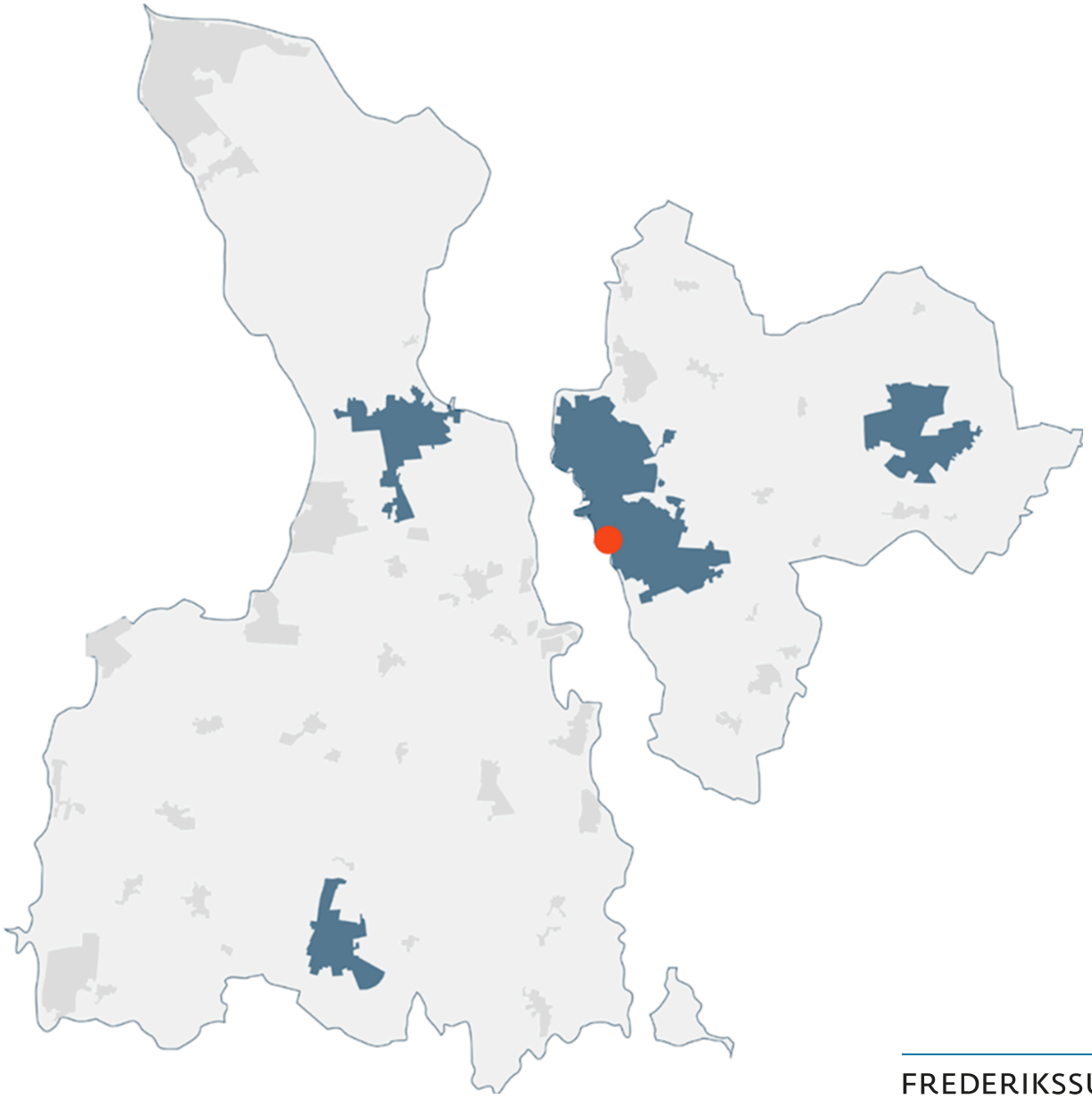
Lokalplan 173 for Maritimt Center ved Kalvøvej i Frederikssund
Vedtaget XX



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 173 for Maritimt Center ved Kalvøvej i Frederikssund 2
Hvad er en lokalplan? 3
Lokalplanens formål og beliggenhed 6
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold 10
Forhold til anden planlægning og lovgivning 16
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser 29
Miljøvurdering 32
Midlertidige retsvirkninger 33
Bestemmelser 34
Kortbilag 46
Kortbilag 1 - Afgrænsning og delområder 47
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold i delområde 1 48
Kortbilag 3 - Arealdisponering i delområde 1 49
Kortbilag 4 - Illustrationsplan 50

Lokalplan 173 for Maritimt Center ved Kalvøvej i Frederikssund

Hvad er en lokalplan?

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvor kommunen har fastsæt bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen. Området kan være stort eller lille og det kan ligge i byen, på landet eller i et sommerhusområde. En lokalplan sætter rammerne for områdes anvendelse og udvikling. Den er således ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det er derfor nødvendigt at søge om tilladelse hos relevante myndigheder til et bygge- og anlægsprojekt, selvom det overholder lokalplanen.

Hvorfor udarbejde en lokalplan?

En lokalplan bruges til at fastlægge, hvad et bestemt område fremover skal anvendes til og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Kommunen kan således med lokalplaner påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen.

Hvem bliver hørt?

I forbindelse med at kommunen udarbejder en lokalplan, skal kommunen sende et forslag til lokalplanen i naboorientering og offentliggøre forslaget på kommunens hjemmeside. I høringsperioden har alle mulighed for at komme med indsigelser, bemærkninger og forslag til planen. På baggrund af høringssvarene tager kommunen efterfølgende stilling til, om lokalplanen skal ænders og om den skal vedtages.

Hvad indeholder en lokalplan?

Lokalplanen består af 3 dele: Redegørelse, bestemmelser og kortbilag.

- Redegørelsen beskriver planens intentioner og baggrund. Her beskrives også hvordan planen passer med den eksisterende lovgivning og planlægning.
- Bestemmelserne fastlægger i store træk; områdets afgrænsning, anvendelse og byggeriets omfang. Bestemmelserne kan også fastsætte hvordan bebyggelse, anlæg, veje og beplantning skal se ud.
- Kortbilagene viser områdets afgrænsning, delområder og byggefelter samt hvordan området skal indrettes. I kortbilagene kan der også være en illustration af en tænkt fremtidig bebyggelse, som opfylder lokalplanen, men ikke nødvendigvis bliver realiseret.

Hvad med det der er der i dag?

Lokalplaner gælder kun fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke

handlepligt på lokalplanens bestemmelser, og der er ikke pligt til at etablere nye anlæg eller bebyggelser beskrevet i lokalplanen, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

Lokalplanens formål og beliggenhed

Formål

Frederikssund Kommune ønsker at opføre nye, moderne lystbådehavnsfaciliteter og nye faciliterer til kommunens maritime foreninger, et såkaldt maritimt center. Formålet med projektet er, at der skal åbnes for faciliteter til en bredere vifte af de fritidsaktiviteter, der knytter sig til Roskilde Fjord og inviterer offentligheden tættere på fjorden. Lokalplanens formål er at muliggøre dette projekt.



Visualisering af klubliv ved de kommende klubbygninger

Centeret for maritime aktiviteter, der inkluderer kommunens maritime foreninger, skal være en åben havn for alle, og dermed også tiltrække kommunens øvrige borgere til aktiviteter. Stedet skal udover maritime aktiviteter desuden kunne understøtte almindelige fritidsaktiviteter og give opholdsmuligheder ved vandet og havnen.

Projektet skal desuden bidrage til, at der bliver skabt bedre kontakt mellem fjorden og den centrale del af Frederikssund. Dette sikres i lokalplanen ved at friholde sigtelinjer mellem bl.a. Kalvøvej og havnebassinet for bebyggelse, så der sikres visuel forbindelse mellem by og fjord. Ved at udlægge areal til pladsdannelser ved vandet bliver der også bedre mulighed for interaktion med vandet.

Lokalplanen sikrer en bebyggelsesstruktur, der peger ud mod vandet - hvilket er arketypisk for huse i et maritimt miljø. Gavlmotiverne skal følge bugtens vifteformede geometri og orientere sig langs med vandkantens cirkelslag. Lokalplanen sikrer med bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udseende, at det nye maritime center ikke vil dominere kystlandskabet, men derimod underlægge sig lystbådehavnens grønne landskab og de naturværdier, der er i forvejen.

Lokalplanområdet omfatter også en del af Fjordstisruten, som er en flot og populær stiforbindelse, som forbinder byen med fjorden. I lokalplanen sikres det, at Fjordstien fortsat går i gennem lystbådehavnen.



En skitse af projektets grønne og maritime karakter set fra fjord-siden.

Beliggenhed

Frederikssund Lystbådehavn er en del af Frederikssunds kyststrækning på østsiden af Roskilde Fjord, og udgør en del af Frederikssunds grænse mellem by og fjord. Lystbådehavnen ligger lige syd for Kalvø mellem Kronprins Frederiks Bro og Kronprinsesse Marys Bro, vest for Sillebro Ås udløb i Roskilde Fjord. Åen danner grænse mellem planområdet og den privatejede Marbæk Lystbådehavn.

