

**Plan og Byg**  
Rådhuspladsen 1. 3300 Frederiksværk

---

«Navn»

«adresse»

«postnr»

### **Landzonetilladelse til indretning af bolig nr. 3 i stuehuset på matr.nr. 13a Kregme By, Frederikssundsvej 33**

Halsnæs Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at indrette en ekstra bolig i stuehuset på ejendommen, matr.nr. 13a Kregme By, Frederikssundsvej 33.

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen. Der er ikke kommet nogen hørings svar.

#### **Afgørelse**

Plan og Byg har, i medfør af Planlovens § 35, stk. 1, besluttet at meddele landzonetilladelse til det ansøgte i henhold til Planlovens § 35, stk. 10.

Landzonetilladelse er givet på betingelse af, at den nye bolig alene indrettes indenfor rammerne af det eksisterende stuehus med en størrelse på maksimalt 155 m<sup>2</sup>,

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på Halsnæs Kommunes hjemmeside 13. marts.

Tilladelsen kan først udnyttes, når klagefristen er udløbet efter fire uger (plus evt. helligdage), og den falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra dato.

- Man skal være opmærksom på, at byggeriet også kræver tilladelse efter Byggeloven – tag dialogen med vores byggesagsafdeling.
- Man skal også være opmærksom på, at projektet kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven, da det eksisterende spildevandsanlæg er gammelt, og den ekstra bolig vil ændre på spildevandspåvirkningen – tag dialogen med vores miljøafdeling.
- Desuden skal al anden relevant lovgivning følges – f.eks. landbrugslovgivningen, naturbeskyttelsesloven (i det omfang det ikke er behandlet her) og miljølovgivningen.
- Landzonetilladelsen erstatter ikke andre tilladelser, der er nødvendige i henhold til den pågældende lovgivning.
- Desuden må den nye bolig ikke må tages i brug, før der er opnået en dispensation fra adgangs begrænsningen til ejendommen fra Frederikssundsvej fra Vejdirektoratet.

#### **Ansøgningen**

Ejendommen er en landbrugsejendom på 14,5 ha. Jorden er forpagtet ud og drives af en anden landmand sammen med sin egen jord. På ejendommen er et stuehus på i alt 336 m<sup>2</sup> i

halvanden etage med to boliger registreret i BBR. Der er i øvrigt to landbrugsbygninger på i alt 680 m<sup>2</sup>, tre udhuse på 330 m<sup>2</sup> og en overdækning på 40 m<sup>2</sup>. I alt er der ifølge BBR 1.386 m<sup>2</sup> byggeri på ejendommen.

Der vil med det ansøgte ikke blive tale om, at der bygges til. Den ansøgte tredje bolig vil blive indrettet i tagetagen.

De til ejendommen hørende landbrugsarealer er bortforpagtet og drives af ejendommens ejer fra dennes gård. Beboerne i de eksisterende to boliger – og den ansøgte tredje bolig – på Frederikssundsvej 33 deltager ikke i driften af de tilhørende jorde for nuværende.

### **Lov- og plangrundlag**

Planlovens § 35 bestemmer, at udstykning samt opførelse og ændret anvendelse af byggeri og anlæg i landzone kræver tilladelse fra kommunen. Den konkrete afgørelse skal træffes på baggrund af navnlig de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der ifølge lovens formål skal varetages ved administration af landzonebestemmelserne. Herved sikres det, at det ansøgte ikke strider mod de retningslinjer som er fastlagt i kommuneplanen for det aktuelle område eller landzonebestemmelsernes formål.

Det indgår også i vurderingen, hvilken betydning sagen vil kunne få for fremtidige lignende sager.

Findes der spor af fortidsminder under jordarbejdet, skal arbejdet standses i henhold til museumslovens § 27, og fundet anmeldes til Museum Nordsjælland.

Ejendommen ligger i et område, der i Halsnæs kommuneplan 2021 er udpeget som bevaringsværdigt landskab, skovrejsning er uønsket, det er særligt værdifuldt landbrugsområde, og det er i kystnærhedszonen.

For området gælder desuden, at der er en §3 beskyttet sø cirka 30 meter øst for stuehuset (Naturbeskyttelsesloven), der er fire ikke fredede fortidsminder indenfor en afstand af 70-140 meter fra stuehuset, det er et område med drikkevandsinteresser – men dog ikke et område med særlige drikkevandsinteresser og som følge af vandområdeplanerne er rensklassen OP for området.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Da den ekstra bolig indrettes i en eksisterende beboelsesbygning ved opdeling af boligarealet, så etableres der ikke nyt byggeri til boligformål. Påvirkningen af omgivelserne handler derfor primært af det forhold, at der etableres en tredje bolig.

