

*Lokalplan 109 for rækkehuse og cafe ved J. F.
Willumsens Vej og Strandvej i Frederikssund*
Hvidbog - behandling af hørings svar

Hvad er en hvidbog?

En hvidbog er kommunens samlede behandling af hørings svar og indsigelser indgivet til en plan eller strategi, der har været sendt i offentlig høring. I den offentlige høringsperiode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen eller strategien.

Byrådet er ifølge planloven forpligtet til at gennemføre en høring af offentligheden inden vedtagelse af en række lovbestemte planer, herunder blandt andet lokalplaner, kommuneplanen og planstrategien. Byrådet kan også vælge at sende planer og strategier i høring, selvom det ikke er lovbestemt.

Formålet med at foretage en høring af offentligheden, forud for vedtagelsen af en plan eller strategi, er at inddrage offentligheden i planlægningen og give offentligheden mulighed for at få indflydelsen på planlægningen. Planloven stiller dog ikke krav om, at kommunen skal imødekomme indsigelserne. Høringsvarerne indgår i den videre politiske behandling af sagen, så den politiske beslutning bygger på et fuldt oplyst grundlag.

Hvidbogens opbygning

Hvidbogen er bygget op ud fra et skema. Hvidbogsskemaet indeholder en række for hvert hørings svar, der er indkommet i høringsperioden og 4 kolonner.

Første kolonne angiver afsenderen af hørings svaret med navn og adresse, hvis det er en privatperson, foreningsnavn, kommune, styrelse med mere, alt efter hvem, der har indgivet hørings svaret.

I anden kolonne er der udarbejdet et resume af hovedpointerne fra hørings svaret. Hver hovedpointe har sit eget punkt. Alle hørings svar, der er modtaget indenfor høringsperioden, vil endvidere indgå i deres fulde længde i den videre politiske behandling af sagen som et selvstændigt bilag.

Administrationens kommentarer til hovedpointerne fra hørings svaret fremgår af trede kolonne.

Fjerde kolonne angiver hvilke ændringer i planen eller strategien, som administrationens anbefaler, at hørings svaret giver anledning til.

Lokalplan 109 for *planens rækkehuse og cafe ved J. F. Willumsens Vej og Strandvej i Frederikssund*

