



Forslag

Frederikssund Kommune Kommuneplan 2009 - 2021



Kolofon

Forslag til

Frederikssund Kommuneplan 2009 - 2021 er udarbejdet for Frederikssund Kommune af By og Land.

Layout: By og Land

Tryk: PrintfoParitas

Billed materiale: Frederikssund Kommune

Kort 10©Kort og Matrikelstyrelsen

Teknisk Grundkort og DDO, Frederikssund Kommune

Gengivelse af Forslag til Frederikssund Kommuneplan 2009 - 2021 er tilladt med kildeangivelse.

September 2009



Forslag

Frederikssund Kommune Kommuneplan 2009 - 2021





Indhold

Forord	9
Indledning	10
Hovedstruktur	11
Miljøvurdering	20
Retningslinier	33
1. Lokalisering	34
1.1 Overordnede lokaliseringsprincipper	34
Retningslinier	35
Redegørelse	37
1.2 Detailhandel	46
Retningslinier	47
Redegørelse	51
2. Det åbne land	60
2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier	60
Retningslinier	61
Redegørelse	63
2.2 Friluftsområder	84
Retningslinier	85
Redegørelse	87
2.3 Friluftsanlæg	88
Retningslinier	89
Redegørelse	91
2.4 Landbrug	94
Retningslinier	95
Redegørelse	96
2.5 Skovrejsning	98
Retningslinier	99
Redegørelse	100
3. Infrastruktur	102
3.1 Veje og kollektive trafikanlæg	102
Retningslinier	103
Redegørelse	104
3.2 Regionale stier	108
Retningslinier	109
Redegørelse	110
3.3 Højspændings- og naturgasnet	112
Retningslinier	113
Redegørelse	114
3.4 Vindmøller	116
Retningslinier	117
Redegørelse	118



Rammer	121
Rammedelens opbygning	122
Generelle rammebestemmelser	126
Delområde 1: Frederikssund by	138
Byområder	139
Rammekort	139
Boligområder	142
Blandede byområder	146
Centerområder	149
Offentlige områder	152
Erhvervsområder	154
Fritidsområder	161
Håndværksområder	162
Kolonihaveområder	164
Landsbyer og landområder	166
Rammekort	166
Landsbyer	168
Rammeområder i landområdet	168
Øvrigt landområde	169
Delområde 2: Store Rørbæk	170
Byområder	171
Rammekort	171
Boligområder	172
Blandede byområder	173
Centerområder	174
Erhvervsområder	175
Landsbyer og landområder	178
Rammekort	178
Landsbyer	180
Rammeområder i landområdet	181
Øvrigt landområde	181
Delområde 3: Slangerup og den østlige del af kommunen	182
Byområder	184
Rammekort	184
Boligområder	187
Blandede byområder	190
Centerområder	191
Offentlige områder	193
Erhvervsområder	194
Håndværksområder	197
Landsbyer og landområder	198
Rammekort	198
Landsbyer	200
Rammeområder i landområdet	202



Øvrigt landområde	204
Sommerhusområder	205
Delområde 4: Skibby og den sydøstlige del af Hornsherred	206
Byområder	207
Rammekort	207
Boligområder	210
Blandede byområder	214
Centerområder	215
Offentlige områder	216
Erhvervsområder	217
Fritidsområder	218
Håndværksområder	219
Landsbyer og landområder	224
Rammekort	224
Landsbyer	230
Rammeområder i landområdet	234
Øvrigt landområde	235
Sommerhusområder	236
Vindmølleområder	237
Delområde 5: Den sydvestlige del af Hornsherred	238
Byområder	239
Rammekort	239
Boligområder	240
Offentlige områder, erhvervs- og håndværksområder	241
Landsbyer og landområder	244
Rammekort	244
Landsbyer	252
Rammeområder i landområdet	256
Øvrigt landområde	257
Sommerhusområder	260
Vindmølleområder	261
Delområde 6: Jægerspris og den nordlige del af Hornsherred	262
Byområder	263
Rammekort	263
Boligområder	266
Blandede byområder	268
Centerområder	269
Offentlige områder	270
Erhvervsområder	271
Håndværksområder	273
Landsbyer og landområder	274
Rammekort	274
Landsbyer	281
Rammeområder i landområdet	282
Øvrigt landområde	284
Sommerhusområder	285





Forord

På Frederikssund Byråds vegne er jeg glad for at kunne fremlægge forslag til den første kommuneplan for den nye Frederikssund Kommune. Med kommunalreformen er en række tidligere amtslige kompetenceområder lagt over til kommunerne. Den første kommuneplan for Frederikssund Kommune adskiller sig således fra tidligere kommuneplaner ved at den også omfatter hovedparten af den regulering, som før 1. januar 2007 lå hos amterne.

Kommuneplanen er udarbejdet i henhold til Plan- og Agenda 21-strategi for Frederikssund Kommune, som var i høring fra august til oktober 2007 og som blev vedtaget af Byrådet d. 27. november 2007.

Med et nyt samlet plangrundlag vil vi få et godt grundlag for at udvikle kvaliteterne i kommunens byer, beskytte vores smukke natur og sikre gode muligheder for at bruge den i et sund og aktivt fritidsliv.

Planen bygger videre på kommuneplanerne for de 4 sammenlægningskommuner og Regionplan 05, som blev vedtaget af det nu nedlagte Hovedstadens Udviklingsråd og siden har fået karakter af landsplandirektiv. Men planen åbner samtidig på en række felter nye muligheder og sætter nye rammer for kommunens udvikling.

Med kommuneplanens endelige vedtagelse ophæves de 4 gamle kommuners kommuneplaner og de tilhørende tillæg. Med baggrund i kommuneplanforslaget vil Frederikssund Byråd endvidere anmode Miljøministeriet om at kommuneplanen træder i stedet for Regionplan 05 for alle de emner, som er indarbejdet i kommuneplanlægningen, således at den kompetenceoverførsel til kommunerne, som blev besluttet med kommunalreformen effektueres.

Byrådet ser frem til en god debat!

Ole Find Jensen
Borgmester





Indledning

Kommuneplanen er Byrådets plan for Frederikssund Kommunes udvikling de næste 12 år.

Planens indhold

Kommuneplanen består af tre dele:

Hovedstruktur

Retningslinier og redegørelse

Rammer

Hovedstrukturen indeholder Byrådets vision, en beskrivelse af status og en præsentation af de overordnede linier i Byrådets plan og tilkendegivelser om fremtidig planlægning. Hovedstrukturen indeholder desuden miljøvurderingen af kommuneplanen.

Retningslinier og redegørelse indeholder bestemmelser for lokalisering, for det åbne land og for infrastruktur.

Rammerne indeholder et lille indledende afsnit om generelle rammebestemmelser, som gælder for al lokalplanlægning, og herefter kommer i skemaform rammebestemmelser for hvert enkelt af kommunens rammeområder. I rammedelen er endvidere vist konsekvenszoner omkring erhvervsområder.

Kort i retningslinier og redegørelse

På kortene i Retningslinier og redegørelse er vist Byrådets områdeudpegninger og anden planlægning for kommunens område, men der er ofte – under en priksignatur – også vist planlægning for nabokommunernes område. Det der vises under priksignaturen er områdeudpegninger og anden planlægning fra Regionplan 05. Udpegninger fra Regionplan 05 er vist for at man kan se, hvilke regionale sammenhænge Frederikssund Kommunes planlægning indgår i. Vore nabokommuner vil løbende ændre og opdatere denne planlægning, og er forpligtede til at inddrage Frederikssund Kommune, når evt. planændringer har betydning for vores kommuneplanlægning.

Planens retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for den enkelte borger, men planloven giver Byrådet visse beføjelser til at administrere på grundlag

af planen – herunder mulighed for at nedlægge forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne i rammedelen (planlovens § 12 stk. 2) og forbud med bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (planlovens § 12, stk. 3.)

Kommuneplanlægningen er en løbende proces

I en dynamisk kommune er der løbende behov for at revurdere kommuneplanlægningen. Byrådet skal efter planloven vedtage en ny planstrategi indenfor de første to år af hver 4-årig valgperiode. I planstrategien skal Byrådet tage stilling til om kommuneplanen skal revideres og i givet fald hvordan. Næste planstrategi skal således vedtages af Byrådet allerede i 2011. Derudover må der forventes løbende at opstå behov for f.eks. mindre ændringer af rammerne for lokalplanlægningen for at tilgodese gode projekter, som Byrådet ønsker at fremme.



Hovedstruktur



Hovedstruktur

Byrådets vision

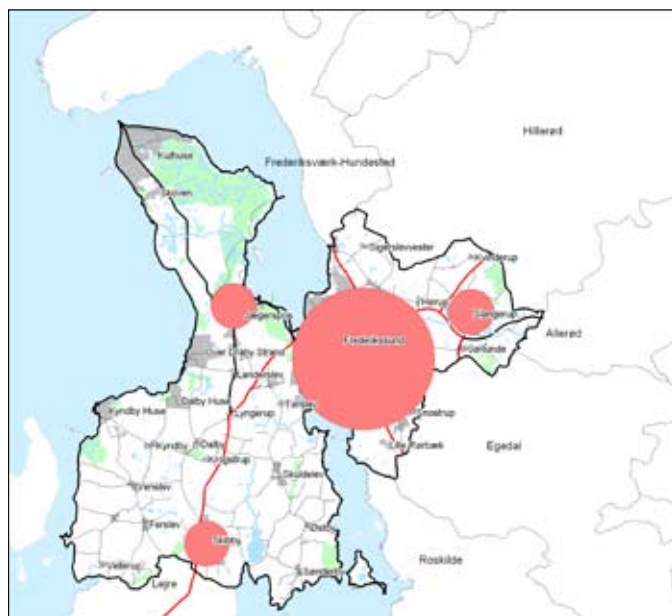
Frederikssund Kommune skal være en stærk, bæredygtig og udviklingsorienteret enhed i Øresundsregionen.

Frederikssund og den nye by ved Store Rørbæk skal udvikles som regionalt center og tilbyde nye muligheder til borgerne indenfor f.eks. detailhandel, uddannelse, sundhed, kultur og arbejdsliv. Den nye by skal vise nye veje og blive et trækplaster for beboere, virksomheder og for ansatte.

Kommunecentrene Jægerspris, Skibby og Slangerup skal fortsat være attraktive bosætningsbyer.

Kvaliteterne i landsbyerne skal udvikles med respekt for de særlige forudsætninger, der gælder i den enkelte landsby.

Værdierne i fjordlandets natur og kulturhistorie skal beskyttes, styrkes og bruges.



Frederikssund Kommunes bymønster med det regionale center i Frederikssund og 3 kommunecentre.

Skibby og Slangerup med mange lokale offentlige og private servicefunktioner.

Frederikssund Kommune har en veluddannet arbejdskraft. Borgerne har i meget højt omfang erhvervskompetencegivende uddannelser sammenlignet med både Region Hovedstaden og hele landet. Andelen af borgere med lang videregående uddannelse er til gengæld lavere i Frederikssund Kommune end i Region Hovedstaden.

Uddannelsesniveau 2008	Frederikssund	Hele landet	Region Hovedstaden
Almen*	28,8	33,4	32,4
Erhvervskompetencegivende**	69,1	63,2	62,8
Uoplyst	2,1	3,4	4,8
	100,0	100,0	100,0

*Grundskole og gymnasiale uddannelser tilsammen

** Erhvervsuddannelser samt korte, mellemlange og lange videregående uddannelser incl. bachelor og forskeruddannelser tilsammen

Kilde: Danmarks Statistik (Statistikbanken)

Frederikssund er en del af hovedstadsområdet's arbejdsmarked. Erhvervsstrukturen er præget af relativt mange små virksomheder og få store.

Udgangspunktet

Frederikssund Kommune har let adgang til hovedstadsområdet's attraktive arbejdsmarked med en høj andel af vækstbrancher og til et bredt udbud af uddannelsesmuligheder, herunder universiteter og højere læreanstalter. Tager man bilen er der ca. 40 km til Rådhuspladsen i København og med S-toget kan Hovedbanegården nås på 42 minutter fra Frederikssund S-togsstation.

Samtidig er det en naturskøn kommune, hvor der aldrig er langt til fjorde, skove og søer. Her er både gode muligheder for at dyrke et aktivt friluftsliv, mange tilbud om kulturelle oplevelser og interessante kulturhistoriske steder at besøge. Kommunens rekreative kvaliteter bruges ikke kun af kommunens egne borgere, men af borgere fra store dele af hovedstadsområdet og af turister.

Frederikssund by er kommunens største by og samtidig et regionalt center med et bredt udbud af funktioner, herunder bl.a. hospital og gymnasium. Frederikssund Kommune rummer udover det regionale center de 3 kommunecentre – Jægerspris,



Der er lokalplanlagte områder til forskellige typer erhverv i tilknytning til alle 4 bycentre i kommunen.

Et kommunalt ejet område på ca. 8 ha i Slingerup, som blev lokalplanlagt i 2007, tilbyder gode, ledige lokaliseringmuligheder til lettere industri. De fleste øvrige erhvervsområder er stort set udbygget.

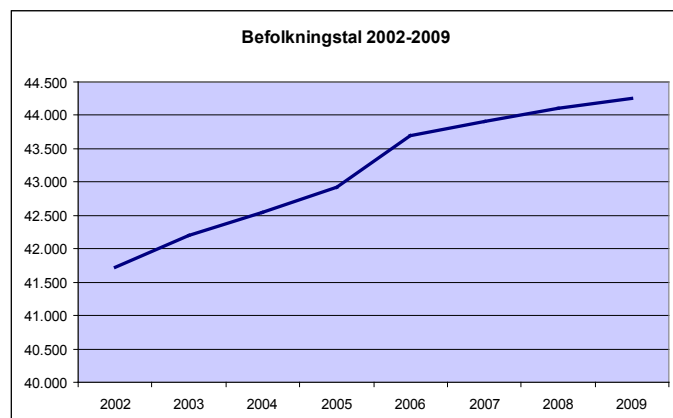
Der pendles både ind og ud af kommunen. Kommunen har flere beskæftigede end arbejdspladser – der er således en nettopendling ud af kommunen. Ser man samlet på de borgere, som er bosat i Frederikssund Kommune og som er i beskæftigelse, er deres gennemsnitlige pendlingsafstand 18-23 km, hvilket er et sædvanligt niveau for kommuner med en sammenlignelig placering i hovedstadsområdet.

Bosatte beskæftigede	Antal arbejdspladser	Bosattes gennemsnitlige pendling
22.839	16.784	18-23 km

Kilde: Regionale udviklingstræk i Hovedstadsområdet 2007, tal for 2006.

Detailhandlen præges i disse år af en tendens til koncentration af udvalgvarebutikker i store centre – en udvikling som både kan medføre fordele og ulemper. Frederikssund bys handelsliv styrkes i 2010 med butikscenteret Sillebroen, som vil udvide butiksudbuddet i Frederikssund By betragteligt og forventes at give Frederikssund en større andel af den regionale handel. I kommunecentrene vil det med de gældende markedstendenser indenfor detailhandel blive en udfordring at fastholde et bredt udbud af butikker.

Frederikssund Kommune ligger i et vækstområde.



Den generelle tendens er, at befolkningen vokser fra år til år med den største tilvækst, når konjunkturerne er gode.

Befolkningens aldersfordeling er præget af at kommunen indgår som en del af hovedstadsområdet. De 20-29 årige udgør en relativt lille andel af borgerne i kommunen sammenlignet med Region Hovedstaden, formentlig fordi mange unge flytter fra kommunen, når de er under uddannelse, men da kommunen er attraktiv for børnefamilier, som arbejder i hovedstadsområdet, kommer der balance igen efter uddannelsesårene.

Tal for 2009	Frederikssund	Region Hovedstaden
Aldersgruppe	%	%
20-29	7	13
30-49	29	30

Kilde: Danmarks Statistik (Statistikbanken)

Samtidig med det stigende befolkningstal er det gennemsnitlige boligareal pr. indbygger steget og husstandsstørrelsen faldet. Disse tendenser har stillet krav om en løbende udbygning af boligarealet og antallet af boliger. Antallet af nye boliger har svinget meget fra år til år. Afhængigt af hvilken periode, der ses på, er der i nyere tid i gennemsnit bygget 200-300 nye boliger om året i Frederikssund Kommune. Det skal bemærkes, at boligstatistikken (BBR), som er grundlaget for de historiske boligtal, der angives i denne plan, ikke er helt præcis. Der findes imidlertid ikke bedre statistik for boligudviklingen. Når der ses på længere perioder og større geografiske områder vurderes statistikken at være brugbar.



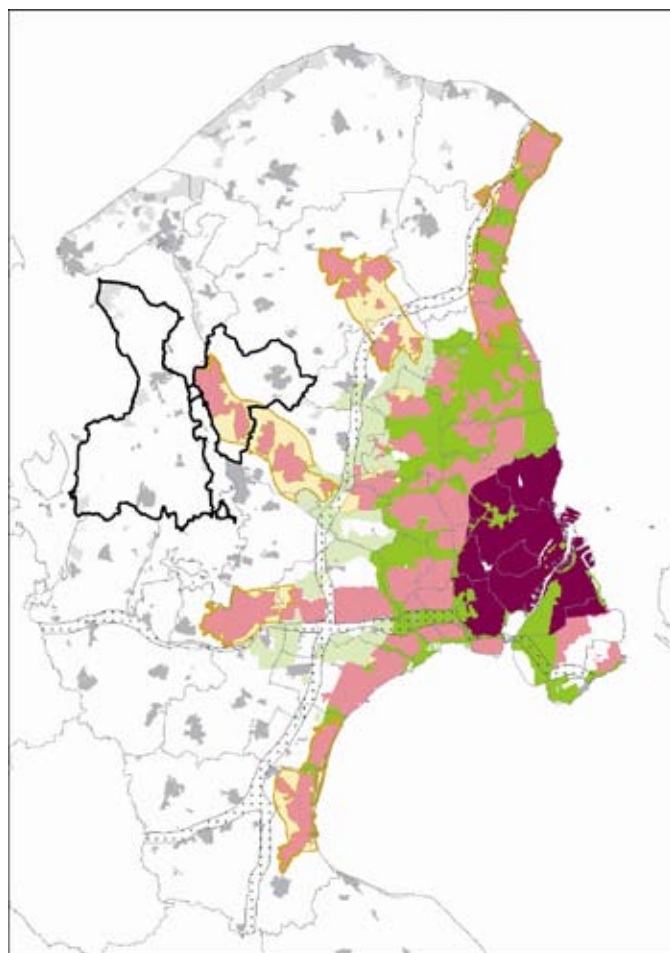


Miljøministeriet har med et landsplandirektiv fastsat, at hovedstadens udbygning fortsat skal følge fingerbyprincippet, som stammer helt tilbage fra fingerplanen fra 1947.