Kalvøen er et rekreativt og grønt område bl.a. med Kalvø Strand, Restaurant Kalvø og flere af kommunens sportsklubber. På arealerne øst for Kalvø og nord for lystbådehavnen ligger Frederikssundhallerne og Frederikssund Stadion. Nord for planområdet ligger Den Selvejende Institution Frederikssund Vikingeboplads Forsøgscenter for
Vikingetidens Teknologi, hvor der er opført rekonstruktioner af et langhus og fem grubehuse. Derudover benyttes en del af Kalvøområdet af foreningen Frederikssund Vikingespil. Nord for

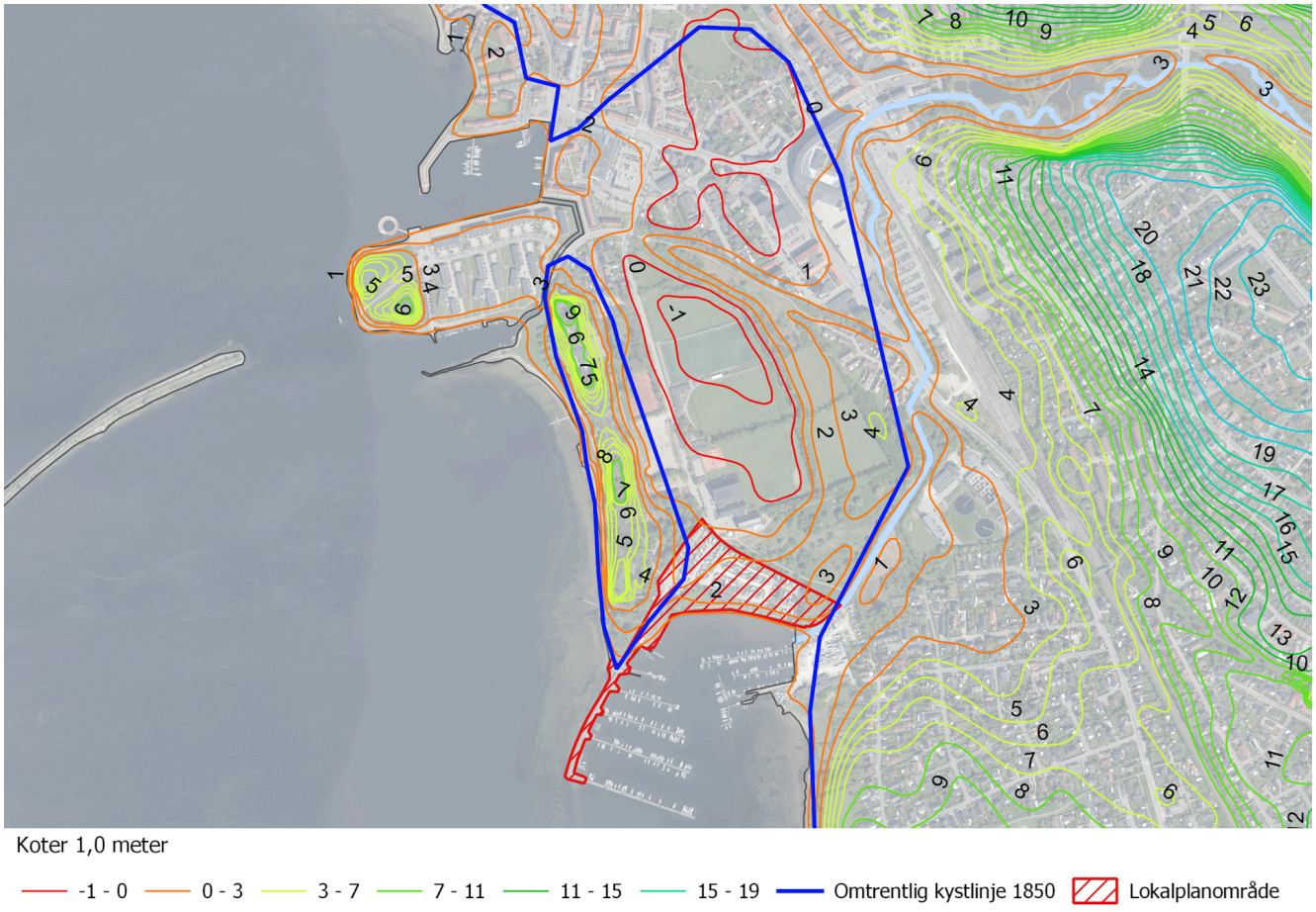
Kalvø ligger Frederikssund Kulturhavn med havneplads og boliger. På Sydkajen, en halvø ud i fjorden nord for lokalplanområdet, ligger der et kommunalt havnebad. Lystbådehavnen indgår altså i et område af Frederikssund med flere rekreative både maritime og ikke-maritime funktioner.



Planområdets placering ved Roskilde Fjord i Frederikssund by. Lystbådehavnen er en del af et større rekreativt område i Frederikssund by med boldbaner, sportshal, badestrand, kulturhavn, havnebad og et stykke kulturarv med en rekonstrueret Vikingeboplads.

Kalvø er, som navnet antyder, en tidligere ø i Roskilde Fjord, hvilket tydeligt ses på det kuperede landskab og de stejle, tilgroede kystklinter. De store, fuldvoksne træer strækker sig op og danner en flot formation omring bakkeøen Kalvø, der er med til at gøre Frederikssund til en grøn by set fra fjorden.

Landarealet mellem Kalvøen og den tidligere kystlinje blev i midten af 1800-tallet indvundet, og Sillebro å blev ledt ud syd for Kalvø. Lystbådehavnens areal er en del af et lavtliggende indvundet landskab, og der er derfor i dag risiko for oversvømmelse i tilfælde af stormflod.



Kort med højdekoter, der viser Frederikssund bys kuperede terræn og den oprindelige kystlinje, fra inden indvindingen af det areal lokalplanområdet er en del af.

Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførsel af en række fritstående bebyggelser, der er disponeret i en vifte langs kystens krumning i lystbådehavnen. Størstedelen af bebyggelserne skal opføres gavle orienteret mod vandet, mens andre kan orientere sig imod områdets centrum, Fjordens Plads. Fjordens Plads skal placeres for enden af Kalvøvejs forlængelse. På udearealerne er der mulighed for at etablere forskellige opholdsrum, jolleoplags- og skyllepladser mm.

Projektet denne lokalplan giver mulighed for, Maritimt Center, indeholder også elementer, der ligger på søterritorie, fx bølgebryder, bådcarport og udgravning af havnebassin. Lokalplanen er kun gældende for de dele af projektet, der er på landarealer. Dette skyldes, at Frederikssund Kommune ikke har kompetence til at planlægge for søterritorie, da det ligger udenfor hvad en lokalplan kan jf. planloven og udenfor kommunens myndighedsområde. Det er kystdirektoratet, der er myndighed på søterritorie.



Vision for disponering af området.

Anvendelse

Lokalplanen inddeler området i to delområder, hvor delområde 1 omfatter selve bygningsmassen med udearealer i lystbådehavnen og delområde 2 omfatter molearmen.

I delområde 1 giver lokalplanen mulighed for rekreative anvendelser der hører under: oplevelsesøkonomisk center, publikumsorienteret
serviceerhverv, større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg samt lystbådehavn. Bygningerne i projektet omfatter et fælleshus med tilknyttet omklædningsfaciliteter, multihal med værkstedsfaciliteter og havnefogedens kontor og værksted. Herudover er der en række foreningsrelaterede bådhuse, som er uopvarmede bygninger, der skal rumme udstyr og grej, og diverse bådhaller til robåde, kajakker og kanoer. Lokalplanen giver også mulighed for at etablere café eller restaurant, værkstedsboder, sauna med omklædning o. lign.

I delområde 2, molearmen, giver lokalplanen mulighed for anvendelse til reakreativt område i form af lystbådehavn.



Kort der viser de to delområder i lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet, Frederikssund lystbådehavn, ligger for enden af Kalvøvej. Kalvøvej en blind vej, der samtidig fungerer som adgangsvej til flere andre fritidsaktiviteter, herunder

Frederikssundhallerne og Kalvø, og som forbinder lokalplanområdet med bymidten. Projektet, som denne lokalplan muliggør, omfatter en forlængelse af Kalvøvej til Maritimt Centers parkeringspladser og til den centrale plads, Fjordens Plads. Derudover skal der fortsat være vejadgang fra Kalvøvej til molearmen via vejen Vænget.

Lokalplanen sikrer, at Fjordstien fortsat føres gennem lystbådehavnens område. Fjordstien er en sti langs Roskilde Fjord og Isefjord for cyklister og vandrere, der i hele sin længde er 275 kilometer lang. Det er derfor vigtigt, at stiens forløb fortsættes igennem lokalplanområdet, for at opretholde Fjordstiens sammenhængende rute.

Lokalplanen sikrer minimum 50 parkeringspladser og giver yderligere mulighed for ca. 100 parkeringspladser, når bådopbevaringsarealet kan tages i brug til bilparkering om sommeren.

Bebyggelsens omfang og placering

Der er i lokalplanen udlagt byggefelter for de nye bygninger, der skal rumme de mange maritime foreninger og offentlige funktioner. Bebyggelsen er placeret, så der er kig til vandet fra Kalvøvej, og generelt med luft i mellem bebyggelserne, der giver mulighed for kig til vandet flere steder.

