

Frederikssund Kommune
Torvet 2
3600 Frederikssund

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
31. juli 2025	01.03.00-P19-106-24	4Z Bakkegårde, Dråby

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Toiletbygning på Kulhusvej 212

Vi har den 28. marts 2025 modtaget jeres endelige ansøgning om landzonetilladelse til en ny toiletbygning på ejendommen Kulhusvej 212, 3630 Jægerspris.

Afgørelse

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

Landzonetilladelse til toiletbygningen er givet på følgende vilkår:

- Toiletbygningen opføres som ansøgt den 28. marts 2025
- Udføres anlægsarbejdet i den periode, hvor markfirben er aktive, skal området afskærmes med et padde/krybdyrhegn
- Toiletbygningen skal være offentlig tilgængelig

Det sidste vilkår tinglyses på ejers regning, jf. planlovens § 55

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

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

Toiletbygningen bygges sammen med den eksisterende havnebygning og busskuret flyttes mod nord, således at bygningen opfattes som en samlet bygning. Samtidig fjernes det ulovligt opførte bogskur. Bygningen får derved et mere roligt udtryk, da alle bygningerne samles.

Der lægges i afgørelsen vægt på, at toilettet skal være offentlig tilgængeligt. Alternativet til et offentligt toilet er, at folk foruretter deres nødtørft i naturen, hvilket ikke er at foretrække.

Ansøgning

Der søges om en toiletbygning på Kulhusvej 212. I forbindelse med etablering af toiletbygningen, flyttes buslæskuret og bygges sammen med toiletbygningen.

Bygningen ønskes opført for at servicere det almindelig publikum på havnen og stranden, samt for at sikre at Kulhuse strand forbliver en Blå flag-strand.

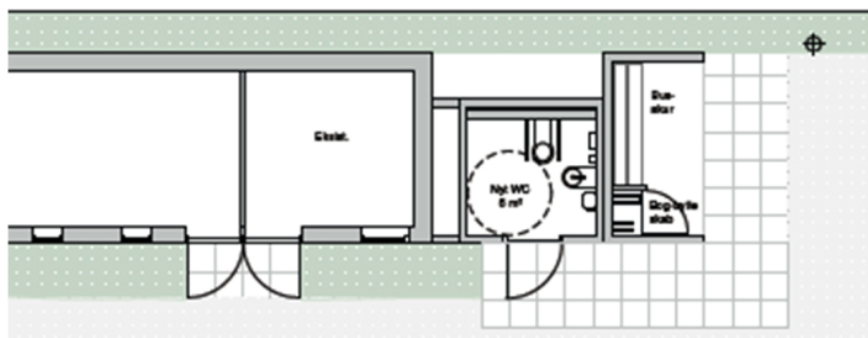
I tilknytning til de eksisterende havnebygninger, opføres en toiletbygning på 11 m². Det arkitektoniske udtryk, tilsigtes svarende til det eksisterende, med sortmalet sokkel, gulmalet facade og markant rødmalet stern. På tag lægges tagpap.

Eksisterende læskur, integreres i den nye bygning, og trækkes mod nord.



Figur 1 fremtidige forhold

Bygningen opføres uopvarmet, med samletank og indrettet som en toiletkerne, med handicap-venlige forhold.



Figur 2 grundplan

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en del af Kulhuse Havn med færgeoverfart til Sølager i Halsnæs i sommerhalvåret, en lystbådehavn og blå-flag strand. Syd for Kulhuse Havn ligger et større sommerhusområde samt en campingplads. Kulhuse Havn og strand er et velbesøgt område for lokale og turister i sommerhalvåret.

Ejendommen ligger i landzone et område og er i kommuneplanen 2021-2033 udpeget som et bevaringsværdigt landskab og ligger i kystnærhedszonen samt inden for strand- og fortidsmindebeskyttelseslinjen samt fredningen af Englænderskansen.

For området gælder kommuneplanramme L.F. 6.1 som er et fritidsområde med en lystbådehavn og færgehavn med strand og dertilhørende landareal. Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til pågældende formål.

Anden lovgivning

Toiletbygningen ligger inden for strandbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjen samt inden for fredningen af Englænderskansen.

Den 6. marts 2025 blev der givet dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og den 8. juli 2025 blev der givet dispensation fra fredningen til toiletbygningen. Dispensationen fra fortidsmindebeskyttelseslinjen behandles sideløbende med nærværende landzonetilladelse.

Naboorientering

Sagen er afgjort uden forudgående naboorientering / partshøring, jf. planlovens § 35, stk. 5. Vi vurderer, at sagen er af underordnet betydning for de omboende, blandt andet fordi afstanden til nærmeste nabo er 93 meter. Mellem nabo og toiletbygningen er en skanse.

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

Ejendommen ligger ca. 2 km fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, H120, F105. 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.

Med hensyn til bilag IV arter, så er der fundet markfirben på skansen.

Vi vurderer, at byggeriet er af mindre karakter, og placeres nord for skansen. Bygningen vil ikke kaste skygge og ikke have nogen påvirkning på markfirbenslokaliteten i driftsfasen.

Det vurderes i øvrigt, at der ikke er yngle- eller rasteområde for andre bilag IV arter i nærheden.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 31. juli 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

Ansøger

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