

Frederikssund Kommune  
Torvet 2  
3600 Frederikssund  
Att.: Bygningsdrift v. Caja Bouman Nielsen

Dato	Sagsnr.	Matr.nr.
14. april 2026	01.03.00-P19-115-25	4y og 4z Bakkegårde, Dråby

## BYG OG LANDZONE

Torvet 2  
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00

[www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk)

CVR-nr.: 29 18 91 29

Bank 4319-3430270303

## Tidsbegrænset landzonetilladelse til afholdelse af arrangementer ved Kulhuse Havn

Vi har den 22. oktober 2025 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til afholdelse af arrangementer på Kulhuse Havn i perioden maj-september i årene 2026 til og med 2030 på ejendommen matr.nr. 4y og 4z Bakkegårde, Dråby.

### Afgørelse

Afholdelse af arrangementer på grus parkeringspladsen er en ændret anvendelse af arealet, der kræver en landzonetilladelse.

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

### Landzonetilladelse til afholdelse af arrangementer er givet på følgende vilkår:

- Dispensationen gælder for årene 2026-2030 inden for det afgrænsede område i figur 1.
- Der kan afholdes 4-5 arrangementer pr. år af 3-4 dages varighed, inkl. tid til opstilling og oprydning.
- Der kan opstilles telte, anlæg m.v., der tjener det konkrete arrangements karakter og formål, inden for det afgrænsede område.
- Efter endt arrangement skal borde, afspærring mv. fjernes og parkeringspladsen skal reetableres
- Arrangementerne skal være åbne for offentligheden
- Der må ikke være overnatning af deltagere ved arrangementer.
- Forud for afholdelse af arrangementer skal der indhentes tilladelse fra berørte vejmyndighed

### 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](http://www.frederikssund.dk)

---

## Det videre forløb

Du må ikke påbegynde arrangementerne, 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 er i afgørelsen lagt vægt på at der er søgt om en tidsbegrænset rammeaftale til afholdelse af mindre arrangementer på grus parkeringspladsen ved Kulhuse Havn, få gange om året.

Formålet med ansøgningen er, at Frederikssund Kommune ønsker at støtte op om lokallivet i Kulhuse.

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 endvidere vægt på, at det ansøgte område til dagligt fungerer som parkeringsplads og ligger i tilknytning til eksisterende kro og derfor er udsat for en del trafik og menneskelig påvirkning i forvejen.

## Ansøgning

Frederikssund Kommune har siden 2018 haft en rammedispensation fra strandbeskyttelseslinjen til at kunne afholde midlertidige arrangementer på kommunens parkeringsareal syd for Kulhuse Havn.

Frederikssund Kommune er blevet opmærksom på, at der rammeaftalen også skal have en landzonetilladelse, hvorfor der nu søges om landzonetilladelse til arrangementet.

Der søges om tilladelse til at benytte grus parkeringspladsen foran Kulhuse Kro til afholdelse af mindre offentlige arrangementer, for at støtte op om lokallivet i Kulhuse.



Figur 1 Område for afholdelse af arrangementer

Arrangementer, der afholdes på arealet, er typisk det årlige sommerloppemarked eller opsætning af flytbare kvadratisk pavillon til afholdes af bankospil, afholdelse af kagekonkurrence mm. eller afholdelse af mindre live musikarrangement.

Perioden, hvor der afholdes mindre arrangementer er typisk maj – september.

Der søges om en rammeaftale for perioden 2026-2030.

### 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

Ejendommen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Der er søgt og opnået dispensation fra strandbeskyttelseslinjen den 21. oktober 2025

---

Derudover ligger arealet inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Dispensationen fra fortidsmindebeskyttelseslinjen behandles sideløbende med landzonetilladelsen.

## Naboorientering

Din 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.

Arealet ligger ca. 2 km fra Natura 2000 område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, H120 og F105. Arealet, hvor der skal afholdes midlertidige arrangementer, er 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.

Parkeringsarealet, hvor de midlertidige arrangementer skal afholdes, er 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.

Det vurderes at grusparkeringen ikke er et potentielt levested for markfirben 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 Kulhusvej, hvor der tidligere har været registreret

---

markfirben. Strandeng og overdrev berøres ikke af projektet med afholdelse af arrangementer.

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 14. april 2026 på [www.frederikssund.dk/annoncering](http://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 L.F. 6.6

### 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](http://www.frederikssund.dk/annoncering).

Klagen skal sendes via klageportalen. Du finder et link til Klageportalen [www.borger.dk](http://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**

Ansøger

Roskilde Museum, [museumslov@romu.dk](mailto:museumslov@romu.dk)

Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)

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

Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk), [frederikssund@dof.dk](mailto:frederikssund@dof.dk)

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

Venlig hilsen

Sofie Amalie Erbs-Maibing  
Landzonemedarbejder