Med lokalplanen gives der mulighed for en vifte af fritstående bygninger, med gavle der orienterer sig mod vandet i lystbådehavnen. Bebyggelsen i byggefelt C afviger fra dette, fordi der skal være mulighed for funktioner, der orienterer sig mod livet på Fjordens Plads.

Alle bygninger er i én etage med en højde på maksimalt 6,5 meter, med undtagelse af robådshallen, i byggefelt B, der må være op til 8,5 meter høj af hensyn til funktionen. Derudover er der udlagt et areal, hvor der kan opføres en konstruktion med overdækning til masteopbevaring, i byggefelt D. Udenfor de fastlagte byggefelter kan der etableres elementer til ophold og leg, som eksempelvis hængekøjer, legeredskaber, gynger og balancebomme, grejkister til undervisningsudstyr eller lignende. Der er også mulighed for at placere op til 3 skibscontainere i lokalplanområdet, med funktioner der falder inden for lokalplanens anvendelsesmuligheder. Det kan fx. være til udlejning af maritimt udstyr, salg af is eller behov for opbevaring i en periode.

Bebyggelsens ydre fremtræden

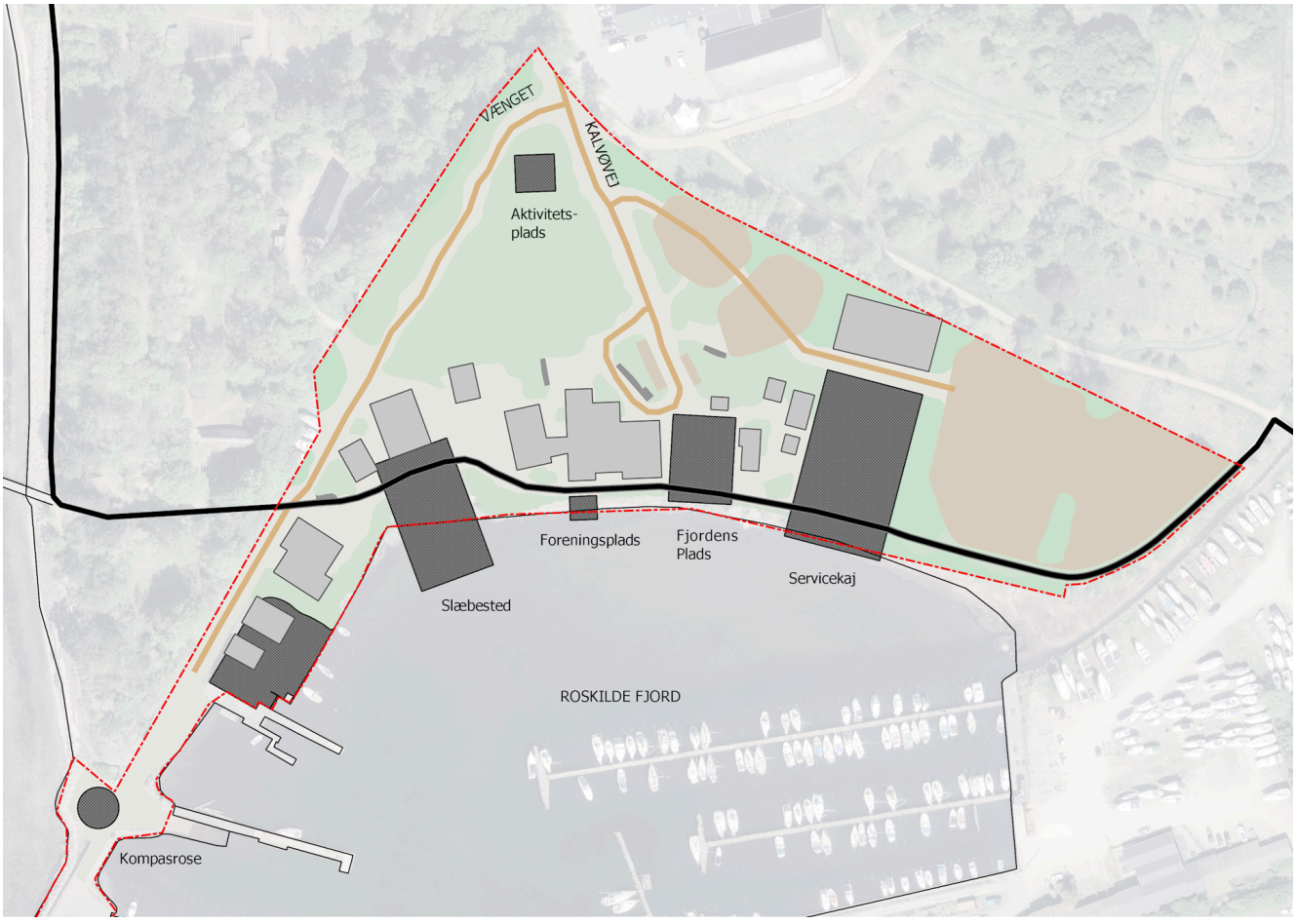
Lokalplanen sætter rammerne for arkitekturen, som i formgivning, materialer og farver skal afspejle en maritim æstetik og kvalitet. De nye bygninger opføres som gavlhuse i træ med saddeltag, der refererer til et typisk maritimt udtryk. Lokalplanen sikrer, at facaderne skal beklædes med træ og tagene med stålplader, tagpap eller levende tag. I projektet, som lokalplanen muliggør, arbejdes der for at facaderne udføres i ubehandlet fyrretræ, som med tiden patinerer til en sølvgrå overflade, og facadeopbygningerne er ensartede, for at sikre et harmonisk udtryk. Projektet er udviklet med enkelthed for øje, med få, gennemgående materialer. Lokalplanen giver desuden mulighed for solcelleanlæg på tagene.

Ubebyggede arealer

Projektet omfatter seks større pladser samt mulighed for mindre opholds- og legesteder, jolleoplags- og skyllepladser. De nye pladser og udearealer skal skabe rammerne for livet på havnen. Arealerne omkring bygningerne er indrettet, så ophold og aktivitet kan fungere side om side med parkerede biler og opmagasinerede både.

Frederikssund Lystbådehavn har i dag en grøn karakter med Kalvøen mod vest og Sillebro Ås udmunding i fjorden mod øst. Projektet styrker denne grønne karakter ved at tilføre mindre trægrupper og bundbeplantning mellem bygninger og havneaktiviteter. På den måde bindes skov og kyst sammen, og havnens grønne identitet fastholdes med lokalplanen.

Belægningsmaterialerne på udearealerne, hvor der ikke er beplantning, holdes i grusbelægning og natursten, f.eks. marksten. Det suppleres af støbt beton og betonfliser, hvor der er maritime funktioner, der kræver fast underlag, herunder Slæbestedet og Servicekajen.



Tegning der viser hvor pladserne er placeret med Fjordstien, der fortsat går gennem området, markeret med sort streg.

Eksisterende forhold

Planområdet rummer Frederikssund lystbådehavn, hvor Frederikssund Sejlklub holder til og har sin bådopmagasinering. Lystbådehavnen grænser mod vest op til en skov, der dominerer spidsen af Kalvøen. Skoven giver lystbådehavnen en grøn nordvestlig afgrænsning og skærmer mod indkig fra nord. Udsigten over fjorden er den primære naturværdi i området. Fra lystbådehavnen ses i horisonten konturen af Kronprinsesse Marys Bro. Lystbådehavnens mole ligger som en forlængelse af Kalvøen ud i Roskilde Fjord. Molen giver adgang til 4 adgangsbroer til de fortøjede både.



Havneområdet med moler og bådopbevaring. Den røde stipling er lokalplanafgrænsningen.

Lystbådehavnen ligger isoleret i forhold til Frederikssund bymidte og opleves ikke som en del af Frederikssund havnefront og byens adgang til vandet. Kalvøvej, som giver adgang til lystbådehavnen, har et langt og lige forløb fra Bruhnsvej med allé træer på dele af strækningen.

Fjordstien, der er en populær stiforbindelse, har sit forløb langs fjorden igennem lystbådehavnen. Stien giver mulighed for offentlig passage på arealet mellem sejlklubbens klubhus og fjorden.

Lokalplanområdet er domineret af opmagasinerede både, der optager 70-80 % af arealet, hvilket også er tilfældet for Marbæk Lystbådehavn, der ligger syd for planområdet.

Frederikssund Sejlklubs flade rektangulære klubhus ligger centralt i området med facade ud mod fjorden. Vest for klubhuset er der et mindre åbent areal.



Frederikssund Sejlklub med klubhus og bådopbevaring.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen. I det følgende beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Kommuneplan 2025

Byudviklingsstrategi

Lokalplanområdet ligger i Frederikssund, som sammen med Græse Bakkeby og Vinge udgør kommunens regionale center. Det er kommunens største byområde med en koncentration af arbejdspladser, specialbutikker, uddannelsessteder, kulturtilbud og servicefunktioner.

