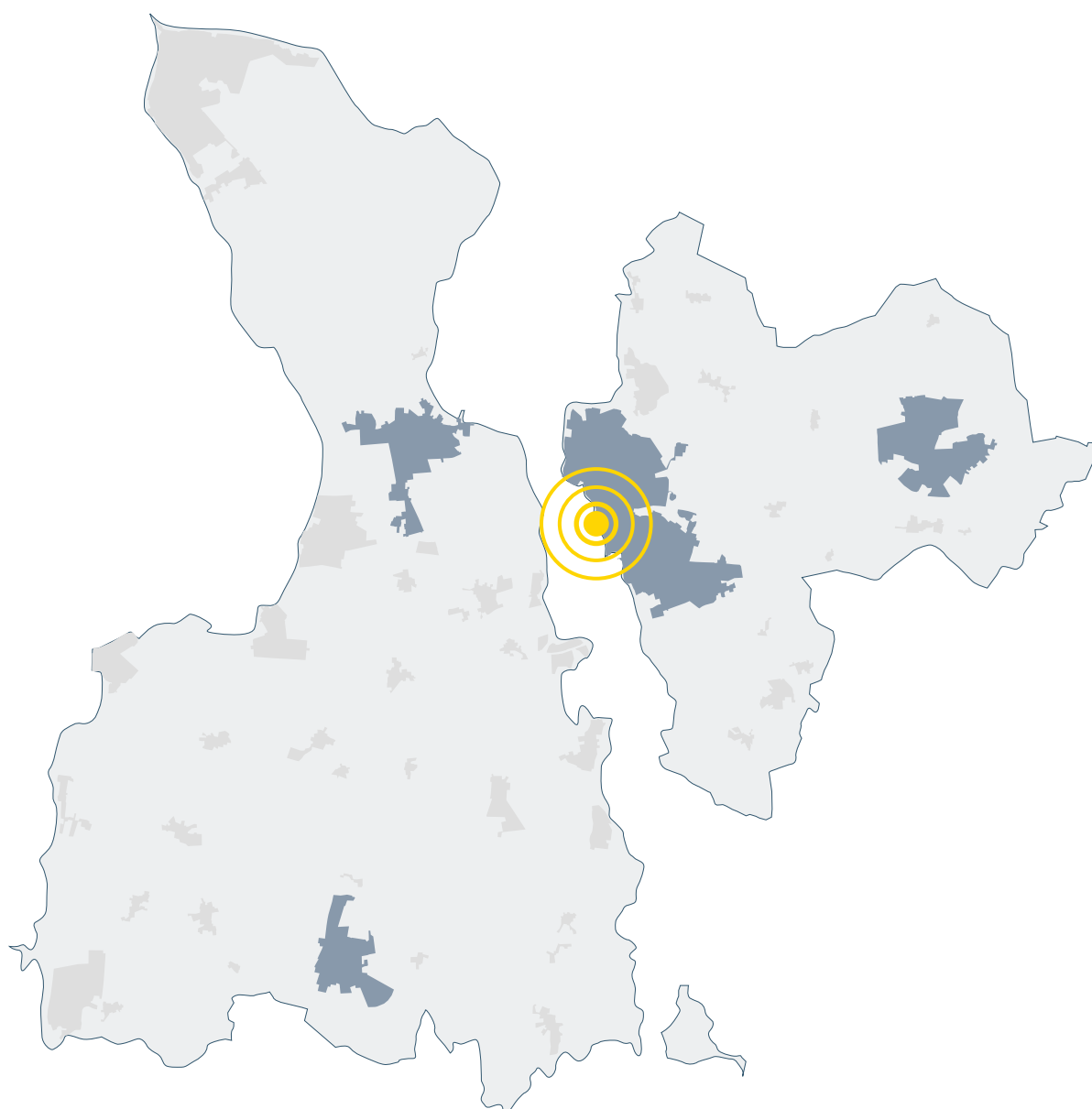


LOKALPLAN 113

for Kultur- og havnebad



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.

Herigennem kan Byrådet påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og tilvejebringelsesprocessen giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

Indledningsvist beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser kan være uddybet med en redegørelsestekst.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom den heller ikke hindrer, at hidtidig lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er heller ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes. En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i høring. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.



