

Frederikssund Kommune
Torvet 2
3600 Frederikssund

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
24. april 2025	01.03.00-P19-26-25	4Y 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

Salgsboder på Kulhusvej 210, 3630 Jægerspris

Vi har den 26. februar 2025 modtaget jeres ansøgning om dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje til at opstille to salgsboder á op til 13 m² til streetfood og op til fem bord/bænksæt på et afgrænset areal på 80 m² ejendommen matr.nr. 4y Bakkegårde, Dråby, på Kulhusvej 210, 3630 Jægerspris.

Afgørelse

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

Landzonetilladelse til to salgsboder inden for et afgrænset salgsareal er givet på følgende vilkår:

- Tilladelsen er tidsbegrænset og er gældende for uge 24 til og med uge 38 i årene 2025, 2026 og 2027
- Åbningstiderne for salgsboderne er:
 - Mandag til torsdag: 11:00 til 20:00
 - Fredag, lørdag og søndag: 11:00 til 21:00
 - I uge 27-32 dog åbent fra 11:00 til 21:30, mandag til søndag
- Salgsboderne må max. være 2,6 x 5 meter og 2,5 høj.
- Farverne på salgsboderne skal holdes i mørke neutrale farver
- Belysning skal være svagt nedadrettet. Lyskilden må kun være i dæmpet i gullig farve (varm hvid) og må ikke blinke.
- Der må ikke opstilles flag/vimpler inden for salgsområdet
- Der må ikke spilles musik inden for salgsområdet
- Efter endt sæson - uge 38, skal området ryddes og reetableres til nuværende forhold

Det videre forløb

Du må ikke påbegynde opstilling af salgsboderne, før du har en byggetilladelse. Du skal fremsende ansøgningen via Byg og Miljø:
<https://www.bygogmiljoe.dk/>

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

Du skal være opmærksom på, at byggetilladelsen kan indebære krav om at ændre salgsboden, så den blandt andet opfylder brand-, isolerings og adgangskrav.

Salgsboderne skal have en spildevandstilladelse.

Du skal derfor kontakte spildevandsteamet: spildevand@frederikssund.dk

Begrundelse for afgørelse

Der er søgt om at opstille to salgsboder inden for et afgrænset salgsareal på grusparkeringspladsen syd for Kulhuse Havn.

Formålet med ansøgningen er, at Frederikssund Kommune ønsker at tilbyde bedre faciliteter til besøgende og turister omkring Kulhuse Havn.

Kulhuse Havn er en "Blå Flag-strand" og lystbådehavn og fungerer som færgeleje med færge til Sølager, der sejler i sommerhalvåret. Syd for Kulhuse Havn ligger en DCU-campingplads og et større sommerhusområde. Kulhuse Havn og strand er derved et velbesøgt område i sommerhalvåret.

Salgsarealet med de to salgsboder er trukket tilbage på parkeringsarealet og ligger op ad skrænt og er placeret mellem to bygninger. Salgsarealet med de to salgsboder har derfor begrænset synlighed i landskabet.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at der er stillet vilkår om, at boder skal være mindre boder på max. 13 m² og at farverne skal holdes i mørke neutrale farver, samt at lys skal holdes dæmpet for at boderne falder bedst muligt ind i landskabet og ikke vil virke for dominerende fra søsiden.

Landzoneansøgning har været sendt i 14 dages naboorientering. Bemærkningerne er delvist blevet indarbejdet i tilladelsen med de stillede vilkår.

Der er stillet vilkår om en begrænset åbningstid og musik i området, hvilket tilgodeser et hensyn til de omboende og naboer.

Der er lagt vægt på, at ansøgningen er i overensstemmelse med Kommuneplanrammen L.F. 6.6, hvori der står, at området blandt andet kan anvendes til offentlig og privat service, herunder bl.a. restaurant, parkering og grønne områder. Der lægges derudover vægt på, at salgsarealet placeres i nærheden til den eksisterende kro.

Da det kun er tilladt at have op til fem bord/bænkesæt inden for salgsarealet, forventes det ikke, at salgsboderne vil tiltrække væsentlig flere mennesker til området. Salgsboderne vil i stedet servicere de folk, der allerede benytter området i forvejen.

Det vurderes, at der ikke kommer øget trafik til området, da salgsboderne skal servicere eksisterende strandgæster. Det er derfor kommunens vurdering, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en lokalplan forud for virkeliggørelsen af det ansøgte.

Ansøgning

Frederikssund kommune ønsker at placere 2 salgsboder på et mindre afgrænset område på en grusparkeringsplads ved Kulhuse Havneområde. Formålet er at understøtte de besøgendes muligheder for at opholde sig i området ved at udvide faciliteterne.

Der ønskes at placere 2 mobile salgsboder og op til fem borde/bænksæt med skraldespande inden for et areal på 5 x 16 meter, se situationsplan på næste side. Området ligger på en grusparkeringsplads ca. 70 meter fra den sydlige kant af Englænderskansen.