Kort der viser „Fingerplanen“, hvor byudviklingen foregår i 5 byfingre

Når byudviklingen bevæger sig ud fra håndfladen skal det ske i ”fingre” ud mod regionale centerbyer for enden af fingrene. Fingerstrukturen sikrer at der bliver let adgang fra byen til det åbne lands rekreative muligheder og samtidig er strukturen velegnet i forhold til betjening med tog og motorveje. Byvækst i fingerbyen prioriteres statsligt højere end byvækst uden for fingerbyen, men den statslige planlægning levner dog også mulighed for vækst udenfor fingerbyen – primært i kommunecentrene.



Frederikssund by og den nye by ligger i ”Frederikssundfingeren”.

Frederikssund Kommune rummer et meget stort areal indenfor Frederikssundfingeren. I alt 350 ha nord for St. Rørbæk er udlagt – et areal større end Ørestaden. Det udlagte område er et væsentlig bidrag til at sikre byudviklingsmulighederne i fingeren og giver Frederikssund Kommune meget store vækstmuligheder på både bolig- og erhvervssiden. Det er skønnet, at byen vil kunne rumme ca. 6.000 boliger og 3.000-6.000 arbejdspladser, men det afhænger naturligvis af den nærmere planlægning af denne nye by. I 2006 havde de tre kommunecentre Jægerspris by, Skibby by og Slangerup by tilsammen ca. 5.500 boliger og 5.000 arbejdspladser, så den nye by svarer i størrelse nogenlunde til de tre kommunecentre tilsammen! Den nye by er så stor, at realiseringen af den forventes at strække sig langt ud over kommuneplanperioden. Der skal bygges en ny S-togsstation på Frederikssundlinjen til



den nye by og byen kobles naturligvis også på den kommende Frederikssundsmotorvej.

I Frederikssund by er der inden for gældende kommuneplanlægning boligudbygningsmuligheder i Sydbyen, men disse rækker formentlig kun til nogle få år. Frederikssunds byudviklingsmuligheder knytter sig til den nye by – både når det gælder erhverv og boliger.

De tre kommunecentre har muligheder for boligudbygning på allerede kommuneplanlagte arealer. Set i forhold til byernes størrelse er der relativt

store kommuneplanlagte arealer til boligudbygning i Skibby, udlæggene er mindre i Jægerspris og de er mindst i Slangerup. Ser man på muligheder for erhvervsudbygning på allerede kommuneplanlagte arealer er billedet omvendt – mulighederne er størst i Slangerup, mindre i Jægerspris og mindst i Skibby.

Den overordnede trafikale infrastruktur er desværre ikke tilfredsstillende.

Trafikken på Kronprins Frederiks Bro bryder dagligt sammen. Den 2-sporede Kronprins Frederiks Bro havde ifølge Vejdirektoratets trafiktal i 2007 en årsdøgntrafik (ÅDT) på 19.900 biler og flere ville krydse broen, hvis der var en rimelig fremkommelighed. Trafiktallene på broen er højere end man finder på mange 4-sporede motorvejsstrækninger i Danmark. Kødannelserne breder sig ofte videre ud i Frederikssund by og på Hornsherred og sætter trafikken i stå på omkringliggende veje. Det haster derfor med en bedre fjordforbindelse.

Vejdirektoratet arbejder på en VVM-redegørelse for en ny fjordforbindelse. Frederikssund Kommune lægger vægt på, at anlægsarbejderne kommer i gang så hurtigt som muligt.

Frederikssund Kommune ønsker desuden en hurtig etablering af Frederikssundsmotorvejen. Frederikssundfingeren er den eneste byfinger, der ikke har en motorvej. Vejen er den mest trafikerede statsvej, som ikke har motorvejsstandard.

Med trafikforliget i januar 2009 blev hele motorvejens linieføring til Frederikssund fastlagt og der blev sat penge af til nogle af anlægsarbejderne. Der er brug for fortsat pres for at få den overordnede trafikale infrastruktur udbygget med både den nye fjordforbindelse og den nye motorvej, som der længe har været behov for.



Den nye by ved St. Rørbæk



Byrådets plan

Byrådet ønsker en stærk, bæredygtig og udviklingsorienteret kommune.

Det nuværende bymønster med Frederikssund som kommunens regionale center og Jægerspris, Skibby og Slangerup som kommunecentre fastholdes.

Tempoet i kommunens bolig- og erhvervsudbygning vil også fremover afhænge af konjunkturer.

Byrådet vil efter behov justere kommuneplanen i lyset af fremtidige konjunkturudsving, således at målet om en stærk, bæredygtig og udviklingsorienteret kommune tilgodeses bedst muligt.

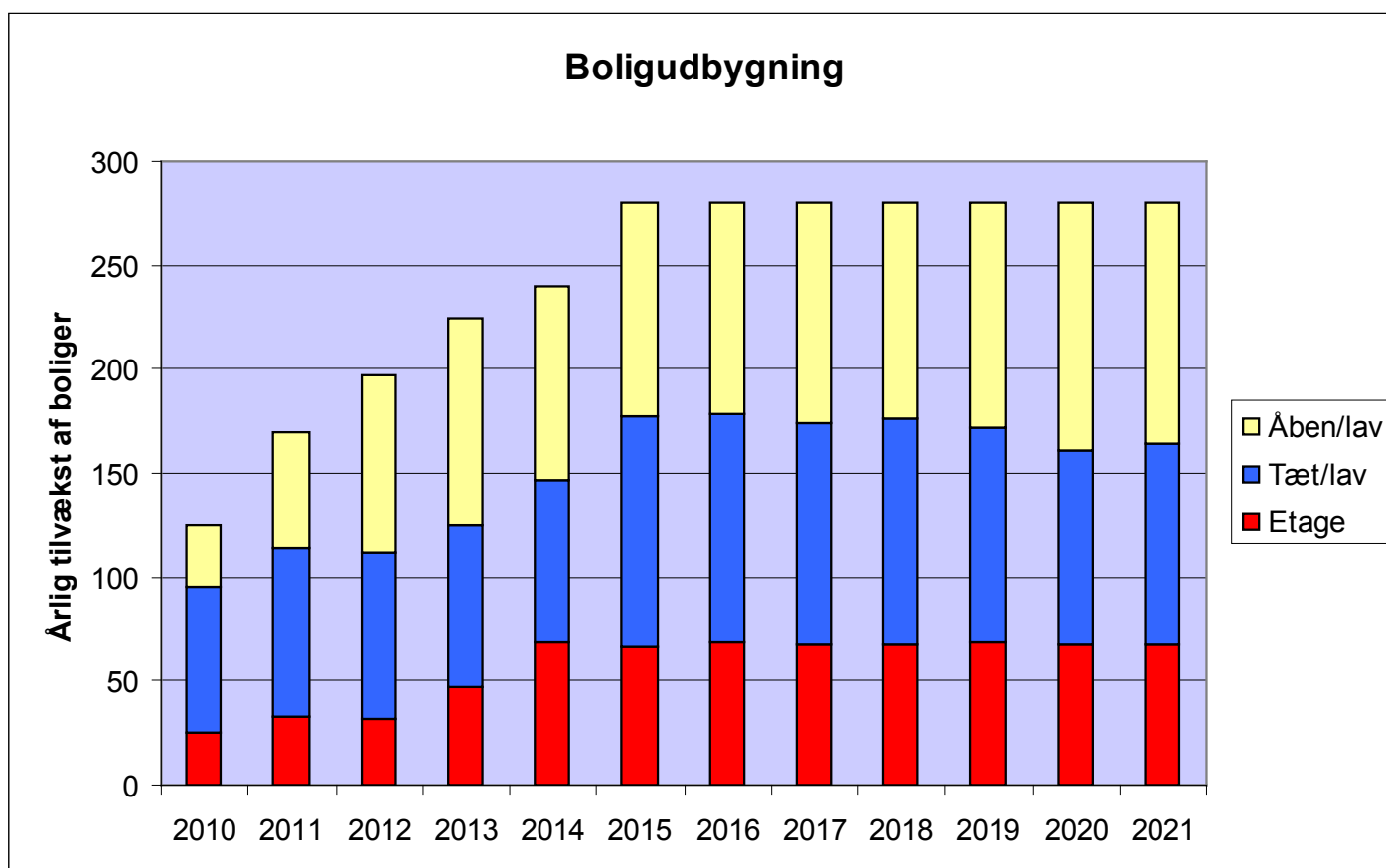
Boligudbygning

Der planlægges for en kraftig boligudbygning med knap 300 boliger om året. I de allernærmeste år forventes dog et behersket boligbyggeri som følge af de nuværende ugunstige konjunkturer. I alt

skønnes der behov for plads til ca. 2900 boliger i planperioden 2009 - 2021. Boligbyggeriet skal sikre attraktive boliger af alle typer - etageboliger, åben-lav boliger og tæt-lav boliger.

Boligudbygningen skal i overensstemmelse med landsplanlægningens rammer for kommunen først og fremmest ske på arealer i byfingeren og kommunecentrene, hvor der er de bedste muligheder for at tilbyde kommunal service, og hvor mulighederne for kollektiv trafikbetjening er bedst. Planen rummer dog også muligheder for boligtilvækst i byzonelandsbyer. Den planlagte boligvækst i planperioden på ca. 1300 boliger i Frederikssund, ca. 600 boliger i Slangerup, ca. 400 boliger i Jægerspris og ca. 300 i Skibby svarer til en forøgelse af boligtallet i hver af centerbyerne med omkring 20%. Når planlægningen for Den nye by ved St. Rørbæk er klar, skal størstedelen af Frederikssund bys boligudbygning finde sted her.

Kun en del af boligudbygningen kræver at landzo-





nearealer inddrages i byzonen. Der kommer også nye boliger til som følge af byfortætning (udbygning med flere boliger i allerede eksisterende boligområder) eller byomdannelse (ændring af f.eks. eksisterende nedslidte erhvervsområder til nye boligområder). Det er indregnet, at en del af den planlagte boligvækst forventes at ske ved fremtidige projekter for byfortætning eller byomdannelse.

Hovedparten af den planlagte boligudbygning kan rummes indenfor allerede udlagte arealer. Planen udlægger et enkelt nyt, større område til boligudbygning nord for Slangerup med plads til ca. 300 boliger samt tre små områder i byzonelandsbyerne Dalby og Lyngerup.

Med planen inddrages i alt ca. 38 ha landzonejord til ny fremtidig byzone til bolig- og institutionsformål, heraf hovedparten nord for Slangerup. I de 38 ha indgår institutionen Højagergård nord for Slangerup, som rummer aktiviteter, der vil ligge naturligt i byzone. I den nærmere planlægning kan der etableres en afgrænsning mellem institutionen og det fremtidige boligområde nord for Slangerup. Det skønnes at udlægget til ny fremtidig byzone til boligformål (ekskl. institution mv.) er godt 30 ha. Samtidig udskydes inddragelse af godt 30 ha landzonejord til efter planperioden. Samlet set udlægges der således ikke mere landzonejord til fremtidig byzone til boligformål end der var indeholdt i de 4 gamle kommuneplaner og de arealer der inddrages i byzone til institution er allerede i brug til institutionsformål mm.

I en stor del af Jægerspris by er det på grund af et støjkonsekvensområde omkring de militære arealer ikke umiddelbart muligt at planlægge for byfortætning eller byomdannelse. Byrådet ønsker at åbne sådanne muligheder som kunne skabe nye kvaliteter i bybilledet og er indstillet på at søge de nødvendige dispensationer hos de statslige myndigheder, hvis der kommer projekter, som i øvrigt planlægningsmæssigt vurderes hensigtsmæssige.

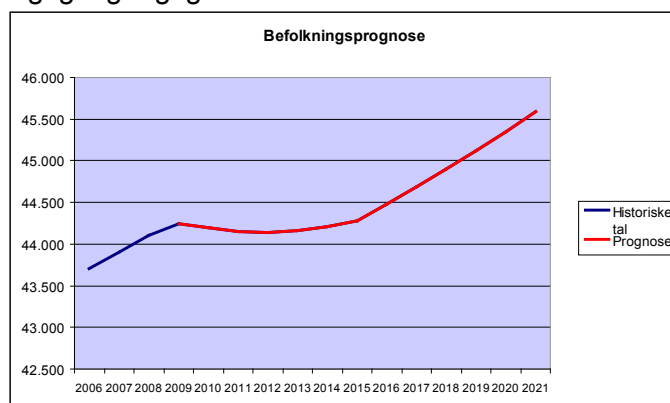
Boligmarkedet kan ændre sig hurtigt og give behov for en tilpasning af den planlagte boligudbygning. Byrådet vil i sådanne tilfælde f.eks. kunne ændre rækkefølgen i boligudbygningen ved kommuneplantillæg – i nogle tilfælde dog først efter at have

forhandlet med Miljøministeriet.

Den ovennævnte nedgang i byggeriet slår igennem i den forventede befolkningsudvikling i kommunen. Der forventes p.t. en pause i befolkningsvæksten i nogle år. Længden af denne pause vil være helt afhængig af boligmarkedet.

Befolkningsvækst

I den aktuelle befolkningsprognose er det forudsat, at der går nogle år inden boligbyggeriet kommer rigtigt i gang igen. Hvis væksten indtræffer hurtigt



gere vil boligbyggeriet i nogle områder umiddelbart kunne fremrykkes – i andre områder kan det kræve et kommuneplantillæg. Byrådet har ikke noget ønske om et begrænset boligbyggeri i de nærmeste

år, men anser det for realistisk at planlægge ud fra en sådan forudsætning. Hvis boligmarkedet udvikler sig mere positivt end forudsat vil byrådet kunne sikre mulighed for øget byggeri ved tillæg til kommuneplanen som justerer rækkefølgeplanen.

Udviklingsmuligheder for erhverv og handel

Med planen udlægges et nyt erhvervsområde på ca. 20 ha i Frederikssund. Området ligger indenfor fingerbyen og med en rigtig god trafikal forbindelse til hovedstadsområdet via Frederikssundsvej. I området kan der etableres erhverv med tilhørende administrations- og udviklingsfaciliteter. Det forventes, at der indenfor det udlagte område vil kunne sikres god afstand til de nærmeste følsomme anvendelser. Det nye erhvervsområde vil bidrage til at sikre gode erhvervsmuligheder for borgerne og et varieret udbud af gode placeringsmuligheder for virksomhederne.



Nyt erhvervsudlæg

Byrådet ønsker at skabe de bedst mulige betingelser for en styrkelse af detailhandelen. I det regionale center i Frederikssund øges kommuneplanens rammer for butiksareal, så der bliver plads til en stærk vækst i bymidtens butiksareal. Også i kommunecentrene tilsigter planen at styrke bymidternes handelsliv mest muligt. I Jægerspris udlægges arealer i bymidten til nye butikker.

Kommuneplanen udlægger et stationsnært område i Frederikssund. Intensive byfunktioner – det vil i hovedsagen sige funktioner, som skaber megen trafik – skal placeres indenfor det stationsnære område og fortrinsvist indenfor det såkaldte stationsnære kerneområde tæt på S-togsstationen, sådan at der bliver gode muligheder for at benytte kollektiv trafik, når man bruger disse byfunktioner.

Lokalisering og trafik

Samlingen af meget trafikskabende funktioner omkring S-togsstationen i Frederikssund, prioriteringen af byvækst i byfingeren og kommunecentrene og planlægningen for at styrke bymidternes handelsliv vil give de bedste forudsætninger for at minimere transportbehovet og samtidig i videst mulig udstrækning dække det med kollektiv trafik, cykel og gang.

Særligt i Frederikssund bymidte må det forventes, at det vil blive nødvendigt med nye kommunale trafikløsninger. I planen er angivet nogle mulige løsninger, men det præcise valg af linieføringer for nye veje mv. vil ske gennem nærmere planlægning.

På vej mod en bæredygtig udvikling

Udover de under lokalisering og trafik nævnte meget overordnede initiativer, som minimerer transportbehovet og miljøbelastningen fra denne indeholder planen en række større og mindre tiltag, som kan være med til at understøtte en bæredygtig udvikling. Planen stiller krav om, at huse i mange udstykninger fra 2012 skal opføres som lavenergihuse i klasse 1, hvilket vil reducere energiforbruget. Planen stiller krav til lokalplanlægning om bedre håndtering af vandafledning, og vil derigennem mindske risikoen for lokale oversvømmelser. Planen udlægger et areal på ca. 4 ha syd for Jægerspris til et solvarmeanlæg. Arealet bliver et erhvervsområde i landzone. Byrådet er også generelt indstillet på at fremme projekter for sol- og vindenergi, som planlægningsmæssigt findes hensigtsmæssige.

Frederikssund by har den særlige udfordring, at dele af byen ligger på indvundet land – lavere end havoverfladen. I Frederikssund by ville krav om øgede sokkelhøjder i de eksisterende byområder have så store negative visuelle og praktiske ulemper, at det ikke er en farbar vej. Her må de nuværende digeløsninger derfor formentlig udbygges, såfremt en fremtidig øget vandstand gør det nødvendigt.