Indhold

Redegørelse	4
BAGGRUND FOR LOKALPLANEN	4
FORMÅLET MED LOKALPLANEN	4
BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	5
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER.	7
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	8
SERVITUTTER	8
Bestemmelser	9
§ 1 FORMÅL	9
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	9
§ 3 ANVENDELSE - delområde 2	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	10
§ 8 KLIMATILPASNING	10
§ 9 BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING	10
§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER	10
§ 11 RETSVIRKNING	10
VEDTAGELSE	10
Kortbilag 1.	11
Kortbilag 2	12
Kortbilag 3	13
Kortbilag 4	14

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund kommune ønsker at udvikle byens centralt beliggende havn til et multifunktionelt, inspirerende og imødekomende område. Initiativet til et nyt Kultur og havnebad er kommet fra borgergruppen "Frederikssund Ny Initiativråd".

Kultur og havnebadet er finansieret med midler fra A.P. Møller og Hustru Chastine McKinney Møllers Fond Til Almene Formaal, Friluftsrådet og Frederikssund Kommune.

Anlægget er tegnet af Christensen og Co Arkitekter A/S (CCO), Moe A/S og Marianne Levinsen i forbindelse med en arkitektkonkurrence. I konkurrencen blev der særligt lagt vægt på den arkitektoniske udformning, funktionalitet og tekniske løsning.



Illustration fra arkitektkonkurrence

Der har siden 1890 været flere badeanlæg, af forskellig karakter i fjorden tæt ved Frederikssund havn. Det sidste badeanlæg blev imidlertid lukket i 1968 på grund af vandforurening. I dag er badevands-kvaliteten igen så god, at det er muligt at etablere et moderne havnebad ved havnen tæt på byens centrum. Den centrale placering i byen sikrer god adgang til kollektiv trafik og service.



Badeanstalten ved Kalvæn blev bygget i 1905 som afløser for den gamle strømbadeanstalt.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Frederikssund Kultur- og havnebad skal understøtte og udvide kommunens tilbud om idræt, læring og kulturel udfoldelse på tværs af alder og interesser. Samtidig skal Kultur og havnebadet medvirke til at tiltrække nye borgere til gavn for udvikling af fremtidens Frederikssund. Anlægget forventes at være åbent og attraktivt for alle Frederikssunds borgere og for turister.

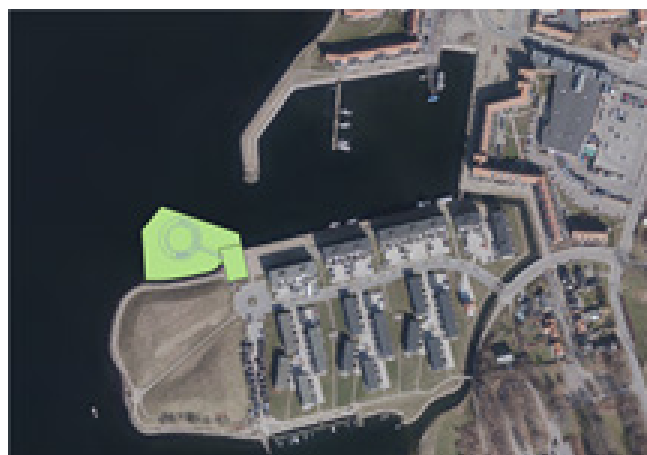
Anlægget skal benyttes af vinterbaderne det meste af året. I badesæsonen forventes voksne og større børn, der ikke nødvendigvis behøver voksne ledsagere, at benytte havnebadet, mens børnefamilier med helt små børn, forventes at foretrække Marbæk strand, hvor der er sandstrand og lavt vand.

En lang række sports og fritidsklubber vil kunne anvende faciliteten som udgangspunkt for deres aktiviteter, og gymnasier, folkeskoler, aftenskoler mm. vil kunne benytte anlægget til naturundervisning.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved indsejlingen til havnebassinet vest for Frederikssund havn. Området afgrænses mod syd af den ubebyggede halvø; Tippen. Mod øst ligger Frederikssund havnen og boligbebyggelsen på Sydkajen. Mod vest og nord strækker lokalplanområdet sig ca. 75 m ud i Roskilde Fjord.



Lokalplanafgrænsning vist med grønt



Illustration af havnebadet set indefra (Børnebassin er ikke indeholdt i det realiserede projekt).

Eksisterende forhold

Området omkring havnen er etableret ved opfyld på havbunden gennem 1900'tallet. Bebyggelsen omkring havnen består af nyere etage- og rækkehuse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en broforbindelse fra havneområdet til et kultur- og havnebad. På området på land - som er et offentligt vejareal (havnepromenade) - kan der opføres bebyggelse til café eller lignende, med et samlet areal på maksimalt 40 m². Området må anvendes til ophold med grillfaciliteter, borde og bænke.