Hvidbog - behandling af hørings svar

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
1. Nina Jessen (NJ)	<p>1. A. NJ spørger til om der er blevet vurderet om terrænregulering på Bi-lidt grunden kan medføre eventuelle nabogener.</p> <p>1. B. NJ spørger til, hvorvidt bebyggelsesprocenten i lokalplanen er forkert beregnet. NJ vurderer, at bebyggelsesprocenten er alt for høj i forhold til grundstørrelsen for delområde A.</p>	<p>1. A.A. Terrænregulering i delområde A er vurderet nødvendig for at sikre rækkehusbebyggelsen mod stormflod og havvandsstigninger.</p> <p>1. B.B. Kommuneplanramme BB.1.10, som tillader tæt-lav uden en fastsat bebyggelsesprocent gælder for både matr.nr. 8a og 8eu. Da disse to matrikler er sammatrikulerede betyder det, at bebyggelsesprocenten teknisk set kan fordeles ujævnt mellem matriklerne. Den i lokalplanen maksimalt tilladte bebyggelsesprocent for matr.nr. 8a og 8eu sammenlagt er ca. 41,65 %. Gældende for delområde A er den</p>	<p>1. A.A.A. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>1. B.B.B. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>1. C. NJ påpeger, at lokalplanen vil medføre yderligere uhensigtsmæssig trafik på Klintevej.</p>	<p>maksimale tilladte bebyggelsesprocent på ca. 53,6 % (1,955 etage m² fordelt på 3.647 m²)</p> <p>Det er af hensyn til kystlandskabet, at bebyggelsen trækkes så langt væk fra kystlinjen, som det er muligt. De matrikulære forhold har ingen betydning for byggeriets visuelle påvirkning af kystlandskabet, det har placeringen.</p> <p>1. C.C. Adgangsvejen sker ad den eksisterende vej fra Klintevej. Der er foretaget en trafik vurdering af at området kan trafikbetjenes via Klintevej. Da denne løsning er vurderet trafikmæssig er udmærket, har det ikke været på tale at ændre den. Projektet med denne adgangsvej blev sidst godkendt på udvalgs mødet den 30. november 2021. De trafikale forhold er i øvrigt behandlet af planklagenævnet, idet et tidligere lokalplanforslag for 22 boliger i op til 3 etager</p>	<p>1. C.C.C. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
		<p>ved Strandvej med adgang fra Klintevej, blev påklaget i 2017. Af afgørelse fra 2019 fremgår:</p> <p><i>"Planklagenævnet finder, at spørgsmålet om den trafikale påvirkning er tilstrækkelig undersøgt, og nævnet finder ikke, at de trafikale konsekvenser af planerne, herunder i lyset af den bymæssige placering, har et sådant omfang eller karakter, at det udløser et krav om miljøvurdering."</i></p>	
<p>2. Bitte Cecilie Bang (BB)</p>	<p>2. A. BB vurderer, at projektet bør vurderes på ny i forhold til omkringliggende bebyggelser i forhold til projektets visuelle udtryk. BB påpeger, at byggeriet med 17 boliger overstiger byggenormen og normen for byggehøjde i nærområdet. BB påpeger, at bebyggelsen er for mørk ift. de omkringliggende bebyggelser.</p>	<p>2. A.A. Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse, som Frederikssund Kommune har vurderet er tilpasset skalaen i den eksisterende omkringliggende bebyggelse som er enfamiliehuse og enkelte dobbelthuse. Hovedparten af de nærliggende bebyggelser har mørke tage og mørke øvre gavle og fremstår, ligesom det projekterede byggeri, også dæmpet og dermed underordner sig kystlandskabet. Byggeriet i delområde A er disponeret, så bygningerne fremstår</p>	<p>2. A.A.A. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>2. B. BB vurderer, at den projekterede parkeringsplads på Strandengen er for stor og vil optage for meget naturareal. Ligeledes påpeger BB, at udsigten over Fjorden forringes af den projekterede bebyggelse.</p>	<p>som sammensatte, forskudte enheder med sadeltag der fremhæver hver enkelt bolig. Herved opløses udtrykket af massive blokke, og der opnås et præg af villaby.</p> <p>Frederikssund Kommune vurderer ikke, at der foreligger grundlag for en ny vurdering af bebyggelsens visuelle indvirkning i forhold til den omkringliggende bebyggelse.</p> <p>2. B.B. Det er i delområde B vurderet, at lokalplanen ikke forårsager væsentlige ændringer i det lokale miljø. Dette da der allerede er placeret bebyggelse inden for delområde B samt en større parkeringsplads. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse, som er trukket længere væk fra Fjorden end eksisterende Strandgrill. Det er en betingelse at strandgrillens bygning fjernes, før den nye erhvervsbygning kan ibrugtages. En terrænregulering på +0,5 m vurderes ikke at påvirke</p>	<p>2. B.B.B. Bemærkningen har givet anledning til, at byggefeltet i delområde B reduceres fra 290 m² til 240 m², og "vingen" på erhvervsbygningen fjernes.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>2. C. BB påpeger, at underlaget på Bi-lidt grunden ligger på et gyngende 7 m tykt moselag. Byggeri på Bi-lidt grunden vurderer BB kan forsage skader på omkringliggende bebyggelse, som ikke er funderet.</p> <p>2. D. BB påpeger, at Klintevej kun bør benyttes af bløde trafikanter.</p> <p>2.E BB påpeger, at hjørnet mod Kronprins Frederiksbro i delområde A skal sikres mod høj bebyggelse så udsyn sikres.</p> <p>2. F BB påpeger, at et dige samt støjmur vil give et visuelt negativt udtryk og modarbejde et åbent byrum. Bygningerne bør</p>	<p>det eksisterende miljø samt udsigt til Fjorden.</p> <p>2. CC. Bygherre har vurderet, at fundament enten kan udføres som pælefundament på en nedgravet sandpude eller pilotering. Bygherre vil, hvis fundament foretages med pilotering, sikre fotodokumentation af nabobebyggelser før byggeriet påbegyndes</p> <p>2. D.D. Der henvises til svar 1. C.C.</p> <p>2. E.E. Byggefelter i det sydvestlige hjørne af delområde A kan desværre ikke placeres anderledes, da der skal sikres luft og fællesarealer i mellem bygningerne.</p> <p>2. F.F. Etablering af støjmur er nødvendigt for at sikre, at planens opholdsarealer på delområde A overholder de</p>	<p>2. C.C.C. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>2. D.D.D. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>2. E.E.E. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>2. F.F.F Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>støjsikres konstruktionsmæssigt.</p> <p>2. G. BB erkender nødvendigheden for et dige, men løsningen bør være en helhedsorienteret løsning for Frederikssund Nord.</p>	<p>fastsatte støjgrænseværdier.</p> <p>2. G.G. En lokal løsning er nødvendig indtil der foreligger en helhedsorienteret kystbeskyttelses løsning for kysten.</p>	<p>2. G.G.G Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