Bevaringsværdigt landskab, skovrejsning uønsket og særligt værdifuldt landbrugsområde vurderes ikke at blive negativt påvirket i væsentligt omfang af den ansøgte tredje bolig, da ejendommens bebyggelse og karakter ikke ændres som følge af boligen.

Kystnærhedszonen omfatter ejendommen. Da der er tale om en eksisterende bygning med to boliger, vurderes det ikke, at indretning af en tredje bolig vil påvirke kystzonen væsentligt. Ejendommen kan ikke ses fra kysten og kystområdet, og ligger i øvrigt tæt på en meget trafikeret vej og en station. Da hele ejendommen ligger i kystnærhedszonen, er der ikke noget alternativ udenfor kystnærhedszonen.

§3-søen, ikke fredede fortidsminder og drikkevandsinteresser vurderes ikke at blive påvirket negativt i væsentligt omfang. Fortidsminderne er ikke fredede og ligger alle på dyrkede arealer. Søen ligger indenfor ejendommens have- og oplagsområde. Det vurderes ikke, at en ekstra bolig vil påvirke søen, da der ikke sker nogle ændringer af anvendelsen af ejendommen.

Drikkevandsinteresserne vurderes ikke at blive påvirket, da der ikke sker nogen ændring i anvendelsen af ejendommen.

Ejendommen ligger i rensklasse OP jf. vandområdeplanerne og udenfor kloakopland og dermed skal den lokale rensning af spildevand som minimum leve op til denne rensklasse.

Det er vurderet, at bygningen, hvor den tredje bolig er søgt indrettet (stuehuset på gården) er velegnet til at indrette en bolig i uden, at det vil kræve væsentlig ombygning af bygningen.

Det er desuden vurderet, at uagtet, at ejendommens landbrugsdrift for tiden er bortforpagtet, så vil der på grund af stuehusets størrelse fortsat være mulighed for at have en for et landbrug passende bolig i den resterende del af stuehuset, hvor den største eksisterende bolig er angivet til 182 m<sup>2</sup>.

### **Habitatvurdering**

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/ 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om afgørelsen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

#### Natura 2000-områder

Det nærmeste Natura-2000-område ernr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Området ligger i fugleflugt ca. 650 m vest fra det ansøgte.

Projektets art, dets samlede størrelse sammenholdt med afstanden fra Natura-2000-området medfører, at projektet ikke vurderes at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura 2000-området. Det er derfor besluttet ikke at foretage en konsekvensvurdering.

#### Bilag IV-arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplyst en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overnatningssteder m.m.

Der er registreret markfirben ved jernbanen 100 meter vest for ejendommen. Derudover forekommer arter af flagermus, spidssnudet frø og stor vandsalamander forholdsvis udbredt i kommunen.

Da afgørelsen omhandler etablering af en ekstra bolig i allerede eksisterende bygning, og der således ikke vil ske fysiske ændringer i det omgivende miljø, kan det afvises, at der vil ske påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV arter i bred forstand.

### **Vurdering af vandrammedirektivet**

Som følge af bekendtgørelse nr. 797 af 21/06/2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter skal kommunen ved administration af lovgivning i øvrigt forebygge forringelse af tilstand for målsatte overflade- og grundvandsforekomster samt sikre opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

#### Vandløb og søer:

Nærmeste målsatte overfladevandforekomst er Arresø Lillesø 1, ID 2203, der ligger ca. 1 km nordøst for planområdet. Miljømålet for søen er god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er ukendt.

Der er tale om et projekt som ikke vil ændre de fysiske forhold, hvorfor det er kommunens vurdering at det kan afvises at der vil ske påvirkning af målsatte overfladevandforekomster.

#### Kystvande:

Nærmeste målsatte kystvand er Roskilde Fjord, Ydre, ID 1, der ligger ca. 800 meter vest for det ansøgte. Kystvandet har målsætningen god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er ringe økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand.

Der er tale om et projekt som ikke vil ændre de fysiske forhold, hvorfor det er kommunens vurdering at det kan afvises at der vil ske påvirkning af målsatte kystvande.

#### Grundvand:

Der er i vandområdeplanerne 2021-2027 udpeget fire grundvandsforekomster i projektområdet.