Lokalplanen giver mulighed for anlæggelse af et Kultur- og havnebad med varierede bademuligheder som; svømmebaner, klatrevæg, udspring, livredder og handicapvenlig badning. Anlægget indeholder desuden arealer til omklædning, sauna, solbadning, naturundervisning mm.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen.

Opførelsen af Kultur- og havnebadet forudsætter Kystdirektoratets tilladelse, da det er Kystdirektoratet, der er myndighed for anlæg på søterritoriet. Kommunen kan derfor ikke i

lokalplanen fastlægge bestemmelser for arealer på søterritoriet. Arealet på fjorden er alligevel medtaget i lokalplanen for at redegøre for hvorledes vandarealet er tænkt udnyttet og kultur- og havnebadet forbundet med havnepromenaden.

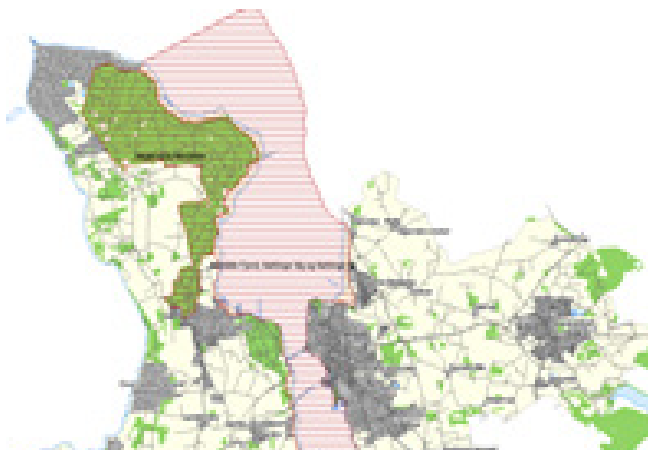
Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

Jævnfør Habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 926 af 27. juni 2016), om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Den del af lokalplanområdet, som ligger i fjorden ligger indenfor grænserne af Natura 2000 område nr. 136 Roskilde fjord og Jægerspris Nordskov.

Det er kommunens vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt, medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller påvirke yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.



Natura 2000 området er vist med rød skravering

Grundvand

Lokalområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser, og omfatter ikke indvindingsoplande uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, og dermed heller ikke områder med særlige beskyttelsesinteresser.

Anlæggelsen af Kultur- og havnebad har ingen indflydelse på grundvandsmagasinet og dermed heller ikke vandbalancen i området.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger i byzone indenfor kystnærhedszonen. Et vigtigt formål med lokalplanen er at sikre, at anlægget underlægger sig det omkringliggende fjordlandskab, med lave kanter og bløde bakker, samt havneområdets maritime udtryk. Havnebadet kommer til at stå som en transparent cirkel med en enkel og defineret form, der diskret tilføjes det omgivende landskab.



Illustration: Havnebadet set fra Tippen

Fingerplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor det, der i "landsplandirektivet "Fingerplan 2017" kaldes ydre storbyområde. Lokalplanen er i overensstemmelse

med rammerne i landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

Stationsnærhed

Lokalplanområdet ligger mindre end 1.000 meter fra Frederikssund Station, men udenfor det stationsnære område. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne i landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

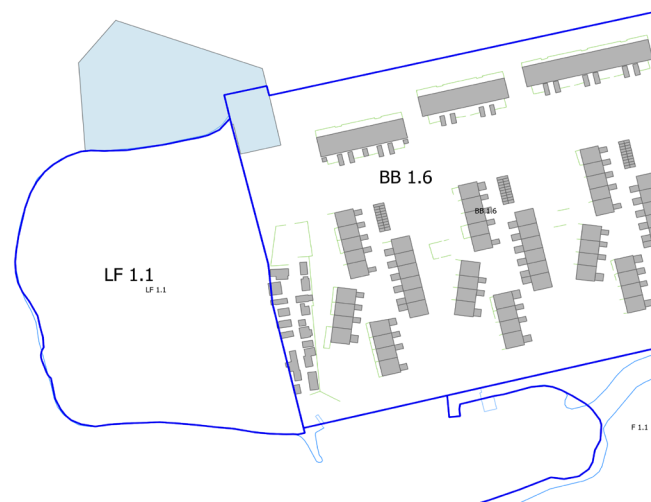
Kommuneplanen

Den del af lokalplanområdet, der ligger på land, delområde 2, er omfattet af Kommuneplan 2017-2019. Området i vandet ligger udenfor kommuneplanens rammeafgrænsning.

Kommuneplanrammer

Delområde 2 er omfattet af rammeområde BB 1.6 - Sydkajen, der må anvendes til blandet byområde, boliger, kultur- og fritidsformål, herunder café, offentlig havnepromenade og maritime aktiviteter.

Hele lokalplanområdet grænser mod syd op til rammeområde LF 1.1 - Rekreativt område Tippen. Området må anvendes til offentligt tilgængeligt fritidsområde, samt sikret depot for forurenede jord fra havneområdet.

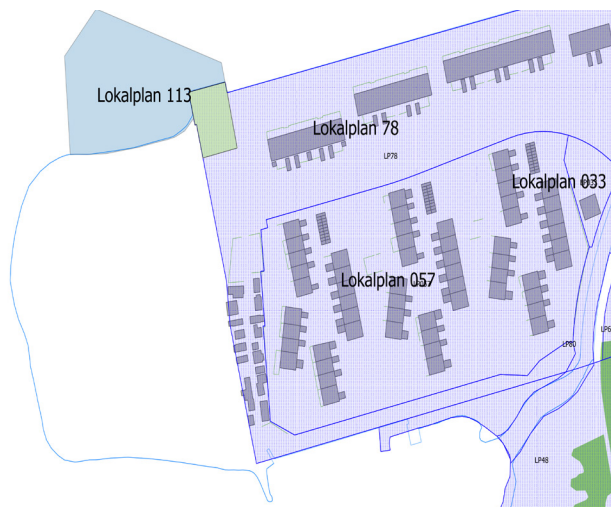


Kommuneplanrammer

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Den del af området der ligger på land er i dag omfattet af eksisterende lokalplan nr. 78 - Boligområde ved Sydkajen. Arealet er i Lokalplan 78 udlagt til byggefelt, hvor der - på grundlag af en supplerende lokalplan - kan opføres et hus til kultur- og eller fritidsformål i op til 3 etager og maksimal højde på 12 m. Med nærværende lokalplan forbliver området udlagt til offentlige

formå, men reservationen af byggefelt til hus i op til 3 etager udgår.



Det grønne område udgår af lokalplan nr. 78.

FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

Vandforsyning

Lokalplanens område skal tilsluttes kollektiv vandforsyning (Novafos).

Varmeforsyning

Lokalplanområdet på land ligger indenfor et energidistrikt, der er udlagt til opvarmning med fjernvarme. Den del af lokalplanområdet der ligger i vandet kan opvarmes med el. Der kan etableres ikke-fossil energiforsyning i form af for eksempel solfangere, solceller, varmepumper, jordvarmeanlæg, med videre.

Spildevand og overfladevand

Der etableres toiletter og bad på Kultur- og havnebadet og der skal derfor ledes spildevand til Frederikssund rensesanlæg via spildevandskloak. Tag- og overfladevand vil blive ledt direkte til fjorden. Der udarbejdes sideløbende med denne lokalplan et tillæg til spildevandsplanen for Frederikssund kommune.

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside. www.frederikssund.dk

Trafik og parkering

Biltrafikken til Kultur- og havnebadet skal benytte Sydkajen, der både fungerer som offentlig adgangsvej for områdets beboere og offentlig adgang til det rekreative område; Tippet. Cyklister og gående kan benytte havnepromenaden og stisystemet i området.

Der er anlagt ca. 22 p-pladser for enden af Sydkajen i tilknytning til Tippet. Derudover er der 7 pladser

langs Sydkajen og ca. 30 p-pladser på Kalvøen. Der er plads til ca 10 biler langs Kalvøvej.



Parkeringspladser i nærområdet

I tilfælde af, at der bliver behov for flere p-pladser, tæt på kultur- og havnebadet, kan muligheden for at etablere midlertidige parkeringspladser på Tippet - i sommermånederne, hvor besøgstallet til Kultur- og havnebadet er størst - overvejes.

Etablering af parkeringspladser på Tippet kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, fordi området er omfattet af Strandbeskyttelse.

Støj

Støjen fra havnebadet forventes at variere meget afhængig af årstider og vejr, hvormed der ikke vil være tale om en konstant støjbelastning. Til gengæld forventes støjen at være til stede både om aftenen og i weekender.

Hvis der var tale om støj fra virksomheder, ville støjgrænserne mod Sydkajen (etageboliger) være 50 dB på hverdage kl. 07-18 og 45 dB aften og weekender. Der er ingen generelle støjgrænser i forhold til fritidsanlæg/havnebade.

Frederikssund kommune har ved planlægningen af Kultur- og havnebadet lagt vægt på, at anlægget blev placeret og udformet således, at støjen fra anlægget begrænses.

COWI har udført støjberegninger af det planlagte havnebad i drift. Der er ved beregningen forudsat en kildestyrke på 96,3 dB(A), som svarer til "højlydt tale, råb og latter", i drift ca. 70 % af dag- og aftenperioden.

Støjberegningen viser en støj på 48 dB ved den nærmeste bolig, hvilket vurderes at være tilfredsstillende. I andre byer har man, ved planlægningen af havnebad, accepteret højere støjniveauer ved boligbebyggelse.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse.

Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

Jordforurening

Der findes en jordforurening på vidensniveau V2 inden for lokalplanens delområde 2. Forureningen ligger i et område, der ikke ændrer anvendelse, men benyttes til offentlige havnepromenade.

I forbindelse med en evt. ansøgning om byggeri på arealet skal der indhentes en §8 i henhold til jordforureningsloven.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

Forurenet jord og jord fra offentlige vejmatriler må ikke flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til kommunen.

SERVITUTTER

Der aflyses ingen servitutter.

MILJØSCREENING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017), skal Frederikssund Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det er Kystdirektoratet der foretager VVM-screening for Kultur- og havnebadet, som er et anlæg på søterritoriet.

Frederikssund Kommune har gennemført en miljøscreening af planen i henhold til § 8, stk. 2, da planen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

I forbindelse med gennemførelsen af miljøscreeningen, har kommunen truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Konklusionen bekendtgøres offentligt inden den endelige godkendelse af planen.

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

§ 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er, at:

Give mulighed for at opføre et kultur- og havnebad.

Sikre adgang til kultur- og havnebadet fra havnepromenaden.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter en del af vejarealet med matrikelnummer 49A Frederikssund Byggrunde, samt vandarealet ud for Tippen. Se kortbilag 4.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1 og delområde 2, som vist på kortbilag 2.

§ 2.2 Delområder

Delområde 1: Kultur- og havnebad.

Delområde 2: Del af havnepromenade på land - udlagt vejareal.

§ 2.3 Zonestatus

Delområde 1 ligger på søterritoriet.

Delområde 2 ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE- delområde 2

Området er en del af et offentligt vejareal, der indgår i havneområdet.

Der må indenfor området opføres bebyggelse til café, kiosk, ishus, kaffebar, pølsevogn eller lignende.

Området må anvendes til ophold med grillfaciliteter, borde og bænke.

Der skal etableres en broforbindelse fra området til kultur- og havnebadet.

Kommentar

En lokalplan kan ikke fastlægge bestemmelser for arealer på søterritoriet. Derfor er der ikke fastlagt bestemmelser for delområde 1. Arealet er alligevel medtaget i lokalplanen for at redegøre for hvorledes vandarealerne er tænkt udnyttet og kultur- og havnebadet forbundet med havnepromenaden. Se illustration på kortbilag 4.

§ 4 UDSTYKNING

Der kan foretages udstykninger og arealoverførelser indenfor lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet sker via Sydkajen og sti fra Tippen samt Havnepromenaden, som vist på kortbilag 2. Der er kun vejadgang til området for gående og cyklister.

§ 5.2 Stier

Der skal sikres adgang gennem området til stien på Tippen.

§ 5.3 Parkering

Der må ikke parkeres biler på området.

Kommentar

Parkering af biler skal ske på parkeringsarealer udenfor lokalplanområdet. Der er 22 offentlige parkeringspladser ved Sydkajen samt parkeringsmulighed langs Kalvøvej og på Kalvøen.

§ 5.4 Cykelparkering

Der kan etableres cykelparkeringspladser i delområde 2.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang

Det bebyggede areal i delområde 2 ikke overstige 40 m².

§ 6.2 Etageantal

Bygninger må maksimalt opføres i en etage uden tagetage.

§ 6.3 Bygningshøjde

Bebyggelsens højde må maksimalt være 3 m målt fra terræn.

§ 6.4 Byggefelt

Bygninger skal placeres indenfor det fastsatte byggefelt, som vist på kortbilag 4. Byggefeltet ligger 5 m fra molekanten mod vandet.