Frederikssund, Græse Bakkeby og Vinge indgår som "fingerby", som rummer de byområder, hvor man på statsligt niveau ønsker at koncentrere hovedstadsområdets vækst jf. afsnit om Fingerplanen. Status som del af fingerbyen giver kommunens regionale center gode vilkår for udvikling. Inden for det regionale center ønsker Frederikssund Kommune at udnytte sit potentiale og at fastholde og udbygge sin position i konkurrencen med hovedstadsområdets større byer ved at tiltrække vækst og fremtidsmuligheder inden for handel, erhverv, uddannelse, kultur og bosætning mv.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at udvikle på Frederikssund bys potentialer, udnytte nærheden til fjorden og styrke forbindelsen mellem byen og fjorden. Lokalplanen understøtter det blågrønne potentiale i Frederikssund by og åbner området tæt ved fjorden for offentligheden. Dertil er lokalplanen med til at udvikle foreningslivet med sport og fritidsaktiviteter i Frederikssund by.

Stationsnærhed og parkering

Største delen af lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde udpeget i kommuneplan 2025.

Stationsnærhed

De stationsnære områder og kerneområder skal udnyttes til tæt og bymæssig

bebyggelse og indrettes med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik. Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter, skal jf. Landsplandirektivet, Fingerplanen, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært kerneområde. Lokalplanen muliggør et maritimt center, der skal samle foreninger med maritime aktiviteter og tiltrække byens borgere til ikke-maritime aktiviteter. Planområdets placering centralt i Frederikssund og indenfor det stationsnære kerneområde er derfor god. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med gældende kommuneplan og Fingerplanen.

Parkering

Kommuneplan 2025 fastsætter ikke bestemmelser for bil- eller cykelparkeringsnormer for de anvendelser, som lokalplanen giver mulighed for.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som i Kommuneplan 2025 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Inden for lokalplanområdet er der risiko for oversvømmelse ved havvandstigning og stormflod. Lokalplanen sikrer, at lokalplanområdet bliver beskyttet imod havvandsstigning og stormflod op til minimum kote +2,4.

Lystbådehavnen, som lokalplanen omhandler, bliver en del af Frederikssund Kommunes kystbeskyttelse af Frederikssund Bymidte. Frederikssund Kommune anlægger kystbeskyttelse til beskyttelse i kote +2,4 i området omkring kulturhavnen, nord for Kalvøen og langs med Sillebro Å. Lokalplanområdet bliver derfor en del af denne beskyttelse, der afløser beredskabsløsninger som sandsætte og watertubes.

I lokalplanen bestemmes det ikke hvordan kystbeskyttelsen skal udformes, blot at området skal beskyttes. Det vil formentlig blive ved terrænhævning, der sikrer at hele strækningen langs kysten får minimum kote +2,5 som toppunkt, der giver en beskyttelse til kote +2,4. Alternativt kan eksempelvis Fjordstiens trace anlægges som et lavt dige med sti på toppen.

Frederikssund Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanområdet bliver sikret mod oversvømmelse ved havvandstigninger og stormflod med denne lokalplan.

Grønt Danmarkskort

En del af lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser ifølge Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2025. Grønt Danmarkskort viser, hvor Frederikssund Kommune i fremtiden vil målrette sin naturpleje og planlægge for ny sammenhængende natur på tværs af kommunegrænserne.

Indenfor beskyttelsesområderne må der ikke lokalplanlægges for formål, der væsentligt forringer naturtilstanden eller vanskeliggør, at områderne senere kan omdannes til naturområder. Beskyttelsesområderne skal så vidt muligt friholdes for bygninger og anlæg. Nødvendige anlæg skal placeres og udformes med hensyntagen til beskyttelsesinteresserne. I beskyttelsesområderne kan dog etableres stier, anlæg til tilbageholdelse og regulering af vand, mindre støttepunkter for friluftslivet mv.



Kort med markering af naturbeskyttelsesområder.

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser omfatter alle større, samlede naturområder i kommunen, som er beskyttet af bevaringsbestemmelser. Områderne rummer kommunens større, sikrede naturværdier med stabile

bestande af vilde planter og dyr, som kan sprede sig biologisk herfra via økologiske forbindelser.

Det udpegede naturbeskyttelsesområde indenfor lokalplanafgrænsningen er udpeget, da det er en del af Natura 2000-området Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

Da lokalplanen ikke ændrer på de fysiske rammer for havnen har udpegningen ikke nogen relevans og Frederikssund Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke påvirker udpegningsområdet og ikke forringer naturtilstanden eller vanskeliggør, at området senere kan omdannes til naturområder.

Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme F 1.1, Kalvøen og lystbådehavnene. Kommuneplanrammen udlægger området til rekreativt område med specifik anvendelse til oplevelsesøkonomi center, publikumsorienterede serviceerhverv, større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg samt lystbådehavn.

Anvendelserne som lokalplanen muliggør er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.

Planloven

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

1. at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.
2. at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer.
3. at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne.
4. at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved lokalplanlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal lokalplanen redegøre for påvirkningen. Hvis

bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Området for denne lokalplan er beliggende i byzone direkte ud til kysten. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om højde og volumen på ny bebyggelse, som sikrer, at bygningerne vil medføre en begrænset påvirkning af kystlinjen. Bygninger vil blive opført i én etage, ligesom det eksisterende klubhus. Flere af bygningerne opføres med større taghøjde og volumen, da de skal fungere som haller for klubbernes bådopbevaring og forskellige former for pladskrævende aktiviteter. Den visuelle påvirkning af kyststrækningen vil dog blive begrænset af, at "bagtæppet" for bygningerne i stort omfang vil være skoven på tippen af Kalvøen. Desuden vil Frederikssundhallen og nye spredte beplantninger og bådopbevaring begrænse påvirkningen af kystlinjen set fra fjorden.





Illustrationer der viser det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, set fra vandsiden.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Ekspropriation

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er indsat for at opfylde dette lovkrav.
Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser)
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realisering af ekspropriationsformålet
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål, som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner, som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Støjforhold

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt som et offentligt tilgængeligt idræts-, natur- og fritidsområde samt lystbådehavn. Der er ikke tale om en støjfølsom anvendelse, som fordre særlige tiltag for at begrænse støjpåvirkningen.

Det Maritime Center ligger placeret i et område uden boliger eller andre støjfølsomme anvendelser. De nærmeste naboer til centret er Frederikssund Hallen og Marbæk Lystbådehavn. De nærmeste boliger ligger på Enghaven og Englystvej, hvilket er ca. 200 m øst for den nye hovedbygning i Maritimt Center.

Støj fra de daglige aktiviteter i centeret vil være ubetydelig. Det kan forekomme støj ved afholdelse lejlighedsvise konkurrencer og fester i klubberne. Men ikke en støj, der vil komme til at være til gene for beboerne i boligerne mod øst. Der skal med andre ord ikke foretages særlige tiltag med henblik på at begrænse støjpåvirkning i forhold til omgivelserne.

Anden lovgivning

Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Landsplandirektivet Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysisk planlægning i hovedstadsområdet.

Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde. Det indre storbyområde findes ikke i Frederikssund Kommune.

Byudviklingen i Frederikssund Kommune skal ske i det ydre storbyområde.

Det ydre storbyområde

Lokalplanområdet ligger som en del af det ydre storbyområde inden for byfingeren, hvor der må ske byudvikling.

Området ligger indenfor det stationsnære kerneområde (1.000 m fra Frederikssund S-togstation), hvor de intensive byfunktioner fortrinsvis skal placeres. Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter. Det omfatter bl.a. større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål.

Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært kerneområde. Lokalplanen muliggør et maritimt center, der skal samle foreninger med maritime aktiviteter og tiltrække byens borgere til ikke-maritime aktiviteter. Planområdets placering centralt i Frederikssund og indenfor det stationsnære kerneområde er derfor god.

Den byudvikling, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

Natura 2000, beskyttede arter og natur

Frederikssund Kommune skal sikre, at det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke påvirker et Natura 2000-område væsentligt, jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Frederikssund Kommune kan ikke give 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.

Planen omfatter et område, som grænser op til det udpegede Natura2000 område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Området er udpeget af hensyn til en række arter og naturtyper.

Roskilde Fjord er et af Danmarks mest værdifulde fjordlandskaber og størstedelen af fjorden er udpeget som Natura 2000-område. Roskilde Fjord er særligt udpeget for at beskytte de marine naturtyper bugter og vige samt sandbanke og på land de vidtstrakte strandenge langs kysten. På kystskrænterne er der mange fine forekomster af kalkoverdrev.