Det må forventes at der på længere sigt skal foretages foranstaltninger for at imødegå en stigende vandstand. Denne opgave forventes igangsat, når det er afklaret, hvilken arbejdsdeling der bliver mel-





lem stat og kommuner på området.

Natur, fritid og turisme

Det har ikke været muligt i denne første samlede kommuneplan for Frederikssund Kommune, at gennemføre en gennemgribende planlægning for det åbne land efter den metode, som statsligt er foreskrevet – landskabskaraktermetoden. Planlægningen for det åbne land er imidlertid opdateret, således at kommuneplanen vil kunne træde i stedet for bestemmelserne i Regionplan 2005. Gennemførelse af en planlægning efter landskabskaraktermetoden afventer således den næste kommuneplan. I sammenhæng med en planlægning efter landskabskaraktermetoden forventer Byrådet at gennemføre en samlet turismeplanlægning.

Byrådet vil være indstillet på at fremme projekter som kan give bedre muligheder for at nyde kommunens smukke natur, hvis de samtidig tager de nødvendige hensyn til natur, landskaber og kulturarv – det kunne f.eks. være en omdannelse af den eksisterende skalleværkshavn i Gerlev til en lystbådehavn og udvikling af skalleværkets arealer til turisme og fritidsformål eller det kunne være en udvidelse af den eksisterende lystbådehavn ved Kignæs.

Byrådet har modtaget et projekt for etablering af ferieboliger ved Over Dråby Strand umiddelbart bag ved sommerhusområdet. Projektet har været drøftet med repræsentanter for Miljøministeriet og Miljøcenter Roskilde, som pointerede at der ikke kan udlægges nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen og at udlæg til ferieboliger i forlængelse af et sommerhusområde er sidestillet med udlæg af et nyt sommerhusområde.

Byrådet vil rette henvendelse til Miljøministeren med henblik på at fremme projektet, som i tilfælde af et positivt resultat vil kunne muliggøres gennem et kommuneplantillæg.

Kommuneplanen - et godt skridt på vejen

Med kommuneplanen er det Byrådets opfattelse, at der tages et godt skridt på vejen frem mod en stærk, bæredygtig og udviklingsorienteret kommune.

I en udviklingsorienteret kommune er der hele tiden behov for ny planlægning og det er nødvendigt løbende at prioritere planlægningsindsatsen. Der er udover de ovennævnte behov for planlægning vedr. turisme og det åbne land aktuelt et stort behov for at komme videre med planlægningen af den nye by ved St. Rørbæk. Den planlægning kan ikke vente til næste kommuneplan, men forventes gennemført i form af et kommuneplantillæg.





Miljøvurdering

Kommuneplanforslaget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det betyder, at hvis planens gennemførelse vil indebære en væsentlig påvirkning af miljøet, skal der foretages en miljøvurdering af kommuneplanforslaget. Formålet med miljøvurdering er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn i planer og programmer.

Ved miljøvurdering skal der bruges et meget bredt miljøbegreb, som ikke blot omfatter planens indvirkning på f.eks. tilstanden i jord, vand og luft men også omfatter vurdering af f.eks. bevaring af kulturarv og befolkningens levevilkår (som bl.a. afhængig af erhvervsmuligheder og fritidsmuligheder).

Kommuneplanforslagets hovedindhold

Med forslag til Kommuneplan 2009 skabes der en samlet plan for de 4 gamle sammenlægningskommuner Frederikssund, Jægerspris, Skibby og Slangerup, som nu udgør Frederikssund Kommune. Sammenlægningen af kommuner har gjort det naturligt at sikre en revurdering og samordning af den overordnede byudvikling. Særligt følgende temaer har været i fokus i planlægningen:

- Et samlet boligudbygningsprogram som prioriterer byomdannelse, sikrer udlæg af nye boligområder og styrker rækkefølgeplanlægningen,
- udpegnig af stationsnære områder
- detailhandelsplanlægning, herunder ændrede bymidteafgrænsninger,
- sikring af erhvervsmæssige udviklingsmuligheder ved udlæg af et nyt erhvervsområde i Frederikssund,
- miljøzonerig af kommunens erhvervsområder samt
- infrastrukturudbygning

Kommunalreformens overførsel af planlægningskompetencer i det åbne land til kommunerne har muliggjort indarbejdelse af hovedparten af den tidligere regionplanlægning i forslag til Kommuneplan 2009. Frederikssund Kommune har i vidt omfang videreført den hidtidige regionplanlægning, men indarbejdelsen har medført en række justeringer. Den del af regionplanlægningen, der med Fingerplan 2007 har fået retsvirkning som et landsplandirektiv forventes i vidt omfang ophæ-

vet med vedtagelsen af kommuneplanforslaget. Regionplanlægningen for grundvand, spildevand samt vandløb, søer og kystvande er imidlertid ikke indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2009 for Frederikssund Kommune, idet forudsætningerne for denne planlægning i form af den statslige vandplanlægning ikke har været tilstede. Disse dele af regionplan 2005 vil således ikke blive ophævet med Kommuneplan 2009 for Frederikssund Kommune, men vil fortsætte med at have retsvirkning som et landsplandirektiv.

Kommuneplanforslagets sammenhæng med andre planer

Kommuneplanforslag skal udformes i overensstemmelse med overordnede politisk vedtagne beslutninger i form af lovgivning, handlingsplaner, sektorplaner, landsplanbeslutninger samt aftaler. Miljøministeriet har i 2006 udgivet "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen – 2009", som beskriver rammerne for kommunernes planlægning. Nedenfor er beskrevet de vigtigste overordnede planer, som danner ramme for kommuneplanforslaget.

Fingerplan 2007 (og Regionplan 2005)

"Fingerplan 2007 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning" er udstedt af miljøministeren i 2007.

Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i 4 geografiske områdetyper:

1. Det indre storbyområde (håndfladen)
2. Det ydre storbyområde (byfingrene)
3. De grønne kiler
4. Det øvrige hovedstadsområde

Fingerplanen fastsætter bl.a. at kommuneplanlægningen skal sikre:

1. At byudvikling og byomdannelse af regional betydning sker i det indre og ydre storby område og koordineres med udbygning af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur – særligt den kollektive trafik.
2. At udlæg af ny byzone begrænses.
3. At rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre et udbud af planlagte byggemuligheder, som ikke væsentligt overstiger det forventede nybyggeri i hovedstadsområdet.



4. At der ikke udlægges nye sommerhusområder.

En del af Frederikssund Kommunes areal udgøres af områder inden for byfingeren – Frederikssunds-fingeren. Alle øvrige områder i Frederikssund Kommune er områder i det øvrige hovedstadsområde. I Fingerplan 2007 er der i kapitel 4 bestemmelser for byfingeren og i kapitel 6 bestemmelser for det øvrige hovedstadsområde.

I byfingeren foreskriver Fingerplan 2007 udpegning af et stationsnært område omkring Frederikssund S-togstation, hvor der skal tilstræbes en høj bebyggelsestæthed. Med kravet om høj bebyggelsestæthed omkring stationerne er det hensigten at der skal skabes de bedst mulige forudsætninger for at betjene fingerbyen med tog.

I det øvrige hovedstadsområde foreskriver Fingerplan 2007 bl.a.:

- At byudvikling er af lokal karakter.
- At eksisterende sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til ferieformål.
- At bymæssige fritidsanlæg placeres i byzone.
- At der ikke udlægges jordbrugsparceller.

Fingerplan 2007 fastlægger derudover i kapitel 7 arealreservationer til statslige vejprojekter og højspændingsanlæg i Frederikssund Kommune.

De ovennævnte bestemmelser i Fingerplan 2007 afløser en række bestemmelser i Regionplan 2005, som dermed ikke er gældende mere. Men Fingerplan 2007 giver samtidig en række andre bestemmelser i Regionplan 2005 retsvirkning, som var de et landsplandirektiv. Dele af Regionplan 2005 er gældende indtil de afløses af kommuneplanforslag.

Samtidig med offentliggørelsen af kommuneplanforslaget søger Frederikssund Kommune Miljøministeret ved Roskilde Miljøcenter om ophævelse af alle bestemmelser i Regionplan 2005 dog undtagen bestemmelserne i kapitel 5 om grundvand, spildevand samt vandløb, søer og kystvande. Disse bestemmelser har en nær sammenhæng med vandplanerne og det er vurderet at revision af disse bestemmelser først kan foretages, når vandplanlægningen er mere fremskreden. Disse bestemmelser i Regionplan 2005 fortsætter således med

at gælde.

Landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet

"Landsplandirektiv – om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i hovedstadsområdet" er udstedt af miljøministeren i 2008 og fastlægger bymidterne i det indre og det ydre storbyområde. I Frederikssund Kommunes del af byfingeren gives mulighed for at afgrænse to bymidter – én i Frederikssund by og én i den nye by ved St. Rørbæk.

Landsplandirektivet om detailhandel i hovedstadsområdet erstatter en række af regionplanens detailhandelsbestemmelser, som havde fået retsvirkning som landsplandirektiver ved Fingerplan 2007. Andre detailhandelsbestemmelser i Regionplan 2005 er gældende indtil de ophæves i forbindelse med kommuneplanforslaget.

Den regionale udviklingsplan

Region Hovedstaden har i 2008 vedtaget den første regionale udviklingsplan "Danmarks hovedstadsregion – en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Udviklingsplanen fokuserer på emnerne infrastruktur, uddannelse og natur/miljø.

Den regionale udviklingsplan beskriver en ønskelig fremtidig udvikling for regionens byer og landdistrikter samt for natur og miljø, herunder rekreative formål, erhverv, inkl. turisme, beskæftigelse, uddannelse og kultur.

Den regionale udviklingsplan er ikke en fysisk plan og den sætter ikke som den tidligere regionplan faste rammer for den kommunale planlægning, men udviklingsplanen skal indgå i grundlaget for kommuneplanen og kommuneplanen må ikke stride mod beskrivelsen af den ønskelige fremtidige udvikling i den regionale udviklingsplan.

Vandplaner

EU's vandrammedirektiv forpligter medlemslandene til at udarbejde vandplaner for det samlede vandmiljø – både overfladevand, grundvand og drikkevand. De statslige vandplaner forventes offentliggjort i 2009. Når vandplanerne er vedtaget



skal kommunerne senest ved udgangen af 2010 have vedtaget handleplaner for de enkelte vandområder. Handleplanerne skal sikre opfyldelse af vandplanernes målsætninger om god økologisk tilstand for overfladevand og god tilstand for grundvand i alle vandområder inden 2015.

De statslige vandplaner bliver bindende for den kommunale planlægning.

Råstofplan 2007

Region Hovedstaden har i 2007 vedtaget "Råstofplan 2007". Planen er bindende for Frederikssund Kommune og erstatter Regionplan 2005 for så vidt angår bestemmelserne om råstofindvinding. Råstofplanen har fastholdt de indvindingsområder for råstoffer, som var udlagt i regionplan 2005.

Temaer for miljøvurderingen

Frederikssund Kommune vurderer, at de væsentlige potentielt miljøpåvirkende ændringer i kommuneplanforslaget vedrører følgende temaer og parametre:

Tema	Parametre
Overordnet byudvikling - samlet boligudbygningsprogram som prioriterer byomdannelse, sikrer udlæg af nye boligområder og styrker rækkefølgeplanen	Befolkningen - adgang til service, trafik Kulturarv Klimatiske faktorer Vand Landskab Materielle goder - produktion i jordbrugserhverv
Overordnet byudvikling - stationsnærhed	Befolkningen - adgang til service, adgang til erhvervs muligheder Klimatiske faktorer
Overordnet byudvikling - detailhandelsplanlægning	Befolkningen - adgang til service, adgang til erhvervs muligheder Klimatiske faktorer
Overordnet byudvikling udlæg af nyt erhvervsområde i Frederikssund	Befolkningen - adgang til erhvervs muligheder Kulturarv Landskab Fauna og flora Vand
Overordnet byudvikling - zonerings af erhvervsområder	Menneskers sundhed - støj
Overordnet byudvikling - infrastruktur	Befolkningen - trafik, adgang til service og erhvervs muligheder Menneskers sundhed
Det åbne land	Menneskers sundhed - støj Landskab - geologi Kulturarv Klimatiske faktorer Vand



Ikke-teknisk resumé

Miljøvurderingen viser, at hvis planforslaget gennemføres kan det forventes at medføre en række overvejende positive miljøpåvirkninger set i forhold til 0-alternativet. 0-alternativet beskriver den udvikling som kan ventes, hvis planforslaget ikke vedtages, og der i stedet vedtages en kommuneplan som alene samler den eksisterende planlægning fra de 4 sammenlægningskommuner og regionplanlægningen.

Prioriteringen af byvækst i byfingern og kommunecentrene vurderes sammen med bestemmelserne om detailhandel og stationsnærhed at give dels en styrkelse af mulighederne for betjening af borgerne med kollektiv trafik, dels bedre muligheder for at dække transportbehov med cykel og gang, dels de bedste forudsætninger for at fastholde og styrke servicetilbuddene i konkurrence med andre dele af hovedstadsområdet og endelig et mindre samlet transportbehov i forbindelse med brugen af de større byers servicefunktioner.

Planforslagets udlæg af et nyt erhvervsområde i Frederikssund vil sikre nødvendige lokaliseringsmuligheder for erhverv i Frederikssund i en overgangsperiode frem til det tidspunkt, hvor den overordnede planlægning af den nye by ved St. Rørbæk er færdig og detaljerede rammer for byen kan udformes. Udlægget vil berøre beskyttelsesinteresser. Derfor skal der i den nærmere lokalplanlægning for området sikres en samlet afvejning af hensynet til beskyttelsesinteresserne og hensynet til erhvervenes udviklingsmuligheder.

Planforslagets zoner af erhvervsområder styrker forebyggelsen af forurening og støjulemp og medvirker samtidig til på længere sigt at forbedre virksomhedernes vilkår for at producere.

Planforslagets udpegninger af principielle linieføringer for kommunale vej og stianlæg har pga. deres principielle karakter ikke umiddelbare miljømæssige konsekvenser. Da Frederikssund bys trafikforhold må forventes at blive stærkt påvirket af de kommende investeringer på statsvejnettet findes miljøkonsekvenserne af planlægningen for de kommunale anlæg endvidere at være præget af store usikkerheder. Udpegningerne vedr. vej-

anlæg vurderes dog på det meget generelle plan at medføre positive miljøeffekter – primært i form af bedre muligheder for befolkningen for at bruge Frederikssund bymidtes faciliteter herunder f.eks. erhvervs- og handelsmuligheder. Udpegninger vedr. både veje og stier vurderes endvidere at være vigtige i forhold til at sikre mulighed for en bred offentlig debat om de overordnede investeringer i det kommunale trafiksystem.

Planforslagets ændringer af regionplanlægningen vurderes at medføre en lille forbedring af beskyttelsen af rekreative og landskabelige interesser i det åbne land.

Boligudbygning Målsætninger

Landsplandirektivet "Fingerplan 2007" viderefører fingerbystrukturen, som - med løbende tilpasninger og justeringer - har været den overordnede ramme for hovedstadens udvikling siden den første fingerplan fra 1947. Fingerbystrukturen har i den nuværende udgave to hovedformål. Det ene er at koordinere byudviklingen med trafiksystemet, så der opnås en by med kvalitet og et effektivt miljømæssigt bæredygtigt transportmønster. Det andet er at koordinere byens udvikling med udviklingen af det rekreative landskab og den grønne struktur og tilstræbe en klar afgrænsning mellem by og land.

I Fingerplan 2007 er opstillet følgende mere konkretiserede mål, som har betydning for boligudbygningen i Frederikssund Kommune:

Fingerplan 2007 skal bidrage til at sikre:

- At der er et rigeligt og varieret udbud af boligbyggemuligheder.
- At eksisterende byområder kan fornys eller omdannes,
- At byspredning undgås og udlægning af ny byzone begrænses,
- At det indre storbyområde, de nære forstæder og de ydre dele af byfingrene får del i den regionale vækst,
- At lokalisering bidrager til at undgå yderligere trængsel på vejnettet og fremmer brugen af kollektiv transport og cykel,
- At der er en klar grænse mellem by og land.



Status

Frederikssund Kommune har i lighed med mange andre kommuner i hovedstadsområdet igennem mange år haft befolkningsvækst. Samtidig stiger det gennemsnitlige boligareal pr. indbygger. Begge tendenser har stillet krav om en løbende udbygning af boligarealet. Antallet af nye boliger har svinget meget fra år til år. Afhængigt af hvilken periode, der ses på, er der i nyere tid i gennemsnit bygget 200-300 nye boliger om året i Frederikssund Kommune.

Byfingeren

Frederikssund by er en del af hovedstadsområdets fingerby og kommunens naturlige hovedby. Den eksisterende kommuneplanlægning indeholder et meget stort udlæg til en helt ny by ved St. Rørbæk. Udlægget er på ca. 350 ha og det forventes at kunne rumme ca. 6.000 boliger og 3.000-6.000 arbejdspladser. Udviklingen af den nye by er kun praktisk og økonomisk mulig, hvis kommunen kan finansiere de omfattende byudviklingsopgaver, der forestår, gennem jordsalg eller lignende. Frederikssund Kommune er p.t. i gang med at erhverve jord i området med henblik på at kunne sætte byudviklingen i gang. Planlægningen for den nye by er ikke så præcis, at der umiddelbart kan lokalplanlægges i området. Inden der kan udarbejdes lokalplaner for områder til boliger og andre anvendelser i den nye bys centrale dele er det nødvendigt med yderligere planlægning for bl.a. rækkefølgen for byens udbygning samt infrastruktur. En af de første vigtige opgaver i forbindelse med den nye bys infrastruktur bliver at fastlægge den konkrete placering af den kommende nye S-togsstation i og det tilhørende stationsnærhedsområde.

