodsvej 1, 4050 Skibby.

Landzonetilladelse på følgende vilkår

Vi giver hermed landzonetilladelse til opførsel af et enfamiliehus og garage på følgende vilkår:

- Enfamiliehuset og garagen opføres som ansøgt.
- Facaderne skal holdes i mørke jordfarver og taget ned mod Hellesø 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.

Vi tinglyser vilkårene på ejers regning.

Bemærk

- Du skal også have byggetilladelse til projektet – 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.
- Tilladelsen er omfattet af klageadgang – vi offentliggør tilladelsen på vores hjemmeside (se nedenfor)
- Du må ikke udnytte tilladelsen før klagefristen er udløbet. Du vil straks få besked, hvis der indgives klage over afgørelsen
- Tilladelsen skal udnyttes, inden der er gået 5 år. Hvis den ikke er udnyttet inden, bortfalder den (planlovens § 56)

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 29. april 2024 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.

Begrundelse for afgørelse

De velbevarede huse langs den smalle grusvej på kanten af Hellesø udgør en bebygget helhed, hvor der er en historisk sammenhæng mellem bebyggelse og stedets fortælling. Beliggenheden ved søen gør dette kulturmiljø særligt sårbart over for bebyggelse langs kanten af søen, fordi dette kan ses fra den modsatte bred.

I forbindelse med ansøgning om enfamiliehuset, er der søgt nedrivningstilladelse til det eksisterende hus. Det vurderes derfor, at opførelse af et nyt enfamiliehus ikke vil medføre flere boliger i landzone, da det eksisterende hus nedrives i forbindelse med opførelse af nyt hus. Da det eksisterende hus er et ældre stråttækt hus, stilles der vilkår om at det eksisterende hus undersøges for flagermus. Vilkåret stilles, da alle flagermus er beskyttede i alle livsstadier og deres yngle- og rastesteder må ikke beskadiges eller ødelægges.

Huset og garage/værkstedets facader opføres i træ i mørke jordfarver og taget, der vender ned mod Hellesø er et grønt sedumtag. Farver og materialevalg får huset til at blende ind i det sårbare landskab ned mod Hellesø. Vilkåret bliver tinglyst, for at sikre, at huset ikke kommer til at virke for dominerende i landskabet ned mod den fredede sø.

Ansøgning

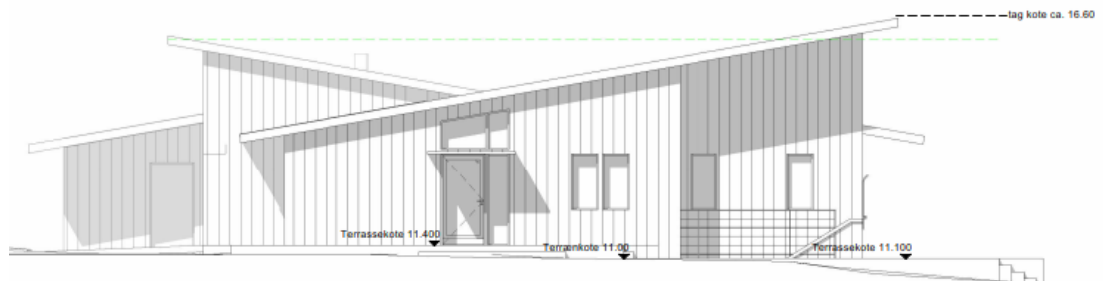
Der søges om at nedrive det eksisterende enfamiliehus og erstatte det med et enfamiliehus på 403 m² fordelt med på 282 m² bolig og 121 m² kælder samt en garage på 26 m².