<p>3. Thomas Vang Christensen (TC), advokat, på vegne af Stine Greve, ejer af virksomheden, Route 66, Strandgrillen. Strandvej 1, 3600 Frederikssund</p>	<p>3. A. TC påpeger, at Route 66 (ejet af Stine Greve), som lejer arealet hvor Strandgrillen er placeret samt driver Strandgrillen, har udtrykt bekymring for den fremtidige drift af strandgrillen i området. TC påpeger, på vegne af Stine Greve, at Strandgrillen er vellidt i området og har betydning for områdets beboere. Stine Greve, udtaler <i>"Jeg mener det vil være en stor fejl at fjerne den eksisterende Grillbar, af mange grunde. Den har "altid" været der, rigtig mange giver udtryk for at det ville være synd hvis den forsvandt, og det ville ikke klæde det fine strandområde med nybygninger."</i></p>	<p>3. A.A. Ifølge ibrugtagningstilladelse i lokalplanen jævnfør §10.2, må der ikke ibrugtages bebyggelse på byggefeltet i delområde B førend Strandgrillen fjernes.</p> <p>Dette betyder, at strandgrillen skal fjernes før den ny erhvervsbygning kan ibrugtages. Lokalplanen giver mulighed for, at den nye erhvervsbygning kan anvendes til grill, café og restauration, men den sikrer det ikke.</p>	<p>3. A.A.A. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af høringsvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>3. B TC påpeger, efter dialog med Beredskabsstyrelsen har der været en dialog mellem både Stine Greve og Strandgrillen i Frederikssund ApS om at watertubes placeres bag Strandgrillen og hen til selve broen, uden at der er brug for en forlængelse af de omhandlede watertubes, og alene således at de derved sikrer mod usædvanlige vejrlig og vandstigninger. Det kan enkelt lade sig gøre derved at sikre driften i mange år frem i tiden.</p> <p>2. C. Hverken Route 66 v. Stine Greve, CVR nr. 32920985 eller Strandgrillen i Frederikssund ApS, CVR nr. 33051573 ses at have modtaget lokalplanforslaget i høring fra kommunen.</p>	<p>3. B.B. Lokalplanen har ikke indvirkning på beredskabets muligheder for at placere watertubes. Lokalplanen sikrer erhvervsbygningen i delområde B mod stormflod og havvandsstigninger ved at hæve bygningsgulvhøjden til kote 2 DVR90.</p> <p>2. C. C. Det er blevet meddelt indsiges at forslag til lokalplan 109 er tilgængeligt samt offentliggjort på Frederikssund Kommunes Hjemmeside.</p>	<p>3. B.B.B Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>2. C.C.C Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
<p>4. Fælles naboindsigelse på vegne af 18 naboer boende på adresserne: Strandvej 4A Strandvej 4B</p>	<p>4. A. Naboerne vurderer, at bebyggelsens omfang er for stort. Naboerne vurderer, at Klintevej ikke har kapacitet til de ekstra 17 boliger, samt at vejen er af Klintevej er for lang for eventuelle ældre boligejere.</p>	<p>4. A.A. Der henvises til svar 1.C.C.</p>	<p>4. A.A.A. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
Færgevej 97B Klintevej 4 Klintevej 2B Klintevej 2C Klintevej 1 Klintevej 2 Irisvej 4 Irisvej 3	<p>4.B. Naboerne påpeger, hvad de mener er en ukorrekthed i planforslaget ift. matr.nr. 8a og 8eu, hvor naboerne påpeger at bebyggelsesprocenten på 46 % er for høj.</p> <p>4.C Naboerne påpeger, at visualiseringerne (bl.a. bebyggelse vist fra Fjordside) ikke er retvisende, da naboerne mener at bebyggelsen vil have en større kontrast til det omkringliggende på en solbeskinnet dag. Naboerne vurderer, at byggeriet er for massivt og mørk. Naboerne vurderer, at der bebyggelsen ikke indpasser sig i den omkringliggende bebyggelse, som består af mere fritliggende enfamiliehuse og enkelte dobbelthuse med luft imellem. Naboerne vurderer at bebyggelsen er for massive i form af bolig blokke.</p> <p>4. D. Naboerne udtrykker bekymring for den planlagte jordpåfyldning på delområde A, matr.nr. 8a. Naboerne påpeger, at eksisterende tilførte jordlag</p>	<p>4. B.B Der henvises til svar 1. B.B.</p> <p>4. C.C. Der henvises til svar 2. A.A.</p> <p>4. D.D. Der henvises til svar 2. C.C.</p>	<p>4. B.B.B Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>4. C.C.C. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>4. D.D.D. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>til delområde A medfører, at terrænet sætter sig i omgivelserne. Naboerne er bekymret for, at yderligere belastning på delområde A kan påføre skade på nabobebyggelserne.</p> <p>4.E. (Kommentar til s. 5) Naboerne påpeger at visualiseringer viser, at bygninger kan placeres ned til 3 meter fra naboskel. Naboerne vurderer, at bygningernes placering til naboskel vil medføre mulige indbliksgener fra kviste i de år. Naboerne foreslår ovenlysvinduer i stedet.</p> <p>4. F (Kommentar til s. 4) Naboerne påpeger, at på matr.nr. 8eu vil erhvervsbygningen blokere for udsigten til badestranden, hvilket resulterer i, at udsigten dermed er forbeholdt strandgrillens gæster.</p>	<p>4. E.E. Frederikssund Kommune understreger lokalplansbestemmelsen §6.7 om at rækkehusene skal have en min. afstand af 5 m til naboskel som er gældende. Det er vurderet, at de i lokalplanen fastsatte bestemmelser om afstand til naboskel og boligernes orientering minimerer indbliksgener for nabobebyggelsen.</p> <p>4. F.F. Ifølge ibrugtagningstilladelse i lokalplanen jævnfør §10.2, må der ikke ibrugtages bebyggelse på byggefeltet i delområde B førend Strandgrillen fjernes. Frederikssund Kommune har vurderet, at hvis byggefeltet i delområde B udnyttes til fulde, vil dette ikke væsentligt ændre på udsigtsmulighederne i</p>	<p>4. E.E.E. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>4. F.F.F Bemærkningen har givet anledning til, at byggefeltet i delområde B reduceres fra 290 m² til 240 m², og "vingen" på erhvervsbygningen fjernes.</p>