De øvrige nyudlæg af landbrugsjord til boligområder omkring Frederikssund by, som findes i den eksisterende kommuneplanlægning er lokalplanlagte og på vej til at blive realiseret. Da der ikke er udlagt alternative, nye byudviklingsområder omkring Frederikssund by er det vigtigt for en fortsat naturlig vækst i Frederikssund, at planlægningen for den nye by detaljeres hurtigst muligt.

Udenfor byfingeren

Den gældende planlægning for områderne udenfor byfingeren indeholder udlæg som samlet set arealmæssigt vurderes at svare nogenlunde til behovet,

men fordelingen er ikke optimal set i forhold til den forventede efterspørgsel.

Planforslag

Byfingeren

Byrådet ønsker at udnytte mulighederne for boligudbygning af regional karakter i kommunens fingerbyområde, herunder i den nye by. Dette ønske indfrier planforslaget uden at der er behov for at udlægge nye landzonearealer til boligudbygning i fingerbyen – de eksisterende vurderes at være både hensigtsmæssige og tilstrækkelige og videreføres derfor. Planforslaget indeholder ikke detaljerede kommuneplanrammer for den nye by, men kommunen forventer snarest at gå i gang med at udarbejde sådanne. Kommuneplanforslaget indeholder dog en enkelt detaljeret ramme som vil muliggøre lokalplanlægning for en boligudbygning i St. Rørbæk landsby. Den konkrete boligudbygning betjener sig at den eksisterende infrastruktur i St. Rørbæk og vurderes bl.a. derfor ikke at foregribe den samlede planlægning for den nye by.

Udenfor byfingeren

Byrådet ønsker ligeledes at udnytte mulighederne for byudvikling af mere lokal karakter i de tre kommunecentre Jægerspris, Skibby og Slangerup, således at disse byer kan fastholdes som attraktive bosætningsbyer. I planforslaget indgår muligheder for boligudbygning i alle tre kommunecentre svarende til den forventede lokale efterspørgsel efter boliger i planperioden. Planforslaget indeholder nyudlæg til boligområder nord for Slangerup. Planforslagets boligudbygning indebærer samlet set ikke udlæg af mere jord til fremtidig byzone i planperioden end der allerede var indeholdt i den gældende kommuneplanlægning, idet planforslagets nyudlæg af boligområder modsvares af udskydelse af udlæg andre steder, hvor udlæggene skønnes at være større end nødvendigt for at imødekomme efterspørgslen i lokalområdet.

Med planforslaget udlægges også nye arealer til en begrænset boligudbygning i byzonelandsbyer. Den statslige målsætning om at begrænse udlæg af ny byzone er ligesom for kommunecentrene opfyldt ved at nyudlæg i byzonelandsbyer modsvares af udskydelser af eksisterende udlæg andre steder i landsbyerne.



Generelt

Prioritering af byomdannelse og fortætning forudsættes i planforslaget anvendt som et af midlerne til at muliggøre den planlagte boligvækst uden at der netto inddrages yderligere areal i byzonen til boligformål. De senere år er der skabt planlægningsmæssige muligheder for en væsentlig tilvækst af boliger på eksisterende byzonearealer – dels ved store projekter som ved Falkenborgvej og projektet ved Lille Bløden, hvor lokalplanarbejdet pågår netop nu, dels ved en række små projekter, hvor der opstår konkrete muligheder for at skabe en højere boligthed i de eksisterende byer.

Planforslaget styrker endelig kommunens muligheder for styring af rækkefølgen for etablering af nye boligområder ved den samlede rækkefølgeplanlægning, som fremgår af de generelle rammer for lokalplanlægningen.

Planforslagets virkning på miljøet

Befolkningen (trafik, adgang til service)

Prioriteringen af byvækst i byfingern og kommunecentrene vurderes sammen med bestemmelserne om detailhandel og stationsnærhed at give dels en styrkelse af mulighederne for betjening af borgerne med kollektiv trafik, dels bedre muligheder for at dække transportbehov med cykel og gang, dels de bedste forudsætninger for at fastholde og styrke servicetilbuddene i konkurrence med andre dele af hovedstadsområdet og endelig et mindre samlet transportbehov i forbindelse med brugen af de større byers servicefunktioner.

Landskab, materielle goder – produktion i jordbrugerhverv

Planforslaget bidrager til at skabe et rigeligt og varieret udbud af boligbyggemuligheder i hovedstadsområdet uden at det vil kræve nettoudlæg af ny byzonejord. Planforslaget medvirker dermed helt overordnet til at minimere de tab af rekreative værdier i regionen og tab af produktionsarealer for jordbrugerhvervene, som normalt er forbundet med planlægning for boligudbygning.

Justeringen af boligudlæggene efter den forventede efterspørgsel i planperioden medfører inddragelse af nye arealer til byudvikling nord for Slangørp som delvist er omfattet af beskyttel-

sesinteresser (landskab) og delvist er omfattet af særlige landbrugsinteresser. De konkrete arealer er udvalgt som de samlet set mest planlægningsmæssigt hensigtsmæssige blandt en række mulige udlæg ved Slangørp. Afgrensning af de konkrete arealer, der udlægges, er endvidere sket ud fra en vurdering af landskabsinteresserne i området, således at nye boligområder indpasses så hensigtsmæssigt som muligt.

Klimatiske faktorer, vand, kulturarv

Prioriteringen af byvækst i byfingern og kommunecentrene vurderes sammen med bestemmelserne om stationsnærhed at begrænse energiforbruget til trafik. Energikrav til nye boligområder i de generelle rammer for lokalplanlægningen vil medvirke til reduktion af energibehovet i boliger. De generelle rammers krav til håndtering af afvanding i lokalplaner for nye byzoneområder forventes endvidere at medføre bedre afvandsingsløsninger. De generelle rammers bestemmelser om bevaringsværdige bygninger er en videreførelse af de gældende bestemmelser for Frederikssund og Slangørp og forventes ikke at give væsentlige ændringer i den faktiske beskyttelse af bevaringsværdige bygninger.

0-alternativ

Uden forslagens reviderede plan for boligudbygning ville en række aktuelle, hensigtsmæssige boligprojekter ikke blive fremmet, mulighederne for boligudbygning ville ikke blive tilpasset de forventede behov for nye boligområder og kommunens muligheder for at styre boligudbygningens rækkefølge ville ikke blive styrket. Planforslaget vurderes med de indarbejdede miljømæssige hensyn at være miljømæssigt at foretrække frem for 0-alternativet.

Stationsnærhed

Målsætninger

I Fingerplan 2007 er opstillet følgende konkretiserede mål af betydning for stationsnærhed:

Fingerplan 2007 skal bidrage til at sikre:

- At det indre storbyområde, de nære forstæder og de ydre dele af byfingrene får del i den regionale vækst,
- At lokalisering bidrager til at undgå yderligere trængsel på vejnettet og fremmer brugen af kol-



lektiv transport og cykel.

Status

Frederikssund Kommune har ikke en gældende kommuneplanmæssig afgrænsning af stationsnærhedsområdet omkring Frederikssund S-togsstation. Byfunktioner af regional karakter skal i hovedstadsområdet placeres ved knudepunktstationer. Frederikssund S-togsstation er en knudepunktstation.

Planforslag

Planforslaget afgrænser et stationsnært kerneområde og et øvrigt stationsnærhedsområde i Frederikssund. Byfunktioner som pga. arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, skal placeres indenfor det stationsnære område og fortrinsvist indenfor det stationsnære kerneområde.

Planforslagets virkning på miljøet

Befolkningen (trafik, adgang til service), klimatiske faktorer (minimering af trafik)

Planforslagets bestemmelser om stationsnærhed vurderes sammen med bestemmelserne om detailhandel og prioriteringen af byvækst i byfingern og kommunecentrene at give dels en styrkelse af mulighederne for betjening af borgerne med kollektiv trafik, dels bedre muligheder for at dække transportbehov med cykel og gang, dels de bedste forudsætninger for at fastholde og styrke servicetilbuddene i konkurrence med andre dele af hovedstadsområdet og dels et mindre samlet transportbehov i forbindelse med brugen af de større byers servicefunktioner.

0-alternativ

Planforslaget åbner for en mere intensiv anvendelse af arealer tæt på Frederikssund S-togsstation. Planforslaget vurderes at være miljømæssigt at foretrække frem for 0-alternativet.

Detailhandel

Målsætninger

I Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet refereres mål for detailhandelsplanlægning fra miljøministeriets oversigt over de statslige interesser:

- At forbedre mulighederne for en decentral detailhandelsstruktur også i mindre bysamfund,

stationsbyer og mellemstore byer,

- At de eksisterende bymidter skal styrkes, og at der skal sikres et varieret butiksudbud i både mindre og mellemstore byer, samt bydele i større byer,
- At detailhandelsplanlægningen fremmer byomdannelse frem for inddragelse af nye byarealer,
- At transportafstande begrænses, så afhængighed af bil ved indkøb begrænses,
- At butiksarealer skal have god tilgængelighed for alle trafikarter, især den gående, cyklende og kollektive trafik.

Status

De gældende kommuneplaner indeholder bymidteafgrænsninger efter planlovens aktuelle regler om detailhandel for nogle bymidter, men ikke for alle.

Planforslag

Planforslaget indeholder nyafgrænsninger af alle bymidter efter planlovens aktuelle regler om detailhandel samt implementering af planlovens forøgede rammer for butikkers maksimale størrelse.

I Jægerspris udlægges arealer i bymidten til nye butikker.

Landsplandirektivet for detailhandel i hovedstadsområdet åbner desværre ikke for at borgerne i Nordsjælland kan tilbydes at handle i udvalgsvarerforretninger over 2000 m² i deres lokalområde. De statslige regler afskærer de største nordsjællandske handelsbyer Helsingør, Hillerød og Frederikssund fra at etablere denne type butikker og det medfører at borgere fra hele Nordsjælland indtil videre må tage til f.eks. Roskilde eller Lyngby, når de ønsker at handle i denne type butikker, hvilket Byrådet finder er u hensigtsmæssigt.

Planforslagets virkning på miljøet

Befolkningen (adgang til service), klimatiske faktorer (minimering af trafik)

Planforslagets bestemmelser om detailhandel vurderes sammen med bestemmelserne om stationsnærhed og prioriteringen af byvækst i byfingern og kommunecentrene at give dels en styrkelse af mulighederne for betjening af borgerne med kollektiv trafik, dels bedre muligheder for at dække transportbehov med cykel og gang, dels de bedste



forudsætninger for at fastholde og styrke servicetilbuddene i konkurrence med andre dele af hovedstadsområdet og dels et mindre samlet transportbehov i forbindelse med brugen af de større byers servicefunktioner. Udlægget af areal til detailhandel sker på et nuværende grønt område. Reduktionen af det grønne område er en miljømæssig ulempe.

0-alternativ

Uden forslagets planlægning for detailhandel ville mulighederne for etablering af tidssvarende og konkurrencedygtig detailhandel i Frederikssund Kommune være ringere, hvilket måtte forventes at føre til at transportafstandene til butikker ville øges for borgerne. Planforslaget vurderes at være miljømæssigt at foretrække frem for 0-alternativet.

Nyt erhvervsområde i Frederikssund

Målsætninger

I Fingerplan 2007 er opstillet følgende konkretiserede mål af særlig betydning for erhvervsudvikling:

- Fingerplan 2007 skal bidrage til at sikre:
- At der er et rigeligt og varieret udbud af gode lokaliseringsmuligheder for erhvervene,
- At byspredning undgås og udlægning af ny byzone begrænses,
- At det indre storbyområde, de nære forstæder og de ydre dele af byfingrene får del i den regionale vækst,
- At lokalisering bidrager til at undgå yderligere trængsel på vejnettet og fremmer brugen af kollektiv transport og cykel.

Status

Frederikssund Kommune har ikke tilstrækkelige, velplacerede lokaliseringsmuligheder for erhverv, som kan dække det forventede behov i planperioden. Der mangler lokaliseringsmuligheder for erhverv i Frederikssund by, som kan dække behovet i perioden frem til områderne indenfor den nye by er detailplanlagt.

Planforslag

Planforslaget udlægger et nyt areal til erhverv ved Frederikssund – øst for de eksisterende erhvervsområder ved Strandvangen og nord for den nye bys afgrænsning.

Der udlægges endvidere et areal til et solvarmeanlæg ved Hyllestedvejen syd for Jægerspris - arealet forbliver i landzone.

Planforslagets virkning på miljøet

Befolkningen (adgang til erhvervsmuligheder)

Udlægget af et nyt areal til erhverv ved Frederikssund i tilknytning til eksisterende og kommende erhvervsområder vil medvirke til at sikre borgerne gode erhvervsmuligheder og virksomhederne et godt og varieret udbud af gode lokaliseringsmuligheder. Området har en god beliggenhed med store afstande til de nærmeste følsomme anvendelser. Udlægget vil desuden understøtte prioriteringen af væksten i byfingrene og lokaliseringen i umiddelbar nærhed af den kommende Frederikssundsmotorvej vil bidrage til at undgå yderligere trængsel på vejnettet. Udlægget medfører en udvidelse af byzoneområdet, som ikke modsvares af reduktioner i andre erhvervsområder. Det vurderes at planforslaget samlet set opfylder målsætningen om at begrænse udlægget af ny byzone, men erhvervsudlægget indebærer, at det areal, der kan inddrages til byzone i planperioden samlet set udvides.

Udlægget af et areal til solvarmeanlæg vil bidrage til en mere bæredygtig energiforsyning.

Kulturarv, landskab, fauna og flora, vand

Udlægget af det nye areal til erhverv vil medføre inddragelse af arealer som er omfattet af beskyttelsesinteresser (landskabelige og biologiske interesser samt kystbeskyttelse). Arealet rummer arealer med særlige drikkevandsinteresser, herunder arealer, der er indvindingsopland samt arealer indenfor åbesskyttelseslinie. Arealet drives i dag landbrugsmæssigt og det vurderes derfor umiddelbart, at det rummer begrænsede biologiske kvaliteter, men den landbrugsmæssige udnyttelse levner dog visse dyr mulighed for spredning over markerne. Ved den nærmere planlægning af erhvervsområdet skal naturkvaliteterne omkring Sillebro Å sikres, samtidig med at området kan tages i brug til erhverv. Det kan f.eks. være ved en hensigtsmæssig brug af arealerne ned mod åen til f.eks. afvandingssløsninger og andre elementer som kan spille sammen med naturkvaliteterne og ved at undgå eller begrænse bygninger og hegn mv. tæt på åen.



0-alternativ

Uden forslagets planlægning for et nyt erhvervsområde i Frederikssund ville der mangle lokaliseringsmuligheder for erhverv i Frederikssund i en overgangsperiode frem til det tidspunkt, hvor den overordnede planlægning af den nye by er færdig og detaljerede rammer for byen kan udformes.

Manglende lokaliseringsmuligheder for erhverv i Frederikssund vil ikke reducere inddragelsen af ny byzonejord til erhverv i hovedstadsregionen, men medføre at erhverv vil lokalisere sig andetsteds – herunder udenfor fingerbyen (Frederikssund Kommune ville f.eks. kunne henvise virksomheder til Slangerups erhvervsområder). Ved udlæg af ny byzonejord er der normalt forhold til beskyttelsesinteresser som skal overvejes. Det kan således ikke forventes at udlæg af erhvervsområder andre steder i hovedstadsområdet vil kunne gennemføres med tilsvarende hensigtsmæssig trafik og støjmæssig placering uden at det indvirker på beskyttelsesinteresser.

Undladelse af udlæg af areal til solvarmeanlæg vil medføre manglende kapacitet i varmeforsyningen.

Planforslaget vurderes at være miljømæssigt at foretrække frem for 0-alternativet.

Zonering af erhvervsområder

Målsætninger

Et af formålene med planloven er at sikre at forurening og støjulemper forebygges.

Status

Kommuneplanlægningen for Frederikssund indeholder en zonering af erhvervsområder. I Slangerup Kommune indeholder nyere lokalplanlægning for erhvervsområder bestemmelser om zonering.

Planforslag

Planforslaget indeholder fremtidige konsekvenszoner i og omkring erhvervsområder, en prioritering mellem hensynene til boliger og hensynene til erhvervene i de enkelte erhvervsområder samt en registrering af eksisterende boliger i erhvervsområder, som dels skal medvirke til at sikre at der tages hensyn til disse boliger, dels skal medvirke til at sikre, at der ikke kommer nye boliger i erhvervs-

områder, hvor det er valgt at prioritere erhvervenes udviklingsmuligheder.

Planforslagets virkning på miljøet

Planforslaget vil efterhånden som det indvirker på lokaliseringen af boliger og virksomheder sikre at forurening og støjulemper forebygges.

0-alternativ

Uden forslagets zonering af erhvervsområder ville forebyggelsen af forurening og støjulemper være vanskeligere og virksomhedernes vilkår for at producere ville være ringere. Planforslaget vurderes således at være miljømæssigt at foretrække frem for 0-alternativet.

Infrastruktur

Målsætninger

Det er Byrådets mål:

- At det regionale vejnet og den kollektive trafik udbygges efter behov i takt med byudviklingen i Frederikssundfingeren, herunder at fjordforbindelsen forbedres og Frederikssundmotorvejen etableres hurtigst muligt
- At tilgodese befolkningens og erhvervslivets behov for transport, herunder en god kollektiv trafik, og
- At udvikle fremkommeligheden, sikkerheden og trygheden på det kommunale vej og stinet.

Status

Frederikssundsfingeren er den eneste af hovedstadsområdet byfingre, der ikke har en motorvej: Det resulterer i en u hensigtsmæssig langsom trafikafvikling i denne del af hovedstadsområdet. Det er derfor glædeligt at et trafikforlig i januar 2009 har fastlagt vejens linieføring og at anlægget nu endelig er på vej til at blive realiseret.

Trafikken på Kronprins Frederiks Bro bryder dagligt sammen. Den nuværende 2 sporede bro belastes dagligt af ca. 20.000 biler og flere ville krydse fjorden, hvis broen havde en rimelig fremkommelighed. Der er igangsat en VVM for en ny fjordforbindelse og Frederikssund Kommune ønsker at anlægsarbejderne kommer i gang hurtigst muligt.