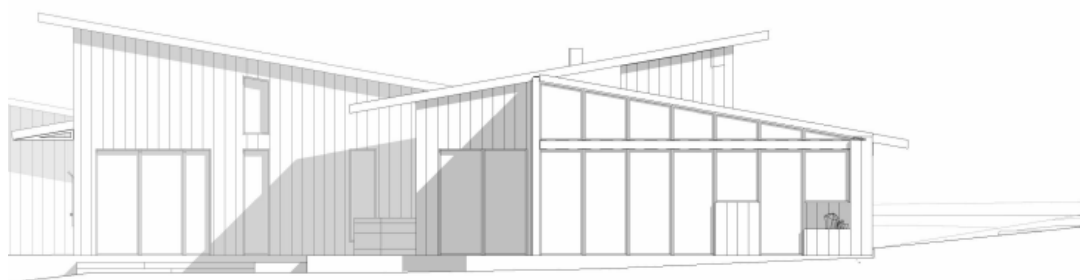
Figur 1 Luftfoto af området. Den røde prik markerer Englodsvej 1, der ligger ned til Hellesø

Facaderne beklædes med brændt douglastræ og taget dækkes med sedum og solceller

Englodsvej 1, 4050 Skibby
Matrikel nr. 51t



Øst Opstalt

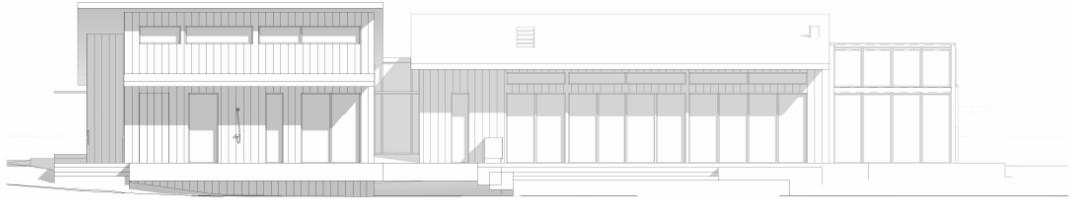


Vest Opstalt

Figur 2 facadetegning – øst- og vestvendt

Englodsvej 1, 4050 Skibby
Matrikel nr. 51t

Tegn. nr.: DXX_K01_H2_E01_N04



Nord Opstalt



Syd Opstalt

Figur 3 facadetegninger nord- og sydvendt



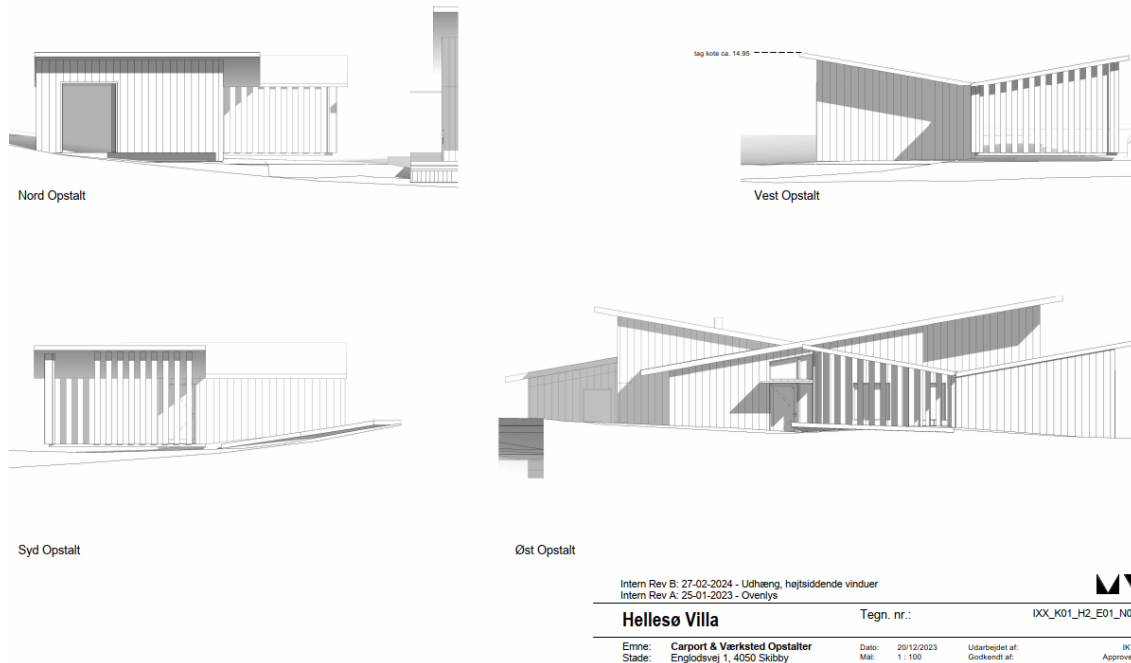
Intern Rev B: 27-02-2024 - Udhaeng, højtsiddende vinduer
Intern Rev A: 25-01-2023 - Ovenlys