Figur 1 Den røde firkant illustrer det afgrænsede areal, hvor der kan stilles to salgsboder op.

Salgsboderne opstilles i en begrænset periode om sommeren og placeres på området fra uge 24 til og med uge 38 i årene 2025, 2026 og 2027. De vil være permanent placeret i denne periode og åbne i dagtimerne på følgende tidspunkter:

- Mandag til torsdag: 11:00 til 20:00
- Fredag, lørdag og søndag: 11:00 til 21:00
- I uge 27-32 dog åbent fra 11:00 til 21:30, mandag til søndag

Salgsboderne indpasses omgivelserne med hensyn til højde, materialer, form og farver. Mål på de mobile salgsboder er ca.: højde mellem 2,20 – 2.60 meter, længde på ca. 5 meter og bredde mellem 2,00 – 2,50 meter.

Oplysninger om ejendommen

Kulhusvej 210 er beliggende syd for Kulhuse Havn. Havneområdet rummer en lystbådehavn, et færgeleje med forbindelse til Sølager i Halsnæs Kommune i sommerhalvåret og en kro/pizzeria. Stranden, ved havnen, er en Blå flag-strand. Syd for Kulhuse Havn ligger et større sommerhusområde samt en DCU-campingplads. Kulhuse Havn og strand er derved et velbesøgt område for lokale og turister i sommerhalvåret.

Ejendommen ligger i landzone et område, der i kommuneplanen er udpeget som et bevaringsværdigt landskab og ligger i kystnærhedszonen samt inden for strandbeskyttelseslinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen.

For området gælder kommuneplanramme L.F. 6.6 som er et rekreativt område, som skal anvendes til offentlig og privat service, herunder bl.a. restaurant, parkering og grønne områder.

Anden lovgivning

Området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Den 26. februar 2025 gav Kystdirektoratet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 til midlertidigt, at opstille to salgsboder og op til fem bord/bænkesæt.

Området ligger også inden for fortidsmindebeskyttelseslinje og skal have en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. Dispensationen bliver givet samtidig med, der bliver givet landzonetilladelse.

Naboorientering

Din ansøgning har været sendt i naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 4. Vi har modtaget bemærkninger fra to naboer.

Nabo 1 skriver: *Pga. støj og lugtgener fra shelter, Kulhuskro/pizzeria og sejllhuset frabeder vi os yderligere ulemper fra salgsboder. Vi er rigeligt udfordret.*

Nabo 2 bemærker: *Salgsboderne placeres op af et eksisterende is- og madhus som har åbent fra påske til oktober. På Kulhusvej 211 sælges der ligeledes is og mad i juni til august. Det bemærkes, at der udelukkende er givet tilladelse til salg af is- og mad er på Kulhusvej 210. Naboen frygter derfor, at der med de to nye salgsboder vil betyde, at mindst én næringsdrivende vil lukke.*

Parkeringskapaciteten vil blive begrænset yderligere. Parkeringskapaciteten er i forvejen stærkt begrænset og i sommermånederne og weekenderne er der typisk ingen ledige p-pladser efter kl. 10. Opstilling af salgsboderne vil yderligere reducere antallet af pladser.

I januar 2024 opsagde Frederikssund Kommune samarbejdet med Kulhuse Kro med hensyn til offentlige toiletter og der er p.t ingen toiletfaciliteter.

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.

Arealet ligger ca. 1900 m fra Natura 2000 område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, H120 og F105. Arealet for salgsboderne ikke § 3 natur eller habitatnatur og benyttes i dag til parkeringsplads.

Natura 2000 området er udpeget på grundlag af naturtyper som sandbanke, bugt, strandeng, kalkoverdrev, rigkær mv. og en række fuglearter samt skæv vindelsnegl, stor vandsalamander mfl. For Roskilde Fjord

Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil give anledning til væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Ved parkeringsarealet, hvor staderne skal placeres, er der ikke oplagte yngle- og rasteområder for padder, da der ikke er våde/fugtige områder. Den nærliggende grøft ved skansen vurderes ikke at være oplagt som yngle- og rasteområder for padder, da bevoksningen er for tæt og vandet i grøften er muligvis for saltholdigt.

Kommunen har registreret markfirben på Skansen i 2024. Opsætning og brug af staderne vurderes ikke at have betydning for markfirben på Skansen, da det ansøgte ligger på den modsatte side af grus parkeringen. Desuden vurderes grusparkeringen at være uegnet som rasteområde på grund af færdsel i området og at gruset er hårdt komprimeret.

Det vurderes at det ikke vil påvirke flagermus, da der ikke skal fældes træer for det ansøgte.

Der er registreret § 3 natur i form af strandeng og overdrev på den anden side af kulhusevejen, hvor der tidligere har været registreret markfirben. Strandeng og overdrev berøres ikke af projektet med opsætning af stader.

Samlet vurderes det, at det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af internationale beskyttelsesområder eller beskadigelse af plantearter, eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort 24. april 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 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

Ejere

Naboer

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