Afsender	Resumé af høringsvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>4. G (Kommentar til s. 5) Naboerne vurderer, at det er til gene for naboerne, at terrænet på Bi-lidt grunden hæves til kote 2,0 DVR90.</p> <p>4. H (Kommentar til s. 6) Naboerne vurderer, at sort farve på erhvervsbygningen ikke indordner sig kystlandskabet.</p> <p>4. I Naboerne udtrykker bekymring for digets effekt ved stormflod og havvandstigning grundet det af naboerne påpegede udfordring ift. terrænreguleringen jævnfør svar 4.D</p> <p>4. J. Foto på side 8 viser ikke bebyggelsen syd for Willumsensvej. Det viser tagkant ved vejen i kote 5.20. Det viser ikke at</p>	<p>forhold til det eksisterende miljø.</p> <p>4. G.G. Terrænreguleringen er nødvendig for at sikre Bi-lidt grunden mod stormflod og havstigninger. At terrænet ikke hæves yderligere er af hensyn til Bi-lidt grundens naboer.</p> <p>4. H.H. Det er vurderet, at en sort/mørk farve på erhvervsbygningen har en den effekt, at erhvervsbygningen underordner sig kystlandskabet.</p> <p>4. I.I. Diget, som etableres omkring delområde A, har en topkote på 2,75 DVR90. Diget er beregnet således, at denne kan modstå vandmasserne ved en stormflod og havvandstigning.</p> <p>4. J.J. Visualiseringen på s. 8 viser et princip af en mulig tagkote på den del af taget på erhvervsbebyggelsen, som</p>	<p>4. G.G.G. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>4. H.H.H. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>4. I.I.I Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>4. J.J.J Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af høringsvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>tagkanten mod nord er i kote 6,50 som angivet på foto på side 9.</p> <p>4. K Naboerne er bekymret for at strandområdet syd for lokalplanområdet påvirkes af erhvervsaktivitet på Strandgrunden. Naboerne påpeger, at dette strandareal ikke nævnes i miljøvurderingen ift. påvirkning af natur.</p> <p>4. L Naboerne er bekymret for nedsivningsløsningen. Naboerne påpeger, at geoteknisk rapport påviser porøse lag, som kan lede vand til de lavtliggende omkringliggende boliger i kote 1,25.</p> <p>4. M. Naboerne påpeger, at højden på sekundær bebyggelse jf. §6.10, skal måles fra naboens terræn eller den officielle terrænkote.</p>	<p>er tættest på J. F. Willumsens Vej. Visualiseringen på s. 9 viser højeste tilladte tagkote.</p> <p>4. K.K. Lokalplanen er vurderet i forhold til det i indsigelsen påpegede område syd for K. F. Bro. Dette område er indgået i helhedsvurderingen af området og det vurderes, at anvendelsen i delområde B ikke væsentligt vil påvirke området.</p> <p>4. L.L. Såfremt der anvendes en nedsivningsløsning vil der blive udført en faskineløsning, hvor faskiner blive etableret 5 m fra naboskel og dimensioneres, så de kan optage og aflede den nødvendige mængde overfladevand.</p> <p>4. M.M. Højden på sekundær bebyggelse placeret inden for 2,5 meter fra skel vil i skellet ikke overstige 2,5 meters højde.</p>	<p>4. K.K.K Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>4. L.L.L. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>4. M.M.M Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>4. N. Naboerne påpeger en bekymring ift. facadehøjden på byggeriet ift. §6.16 og §6.17. De vurderer, at byggeriet får udtryk af et 2. etageres byggeri.</p>	<p>4. N.N. Frederikssund Kommune vurderer, at størstedelen af tremplerne er trukket tilbage i byggeriet, således synligheden af disse mindskes. Ideen med disse trempler er, at de anvendes til trappeopgange indenfor de enkelte ejendomme.</p>	<p>4. N.N.N. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>

<p>5. Danmarks Naturfredningsforening Frederikssund Afdeling (DNF), Per Seerup afdelingsformand</p>	<p>5. A. DNF påpeger, at byggeri på matr.nr. 8eu ikke overholder bestemmelserne i kommuneplanen for det bevaringsværdige kystforland trods beliggenhed i byzone. Derfor vurderer DNF, at der ikke bør etableres bebyggelse i delområde B, da byggeriets volumen og høje gulvkote vil skærme for udsigt til Fjorden og stenskråning langs K. F. Bro samt skæmme kystforlandet. DNF vurderer, at dette kystforland, lokalt, mister sin naturværdi ift. rekreative muligheder og formidling både ift. børnehaver, spejdere og J. F. Museet. Ligeledes ønsker DNF at der ikke terrænreguleres i delområde B. DNF forslår at erhvervsbygning placeres i delområde A i stedet.</p>	<p>5. A.A. Frederikssund Kommune har foretaget en miljøscreening og deraf vurderet erhvervsbebyggelsens mulige påvirkning af det lokale miljø. Byggefelter til erhvervsbygningen i delområde B placeres mere tilbagetrukket end den nuværende Strandgrill for at øge afstanden til kysten samt for at åbne kystforlandet mere op. I lokalplanen fremgår bestemmelser, som sikrer, at den tilladte erhvervsbebyggelse skal opføres i mørke eller sorte farver, således bebyggelsen underordner sig kystlandskabet. Den tilladte højde og volumen på erhvervsbygningen er vurderet nødvendig, hvis der skal være plads til eventuelt en cafe/grill og eller kano/kajak udlejning.</p> <p>Frederikssund Kommune har vurderet, at den tilladte anvendelse jf. lokalplanen ikke påvirker kystforlandet området væsentligt. Det er vurderet uhensigtsmæssigt at placerer en erhvervsbygning til anvendelse til cafe eller grill</p>	<p>5. A.A.A. Bemærkningen har givet anledning til, at byggefeltet i delområde B reduceres fra 290 m² til 240 m², og "vingen" på erhvervsbygningen fjernes.</p>
--	---	--	---

	<p>5.B DNF er ikke enig i planens redegørelse for kystnær placering, da DNF vurderer byggeriet i delområde A afviger markant fra eksisterende bebyggelse skalamæssigt. Henviser til planlovens §16 stk. 5. DNF påpeger, at bygelsesprocenten på 48 % i delområde A, ikke afspejler bebyggelsesprocenterne for de parcelhuse/de to dobbelthuse som ligger i nærområdet.</p> <p>5.C DNF er bekymrede for, at planens antal boliger samt erhverv vil medføre et vis antal p-pladser eventuelt bliver reserveret, samt et aktivt udlejningserhverv vil presse folk til at parkerer på vejstrækningen ude foran Strandvejen 6 og dermed parkerer inden for Natura 2000 området. DNF vurderer, at dette også kan medfører trafikale problemer på den smalle vejstrækning.</p>	<p>og udlejning af kano og kajak i delområde A.</p> <p>5. B.B. Der henvises til 2. A.A.</p> <p>5. C.C. Frederikssund Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke parkeringsforholdene væsentligt i forhold til nævnte vej/strand område, da området er ligger ca. 100 meter fra lokalplanområde</p>	<p>5. B.B.B Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>5. C.C.C. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	--

	<p>5.D. DNF vurderer, at byggefeltet på matr.nr. 8eu placeres for tæt på de beskyttede skråninger langs J. F. Willumsensvej og dæmningen, hvor DNF vurderer der kan leve markfirben</p> <p>5.E. DNF vurderer, at diget må anses for at være et fastanlæg og underlagt byggelinjen på 15 m fra vejmidte. DNF vurderer, at der bør foreligge forhåndsgodkendelse fra Vejdirektoratet førend lokalplanen vedtages.</p> <p>5. F. DNF påpeger flaskehalsproblem ved nuværende ind- og udkørsel til delområde B. DNF spørger til om de trafikale forhold er undersøgt.</p> <p>5. G. DNF påpeger, at visualisering af byggeri i delområde B ikke viser et fuldbegyget byggefelt.</p>	<p>5. D.D. Frederikssund Kommune har besigtiget omtalte nordlige skråninger og ikke fundet markfirben ved denne lejlighed. Det vurderes ligeledes, at de nordvendte skråninger ikke er ideelle rasteområder for markfirben.</p> <p>5. E.E. Ansøgning om dispensation til at etablere et dige inden for byggelinjen på 15 m vil ske i forbindelse med byggeansøgning.</p> <p>5. F.F. Ind- og udkørsel til delområde B vil ske ad den eksisterende nordlige ind- og udkørsel til parkeringspladsen. Det er undersøgt, at denne løsning reducerer risikoen for flaskehalsproblemer i forhold til den eksisterende sydlige ind- og udkørsel.</p> <p>5. G.G. Dette er ikke korrekt. Byggeriet for delområde 2 vist på visualiseringen viser et fuldt udnyttet byggefelt. "Vingen" af byggefeltet er</p>	<p>5. D.D.D. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>5. E.E.E. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>5. F.F.FBemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>5. G.G.G. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	--	---

	<p>5. H. DNF ønsker et mere gennemsigtigt byggeri i delområde A. Til dette mener DNF, at der ikke skal tillades byggelementer mellem tagflader. Til dette mener DNF også, at materialer og farver bør være samme type som de omkringliggende bebyggelser.</p> <p>5. I. DNF vurderer, at tekniske anlæg kun bør placeres i delområde A, og må ikke påvirke oplevelsen af Fjorden og kysterne.</p> <p>5. J. DNF savner en præcisering af tilladte mål for skilte. DNF ønsker ingen udhængsskilte. DNF vurderer skiltning kun bør foregå inden for delområde A.</p> <p>5. K. DNF ønsker, for at skåne udsigten over fjorden, ikke oplag af både, campingvogne mm. i delområde B. DNF ønsker at strandområdet friholdes</p>	<p>vist som overført bygning med mange vinduepartier.</p> <p>5. H.H. Det er Frederikssund Kommunes vurdering, at bebyggelsen er disponeret, så de fremstår som sammensatte, forskudte enheder med sadeltag der fremhæver hver enkelt bolig. Herved opløses udtrykket af massive blokke, og der opnås et præg af villaby. Der henvises i øvrigt til 2. A.A.</p> <p>5. I.I. Taget til efterretning.</p> <p>5. J.J. Taget til efterretning.</p> <p>5. K.K. I lokalplanen er der fastsat bestemmelser mod oplag af både inden for lokalplanområdet. Dette gælder også for oplag af både på indregistreret</p>	<p>5. H.H.H. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>5. I.I.I Bemærkningen har ført til, at der tilføjes til bestemmelse § 7.13, at der kun må opføres tekniske anlæg i delområde A.</p> <p>5. J.J.J Bemærkningen har ført til, at der tilføjes mere specifikke bestemmelser for skiltemål i delområde B.</p> <p>5. K.K.K. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	---

	<p>fra oplag af kajaker og kanoer.</p> <p>5. L. DNF påpeger, at den vedtagne kommuneplanramme BB1.10 for matr.nr 8a og 8eu er blevet vedtaget trods modstand mod rammen fra en større gruppe borgere og foreninger. DNF mener vedtagelsen er et demokratisk problem.</p> <p>5.M. DNF påpeger, at da Strandengen er vurderet i landskabsanalysen som</p>	<p>trailer. I lokalplanen kan der ikke fastsættes bestemmelser for parkering af indregistrerede køretøjer, autocampere og campingvogne inden for parkeringsarealet i delområde B.</p> <p>5. L.L. Formålet med ændringen af kommuneplanramme B1.10. i forbindelse med kommuneplanrevision 2021, var at give samme muligheder for opførelse af åben-lav og tæt-lav boliger, som kommuneplanramme B.1.7, gældende for boligerne beliggende omkring Bi-lidt grunden og Strandengen. Udover boliger, blev det vurderet hensigtsmæssigt fortsat at beholde muligheden for erhverv, såsom hotel, restauration og konference i kommuneplanramme B1.10. Kommuneplan 2021, hvori ændringerne til kommuneplanramme B1.10 blev tilføjet, har været i offentlig høring jf. planloven.</p> <p>5. M.M. Det er for delområde B vurderet, at lokalplanen ikke forsøger</p>	<p>5. L.L.L. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>5. K.K.K. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	---