Garage

Englodsvej 1, 4050 Skibby
Matrikel nr. 51t

Tegn. nr.: IXX_K01_H2_E01_N05



Figur 5 facadetegninger - garage og værksted

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus på 3720 m². Ejendommen ligger ned til Hellesø Sø i landsbyen Hellesø.

Ejendommen er i kommuneplanen 2021-2033 omfattet af følgende beskyttelsesinteresser:

Landskab

Landskabet er i kommuneplanen 2021-2033 udpeget som et beskyttet landskab, der ligger inden for kystnærhedszonen, med ca. 1,5 km til kysten.

Området er en del af et større sammenhængende landskab, der strækker sig fra Østby Mark i nord til Sønderby i syd og afgrænses af Selsø Sø mod vest og Roskilde Fjord mod øst.

Ejendommen grænser op til fredningen af Hellesø, som er en landskabsfredning, hvis formål er at bevare landskabet rundt om Hellesø.

Landsbyen Hellesø ligger i det natursmukke område og består af 13 helårshuse og 2 sommerhuse, der ligger spredt omkring søen. I den nordlige ende af søen ligger husene tættere og har landsbylignende karakter. Her er bebyggelsen opført i slutningen af 1800-tallet og består

af velbevarede længehuse og bindingsværkshuse med bondehusvinduer og stråttækkede saddeltage.

Planlovens landzonebestemmelser

Opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Landzonebestemmelsernes formål er at forhindre spredning af bebyggelse i det åbne land, som ikke er nødvendig for landbrugsdrift, skovbrug eller fiskeri.

Naturbeskyttelse, Natura 2000 og bilag IV-arter

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af 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.

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

Ejendommen ligger 340 m sydvest fra nærmeste Natura 2000 område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. 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.

Området benyttes nu til byggeri. Vi har derfor vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke beskyttet natur eller arter. Vi vurderer samtidig, at der ikke sker skade på yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Lovgrundlag

- Denne afgørelse er truffet efter planlovens § 35 stk. 1 – landzonebestemmelserne.
- Naboorientering er gennemført, jf. planlovens § 35, stk. 4
- Vurderingen af, om der er dyrearter, som er "truede" har vi foretaget på baggrund af EU's Habitatdirektiv (bilag IV).
- Tilladelsen er gyldig i 5 år ifølge planlovens § 56.
- Klageadgangen er fastlagt i planlovens § 58 stk. 1, nr. 1.
- Kopi er sendt til en række myndigheder og foreninger med baggrund i klageretten i planlovens § 59.

Naboorientering

Din ansøgning har været sendt i naboorientering. Vi har modtaget bemærkninger fra 2 naboer.

NOVAFOS gør opmærksom på, at der løber en rørledning gennem grunden, hvor garagen/værkstedet skal placeres. Til det bemærker ansøger, at garagen opføres i lette materialer, der gør det muligt at komme ned til rørledningen, hvis der er behov for dette.

En nabo fra Hellesø 5 bemærker, at de håber at beplantningen og skovvæksten ned mod søen bevares.

Bepantningen står inden for §3 beskyttelse af skov og mose. Der gøres opmærksom på, at træerne ikke må fældes uden en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven §3.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Planklagenævnet. 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: www.naevneneshus.dk/planklagenævnet

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
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen 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
Danmarks Ornitologiske Forening, natur@dof.dk, frederikssund@dof.dk
Friluftsrådet, Frederikssund@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder