

A/B Kyndby Huse
Vesterbrogade 12
1620 København V

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
21. maj 2026	01.03.00-P19-135-25	27N Kyndby By, Kyndby

BYG OG LANDZONE

Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

www.frederikssund.dk

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

Ændret anvendelse af institution til to boliger på Strandhøj 17-19

Vi har den 29. oktober 2025 modtaget jeres ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af institution til to boliger på ejendommen Strandhøj 17-19, 3630 Jægerspris.

Afgørelse

Indretning af flere boligenheder i en overflødig institution er omfattet af planlovens § 35, stk. 10.

Landzonetilladelsen er givet i henhold til planlovens § 35, stk. 10.

Landzonetilladelse til indretning af to boliger i eksisterende bygning er givet på følgende vilkår:

- Indretningen af boligerne sker i overensstemmelse med ansøgningen
- De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide med 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10 og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11

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

Der lægges i afgørelsen vægt på, at der er tale om indretning af bolig i eksisterende bygning, der tidligere har fungeret som dobbelthus.

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

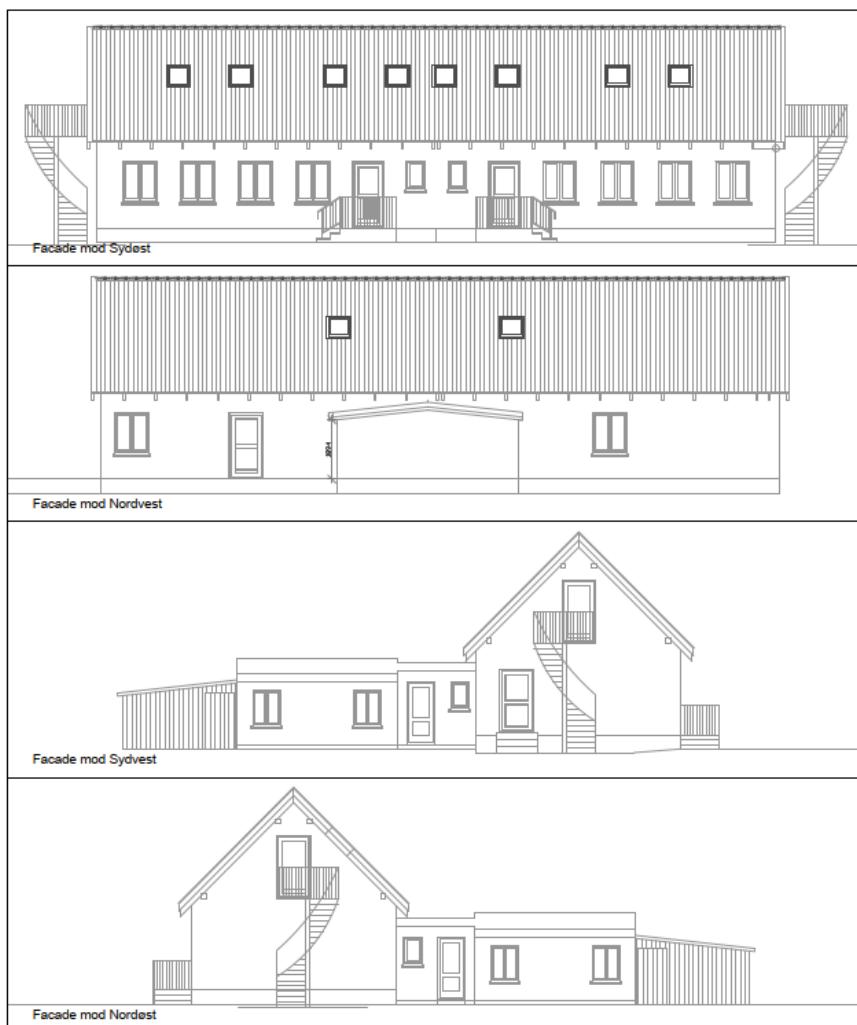
Boligernes ydre fremtræden sker i overensstemmelse med lokalplanen og det vurderes at det ikke vil påvirke kystlandskabet, da området allerede er bebygget med blandt andet dobbelthuse.

Ansøgning

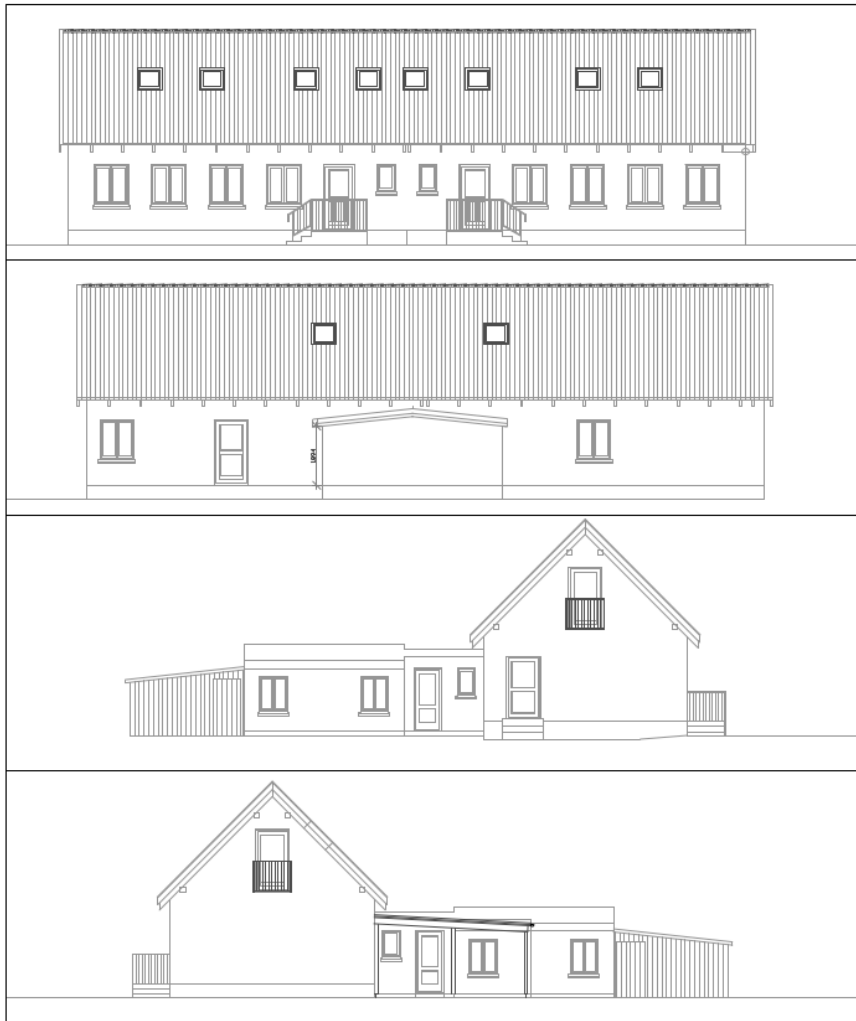
Der søges om at ændre anvendelsen af bygningen på Strandhøj 17-19 til to boliger.

I 1994 blev der indrettet børnehave i det tidligere dobbelthus på Strandhøj 17-19 og der søges nu om, at indrette to boliger i bygningen og derved føre det tilbage til tidligere anvendelse.

De to udvendige trapper ved hver gavl nedtages og erstattes af en fransk altan.



Figur 1 Opstalter nuværende forhold



Figur 2 Opstalt fremtidige forhold

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en tidligere institution.

Ejendommen er beliggende i landsbyen Kyndby Huse. Området er i kommuneplanen 2025-2037 er udpeget som et beskyttet landskab, der ligger inden for kystnærhedszonen.

Kyndby Huse er omfattet af kommuneplanramme LBB 5.2 og lokalplan 25.

Kommuneplanrammen fastlægger at området skal anvendes til landsbyg med blandet bolig og erhverv.

Lokalplanens formål er at fastholde bebyggelsens væsentlige karakteristika og sikre bebyggelsens væsentlige kulturhistoriske og arkitektoniske træk.

Strandhøj 17-19 ligger inden for delområde A. I delområde A skal boligerne etableres/fastholdes som parcel eller dobbelthus til helårsbolig.

I delområde A skal boligernes ydre fremtræden fastholdes med oprindeligt materialevalg. Døre og vinduer skal fastholdes med oprindelig opdeling.

Naboorientering

Jeres 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 180 m fra nærmeste Natura 2000 område, nr. 244 Kyndby Kyst. På grund af sagens karakter er det vores vurdering at der ikke sker væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

Der er registreret bilag IV arten markfirben inden for 250 meter fra ejendommen. Da der kun sker indretning af to boliger i eksisterende bygning vurderes det, at der ikke sker skade på yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 21. maj 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)

- Kommuneplanramme LBB 5.2
- Lokalplan 25, Lokalplan for Kyndby Huse

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

Nabo – hvis de har givet høringsvar.

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