	værende "sårbart landskab" og "visuelle oplevelser" bør der ikke foretages terrænreguleringer.	væsentlige ændringer i det lokale miljø. Dette da der allerede er placeret en større parkeringsplads samt bebyggelse inden for delområde B. En terrænregulering på +0,5 m vurderes ikke at påvirke det eksisterende miljø væsentligt.	
6. Niels Wium (NW), Strandvejen 4a, Nabo	<p>6. A. NW påpeger, at planen har en alt for høj bebyggelsesprocent for delområde A i forhold til den omkringliggende bebyggelse. NW henviser til tidligere byggeforslag på matr.nr. 8a, hvor han vurderer byggeriet har været en ¼ af byggeriet i nuværende forslag. NW foreslår maks. 4 boliger.</p> <p>6. B. NW mener, at byggeriet er for trist og mørkt og passer dermed ikke ind i den omkringliggende bebyggelse.</p> <p>6. C. NW påpeger, at delområde B bør friholdes for bebyggelse samt asfalteret parkering for at bevare naturen bedst muligt.</p>	<p>6. A.A. Der henvises til 1. B.B. og 2. A.A.</p> <p>6. B.B. Der henvises til 2. A.A.</p> <p>6. C. C. Lokalplan 109 inddrager ikke nye arealer inden for kystforlandet eller det bevaringsværdige landskab. Delområde B er sammen med delområde A</p>	<p>6. A.A.A. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>6. B.B.B. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>6. C.C.C. Bemærkningen har givet anledning til, at byggefeltet i delområde B reduceres fra 290 m² til 240 m², og "vingen" på erhvervsbygningen fjernes.</p>

	<p>6. D. NW påpeger, at delområde A er en uegnet byggegrund til et byggeri af foreslåede størrelse, da den hviler på et 7 m tykt moselag. NW udtrykker bekymring for sin pælefundering under sit hus ift. byggeriet i delområde A.</p> <p>6. E. NW påpeger, at adgangsvejen til delområde A ad den 5,75 brede sideveje til Klintevej er af for lav kapacitet til de 17 boliger.</p> <p>6. F. NW foreslår at vejadgang til delområde A foregår af Strandvej</p>	<p>udpeget i kommuneplanramme B1.10 til blandet erhverv og boliger. Der eksisterer i dag en strandgrill og et større parkeringsareal i delområde B.</p> <p>6. D.D. Der henvises til 2. C.C.</p> <p>6. E.E. Der henvises til 1. C.C.</p> <p>6. F.F. Frederikssund Kommune har vurderet, at adgangsvej ad Strandvej kan være uhensigtsmæssig ift. trafikken, diget og placering af parkering og affaldshåndtering. Placeringen af adgangsvejen tæt på krydset skal vurderes i</p>	<p>6. D.D.D. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>6. E.E.E. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>6. F.F.F. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	--	--

	<p>6. G. NW påpeger uhensigtsmæssigheden i at bygge i denne kote og så tæt på fjorden, da område befinder sig i et risikoområde for stormflod. NW påpeger, at digeløsningen virker afskærmende og begrænser færdsel til og fra boligerne.</p> <p>6. H. Vedr. det lavtliggende vej- og byområde bør problemet med evt. oversvømmelse ved stormfloder løses ved løftning af terræn og</p>	<p>forhold til risiko for opstuvning af biler i krydset.</p> <p>Jorddiget langs Strandvej bliver brudt af adgangsvejen og skal forsynes med sluse (Slusen er i det nuværende forslag placeret i stendige/mur)</p> <p>Bebyggelsesplanen skal omtænkes i forhold til adgangsvejen. Hvis udlæg til vej skal minimeres skal parkeringsarealer og affaldshåndtering placeres ud til Strandvej.</p> <p>6.G. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at bebyggelsen på delområde B skal have en gulvkote på min. 2 m for at sikre denne mod stormflod og havvandsstigninger.</p> <p>6.H.H. I forbindelse med byggeriet i delområde A etableres et dige med en topkote på 2,75 DVR90.</p>	<p>6. G.G.G. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p> <p>6. H.H.H Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	---	---	--

	<p>veje eller med anlæg af diger og lign., før større bygninger bør opføres. Er der i øvrigt højvandslukke på afløb under/ fra Strandvej?</p> <p>6. I NW er bekymret for vindstøj. Vinden ved vores vestkyst er hård, så 1½ etages huse vil give uheldigt vindsus over taget og omkring hjørnerne, også for naboerne.</p>	<p>6. I.I. På baggrund af bygherres oplysninger forventer Frederikssund Kommune ikke, at de opførte rækkehuse vil medføre yderligere støjgener for nabobebyggelserne.</p>	<p>6. I.I.I. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
--	--	--	--