Problemerne knyttet til fjordforbindelsen og forbindelsen til København er de væsentligste infrastrukt-



turelle problemer i kommunen, men det er staten der er den kompetente myndighed, som træffer beslutningerne vedr. disse problemer.

Indenfor det kommunale kompetenceområde er særligt vejene i de centrale dele af Frederikssund by belastede. Derudover må der forventes behov for at udbygge antallet af P-pladser ligeledes især i Frederikssund by.

Planforslag

Planforslaget indeholder principielle linieføringer for en række statslige trafik anlæg, en reservation til en ny S-togstation i den nye by ved St. Rørbæk, principielle linieføringer for en række kommunale veje og stier samt muligheder for etablering af P-pladser.

Den præcise linieføring og øvrige udformning af kommunale veje og stier vil ske gennem nærmere planlægning i det omfang kommunen har mulighed for at finansiere anlæggene. Der er ikke tale om konkrete arealudlæg. For P-pladsernes vedkommende åbnes der i rammebestemmelserne for C.1.2 op for at grundejere kan anvende deres arealer til parkeringsformål, herunder P-huse.

Antallet af "øvrige regionale rekreative stier" er reduceret i planforslaget i forhold til HUR's regionplan, idet det vurderes at tidshorisonten for at skaffe midler til at gennemføre så omfattende etableringer af rekreative stier, som vist i regionplan 2005 måtte forventes at blive uforholdsmæssigt lang.

Planforslagets virkning på miljøet

Befolkningen (trafik, adgang til service og erhvervsmuligheder mv.)

Planforslaget ændrer ikke ved statslige projekter – der foretages derfor kun miljøvurdering af planlægningen for kommunale infrastrukturanlæg.

Forbedringer af fremkommelighed, sikkerhed og tryghed i trafiksystemet har afgørende betydning for borgernes hverdag. Øget fremkommelighed kan imidlertid også medvirke til at øge trafikken og dermed miljøbelastninger fra denne. Der er ikke tale om konkrete arealudlæg, og der kan ikke fastsættes en tidshorisont for de enkelte tiltag, hvilket giver en betydelig usikkerhed i fht. at vurdere virknin-

gerne på miljøet.

Menneskers sundhed

En reduceret indsats for at etablere stier ville have en negativ indflydelse på menneskers sundhed. De reducerede stiudpegninger i planforslaget er imidlertid ikke udtryk for en beslutning om at reducere indsatsen for at etablere stier, men et udtryk for at der ønskes større realisme i planlægningen. Der var ikke fastsat tidshorisonter for etableringen af stianlæg i Regionplan 2005 og der er heller ikke taget stilling til tidshorisonten i planforslaget, hvilket giver en betydelig usikkerhed i fht. at vurdere planforslagets virkninger på miljøet.

0-alternativ

Planforslagets udpegninger af principielle linieføringer for kommunale vej og stianlæg har pga. deres principielle karakter ikke umiddelbare miljømæssige konsekvenser. Da Frederikssund bys trafikforhold må forventes at blive stærkt påvirket af de kommende investeringer på statsvejnettet findes miljøkonsekvenserne af planlægningen for de kommunale anlæg endvidere at være præget af store usikkerheder. Udpegningerne vedr. vej-anlæg vurderes dog på det meget generelle plan at medføre positive miljøeffekter – primært i form af bedre muligheder for befolkningen for at bruge Frederikssund bymidtes faciliteter herunder f.eks. erhvervs- og handelsmuligheder. Udpegninger vedr. både veje og stier vurderes endvidere at være vigtige i forhold til at sikre mulighed for en bred offentlig debat om de overordnede investeringer i det kommunale trafiksystem.

Planforslaget vurderes således at være miljømæssigt at foretrække frem for 0-alternativet.

Det åbne land

Målsætninger

I Fingerplan 2007 er opstillet følgende konkretiserede mål af særlig betydning for det åbne land:

Fingerplan 2007 skal bidrage til at sikre:

- At de rekreative og landskabelige kvaliteter udvikles og
- At der er en klar grænse mellem by og land.



Status

Regionplan 2005 indeholder planlægning som sigter på at sikre de rekreative og landskabelige kvaliteter.

Planforslag

Planforslaget viderefører i stort omfang regionplanlægningen, men der foretages en række konkrete ændringer som imidlertid ikke har betydning for det samlede beskyttelsesniveau. De geologiske interesseområder er udvidet væsentligt som følge af en fornyet statslig udpegning. Derudover ændres udpegningerne af skovrejsningsområderne således at der udpeges yderligere arealer. En række små skovrejsningsarealer som skønnes at ville give skove som er for små til at blive driftsmæssigt hensigtsmæssige og i nogle tilfælde også er i konflikt med andre interesser er udgået. Nettoresultatet er en væsentlig stigning i skovrejsningsarealet. Vedr. kulturarv foretages der små ændringer i udpegninger og der indføres krav i de generelle rammer for lokalplanlægningen om, at lokalplaner for landsbyer skal sikre en regulering af afgrænsningen mod det åbne land. Endelig sikres støjende friluft aktiviteter bedre muligheder for at anvende eksisterende områder til friluft aktiviteter med henblik på at mindske behovet for lokalisering af støjende friluft aktiviteter i områder i det åbne land, hvor der i dag ikke er støjbelastende anlæg.

Planforslagets virkning på miljøet

Menneskers sundhed – støj

Det kan være miljømæssigt fordelagtigt at støjende friluft aktiviteter placeres sammen på steder, hvor der er sikret de nødvendige afstande til støjfølsomme anvendelser. Det giver færre støjbelastede områder end en spredning af støjende friluft aktiviteter og kan også give bedre muligheder for at nedbringe støjgenerne men det belaster naturligvis de eksisterende områder mere. Det vurderes samlet at det ikke vil forringe støjbeskyttelsen, at åbne muligheder for at placere nye støjende friluft aktiviteter ved eksisterende støjende friluft aktiviteter og sikre mulighed for at eksisterende støjende friluft anlæg kan udvides og ændres, når det sikres, at udvidelse eller etablering af nye støjende friluft aktiviteter tager hensyn til beskyttelsesinteresserne i området.

Landskab (geologi), kulturarv

En statslig nyudpegning af geologiske interesser har medført en markant forøgelse af områder med geologiske interesser. Den ændrede udpegning forventes at øge beskyttelsen af geologiske interesser. Beskyttelsen af kulturarv forbedres ved en bedre sikring af landsbyers afgrænsning mod det åbne land.

Klimatiske faktorer og vand

Det forøgede skovrejsningsområde forventes at få en positiv klimaeffekt ved binding af CO₂ og samtidig forbedre beskyttelsen af grundvandsreserverne.

0-alternativ

Uden forslagets ændringer af regionplanlægningen vurderes beskyttelsen af de rekreative og landskabelige interesser i det åbne land at være en smule mindre end ved gennemførelse af planforslaget. Planforslaget vurderes således at være miljømæssigt at foretrække frem for 0-alternativet.

Forebyggende foranstaltninger

Der foreslås ikke forebyggende foranstaltninger på det overordnede niveau, som planforslaget har. Planforslaget levner betydelige friheder til den mere detaljerede planlægning. Behovet for forebyggende foranstaltninger vil afhænge stærkt af, hvordan planen implementeres.

Begrundelse for valg af alternativ

Planforslaget er udarbejdet under hensyntagen til de mulige miljøkonsekvenser. Det vurderes at planforslaget på en gang kan sikre kommunen udviklingsmuligheder og samtidig vil medføre overvejende positive miljøeffekter.

Overvågningsprogram

I den løbende kommuneplanlægning vil det blive vurderet om der er behov for at tage nye planinitiativer som kan øge kommunens udviklingsmuligheder på en bæredygtig måde. Samtidig vil der blive taget højde for evt. uforudsete negative virkninger af planforslaget.

I lokalplanlægningen for det nye erhvervsområde nord for Strandvangen vil Frederikssund Kommune sikre, at der bliver naturkvaliteter omkring åen på



mindst samme niveau som i dag, samtidig med at området kan tages i brug til erhverv.





Retningslinier og redegørelse

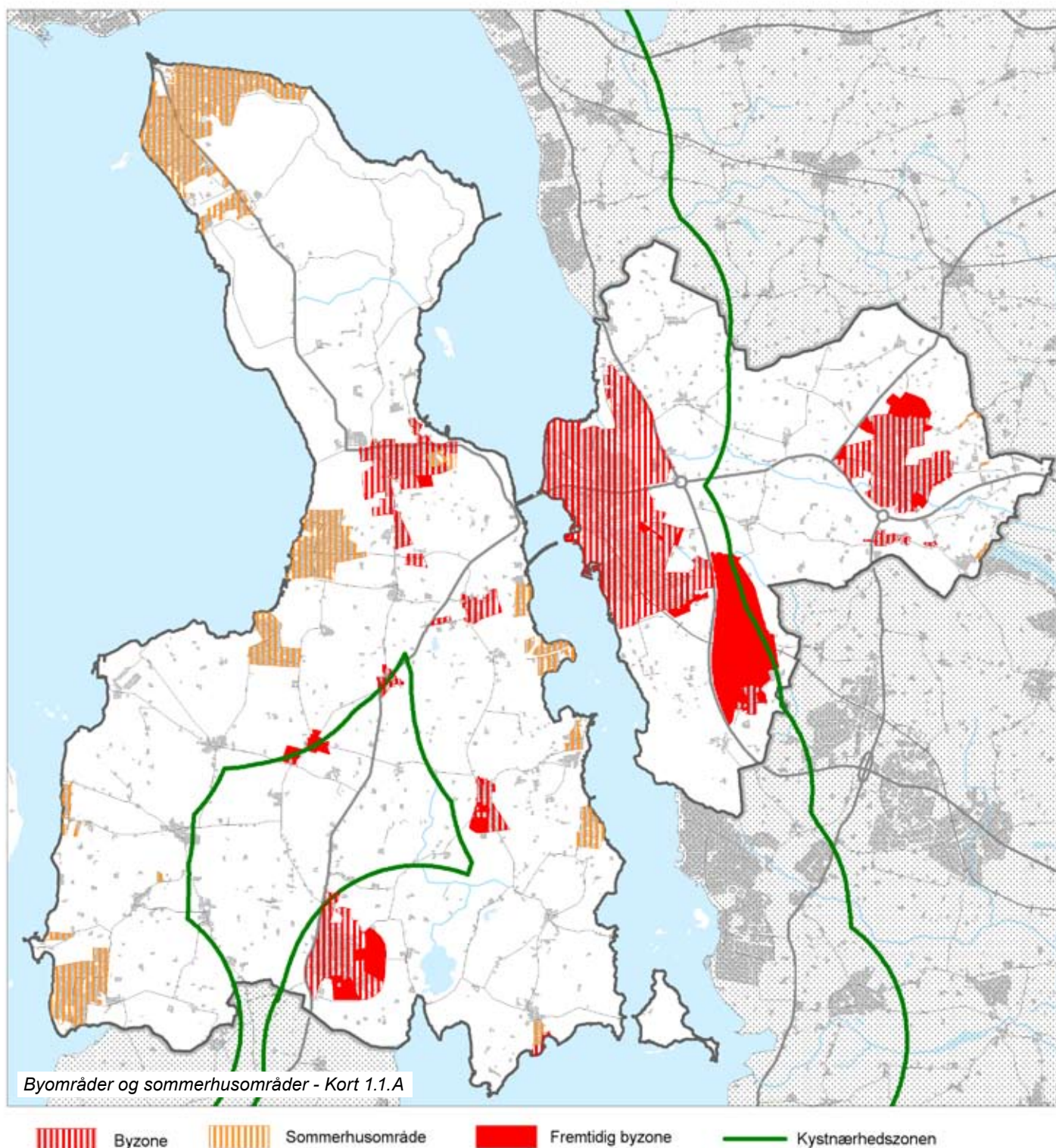
- 1. Lokalisering**
- 2. Det åbne land**
- 3. Infrastruktur**



1. Lokalisering

1.1 Overordnede lokaliseringsprincipper

Kort 1.1.A





Retningslinier

Byområdet, landområdet og sommerhusområderne

1.1.1

Kommunens byområde består af de arealer, der indgår i den aktuelle byzone samt de arealer, som planlægges anvendt til byformål. De landzonearealer, der er beliggende i byområdet kan overføres til byzone med en lokalplan.

Eksisterende sommerhusområder skal jf. Fingerplan 2007 (§ 3, 5 samt § 19, 2) fastholdes som sommerhusområder og der må ikke udlægges nye sommerhusområder.

Landområdet omfatter den del af kommunen, som ligger uden for byområdet, samt uden for eksisterende sommerhusområder.

Se kort nr. 1.1.A

Generelle lokaliseringsbestemmelser

1.1.2

Omkring eksisterende og planlagte byfunktioner som kan give anledning til gener, herunder virksomheder, der er omfattet af § 5 i risikobekendtgørelsen, må der i kommune- og lokalplanlægningen ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse, med mindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer.

Langsigtede konsekvenszoner for erhvervsområder er vist på kortene i rammedelen.

1.1.3

Når der i kommune- og lokalplanlægningen udlægges landzonearealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet mht. støj fra:

- veje og jernbaner
- støjende fritidsanlæg
- militære flyvestationer samt skyde- og øvelseterræner
- virksomheder
- husstandsvindmøller

Støjende fritidsanlæg og militære anlæg fremgår af kort 1.1.B. Omkring store vindmøller er udpeget en bufferzone, vist på kort 3.4.A, hvor der gælder særlige regler jf. retningslinje 3.4.1.

1.1.4

Nye virksomheder og nye støjende fritidsanlæg kan kun etableres, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes ved eksisterende støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.

1.1.5

Når der etableres nye veje og jernbaner, skal det tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes i eksisterende og i planlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

1.1.6

Enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet væsentligt (VVM-pligtige anlæg), må ikke påbegyndes, før der er tilvejebragt retningslinier i kommuneplanen om beliggenheden og udformningen af anlægget med tilhørende redegørelse.

Beliggenheden af anlæg omfattet af gældende VVM-tillæg fremgår af kort 1.1.C.

Endeligt vedtagne VVM-tillæg (med vedtagelsestidspunkt):

- Et nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade, A.C. Hansensvej og Baneledet (december 2007)
- VVM for Haldor Topsøe lager på Centervej (marts 2009)
- To demonstrationsvindmøller ved Kyndby (april 2005)

1.1.7

Kolonihaver omfatter overnatningshaver og daghaver (nyttehaver o.l.). Nye kolonihaver planlægges med stier, som kan benyttes af offentligheden. Evt. nye kolonihaver som planlægges udenfor byområdet skal vedblive at være i landzone.

1.1.8

Nye arealer til overnatningshaver skal ligge i cykelafstand fra en station i Fingerbyen og med god adgang for cyklister. Nye havelodder må i gennemsnit ikke være større end 400 m², og må ikke anvendes til helårsbosætning. Der kan ikke udlægges areal til overnatningshaver i grønne kiler udover allerede kommuneplanlagte arealer.



1.1 Overordnede lokaliseringsprincipper

Lokalisering i byområdet

1.1.9

En række byfunktioner kan jf. landsplanlægningen (landsplandirektivet "Fingerplan 2007") kun placeres indenfor stationsnære arealer. Kommunens stationsnære arealer og det stationsnære kerneområde fremgår af kort 1.1.D.

1.1.10

I de kystnære dele af byområdet, der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der i lokalplanlægningen ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder med henblik på, at:

- ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- der tages hensyn til nødvendige infrastruktur anlæg, herunder havne, og at
- offentligheden sikres adgang til kysten.

Lokalisering i landområdet

1.1.11

Lokalisering i landområdet skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 2. Det åbne land

1.1.12

Støjende fritidsanlæg er omfattet af zonerings vist på kort 1.1.E. Støjende fritidsanlæg kan ikke placeres i zone A. Støjende fritidsanlæg kan dog placeres ved eksisterende støjende anlæg i zone A og de eksisterende anlæg i zone A kan udvides efter reglerne, der gælder i zone B. Støjende fritidsanlæg der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg kan placeres og udvides i zone B afhængigt af de konkrete anlæg og beskyttelsesinteresser og andre hensyn herunder råstofinteresser.

1.1.13

Indvindingsområder for råstoffer kan jf. Råstofplan 2007 for Region Hovedstaden ikke udlægges til andre formål, der vanskeliggør senere råstofindvinding.



Kulhuse



Redegørelse

Mål

Det er Byrådets mål:

- at lokaliseringen af byfunktioner skal understøtte mulighederne for betjening med kollektiv trafik og minimere konflikterne mellem miljøbelastende byfunktioner og følsom anvendelse.
- at der gives gode muligheder for byomdannelse af nedslidte byområder og at inddragelse af nye byzonearealer til boliger sker i en takt som er hensigtsmæssig i fht. kommunens økonomi.
- at undgå konflikter mellem miljøbelastende aktiviteter og miljøfølsomme anvendelser.
- at spredt bymæssig bebyggelse i det åbne land skal begrænses både af hensyn til natur og landskab og af hensyn til sikringen af bæredygtige transportløsninger. Bymæssig bebyggelse skal henvises til byområdet.
- at eksisterende kolonihaveområder fastholdes og
- at nye kolonihaveområder udlægges som frister i eller tæt på byerne, der gør det attraktivt at bo i byen og bidrager til offentligt tilgængelige grønne træk i og uden for byen.

Baggrund

Retningsliniernes lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a bl.a. indeholde retningslinier for udlæg af arealer til byzoner og sommerhusområder, sikring af at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener, beliggenheden af anlæg med VVM-pligt samt arealanvendelse i kystnærhedszonen.

Hvem gør hvad?

Kommunen har efter planloven ansvaret for at fastlægge rammer for arealanvendelsen i byerne, for inddragelse af arealer til byformål og for lokalplanlægning og for VVM-tillæg (visse VVM-tillæg udarbejdes dog af staten). Kommunen er endvidere myndighed for landzonetilladelser. Kommunen administrerer desuden bl.a. byggelovgivningen og kolonihaveloven.