§ 6.5 Afskærmende foranstaltninger

Der må opføres afskærmende foranstaltninger.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Udformning

Facadebeklædning skal udføres som træ- eller pladebeklædning.

§ 7.2 Tage

Tage må maksimalt have en glansværdi på 10.

§ 7.3 Skilte

Fritstående skilte må ikke være højere end 2 m.

§ 7.4 Beplantning

Der må ikke etableres fast beplantning.

Fast beplantning omfatter ikke midlertidig beplantning i potter.

§ 8 KLIMATILPASNING

Havnebadet skal fikseret til pæle med en glideanordning, som sikrer, at havnebadet kan bevæge sig i takt med ændringer i havvandstanden. Brofæstet skal ligeledes være fleksibelt, så det kan modstå ekstreme vandstande.

§ 9 BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det kollektive spildevandssystem.

§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER

Den eksisterende lokalplan nr. 78 - Boligområde ved Sydkajen - ophæves delvist ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 113 for Kultur- og havnebad.

§ 11 RETSVIRKNING

§ 11.1 Ny og eksisterende bebyggelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medføre heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

§ 11.2 Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

§ 11.3 Servitutter

I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 28. november 2018 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

John Schmidt Andersen Borgmester /
Ole Jacobsen Kommunaldirektør

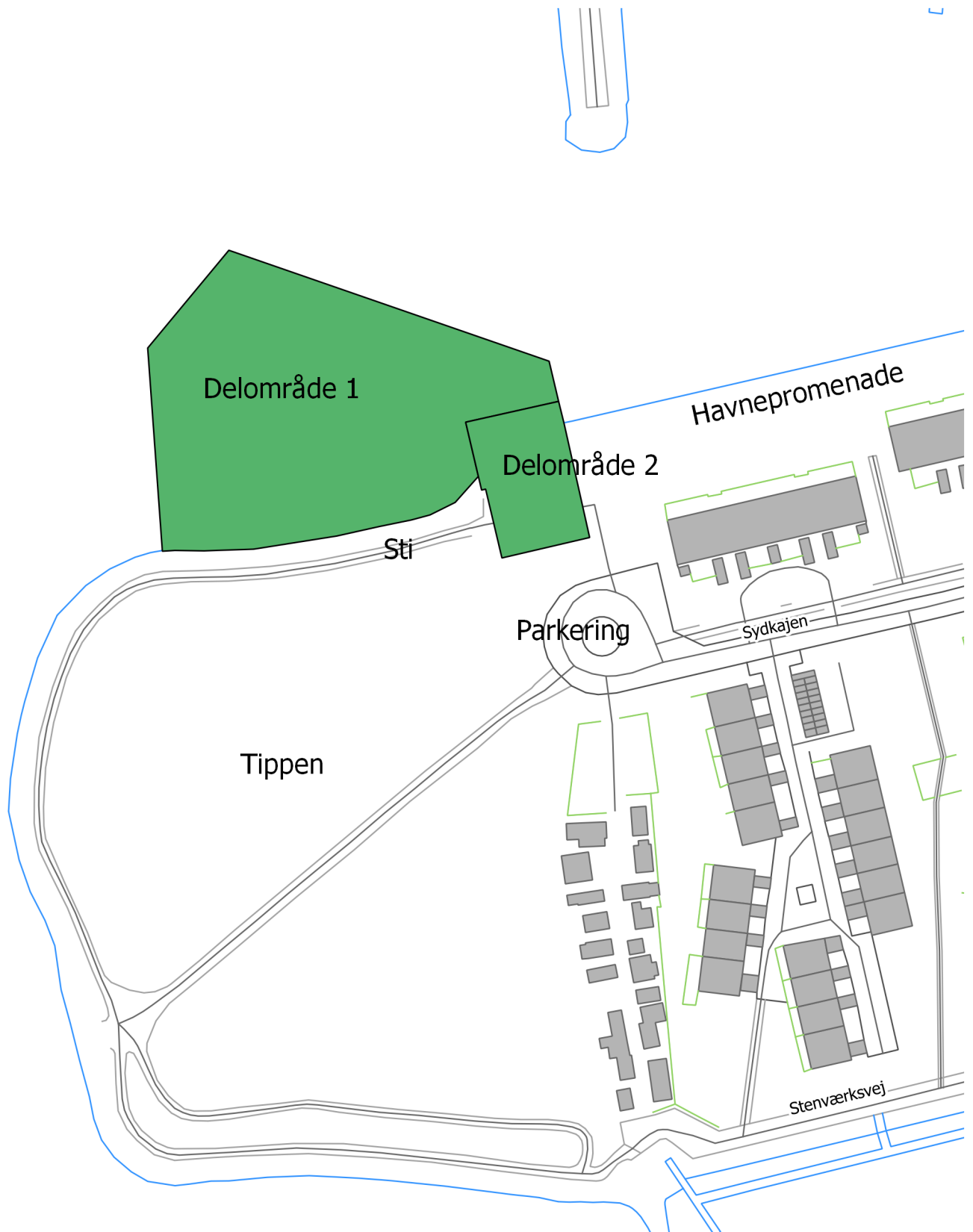
Kortbilag 1



Signaturforklaring

 Lokalplanafgrensning

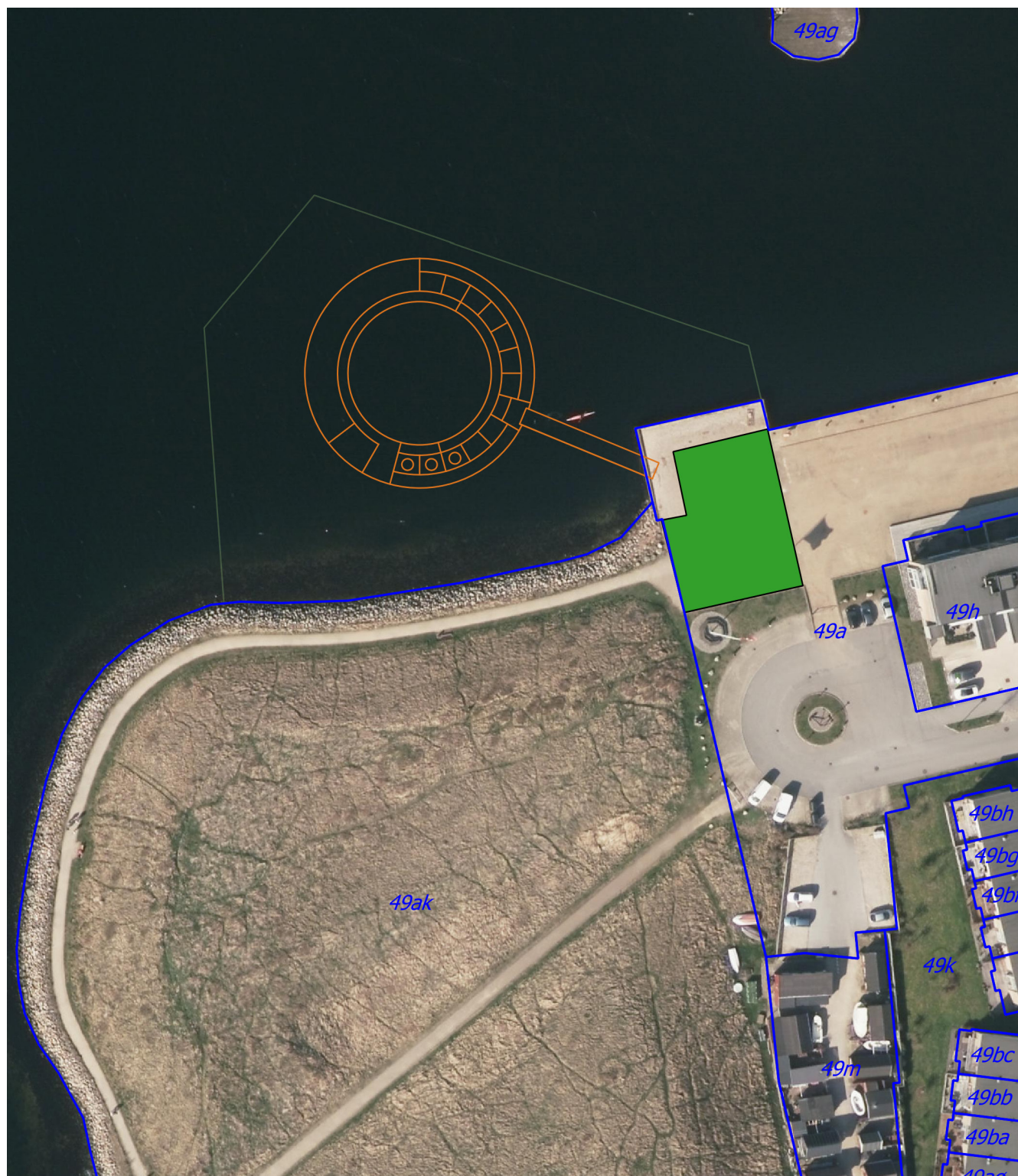
Kortbilag 2



Signaturforklaring

 Delområder

Kortbilag 3



Signaturforklaring

 Byggefelt

 Matrikelskel

Kortbilag 4



Illustration: Kultur- og havnebad set fra Havnepromenaden

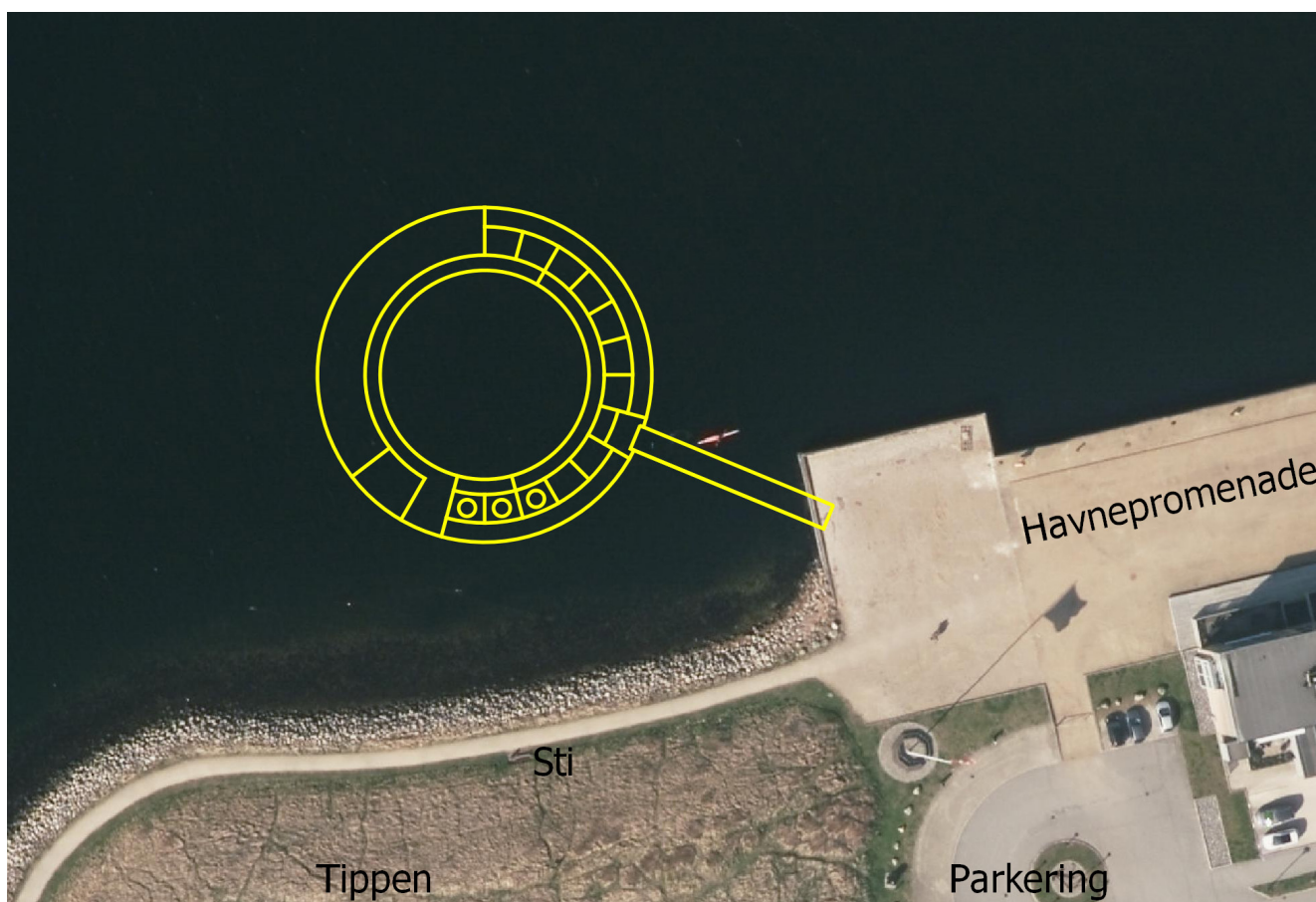


Illustration: Kultur- og havnebad, plan