Lokalplanen giver mulighed for aktiviteter der medfører færdsel på fjorden. En øget aktivitet kan i visse tilfælde påvirke dyrelivet på fjorden herunder beskyttede arter. Det vurderes dog, at realiseringen af planerne kan have en ubetydelig negativ påvirkning på naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for Natura2000 område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

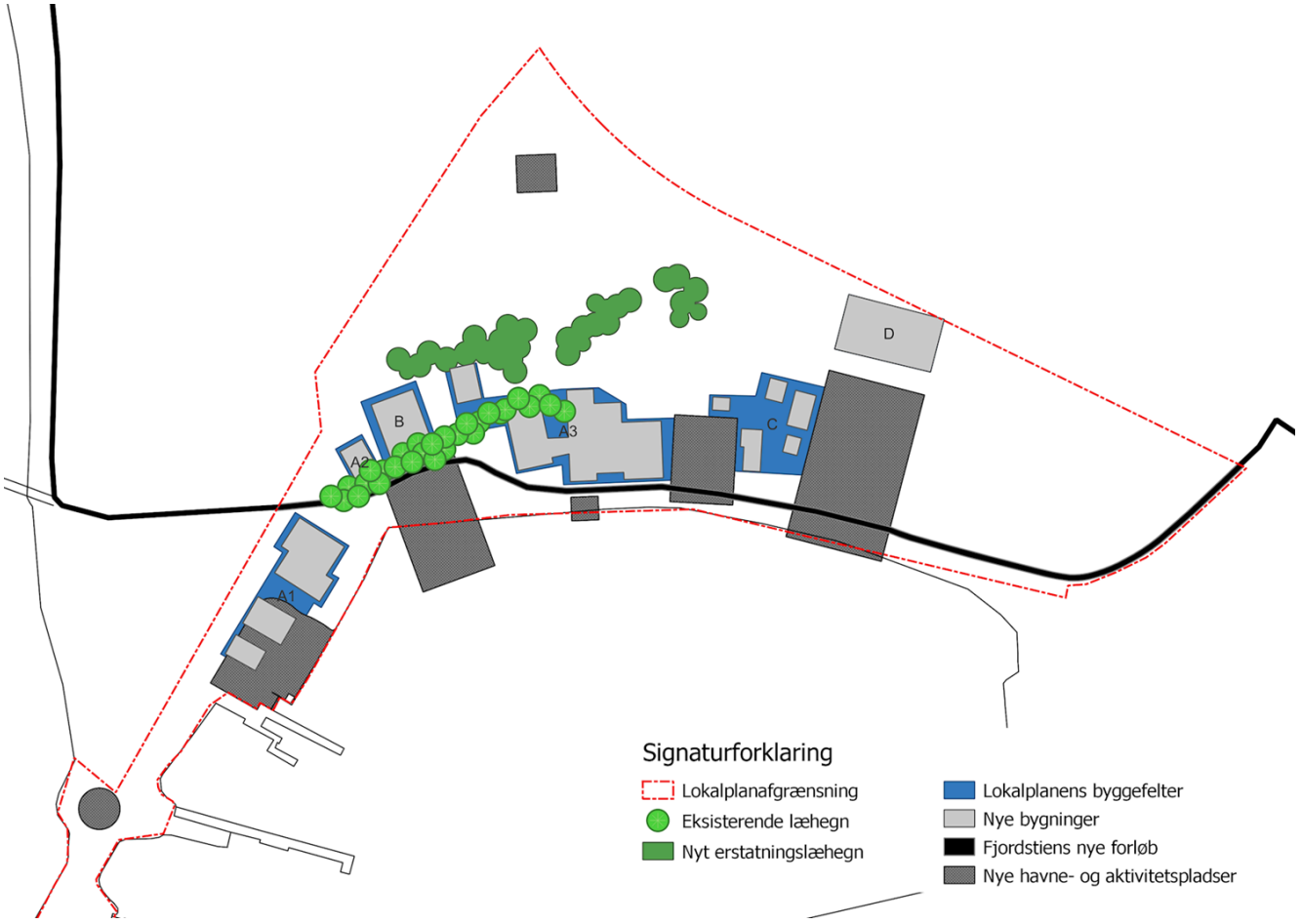
Der er ikke fundet levesteder for Bilag-IV arter som markfirben, spidssnudet frø eller stor vandsalamander i eller nær lokalplanområdet.

I lokalplanområdet er der et læhegn bestående af træer, der er konstateret fungerer som ledelinje for flagermus. Lokalplanens bestemmelser om beplantning stiller krav om erstatning af det levende hegn, der fungerer som ledelinje for flagermus. Det vurderes på den baggrund, at der ikke sker skade på Bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Frederikssund Kommune vurderer, at planen ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt eller beskadiger/ødelægger plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.



Luftfoto med markering af flyverute for flagermus langs med eksisterende læhegn (gul pil) og fourageringsområde (gul flade).



Kort med lokalplanens byggefelter, pladsdannelser og placering af nyt læhegn, med placering af eksisterende levende læhegn.

Spildevandsplan 2013

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret, der er således etableret et ledningssystem til afledning af spildevand. Grundejeren skal håndtere overfladevand lokalt.

Overfladevand kan eksempelvis håndteres i form af åbne, græbeklædte vandrender og regnvandsbassiner. Inden for lokalplanområdet er der udpeget areal til et rensebassin, så det får en rekreativ værdi for området, hvis det er den regnvandsløsning, der ønskes. Der er også mulighed for at lede overfladevandet til underjordisk ledning og rensning, inden det ledes til recipienten Roskilde Fjord.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan. Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan for området, der bestemmer, hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Vandområdeplanerne 2021-2027

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanerne 2021-2027 for vandområdedistrikt II – Sjælland. Hver vandområdeplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Vandområdeplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Byrådets fysiske planlægning må ikke forringe tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanerne eller forhindre, at de fastlagte miljømål i vandområdeplanerne kan opfyldes.

Når planen når et konkret projektniveau, vil myndigheden sikre hensynet til vandområdeplanerne, således at håndtering af spildevand, tag- og overfladevand ikke forringer tilstanden i Roskilde fjord eller forhindrer, at de fastlagte miljømål for Roskilde fjord kan opfyldes

Grundvand

Planens område ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).
Planensområde ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser.

Det vurderes, at planlægningen ikke ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet, da planområdet ikke ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, et indvindingsopland eller i et boringsnært beskyttelsesområde.

Søer, vandløb og kystvand

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanerne 2021-2027 for vandområdedistrikt II – Sjælland. Vandområdeplanerne er udviklet af Miljøministeriet for at sikre et godt vandmiljø til drikkevand, et rigt dyre- og planteliv og søer at bade i. Herunder at forbedre og sikre renere vand i Danmarks vandløb, søer, kystvande og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Dertil er Roskilde Fjord er med det udpegede Natura2000-område et målsat vandområde jf. vandområdeplanerne.

For kystvande i vandområdeplanerne 2021-2027 gælder det konkrete tiltag bl.a. at udledningen af kvælstof skal begrænses. Kun fem ud af 109 kystvande i Danmark vurderes at være i god tilstand.

Det er miljømålet for Roskilde Fjord at opnå en god økologisk tilstand samt en god kemisk tilstand. I dag er den samlede økologiske tilstand/potentiale vurderet til at være ringe og den kemiske tilstand vurderet til at være i Ikke-god kemisk tilstand.

Det vurderes, at lokalplanen vil have ubetydelig negativ påvirkning på udledning af kvælstof og fosfor i Roskilde Fjord og derfor ikke vil forhindre de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanerne. Det vurderes, at der ikke sker påvirkning på åløbet Sillebro Å.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, fx ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum, ROMU.

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Der er vedtaget et fjernvarmeprojekt, der omfatter lokalplanområdet.

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

Trafikale forhold

Det antages, at etableringen af Maritimt Center vil medføre øget trafik i området – både i form af personbiler, cyklister og evt. varetransport – hvilket kan påvirke trafiksikkerheden negativt. Lokalplanen sætter derfor rammer der skal sørge for at mindske den negative påvirkning. Med hjemmel i Vejlovens § 49 stiller Frederikssund Kommune i forbindelse med godkendelse af vejprojekt og overkørselstilladelse krav om, at lokalplanområdet kobles på det eksisterende vej- og stinet på en måde der sikrer god trafiksikkerhed og trafikafvikling.

Adgang til lokalplanområdet er via Kalvøvej, som er den eneste adgangsvej til området. Tilslutningen mellem Kalvøvej, Vænget og vejadgangen til Frederikssundhallerne danner et vigepligtsreguleret firevejskryds der i dag er udformet på en måde, der erfaringsmæssigt er forbundet med en høj uheldsfrekvens. Planforslaget fastlægger derfor at vejene tilsluttes vinkelret på Kalvøvej med højest tre ben i krydset.

Veje og stier i lokalplanområdet bliver udlagt i grus, for at tydeliggøre overgangen fra offentlig vej til havneområde, hvor der forventes et andet tempo, og for skabe en visuel sammenhæng til havneområdet.

Langs med Kalvøvej inden for lokalplanområdet sikres der gangareal hævet fra kørebanen, for at skabe sikker forbindelse for gående. Cyklister og biler skal deles om kørebanen inden for lokalplanområdet.

Parkering

Der disponeres i planområdet for i alt 50 stk. p-pladser. Derudover disponeres for 100 stk. fleksible parkeringspladser, som ligger inden for det fremtidige flexområde, som også kan bruges til vinteroplagsplads for både.

Der etableres 40 pladser til cykelparkering omkring hovedbygningen til Maritimt Center.

Affaldshåndtering

Affaldshåndtering for kommunale bygninger skal følge det gældende affaldsregulativ for husholdningsaffald. Regulativet indeholder bestemmelser om adgangsforhold, afstandsgrænser mv. Veje og vendepladser skal dimensioneres til renovationsvogne.

Med det nye affaldsregulativ stilles der krav om sortering i samtlige fraktioner (pt. 10 fraktioner). Der skal desuden indtænkes plads til yderligere affaldscontainere.