Kommunens planlægning skal foregå indenfor rammerne af landsplanlægningen, herunder landsplan-direktivet "Fingerplan 2007".

Regionen er ansvarlig for kortlægning og planlægning vedrørende råstoffer.

Udpegningsgrundlag

Byområdet er i vidt omfang videreført fra Regionplan 2005. Der inddrages enkelte nye byudviklingsarealer i byområdet, men samtidig er overførsel af en række andre arealer i byområdet til byzone udgået eller udskudt til efter planperioden.

Der er ikke udpeget nye arealer til kolonihaveområder, da der er uudnyttede udbygningsmuligheder for kapaciteten i de eksisterende udlagte kolonihaveområder.



Over Dråby

Uddybning af retningslinjer Byområdet, landområdet og sommerhusområderne

Hele landet er delt op i tre zoner: byzoner, landzoner og sommerhusområder, hvor der gælder forskellige regler for anvendelse og udformning af arealer og bygninger.

Kommuneplanen fastlægger derudover – i nogle tilfælde efter forhandling med staten – et byområde. Byområdet defineres som summen af det eksisterende byzoneareal samt det landzoneareal som kommunen kan overføre til byzone ved lokalplanlægning. Byområdet definerer således, hvilket råderum kommunen har for at inddrage arealer i byzone.

Byudviklingen styres med en rækkefølgeplan.



1.1 Overordnede lokaliseringsprincipper

Staten ønsker både af hensyn til mulighederne for kollektiv trafikbetjening og hensyn til bevarelsen af åbne landområder at prioritere byudvikling indenfor det indre storbyområde (fingerplanens håndflade) og ydre storbyområde (byfingrene) frem for byudvikling i det øvrige hovedstadsområde (området udenfor fingerbyen). Fingerplan 2007 fastsætter bl.a., at rækkefølgebestemmelser for byudvikling af regional karakter i det ydre storbyområde skal fastlægges efter forudgående forhandling mellem staten og kommunen, mens kommunen i dette område har frie hænder til at styre byudvikling af lokal karakter. I det øvrige hovedstadsområde fastlægger fingerplan 2007 bl.a., at kommunens rækkefølgebestemmelser skal sikre at byudviklingen i dette område alene har lokal karakter.



Sydbyen

Frederikssund Kommune sikrer med rækkefølgebestemmelser i kommuneplanens rammedel en styring af inddragelsen af arealer i byzone. For enkelte arealer i byområdet kan overførsel til byzone først ske efter planperioden – for disse arealer er det i rammebestemmelserne for det enkelte område fremhævet, at det ikke kan overføres til byzone i planperioden. Kommuneplanens prioritering af bl.a. byomdannelse betyder, at byggeriet i kommuneplanperioden frem til 2021 netto stort set kan rummes indenfor et areal svarende til det der var udlagt i Regionplan 2005, selvom Regionplan 2005 kun rakte frem til 2017.

I planlovens § 5b er det for kystnærhedszonen fastlagt, at nye sommerhusområder ikke må ud-

lægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål. I landsplandirektivet Fingerplan 2007 er det helt generelt fastsat, at der ikke må udlægges nye sommerhusområder i kommuneplanlægningen og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes som rekreative områder til ferieformål. Planloven og landsplanlægningen betyder således at sommerhusområderne i kommunen ikke kan ændres.

Landområdet omfatter den del af kommunen, som ligger uden for byområdet samt udenfor eksisterende sommerhusområder.

Generelle lokaliseringsbestemmelser Forebyggelse af miljømæssige konflikter

Et væsentligt element i kommunens planlægning er at minimere miljømæssige konflikter. Miljømæssige konflikter kan ikke helt undgås, men de kan reduceres ved at adskille anlæg som generer ved støj eller andet fra f.eks. boliger og rekreative områder, hvor det er vigtigt at man kan være fri for miljøgener. Det afhænger naturligvis af personen og situationen, hvad der opfattes som generende. Miljøstyrelsen fastsætter imidlertid vejledende grænseværdier for en række miljøgener. Grænseværdierne skal sikre, at miljøgener begrænses til et niveau som generelt vurderes at være rimeligt.

Når der udlægges landzonearealer til støjfølsom anvendelse skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet.

Regionplan 2005 udpegede en række arealer til lokalisering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Fingerplan 2007 har givet disse udpegninger status som landsplandirektiv. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav kan f.eks. være forurenende industrivirksomhed, rensningsanlæg, motorbaner, knallertbaner, skydebaner og forsvarsøvelsespladser. Virksomhederne er omfattet af krav om miljøgodkendelse efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 og efter omstændighederne også af krav om VVM. VVM står for Vurdering af yrkninger på Miljøet.

Regionplanens udpegning af arealer til lokalisering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav



omfattede ikke arealer i Frederikssund Kommune og der er heller ikke udpeget områder til sådanne virksomheder i forbindelse med kommuneplanlægningen. Hvis der bliver behov for at udpege sådanne områder kan det ske ved kommuneplantillæg.

Beliggenheden af anlæg omfattet af VVM-pligt

Det følger af planloven, at beliggenheden af anlæg omfattet af VVM-pligt skal angives i kommuneplanen. For anlæg omfattet af VVM-pligt gælder særlige regler i planlovens §§ 11g, 11h og 11i. Ved ændring af VVM-pligtige anlæg kan der være særlige procedurekrav.

Udover de nævnte anlæg er der foretaget vurdering af virkninger på miljøet for Frederikssundsmotorvejen og der er en igangværende VVM for en fjordforbindelse.

Kolonihaver

Kolonihaveloven har ændret tidligere tiders syn på kolonihaver som en midlertidig arealanvendelse i byen. Alle nye kolonihaver etableres som varige haver, uanset om de ligger i by- eller landzone.

Varige haver kan ikke nedlægges, med mindre samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt. En grundejer som ønsker at nedlægge kolonihaver skal i givet fald stille erstatningsareal til rådighed til nye haver.

Kolonihaver anses overvejende for et offentligt formål, og der vil derfor normalt være tale om, at kommunen overtager arealer, der omdannes til kolonihaver. I nye kolonihaveområder skal der efter kolonihaveloven være offentlig adgang på veje og stier.

Ved daghaver forstås nyttehaver o.l., hvor der er mulighed for bebyggelse, men ikke er mulighed for overnatning.

Haver uden ret til bebyggelse på hvert enkelt havelod er ikke omfattet af kolonihavelovens definition af en kolonihave.

Overnatningshaver

Kommuneplanens retningslinjer om havernes størrelse og anvendelse svarer til Kolonihavelovens

krav. Hensigten med kravene er bl.a. at sikre at kolonihaver etableres i en teknisk standard, som begrænser omkostningerne ved erhvervelse af en ny overnatningshave og ikke tilskynder til helårsbeboelse.

Lokalisering i byområdet

Stationsnærhedsområder

Landsplandirektivet "Fingerplan 2007" foreskriver at en række intensive byfunktioner skal placeres i stationsnærhedsområder, således at de bliver lette at komme til og fra med kollektiv trafik.

Frederikssund Kommune har pt. 1 station som giver mulighed for afgrænsning af et stationsnærhedsområde, nemlig Frederikssund Station, som er en knudepunktstation. Stationen i St. Rørbæk vil først efter yderligere planlægning blive optaget som en station, der giver mulighed for afgrænsning af et stationsnærhedsområde.



Nygade Frederikssund

Stationsnærhedsområder opdeles i kerneområder som kommunen kan afgrænse indenfor en gangafstand på ca. 600 m fra en togstation, og øvrige stationsnære områder, som kommunen kan afgrænse indenfor en afstand på ca. 1200 m fra en togstation.

Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmonstre har en intensiv karakter skal placeres indenfor de stationsnære områder og fortrinsvist indenfor de



1.1 Overordnede lokaliseringsprincipper

stationsnære kerneområder. Kontorbygninger af mindre omfang og lokal karakter, det vil sige mindre end 1.500 etagemeter kan dog placeres i byområdet udenfor de stationsnære områder. Byfunktioner med intensiv karakter kan omfatte kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelser anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse og lignede.

Byfunktioner af regional karakter skal fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktstationer.

Byfunktioner af regional karakter omfatter funktioner som henvender sig til et regionalt opland, dvs. et opland som rækker ud over kommunen og nabokommunen og som samtidig er af intensiv karakter.

Stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

De kystnære dele af byområdet

I redegørelsen til lokalplanforslag, for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalisering i landområdet

Lokalisering i landområdet skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i Retningslinier og redegørelse afsnit 2. Det åbne land.

Indvindingsområde for råstoffer skal fastholdes til råstofindvinding.

Støjende fritidsanlæg

Støjende fritidsanlæg skal, uanset om de placeres i landområdet eller i byområdet, kunne overholde de vejledende grænser for støj fra fritidsanlæg.

Med henblik på lokalisering af støjende fritidsanlæg i landområdet definerer kommuneplanen en zone A og en zone B med forskellig afklaring af følsomhed for støjens påvirkning af oplevelsesværdier og

forstyrrelse af dyrelivet.

Zone A omfatter de områder der er mest sårbare for støj:

- grønne kiler, hvor støj generer den almene benyttelse
- internationale beskyttelsesområde samt et bælte på 500 m udenom disse beskyttelsesområder
- beskyttelsesområde for landskab, natur og kultur
- skove, hvor det vægtes højt at beskytte mod støj

Zone B omfatter områder, hvor kortlægningen (udpegningsgrundlaget og/eller støjkortlægningen) er utilstrækkelig. I disse områder kan støjende fritidsanlæg placeres afhængigt af en nærmere vurdering af, dels det konkrete anlæg, dels beskyttelsesinteresser og andre interesser i området.

Støjende fritidsanlæg skal uanset placering overholde Miljøstyrelsens gældende vejledninger om "Skydebaner", "Støj fra motorsportsbaner" og "Støj fra flyvepladser".

Allerede støjbelastede arealer bør indgå i overvejelserne for støjende anlæg. Der kan dog være sikkerhedsforhold o.a. i forbindelse med lufthavnsarealer og Forsvarets skydeanlæg, som hindrer lokaliseringen af konkrete fritidsanlæg

Motorsportsbaner er omfattet af VVM-reglernes bilag 2 og skal screenes, inden konkrete projekter kan realiseres. Projekter kan kræve kommuneplantillæg med VVM-vurdering.

Der kan etableres vandskibaner i forbindelse med reetablering af tidligere graveområder efter konkret vurdering.

Sejlads med vandscootere, jetski, luftpude fartøjer og tilsvarende fartøjer er forbudt uden særskilt tilladelse til afholdelse af specielle arrangementer.

Fritidsaktiviteter som privat- og skoleflyvning, flyvning med svævefly og ultraletfly samt flyvning i forbindelse med faldskærmsudspring kan kun foregå fra flyvepladser, som er godkendt til formålet.

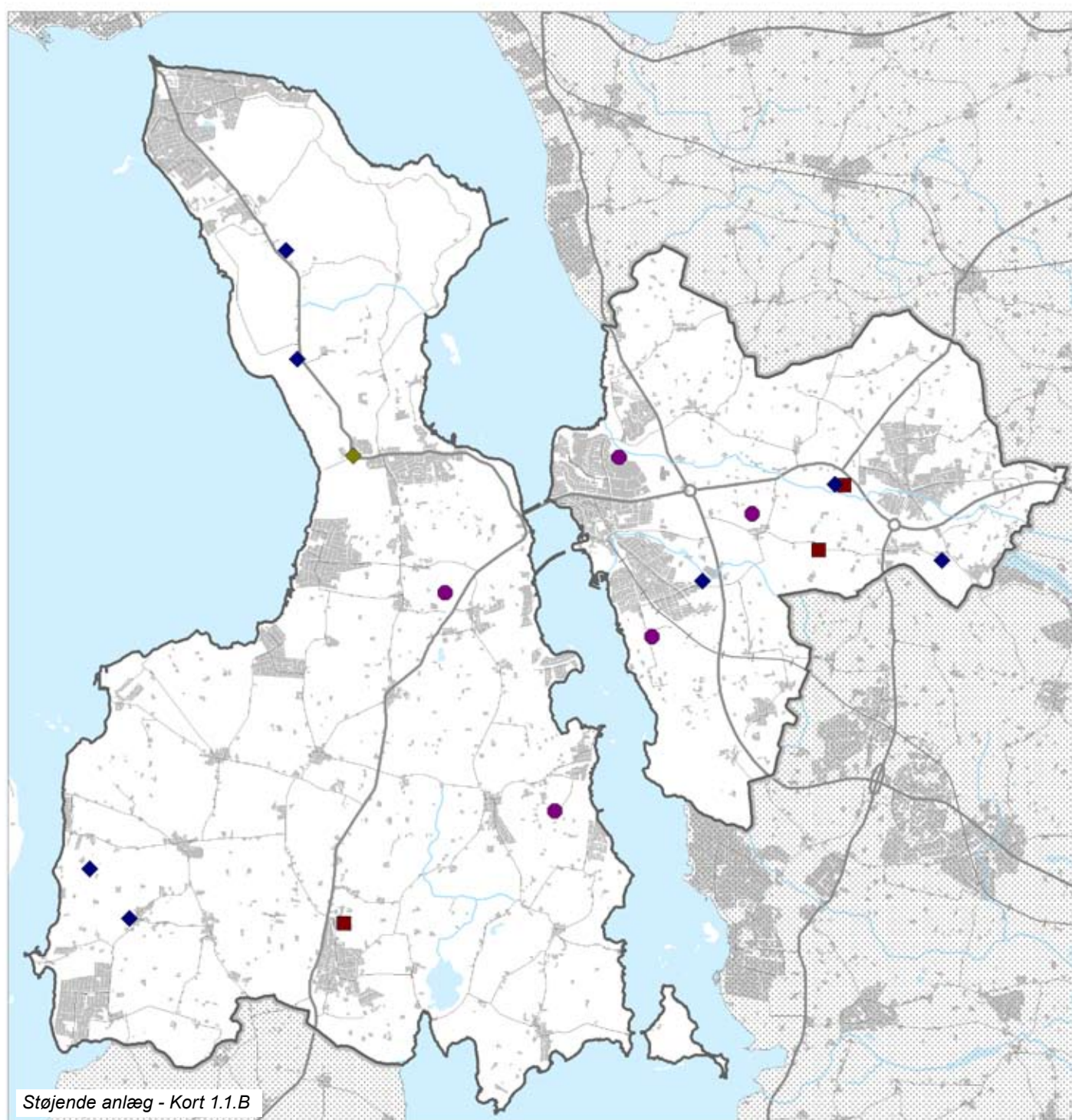


Anlæg af flyvepladser er omfattet af VVM-reglerne. Projekter skal screenes, før de kan realiseres, og de kan kræve kommuneplantillæg med VVM-vurdering.

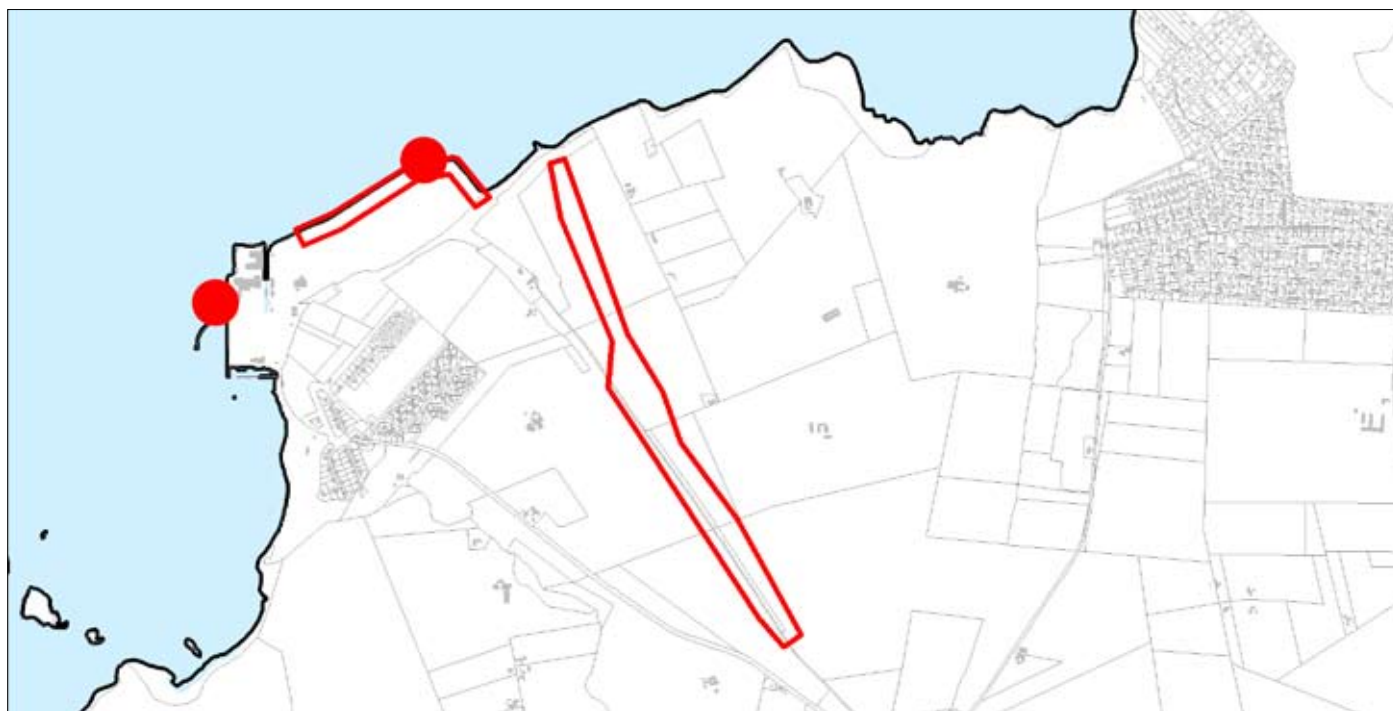
Privatflyvning i eget fly fra en mark på egen ejendom reguleres alene via Planlovens landzonebestemmelser og Miljøbeskyttelseslovens § 33.



Frederikssund by

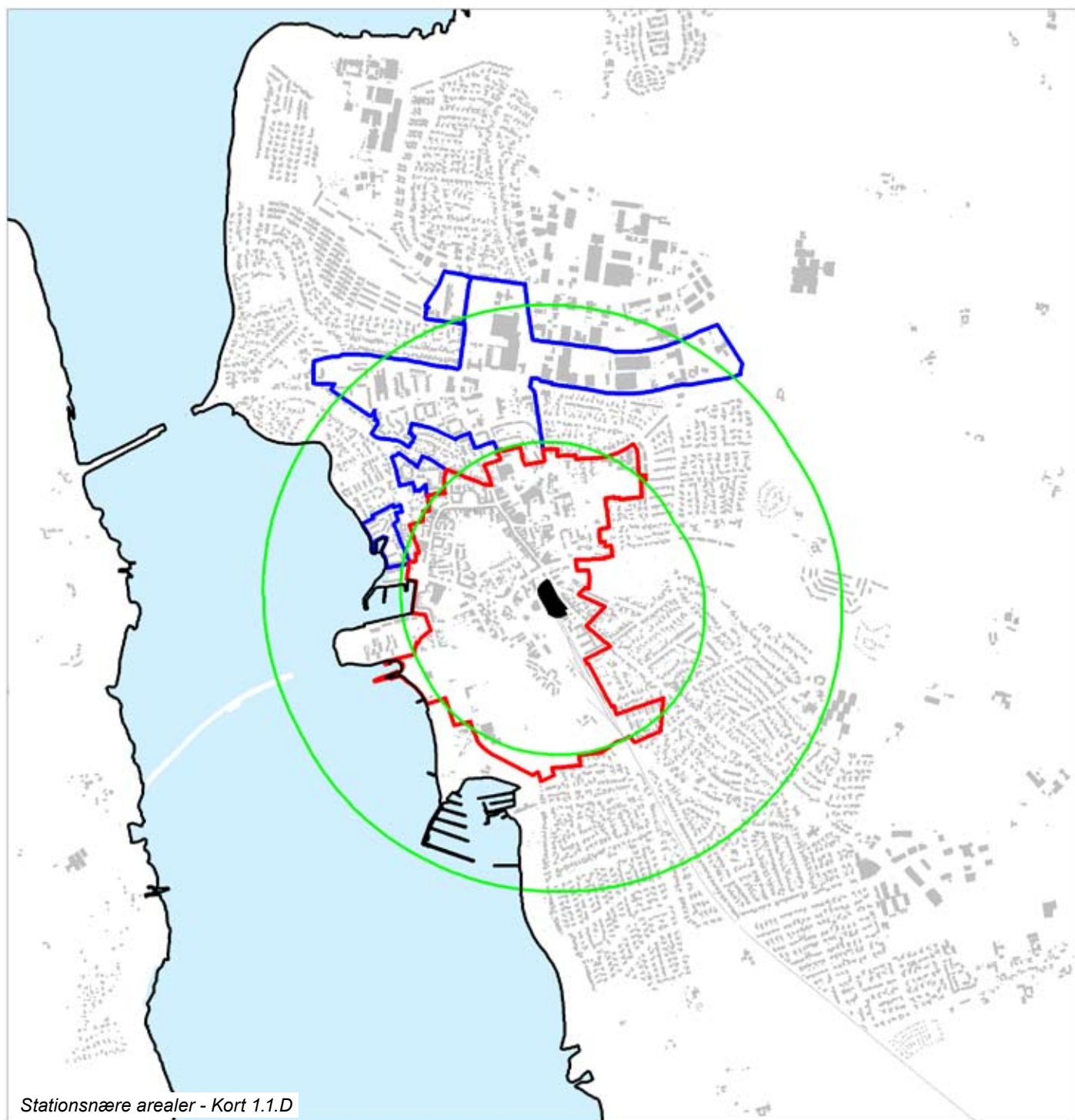


- Motorbaner
- ◆ Skydebaner
- Flyvepladser
- ◆ Forsvarets anlæg



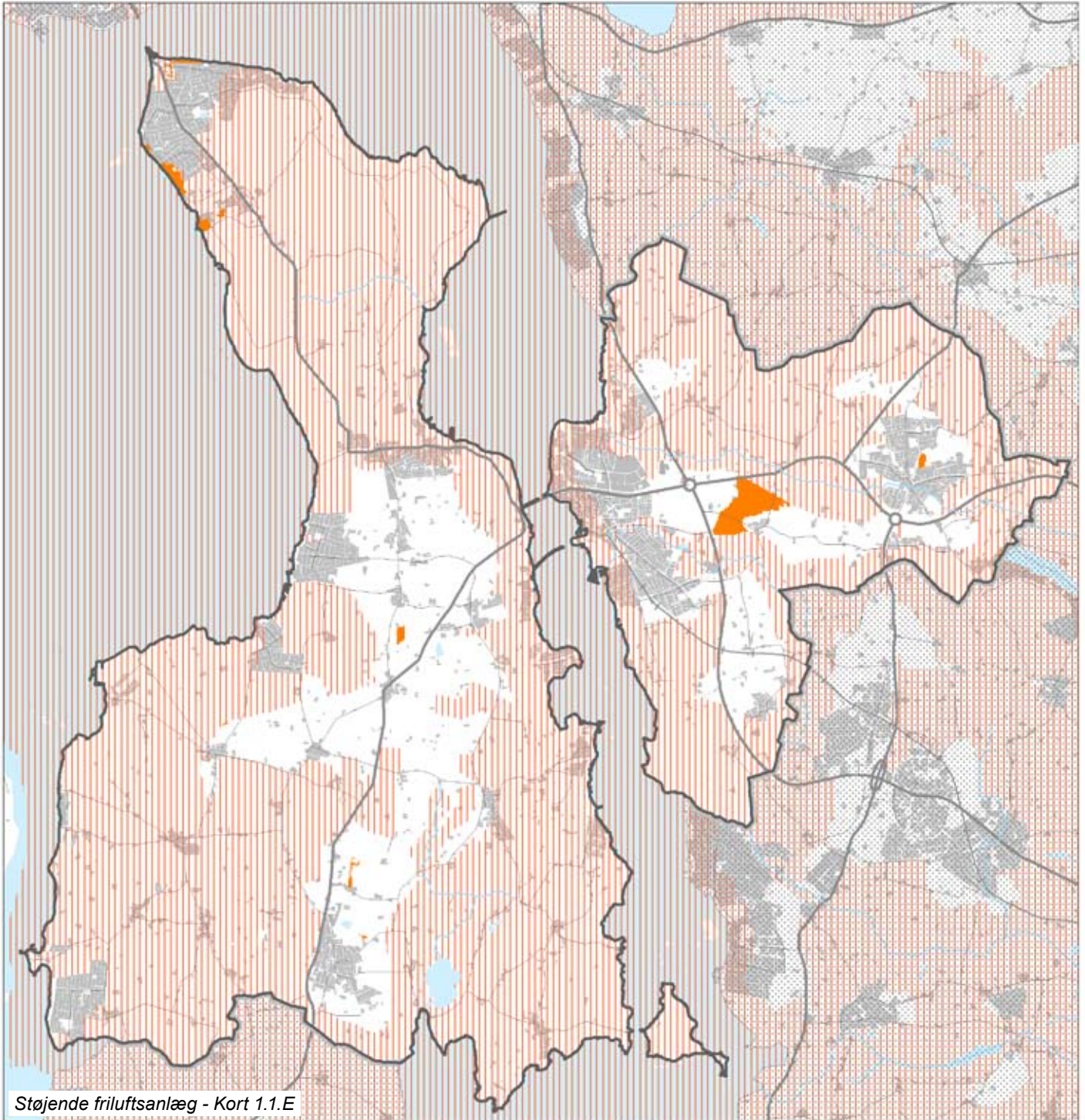
VVM-anlæg - Kort 1.1.C

-  VVM-anlæg
-  VVM Demonstrationsvindmøller



Stationsnære arealer - Kort 1.1.D



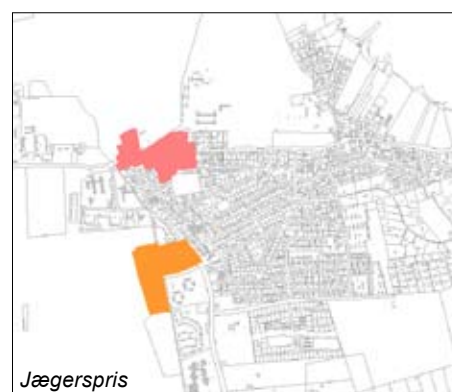
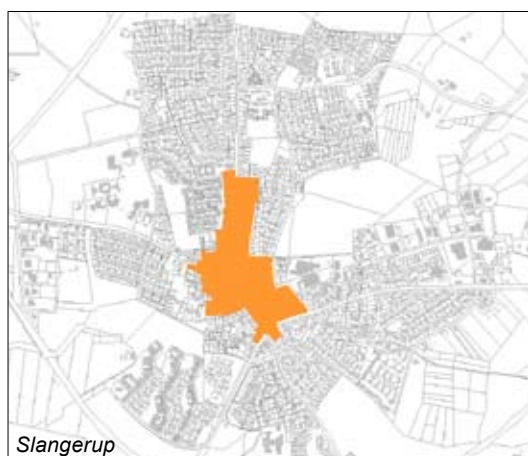
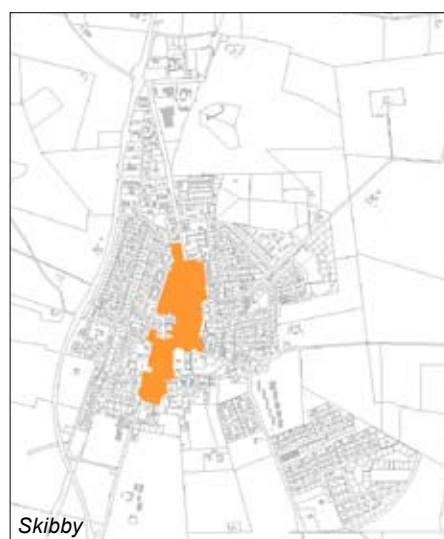


Støjende friluftsanlæg - Kort 1.1.E

-  Støjende friluftsanlæg - zone A
-  Støjende friluftsanlæg - zone B



1.2 Detailhandel



Detailhandel Kort - 1.2.A

Bymidte - regionalt center
 Bymidte

Lokalcenter
 Center for pladskrævende varer



Retningslinier

1.2.1

Afgrænsningen af bymidter, lokalcentre samt centre for butikker der sælger særligt pladskrævende varer fremgår af kort 1.2.A.

1.2.2

Der fastsættes følgende maksimale bruttoetagearealer til butiksformål i Frederikssund Kommunes bymidter:

Bymidte	Kommuneplanrammer*	Eksist. bruttoetageareal jf. detailhandelsanalyse	Max. ramme til lokalplanlægning i alt (dog fradrag for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2)	Max. bruttoetageareal pr. butik (dog fradrag for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2)
Frederikssund	C 1.2, C 1.3, C 1.4, C 1.5, C 1.7	36.300 m ²	75.000 m ² Rammen for bymidten gælder for detailhandel under et – inklusive butikker, der sælger pladskrævende varer.	Dagligvare- og udvalgswarebutikker: Max. tilladte jf. planlov og landsplandrektiver (2009: 3.500 m ² for dagligvarebutikker, 2.000 m ² for udvalgswarebutikker).
Ny by	C 2.1	0 m ²	Fastlægges i den videre planlægning for ny by	Fastlægges i den videre planlægning for ny by
Slangerup	C 3.1, C 3.2, C 3.3, C 3.4, C 3.5, C 3.6, C 3.7, C 3.8, C 3.9, C 3.10, C 3.11, C 3.12 C 3.13	9.600 m ²	17.000 m ²	Dagligvare- og udvalgswarebutikker: Max. tilladte jf. planlov og landsplandrektiver (2009: 3.500 m ² for dagligvarebutikker, 2.000 m ² for udvalgswarebutikker).
Skibby	C 4.1, C 4.2, C 4.3	8.900 m ²	16.000 m ²	Dagligvare- og udvalgswarebutikker: Max. tilladte jf. planlov og landsplandrektiver (2009: 3.500 m ² for dagligvarebutikker, 2.000 m ² for udvalgswarebutikker).
Jægerspris	C 6.2	3.800 m ²	7.000 m ²	Dagligvare- og udvalgswarebutikker: Max. tilladte jf. planlov og landsplandrektiver (2009: 3.500 m ² for dagligvarebutikker, 2.000 m ² for udvalgswarebutikker).

* Det fremgår af rammedelen, indenfor hvilke rammer i bymidten, der kan etableres detailhandel



1.2 Detailhandel

1.2.3

Der fastsættes følgende maksimale bruttoetagearealer til butiksformål i Frederikssund Kommunes lokalcentre for detailhandel:

Lokalcenter for detailhandel	Kommuneplanrammer	Eksist. bruttoetageareal jf. detailhandelsanalyse	Max. ramme til lokalplanlægning i alt (dog fradrag for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2)	Max. bruttoetageareal pr. butik (dog fradrag for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2)
Græse Bakkeby	C 1.1	620 m ²	1.500 m ²	Max. tilladte jf. planlov og landsplandirektiver (2009: 1.000 m ²)
Sydbyen	C 1.6	1.200 m ²	1.200 m ²	Max. tilladte jf. planlov og landsplandirektiver (2009: 1.000 m ²)
Jægerspris	C 6.1	2.400 m ²	Max. tilladte jf. planlov og landsplandirektiver (2009: 3.000 m ²)	Max. tilladte jf. planlov og landsplandirektiver (2009: 1.000 m ²)
Kulhuse	C 6.3	1.400 m ²	Max. tilladte jf. planlov og landsplandirektiver (2009: 3.000 m ²)	Max. tilladte jf. planlov og landsplandirektiver (2009: 1.000 m ²)



1.2.4

Der fastsættes følgende maksimale bruttoetagearealer til butiksformål i Frederikssund Kommunes områder til særligt pladskrævende varer:

Områder til særligt pladskrævende varer	Kommuneplanrammer	Eksist. bruttoetageareal jf. detailhandelsanalyse	Max. ramme for lokalplanlægning i alt (dog fradrag for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2)	Max. bruttoetageareal pr. butik (dog fradrag for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2)
Frederikssund bymidte	C 1.2, C 1.3, C 1.4, C 1.5, C 1.7 *	36.300 m ²	75.000 m ² Rammen for bymidten gælder for detailhandel under et – inklusive butikker, der sælger pladskrævende varer.	5.000 m ² **
Pedersholmsparken/Korshøj/Våningstedgård	E 1.6, E 1.8, E 1.9, E 1.4	15.600 m ²	30.000 m ²	5.000 m ² **
Askelundscenteret	E 1.3	24.500 m ²	45.000 m ²	5.000 m ² **

*Det fremgår af rammedelen inden for hvilke områder i Frederikssund bymidte, der må etableres butikker til særligt pladskrævende varer.

** Butiksafsnit med varer der ikke er pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer må ifølge planloven maksimalt udgøre 2000 m².

1.2.5

Der fastsættes følgende maksimale bruttoetagearealer til butiksformål for enkeltstående butikker, der sælger særligt pladskrævende varer:

Erhvervsområde vest i Slangerup	E 3.2	0 m ²	5.000 m ²	5.000 m ² *
Skibby Nord	E 4.2	4.900 m ²	5.000 m ²	5.000 m ² *
Jørlunde	LE 3.3	1.737 m ²	1.737 m ²	1.737 m ²
Venslev	LE 5.2	13.900 m ²	13.900 m ²	13.900 m ² *

* Butiksafsnit med varer der ikke er pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer må ifølge planloven maksimalt udgøre 2000 m².



1.2 Detailhandel

Planteskoler i landzone	Kommuneplanrammer	Ekist. bruttoetageareal jf. detailhandelssanalyse	Max. ramme for lokalplanlægning i alt (dog fradrag for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2)	Max. bruttoetageareal pr. butik (dog fradrag for personalefaciliteter jf. planlovens § 5t, stk. 2)
J. F Willusens Vej 40B	LE 1.1	150 m ²	500 m ²	500 m ²
Frederikssundsvej 1	LE 3.2	150 m ²	500 m ²	500 m ²
Skarndalsvej 18	LE 5.3	390 m ²	500 m ²	500 m ²

1.2.6

Enkeltstående butikker må ikke være større end det nødvendige for lokalområdets daglige forsyning. Bruttoetagearealet til butiksformål pr. butik må endvidere ikke overstige 1.000 m².



Redegørelse

Mål

Det er Frederikssund Kommunes mål, at planlægningen for detailhandel skal åbne muligheder for alle typer af detailhandel indenfor kommunens grænser og understøtte at butikkerne lokaliseres, så de tilsammen opnår den størst mulige konkurrencedygtighed.

Byrådet ønsker mere specifikt:

- at åbne mulighed for et bredt udbud af butikker i det regionale center i Frederikssund bymidte, herunder for specialiserede udvalgswarebutikker i en koncentreret bymidte med et attraktivt handelsmiljø, god tilgængelighed og prioritering af de bløde trafikanter.
- at fastholde en stærk position for centrene ved Pedersholmsparken/Våningstedgård og Askelundsvej i den regionale konkurrence.
- at opnå det bredest mulige butiksudbud i Skibby, Slangerup og Jægerspris ved at sikre at evt. nye butikker i størst mulig udstrækning placeres således at de bidrager til at fastholde kundesgrundlaget for de eksisterende lokale udvalgswarebutikker.
- at der gives mulighed for etablering af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker til lokal forsyning i landsbyerne i det omfang, der i de kommende år viser sig markedsræssig interesse for dette.



