

Københavns Kommune
Borups Allé 177
2400 København NV

Att. Børne- og Ungehemmet Nexus

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
22. juni 2026	01.03.00-P19-150-25	1g Gerlev By, Gerlev

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Bygning med sauna, koldtvandskar og vildmarksbad på Egelundsvej 10A-K

Vi har den 19. november 2025 modtaget din fyldestgørende ansøgning om landzonetilladelse til en bygning med sauna, koldtvandskar og vildmarksbad på ejendommen Egelundsvej 10A-K

Afgørelse

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

Landzonetilladelse til sauna-bygningen er givet på følgende vilkår:

- Saunaen bygges som ansøgt
- Sauna-bygningen skal fjernes senest 6 mdr. efter det ikke længere benyttes til sauna

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

Det vurderes, at en sauna på 26 m² beliggende i tilknytning til de øvrige bygninger. Det vurderes, at bygningen ikke vil påvirke landskabet eller Natura 2000 området.

Saunabygningen placeres inden for institutionens område, hvor der i forvejen er bebygget og det vurderes, at der ikke sker påvirkning af bilag IV arter.

Telefontid:

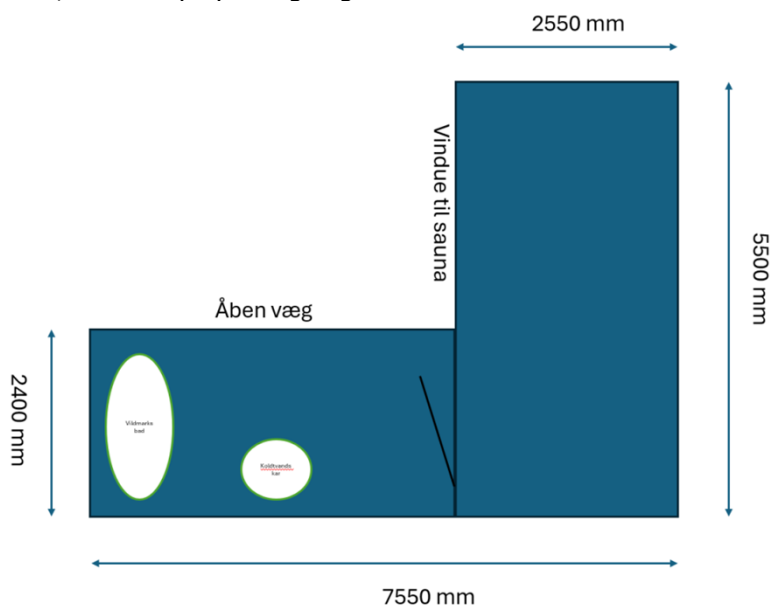
Mandag 09.00 - 14.00
Tirsdag lukket
Onsdag 09.00 - 14.00
Torsdag 09.00 - 14.00
Fredag 09.00 - 12.00

Se øvrige åbningstider på www.frederikssund.dk

Der stilles vilkår om, at bygningen skal fjernes senest 6 mdr. efter at bygningen ikke længere tjener sit formål. Vilkåret stilles for at undgå spredt uplanlagt byggeri.

Ansøgning

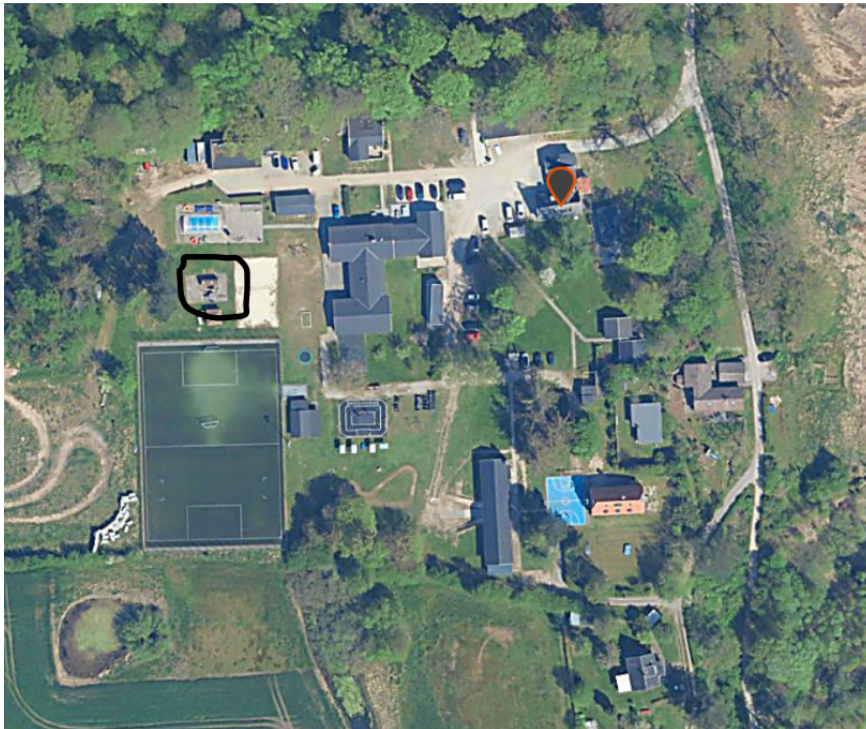
Der søges om en bygning med sauna, koldtandskar og vildmarksbad på 26 m², som vist på plantegningen nedenfor:



Figur 1 Plantegning

Saunaens ydervægge er træ og taget med tagpap.

Bygningen med saunaen placeres som vist på nedenstående luftfoto:



Figur 2 Luftfoto over ejendommen. Sort cirkel markerer, hvor på ejendommen bygningen placeres.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en døgninstitutionen Nexus med intern skole i Socialforvaltningen i Københavns Kommune.

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.

Den nordvestlige del af ejendommen ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Det vurderes, at saunabygningen ligger lige uden for beskyttelseslinjen.

Ejendommen er tæt bebygget og den ansøgte bygning ligger i tæt tilknytning til de øvrige bygninger på ejendommen og erstatter en anden bygning.

Anden lovgivning

Ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Den 11. november 2025 blev der givet dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til det ansøgte.

Naboorientering

Sagen er afgjort uden forudgående naboorientering / partshøring, da vi vurderer, at sagen er af underordnet betydning for de omboende, blandt andet fordi nærmeste nabo ligger ca. 150 m sydøst for saunabygningen.

Mellem nabo og saunaen ligger andre bygninger. Det vurderes derfor at

saunaen vil være af mindre betydning for naboen.

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

Ejendommen ligger ca. 140 m fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, H120 og F107. 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. Da Saunabygningen opsættes i nærheden af anden bebyggelse, vurderes det, at der ikke sker påvirkning eller beskadigelse af bilag IV-arters yngle- og rastested.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 22. juni 2026 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 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.

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
- 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

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@friluftsradet.dk, lokalraad@friluftsradet.dk

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing
Landzonemedarbejder