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

Området omfattet af lokalplanen er kortlagt som V2 i henhold til jordforureningsloven. Jordforureningen skyldes, at der tidligere har været affaldsdeponi indenfor området.

Ifølge en jordforureningsattesten for området er der konstateret en lang række forurenende stoffer indenfor området. Jordforureningsattesten dækker et stort areal, så det vides ikke, hvor forureningerne indenfor området er fundet.

Bygge- og anlægsarbejder indenfor området kræver en §8-tilladelse. Lokalplanens byggefelter skal undersøges nærmere for forurening, inden de kan udnyttes. Region Hovedstaden er myndighed ift. jordforurening. Afhængigt af hvad undersøgelserne for forurening viser, kan regionen kræve, at forureningen bliver oprenset, hvis de vurderer at den udgør en risiko for Roskilde Fjord eller arealanvendelsen.

Hvis der konstateres yderligere jordforurening undervejs i byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer, om der skal foretages

yderligere tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

Der er anmeldepligt ved flytning af jord i områder, der er kortlagt som forurenet og områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen.

Kystbeskyttelse og arealer i havnebassin

Denne lokalplan omhandler et projekt der dels indeholder elementer på land og dels elementer til vands. Lokalplanen er kun gældende for arealer på landarealer. De dele af projektet, der omhandler havnebassinet - bådcarport, udgravning af havnebassin, stenkastning mm. - kræver tilladelse fra kystmyndigheden.

Anlæg af kystbeskyttelse er en forudsætning for det projekt lokalplanen muliggør. Kystbeskyttelsen kræver en kystbeskyttelsestilladelse fra kystmyndigheden.

Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03. januar 2023) § 8, stk. 2.

Frederikssund Kommune har på den baggrund vurderet, at lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor udarbejdet en miljøvurderingsrapport. Afgrænsningsrapporten for miljøvurderingen har været forelagt Kystdirektoratet, Naturstyrelsen, Vejdirektoratet, Danmarks Naturfredningsforening Frederikssund, Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Region Hovedstaden samt myndigheder i Frederikssund Kommune, som berørte myndigheder. Der er i forbindelse med høringen indkommet bemærkninger til afgrænsningsnotatet, som har givet anledning til enkelte tilretninger.

Der er, med baggrund i det tilrettede afgrænsningsnotat, udarbejdet en miljøvurdering af lokalplan. Miljøvurderingen er sammenfattet i en rapport, der indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af lokalplanen og rimelige alternativer. Miljøvurderingens indhold følger det forudgående afgrænsningsnotat, og behandler følgende emner:

- Natur: Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Trafik: Befolkningen og menneskers sundhed
- Jordbund og jordarealer
- Vand - overfladevand
- Klimatiske faktorer: Luft og klimatiske faktorer
- Landskab

Der er parallelt med udarbejdelse af miljøvurderingen foretaget en justering af forslag til lokalplan der sikrer, at der så vidt muligt tages hensyn til de behandlede emner i miljøvurderingen.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 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 sikre anvendelse til rekreativt område for både maritime og ikke-maritime aktiviteter.
- at sikre visuel forbindelse mellem Kalvøvej og Roskilde Fjord.
- at sikre offentlig tilgængelige pladser i tilknytning til vandet.
- at sikre at bebyggelse overvejende opføres med gavle orienteret mod fjorden.
- at sikre Fjordstiens fortsættelse igennem lokalplanområdet for gående og cyklister.
- at sikre kystbeskyttelse for området.

Kommentar vedr. formålsbestemmelser:
Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Kommentar vedr. gavle:
Byggeriet skal opføres med gavle mod fjorden, dog undtages byggeri i byggefelt C, som kan orienteres mod Fjordens Plads.

Kommentar vedr. rekreativ anvendelse:
Rekreativ anvendelse betyder arealer til ophold, leg, sport og andre fritidsaktiviteter.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

§ 2.1.1
Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

§ 2.1.2
Området omfatter matrikelnummer 27am, 27an og 19v, Frederikssund Markjorder samt de matrikler, der udstykkes herfra.

§ 2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområder som vist på kortbilag 1.

Kommentar:
Området inddeles i delområder, fordi der gælder forskellige bestemmelser for de to forskellige delområder hvad angår anvendelse og mulighed for bebyggelse.

§ 2.3 Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1.1
Delområde 1 må kun anvendes til rekreativt område i form af:

- Oplevelsesøkonomisk center
- Publikumsorienteret serviceerhverv
- Større rekreativt område
- Sports- og idrætsanlæg
- Lystbådehavn

§ 3.1.1
Delområde 2 må kun anvendes til rekreativt område i form af lystbådehavn.

§ 3.1.2
Offentligheden må færdes på lokalplanområdets ubebyggede områder.

Kommentar:
Rekreativ anvendelse er arealer til ophold, leg, sport og andre fritidsaktiviteter.
Oplevelsesøkonomisk center er defineret ved større sammenhængende turismefaciliteter, der markedsføres som en samlet destination, attraktion eller oplevelse og typisk kombinerer en række forskellige aktiviteter og anlæg under ét.

§ 4 UDSTYKNING

Der må ske udstykning, matrikulering og arealoverførsel indenfor lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Kalvøvej.

§ 5.1.2
Veje skal udlægges efter princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.1.3
Forlængelsen af Kalvøvej skal udlægges i en bredde af minimum 11 m. Kørebanen på Kalvøvej skal være minimum 5,5 meter. Kalvøvej skal dimensioneres til renovationsbiler, uden behov for at bilen skal bakke.

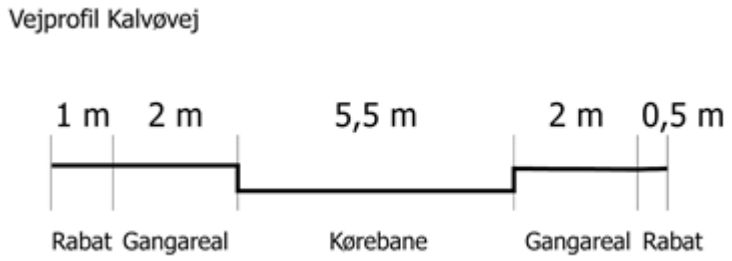
§ 5.1.4
Vejen Vænget skal udlægges i en bredde af 5 meter, og vejen kan dermed fungere som redningsvej til havnen. I forbindelse med Vænget kan der udlægges op til 3 parkeringslommer med hver 2 parkeringspladser, som længdeparkering langs vejen. Parkeringslommerne skal have målene 2,3 x 14,5 meter.

§ 5.1.5
Veje skal tilsluttes vinkelret på Kalvøvej med højest tre ben i krydset.

§ 5.1.6
Veje kan udlægges i grus.

§ 5.1.7
Veje skal udmatrikuleres til vejmatrikel.

§ 5.1.7
Der skal friholdes vejareal til brandvej, der fører ned til isætningsmulighed i fjorden, som princip vist på kortbilag 3. En brandvej skal have fribredde på minimum 3,5 meter og leve op til bygningsreglementets gældende vejledning vedr. specifikationer for brandveje.



Diagrammet viser princip for vejudlægget Kalvøvej.

Kommentar vedr. vejen Vænget:
Udover at være til fodgængere og cyklister, er vejen Vængets funktion primært som redningsvej og ærindekørsel til bygningerne/funktionerne på havnen og havnebassinet.

§ 5.2 Stier

§ 5.2.1
Der skal udlægges areal til sti - Fjordstien - som princip vist på bilag 3, i en bredde af 5 m. Stien skal anlægges med en stibelægning i grus på mindst 2,5 m.

§ 5.2.2
Fjordstiens stibelægning i grus kan undlades hvor stiforbindelsen krydser Servicekajen, Fjordpladsen

og Slæbestedet, som princip vist på bilag 3. Dog skal der laves markeringer i belægningen på Servicekaj, som tydeliggør Fjordstien.

§ 5.2.3
Fjordstien skal være i niveau med det omkringliggende terræn.

§ 5.2.5
Fjordstien skal udmatrikuleres til vejmatrikel.

§ 5.2.4
Der skal etableres gangareal langs med Kalvøvej inden for vejmatriklen i lokalplanområdet i en bredde af minimum 2 meter på begge sider af Kalvøvej. Gangarealet skal være hævet 8-10 cm fra kørebanen på Kalvøvej.

§ 5.2.5
Der kan anlægges stier på de ubebyggede arealer i området, som skal udføres i grus.

Kommentar:
Stien, som går gennem lokalplanområdet, er en del af Fjordstien. Det er en sti langs Roskilde Fjord og Isefjord for cyklister og vandrere, der i hele sin længde er 275 kilometer lang. Det er derfor vigtigt, at stiens forløb fortsættes igennem lokalplanområdet, for at opretholde Fjordstiens sammenhængende rute.

§ 5.3 Parkering

§ 5.3.1
Der skal udlægges areal til parkering som princip vist på kortbilag 3.

§ 5.3.2
Der skal etableres mindst 50 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet, heraf skal mindst 1 være handicapvenlig p-plads og 2 handicapvenlige parkeringspladser til kassebil, som princip vist på kortbilag 3. Parkeringslommerne nævnt i § 5.1.4 kan placeres udenfor princip vist på kortbilag 3.