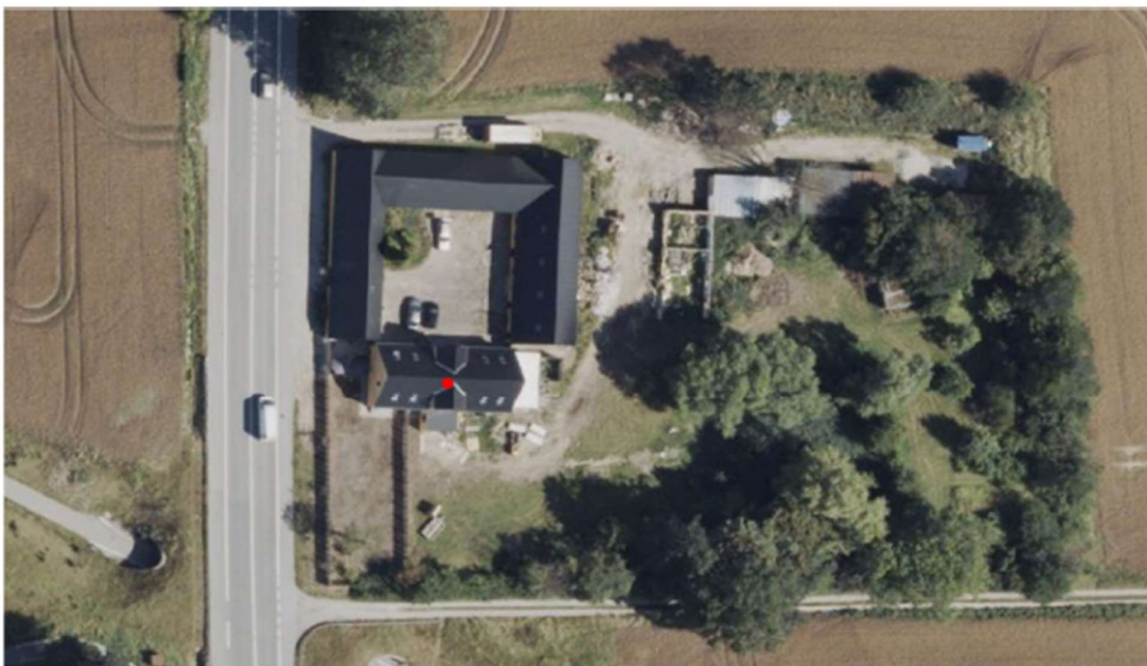
Der er udpeget en terrænnær grundvandsforekomst dkms\_3067\_ks som er i god kvantitativ og kemisk tilstand. Der er også udpeget en regional grundvandsforekomst dkms\_3643\_ks som er i ringe kemisk men god kvantitativ tilstand, den ringe kemiske tilstand skyldes påvirkning af drikkevand med pesticider. Endelig er der udpeget to dybe grundvandsforekomster. Den første dkms\_3601\_kalk er i ringe kemisk og kvantitativ tilstand, den kemiske tilstand skyldes påvirkning af drikkevand med nikkel, nitrat og pesticider, mens den kvantitative tilstand skyldes overudnyttelse af magasinet. Den anden dybe grundvandsforekomst er dkms\_3662\_ks som er i god kemisk og kvantitativ tilstand. Miljømålene for alle grundvandsforekomster er god kemisk og kvantitativ tilstand.

Halsnæs Kommune vurderer ikke at omfanget af dette projekt vil påvirke grundvandsforekomsterne i området.

#### **Kort:**



Stuehuset er markeret med rød prik



**Kopi til:**

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

Danmarks Naturfredningsforening, [halsnaes@dn.dk](mailto:halsnaes@dn.dk)

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

DOF BirdLife central, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)  
Dansk Ornitologisk Forening, DOF Halsnæs, [halsnaes@dof.dk](mailto:halsnaes@dof.dk)  
Museum Nordsjælland, [post@museumns.dk](mailto:post@museumns.dk)

### **Klage**

Du skal være opmærksom på, at der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen. En klage betyder, at tilladelsen ikke må udnyttes, med mindre at Planklagenævnet bestemmer andet. Vi orienterer ansøger, hvis der kommer klager.

Du kan klage til Planklagenævnet over kommunens afgørelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

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 den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.

På Nævnenes Hus's hjemmeside [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk) er en vejledning til, hvordan man klager.

Venlig hilsen

**Jørgen Krog**  
Byplanlægger  
Telefon 47 78 40 00  
[mail@halsnaes.dk](mailto:mail@halsnaes.dk)  
[www.halsnaes.dk](http://www.halsnaes.dk)