§ 5.3.3
Parkeringspladser skal have minimum mål 2,5 meter x 5 meter.
Parkeringslommer i forbindelse med Vænget skal have målene 2,3 meter x 14,5 meter.
Handicapvenlige p-pladser skal have minimum mål 3,5 meter x 5 meter.
Handicapvenlig p-plads til kassebil skal have minimum mål 4,5 meter x 8,0 meter.

§ 5.3.4
Langtidsparkering af erhvervskøretøjer, campingvogne og autocampere må ikke finde sted på områdets veje, stier, parkeringspladser eller fællesarealer. Dog tillades langtidsparkering af erhvervskøretøjer til havnedrift. Både må opbevares på parkeringsarealer markeret på kortbilag 3.

§ 5.3.5
Parkeringspladser skal udlægges i grus.

§ 5.4 Cykelparkering

§ 5.4.1
Der skal opføres mindst 40 cykelparkeringspladser tæt ved hovedbygningen (byggefelt A3) som

princip vist på kortbilag 3.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang af bebyggelse

§ 6.1.1
Bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

§ 6.1.2
Bebyggelse i byggefelt A1, A2, A3 og C vist på kortbilag 3 må højst opføres med bygningshøjde på højst 6,5 meter målt fra kote +2,5 DVR90.

§ 6.1.3
Bebyggelse i byggefelt B vist på kortbilag 3 må højest opføres med bygningshøjde på højst 8,5 meter målt fra kote +2,5 DVR90.

§ 6.1.4
Bebyggelse i byggefelt D vist på kortbilag 3 må højst opføres med en bygningshøjde på 4,0 meter målt fra kote +2,5 DVR90.

§ 6.1.5
Der må ikke anlægges kældre i lokalplanområdet.

§ 6.2 Placering af bebyggelse

§ 6.2.1
Bebyggelse skal placeres inden for byggefelter vist på bilag 3.

§ 6.2.2
Bebyggelse i byggefelt A1, A2, A3, B og D skal have gavl orienteret mod Roskilde Fjord.

§ 6.2.3
Bebyggelse i byggefelt C skal have gavl orienteret mod enten Roskilde Fjord eller Fjordens Plads vest for byggefelt C vist på bilag 3.

§ 6.2.4
Der må opsættes i alt 5 skibscontainere inden for lokalplanafgrænsningen, som er undtaget byggefelter § 6.2.1.
3 af skibscontainerne må være 20 fod, 2 af container må være 40 fod.

Kommentar:
Formålet med at gavle skal vende mod Roskilde Fjord er at skabe bebyggelse orienteret mod vandet, disponeret i en vifteform lang med kystens krumning i havnen. Bebyggelsen i byggefelt C afviger fra dette, for at give mulighed for funktioner i byggefeltet, der også orienterer sig mod livet på Fjordens Plads, som er den centrale plads i det maritime center.

§ 6.3 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg som antenner og sirenemaster kan være højere end de angivne højder i § 6.1.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Facader på bebyggelse

§ 7.1.1
Bebyggelsens facadebeklædning skal være lodrette træbrædder. I facaderne kan indgå partier med glas.
Skibscontainere beskrevet i § 6.2.4 er undtaget denne bestemmelse. Bebyggelse i byggefelt D er undtaget af denne bestemmelse.

§ 7.1.2
Zink og kobber må ikke anvendes som byggemateriale til nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

§ 7.1.4
Bebyggelse i byggefelt D skal være overdækninger uden lukkede sider. Skibscontainere beskrevet i § 6.2.4 er undtaget denne bestemmelse.

Kommentar til byggefelt D:
Projektet indeholder masteopbevaring i byggefelt D, som derfor ikke skal have lukkede facader, men være en åben konstruktion med overdækning.

§ 7.2 Tage på bebyggelse

§ 7.2.1
Tage på bebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 15-25 grader.
Tage må ikke udføres som valmtage.
Skibscontainere beskrevet i § 6.2.4 og bebyggelse i byggefelt D er undtaget denne bestemmelse.

§ 7.2.2
Bygninger med sadeltage kan bygges samme med mellembygninger med flade tage.

§ 7.2.3
Tagbeklædningen skal være stålplader, tagpap, tagpap med lister, træ eller som grønt tag (levende tag).

§ 7.2.4
Tagbeklædning må ikke udføres i zink og kobber.

§ 7.2.5
Tagbeklædningen må ikke være reflekterende.

§ 7.2.6
Der må etableres solceller på tage, hvis de placeres parallelt med tagfladen. Solceller må højest fylde 40% af tagfladen. Solceller skal være antirefleksbehandlet.

§ 7.3 Skiltning

§ 7.7.1
Skilte fastgjort til facade må ikke rage op over facaden.

§ 7.7.4
Der må ikke være skiltebelysning.

§ 7.7.5
Der må maksimalt placeres 1 udhængsskilt pr. butik /forening pr. facade.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Pladser

§ 8.1.1
Der skal udlægges areal til pladsdannelser som princip vist på kortbilag 3. Pladser skal udlægges med grusbelægning, betonfliser, støbt beton og/eller marksten.

§ 8.1.2
Foreningsplads kan, udover materialer nævnt i § 8.1.1, udføres i træ. Foreningsplads kan udvides lang med kyststrækningen, udover det markerede areal på kortbilag 3.

§ 8.1.3
Der må anlægges legepladser på ubebyggede arealer.

§ 8.2 Terrænregulering

§ 8.2.1
Der må foretages terrænregulering i lokalplanområdet.

§ 8.2.2
Terrænet op til veje, stier og pladsdannelser skal etableres uden niveauspring eller som skråninger med bløde kurver og en hældning på højest 1:3.

Kommentar vedr. sti:
Fjordstien skal have niveaufri adgang, så der sikres adgang for alle.

Kommentar:
Det er nødvendigt at terrænregulere ved regnvandsbassin og etablering af kystsikring, der skal beskytte området med en topkote på +2,5.

§ 8.3 Beplantning

§ 8.3.1
Der skal udlægges areal til ny beplantning, som princip vist på bilag 3.

§ 8.3.2
Hvis eksisterende læhegn vist på kortbilag 2 (ledelinje for flagermus) fældes, skal der etableres nyt læhegn som erstatning, som vist på kortbilag 3. Læhegnet skal overholde følgende:

- Træerne skal danne en linje nogenlunde tilsvarende den, der fældes.
- Det nye læhegn skal danne en sammenhængende række af træer, med trækroner der, set fra oven, danner et sammenhængende dække.
- Minimum 40% af træerne i det nye læhegn skal have en omkreds på minimum 35 cm og være minimum 5 meter høje. De største træer skal placeres spredt i læhegnet.

- Træer i læhegnet skal erstattes, hvis de går ud.

§ 8.3.3
Ny beplantning skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten. Der skal varieres i plantearterne og arternes højder. Beplantning i læhegn jf. § 8.3.2 skal bestå af en sammensætning af flagermusgunstige arter, som træsorterne eg, bævreasp, poppel og birk.

§ 8.3.4
Eksisterende beplantning i form af træer og tagrør, markeret på kortbilag 3, skal bevares. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes når den forgår som følge af sygdom, alder, beskadigelse el.lign.

Kommentar vedr. læhegn:
Et udkast til læhegnets udformning kan sendes til naturteamet i Frederikssund Kommune for vejledning.

Kommentar vedr. egnskarakteristiske og hjemmehørende arter af træer:
Eksempler på arter kan være: Ask, asp, bøg, fuglekirsebær, hassel, almindelig hæg, løn, pil, seljerøn, skovfyr, slåen, småbladet lind, stilkeg, vild, vintereg.

Kommentar vedr. egnskarakteristiske og hjemmehørende arter af buske:
Eksempler på arter kan være: Almindelig Hvidtjørn, almindelig Hyld, blågrøn rose, druehyld, engriflet, tjørn, hassel, hunderose, seljepil, tørst.

§ 8.4 Hegn

§ 8.4.1
Hegn skal opføres i træ eller som levende hegn.

§ 8.4.1
Hegn i byggefelt D skal opføres i træ, som levende hegn eller som trådhegn.

§ 8.4.2
Faste hegn må have en maksimal højde på højest 1,2 meter.

Kommentar:
Hegn i byggefelt D, som er tiltænkt masteopbevaring, kan som det eneste sted være opført som trådhegn. På resten af området skal hegn være af træ eller som levende hegn.

§ 8.5 Belysning

§ 8.5.1
Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 0,8 meter over terræn.

§ 8.5.2
Belysning af den udlagte vej i forlængelse af Kalvøvej skal ske med parkbelysning med en maksimal

lyspunkthøjde på 4 meter og nedadrettet lyskegle.

§ 8.5.3
Belysning af parkeringsarealer og servicekajen er undtaget § 8.5.1 og skal ske med parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter og nedadrettet lyskegle.

§ 8.5.4
Belysning af stier skal ske med lavtsiddende spotlamper/pullertlamper med en maksimumhøjde på 0,8 meter.

§ 8.6 Regnvand og befæstelse

§ 8.6.1
I delområde 1 skal der etableres en løsning til opsamling og rensning af regnvand, f.eks. et regnvandsbassin, inden for det fastsatte bassinareal anvist på kortbilag 3.

§ 8.6.2
Hvis der etableres regnvandsbassin, må det kun udføres med let skrånende brinker med hældning på 1:3-1:5. Regnvandsbassinet skal fremstå som et rekreativt element og en naturlig del af det grønne område.

§ 8.6.3
Hvis der er behov for en sikkerhedsbarriere mod regnvandsbassiner, skal disse udformes som naturlige barrierer, f.eks. i form af sten, trappesering, vildt buskads eller hældning. Der må ikke være fast hegn omkring regnvandsbassin.

§ 8.7 Affaldshåndtering

§ 8.7.1
Der skal udlægges areal til affaldshåndtering i overensstemmelse med gældende affaldsregulativ for husholdningsaffald. Affaldshåndtering skal placeres centralt i området som princip vist på kortbilag 3.

§ 8.7.2
Der må etableres fast hegn omkring affaldshåndteringen med højde på maksimalt 1,2 meter.

§ 9 KYSTBESKYTTELSE

§ 9.1.1
Der skal etableres kystbeskyttelse i delområde 1 med beskyttelsesniveau i minimum kote +2,4 DVR90, der beskytter hele kyststrækningen og den bagvedliggende by. Kystbeskyttelsen kan være ved enten terrænhævning, etablering af dige eller andet.

§ 9.1.2
Der kan etableres stenkastning langs med kysten som princip vist på kortbilag 3.

§ 9.1.3
Alle bygningers gulvkote skal være minimum kote +2,5 DVR90.

Kommentar vedr. stenkastning:
En stenkastning er en konstruktion af sten, der er udlagt løst uden at være bundet sammen med f.eks. beton eller asfalt. Det bruges primært til kystsikring, f.eks. som bølgebrydere, høfder eller skråningsbeskyttelse, for at dæmpe bølger og forhindre kysterosion. Derudover bidrager stenkastningen med et maritimt udtryk til havnen og kystlinjen.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

§ 10.1 Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt Veje, stier og parkering som anført under lokalplanens § 5.

§ 10.2 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tage i brug før beplantning (læhægn) er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.3.2.

§ 10.3 Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til regnvandshåndtering er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.6.

§ 10.4 Kystbeskyttelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før at der er anlagt kystbeskyttelse med beskyttelsesniveau på minimum kote +2,4 DVR90 i overensstemmelse med § 9.

§ 10.5 Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før alt spildevand (med en kvalitet af husspildevand eller industrielt spildevand) er tilsluttet offentlig kloak og/eller privat kloak.

§ 11 RETSVIRKNINGER

§ 11.1 Retsvirkning

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 fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører 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.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre, Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

§ 11.3 Ekspropriation

I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

VEDTAGELSE

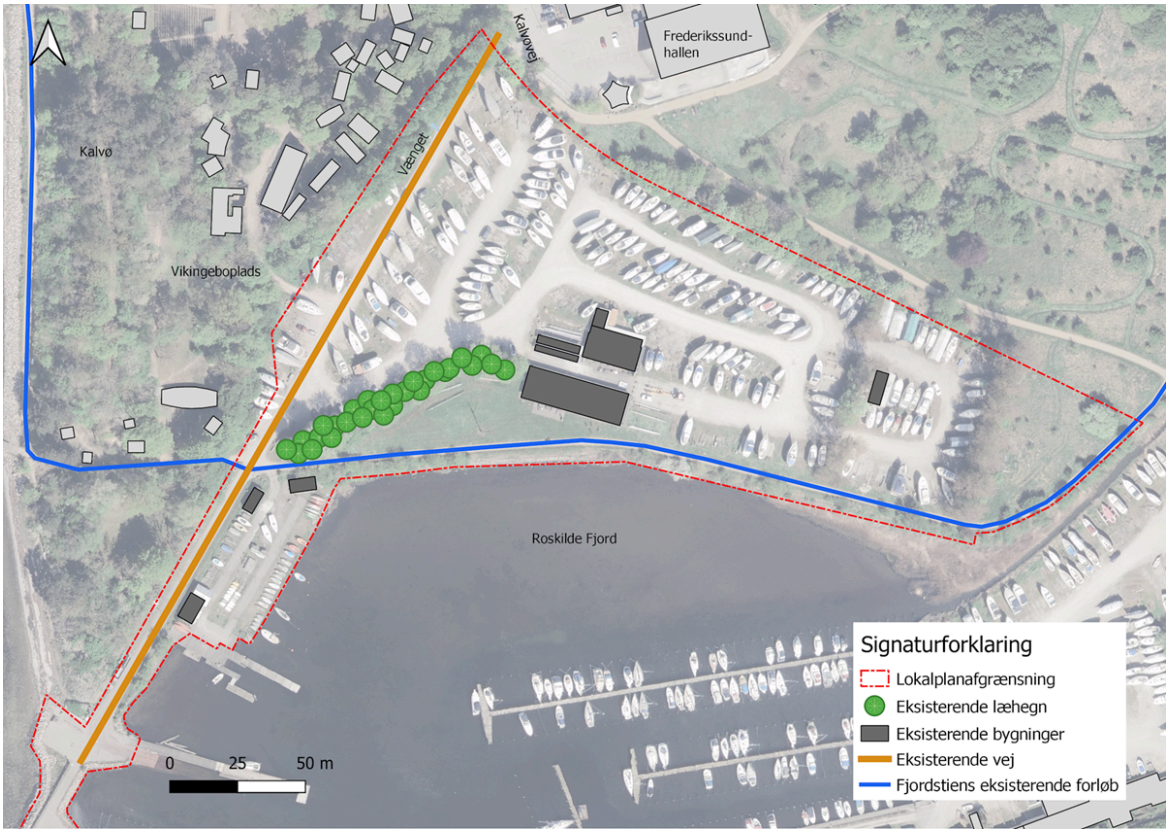
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 11. august 2026 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Anne Sofie Uhrskov, Borgmester / Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - Afgrænsning og delområder



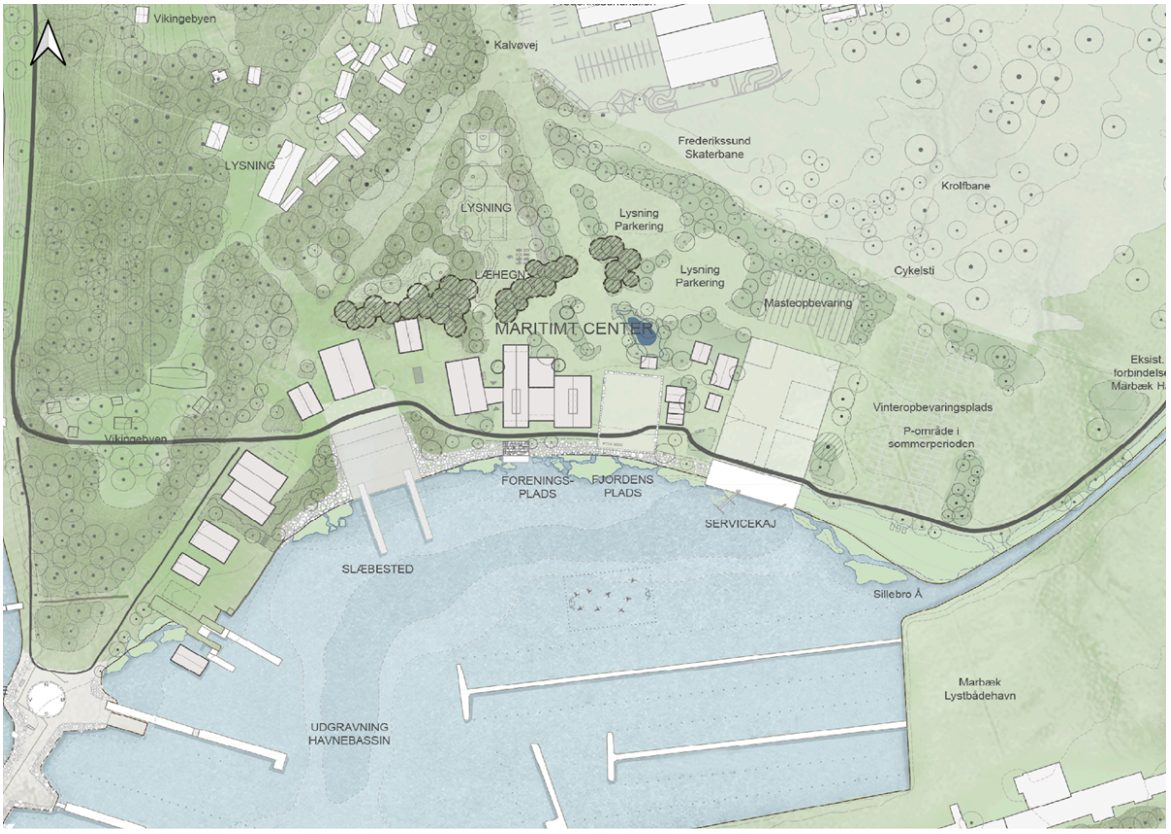
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold i delområde 1



Kortbilag 3 - Arealdisponering i delområde 1



Kortbilag 4 - Illustrationsplan



En illustrationsplan er et eksempel på hvordan bestemmelserne i lokalplanen kan realiseres.