Baggrund

Status for detailhandelen i Frederikssund Kommune

Forbrug og omsætning 2006	Dagligvareforbrug	Dagligvareomsætning	Udvalgswareforbrug	Udvalgswareomsætning
Frederikssund	540 mio. kr	613 mio. kr	500 mio. kr	715 mio. kr
Skibby	175 mio. kr	151 mio. kr	181 mio. kr	67 mio. kr
Slangerup	210 mio. kr	190 mio. kr	225 mio. kr	61 mio. kr
Jægerspris	233 mio. kr	143 mio. kr	236 mio. kr	14 mio. kr
Kommunen i øvrigt	Forbruget i landområderne er opgjort under byerne	151 mio. kr	Forbruget i landområderne er opgjort under byerne	118 mio. kr
Kommunen i alt	1.158 mio. kr	1.248 mio. kr	1.142 mio. kr	975 mio. kr

Forbrug og omsætning i detailhandelen 2006.

Kilde: Institut for CenterPlanlægning (ICP): "Frederikssund Kommune Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscenter i Frederikssund", februar 2007.



1.2 Detailhandel

Kommunens dagligvarebutikker havde i 2006 en omsætning, som var større end borgernes forbrug af dagligvarer. Forholdet mellem omsætning og forbrug var på 108 %. Når forbruget var højere end kommunens egne borgeres estimerede forbrug skyldes det formentlig bl.a. at mange brugere af sommerhusene køber dagligvarer i kommunens butikker. På udvalgswareområdet var forholdet mellem omsætning og forbrug mindre gunstigt. 85% af udvalgswareomsætningen fra Frederikssund Kommunes borgere blev lagt i butikker indenfor kommunen og for beklædning var det kun 63% af borgernes indkøb, der blev lagt i butikker indenfor kommunen. Det planlagte indkøbscenter i Frederikssund bymidte forventes at styrke handelen i Frederikssund Kommune betydeligt.

Dagligvarer	108%
Udvalgsvarer i alt	85%
Beklædning	63%
Boligudstyr	99%
Øvrige udvalgsvarer	82%
Detailhandel i alt	97%

Forholdet mellem omsætning og forbrug (dækningsgrad) i detailhandelen i Frederikssund Kommune i 2006.

Kilde: Institut for CenterPlanlægning (ICP): "Frederikssund Kommune Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscener i Frederikssund", februar 2007

Med den besluttede etablering af et butikscener i Frederikssund bymidte forventer ICP at dækningsgraden vil stige til hhv. 110 % for dagligvarer og omkring 100 % for udvalgsvarer.

Nationale udviklingstendenser indenfor detailhandelen Dagligvaresektoren.

Udviklingen har på landsplan i mange år bevæget sig væk fra små lokale købmænd. De eksisterer stadig en række steder, men der er ofte ikke økonomisk basis for et generationsskifte i disse butikker. De betyder derfor mindre og mindre i det samlede billede. Udviklingen er gået i retning af færre, større butikker i form af varehuse (stort dagligvare- og udvalgsvaresortiment, typisk bruttoareal 3 - 5.000 m², f. eks. Føtex, Kvickly Ekstra), supermarkeder (stort dagligvare- men begrænset udvalgsvaresortiment, typisk bruttoareal 1.500 -3.000 m², eks. SuperBest og Superbrugsen) og discountbutikker (begrænset

dagligvaresortiment suppleret med spottilbud på udvalgsvarer, typisk bruttoareal 800 -1.000 m², dog findes der discountkoncepter med typiske bruttoarealer op til 2.000 m²).

De senere års store udbygning med varehuse forventes ikke at fortsætte i de kommende år. Væksten forventes først og fremmest at komme indenfor discountbutikker, hvor den nuværende markedsandel i Danmark forventes at stige fra 26% i 2003 til op mod 40 % i 2013. Discountbutikkerne placerer sig typisk i byer med omkring 2.500 indbyggere og opefter. Specialbutikker som f.eks. slagtere og fiskeforretninger forventes i de kommende år fortsat at være under pres og i stigende grad blive afløst af specialafdelinger i større dagligvarebutikker. Døgnskiosker og kiosker i forbindelse med benzinstationer forventes at få en øget andel af omsætningen på dagligvareområdet.

Udvalgsvaresektoren

I udvalgsvaresektoren forventes mange små og mellemstore butikker, som ikke er beliggende i et attraktivt handelsmiljø sammen med flere andre butikker, at blive nedlagt. Samtidig forventes etableret mange nye udvalgsvarebutikker med en beliggenhed, som er i tråd med de gældende markedskrav. I de kommende års udvikling forventes desuden tendenser til større udvalgsvarebutikker, øget tilknytning til kæder og en koncentration af tøjbutikker og lignende specialiserede udvalgsvarebutikker i store centre og på de bedste beliggenheder i de regionale handelscentre.

Særligt pladskrævende varegrupper

Generelt forventes en dæmpet udvikling. For byggemarkeder, møbelbutikker og køkkenbutikker vurderes det, at der på landsplan er overkapacitet. Der forventes en udvikling præget dels af behov for synlige placeringer med god tilgængelighed, dels af brancheglidning, hvor f.eks. byggemarkeder udvider deres sortiment med cykler, møbler og lamper. For bilforhandlere forventes en reduktion i antallet af udsalgssteder – og lukninger forventes særligt at ramme forhandlere som ikke ligger i en klynge sammen med andre bilforhandlere.



Pladskrævende varer er ifølge planlovens § 5n, stk. 1 nr. 3: Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer samt møbler.

Regional konkurrence og fortsat centralisering

Mange borgere lægger vægt på at kunne købe f.eks. tøj og andre specialvarer et sted hvor udbudet er meget stort og kører gerne langt for at nå det rette udbud. Der kommer derved en regional konkurrence om især disse varetyper. Tendensen er meget stærk i hovedstadsområdet, hvor de store handelscentre ligger tæt. Kørselsafstanden – typisk med bil – betyder kun lidt for mange forbrugere, når der tages på større indkøbsture i hovedstadsområdet. Det afgørende er det enkelte handelscenters tiltrækningskraft. Konkurrenceparametrene er detailhandelsudbuddet (særligt specialiserede butikker), tilgængelighed og parkering, service samt miljø.

Detailhandelsudbud	Tilgængelighed og parkering
Antal butikker	Kapacitet
Butikstyper og størrelser	Skiltning
Kædestruktur	Lokalisering
Attraktion	Betaling
Åbningstid	Tilgængelighed
Service	Miljø
Restauranter og caféer	Gadeudstyr
Underholdning (bowling mv.)	Beplantning
Kulturelle tilbud	Gågade
Serviceydelser	Torvedannelser

Konkurrenceparametre i detailhandelen

Figur fra: ICP: "Frederikssund Kommune Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscenter i Frederikssund", februar 2007

Der forventes en skarp konkurrence i de kommende år mellem de regionale centre. Samtidig med at Frederikssunds regionale center udbygges er der planer for udbygning af regionale centre i f.eks. Lyngby, Hillerød og Roskilde og mindre centre i f.eks. Frederiksværk, Stenløse og Farum.

Byer som ikke har et bredt butiksudbud indenfor beklædning og andre specialiserede udvalgsvarer

har ikke mulighed for at deltage i konkurrencen om den regionale handel, men byerne kan med et udbud af de mindst specialiserede udvalgsvarer-butikker og dagligvarebutikker have stor betydning som daglige indkøbssteder og herunder betydning for oplande i nærliggende mindre byer og sommerhusområder. I det omfang dagligvarehandlen i sådanne byer holdes samlet i en attraktiv bymidte, giver det de bedste muligheder for at fastholde de mindst specialiserede udvalgsvarerbutikker i den hårde konkurrence mellem byerne om udvalgsvarerhandlen. Dagligvarebutikkerne er ofte ikke selv afhængige af en placering i bymidten og vil ofte gerne placere sig udenfor denne, hvor grundene er billige.

I byer med færre end ca. 2500 indbyggere kan der ikke med de nuværende butikskoncepter generelt forventes markeds-mæssig interesse for at etablere dagligvarehandel. Her kræver det en stærk lokal opbakning at fastholde en eventuel eksisterende dagligvarehandel. Viser der sig i fremtiden markeds-mæssigt bæredygtige koncepter for at etablere mere lokal detailhandel i de mindre byer vil Byrådet være meget positiv overfor at skabe de planlægnings-mæssige rammer, som eventuelt måtte blive nødvendige.

Detailhandelsudviklingen i Frederikssund Kommune

Institut for CenterPlanlægning har i rapporten "Frederikssund Kommune Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscenter i Frederikssund", februar 2007 vurderet udviklingsmulighederne for detailhandelen i Frederikssund Kommune i den aktuelle konkurrencesituation i form af forventninger til omsætningen i butikkerne i og udenfor bymidterne.



1.2 Detailhandel

Dagligvareomsætning	2006 mio. kr.	2010 mio. kr.	2015 mio. kr.
Frederikssund By- midte	548	675-685	800-810
Frederikssund i øvrigt	65	80-90	105-115
Slangerup	190	195-205	205-215
Jægerspris	143	150-160	165-175
Skibby	151	160-170	190-200
Kommunen i øvrigt	151	135-145	145-150
Kommunen i alt	1.248	1.425-1.435	1.635-1.645

ICP's vurdering af udvikling i dagligvareomsætning ved etablering af nyt butikscenter

Tal fra: ICP: "Frederikssund Kommune Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscenter i Frederikssund", februar 2007

Udvalgsvareomsætning	2006 mio. kr.	2010 mio. kr.	2015 mio. kr.
Frederikssund By- midte	468	825-835	1.025-1.035
Frederikssund i øvrigt	247	260-270	305-315
Slangerup	61	35-45	35-45
Jægerspris	14	10-20	0-10
Skibby	67	45-55	45-55
Kommunen i øvrigt	118	110-120	120-130
Kommunen i alt	975	1.310-1.320	1.555-1.565

ICP's vurdering af udvikling i udvalgsvareomsætning ved etablering af nyt butikscenter

Tal fra: ICP: "Frederikssund Kommune Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscenter i Frederikssund", februar 2007

Som det ses ovenfor vurderer ICP at handlen i Frederikssund bymidte vil blive styrket markant ved etableringen af det nye butikscenter Sillebroen, og at der samtidig er basis for en positiv udvikling i dagligvarehandlen i Skibby, Slangerup og Jægerspris. Det ses også at ICP vurderer at udvalgsvarehandlen i Skibby, Slangerup og Jægerspris må forventes at falde i tråd med den nationale tendens til at denne type butikker i højere grad samles i regionale centre.





Uddybning af retningslinier Frederikssund bymidte

Bymidten karakteriseres ifølge ICP af følgende styrker og svagheder i 2007:

Styrker
• Veletableret udbudspunkt • Hyggelig gågade og sivegade • Godt dagligvareudbud • En del attraktive kædebutikker • 2 attraktive varehuse (Kvickly og Føtex) • Parkering tæt på butikkerne • God parkeringsløsning • God kollektiv trafikbetjening (S-tog)
Svagheder
• Har ingen overdækkede handelsmuligheder • Mangler en del kædebutikker indenfor især damebeklædning • Lang gågade/stillegade i forhold til udbuddets størrelse • Detailhandelen er spredt i bymidten • Placeringen af Føtex har begrænset kontakt med den øvrige bymidte • Dårlig trafikforbindelse til Hornsherred.

Styrker og svagheder i Frederikssund bymidte

Kilde: ICP: "Frederikssund Kommune Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscenter i Frederikssund", februar 2007

Etableringen af det store nye butikscenter – Sillebroen – med et bruttoareal på op til 26.000 m² i Frederikssund bymidte er et vigtigt skridt i styrkelsen af Frederikssund som handelscenter. Butikscenteret vil bl.a. sikre Frederikssund bymidte overdækkede handelsmuligheder og kan tiltrække flere kædebutikker. For at bymidten i Frederikssund kan få de bedst mulige betingelser som handelscenter er det nødvendigt at detailhandelen holdes samlet i bymidten. Uden for bymidten kan der derfor alene etableres butikker til forsyning af et lokalområde.

Retningslinierne for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål i Frederikssund Bymidte skal give

plads til fortsat vækst efter etablering af det nye butikscenter. Det eksisterende butiksareal er på ca. 36.300 m² og det vurderes at der bør være en ramme på yderligere 38.700 m² til udbygning af Frederikssund bymidte, hvoraf op til 26.000 m² går til etableringen af det nye butikscenter ved stationen. Totalrammen for butikker i bymidten bliver dermed på 75.000 m².

Det er Frederikssund Kommunes ønske, at kommunen får mulighed for at planlægge for udvalgs-varebutikker over 2000 m² i Frederikssund Bymidte, således at det ikke skal være nødvendigt at køre til centrene i f.eks. Lyngby eller Roskilde for at handle i denne type butikker. Byrådet vil arbejde for at vinde forståelse for, at landsplanlægningens hindring af sådanne butikker i Frederikssund og andre købstæder omkring København er planlægningsmæssigt uhensigtsmæssig og giver unødige stigninger i transportbehovet i Hovedstadsregionen.

Bymidstens styrker med parkering tæt på butikkerne og god kollektiv trafikbetjening søges fastholdt. Det forventes, at der i de kommende år skal arbejdes med forbedring af trafikforholdene i bymidten og udbygning af parkeringsmulighederne.

I Frederikssund Bymidtes centrale områder er gående og cyklende trafik højt prioriteret. Gågaden i Jernbanegade og sivegaden i Østergade/Havnegade har i dag et fredeligt trafikbillede. Bymidstens sydlige del er imidlertid præget af meget kraftig biltrafik. På Nygade er trafikbelastningen i 2007 beregnet til gennemsnitligt 11.800 biler i døgnet. Der er behov for at fredeliggøre denne del af bymidten og samtidig forbedre tilgængeligheden. Dette vil imidlertid kunne kræve meget store investeringer. Det vil derfor være nødvendigt at der i en årrække arbejdes med at forbedre de trafikale forhold i Frederikssund bymidte.

Bymidten i Frederikssund er afgrænset, således at den på 2 punkter muligvis går ud over det område, som kommunen har umiddelbar mulighed for at udpege. Det drejer sig om to små arealer hhv. syd for bymidten ved A. C. Hansensvej og et areal ved Bløden.

Byrådet vurderer at der er velegnede udviklings-



1.2 Detailhandel

muligheder for nye butikker i facadebebyggelsen til A. C. Hansens Vej i rammeområde C 1.3. Butikker med denne placering vil have en god forbindelse med bl.a. butikscenterets rammeområde C 1.4. De vil komme til at ligge umiddelbart overfor butikscenterets parkeringshus. Det er derfor Byrådets vurdering at butikker på dette sted vil hænge naturligt sammen med den øvrige bymidte.

Byrådet ønsker at rammebestemmelserne for rammeområde C 1.2. forenkles ved at detailhandelsbestemmelserne for rammeområde C 1.2 skal gælde for hele området og ikke skal indeholde undtagelser for dele af C 1.2. Forenklingen indebærer en udvidelse af bymidtens afgrænsning.

Bestemmelserne for Frederikssund bymidte giver mulighed for placering af alle typer af butikker inklusive butikker for særligt pladskrævende varer.

Slangerup og Skibby bymidter

I Skibby og Slangerup forventes der at være mulighed for at fastholde og evt. udbygge dagligvareforsyningen og samtidig sikre at bymidterne rummer udvalgsvarerhandel. Evt. nye dagligvarebutikker skal placeres indenfor bymidten, og derved bidrage til at fastholde kundegrundlaget for de lokale udvalgsvarerbutikker. Begge bymidter har god trafikal tilgængelighed.

Jægerspris bymidte

I Jægerspris forventes der at være mulighed for at fastholde og evt. udbygge dagligvareforsyningen, mens der må forventes en reduceret efterspørgsel efter butikskapacitet til udvalgsvarerhandel.

Rammeområde C 6.2 rummer ca. 3800 m² butiksareal og er væsentligt større end rammeområde C 6.1 med ca. 2400 m² butiksareal. Rammeområde C 6.2 udpeges som bymidte og rammeområde C 6.1 som lokalcenter. Dermed sikres begge rammeområder udviklingsmuligheder.

Områder til særligt pladskrævende varer

Centeret ved Askelundsvej rummede i 2007 bl.a. en tømmerhandel, to byggemarkeder, to møbelforretninger samt en række store udvalgsvarerbutikker. Askelundscenteret ligger på en synlig lokalitet umiddelbart ud til en overordnet vej og tiltrækker



Slangerup bymidte

handel fra et stort opland.

Pedersholmsparken og Korshøj rummede i 2007 8 bilforhandlere på en let tilgængelig og synlig lokalitet og var dermed et stærkt center for denne type handel. Våningstedgård forventes at tiltrække yderligere detailhandel til centeret omkring Pedersholmsparken.

De to centres stærke positioner indenfor pladskrævende varer ønskes opretholdt.

Udenfor de to centre er der planlægning for en række enkeltbutikker som sælger pladskrævende varer. Planlægningen vedrører primært eksisterende butikker, men i Slangerup er der planlægningsmæssigt sikret mulighed for etablering af en ny butik for særligt pladskrævende varer på op til 5.000 m².

Retningslinierne åbner i de fleste områder mulighed for butikker på op til 5.000 m². Det vurderes, at denne størrelse normalt vil være tilstrækkelig. Skulle der komme ønsker om en butik over denne størrelse, vil etablering kræve et kommuneplantillæg, hvor størrelsen vil kunne drøftes og fastlægges.

Planteskoler kan selvom der er tale om butikker i nogle tilfælde passe hensigtsmæssigt ind i landzonen. Tre eksisterende planteskoler i det åbne land er på denne baggrund indarbejdet i detailhandelsplanlægningen.



Lokalcentre for detailhandel

Lokalcentre er områder udlagt til butikker til lokal forsyning.

Butikkerne omkring Hovedgaden i Jægerspris – rammeområde C 6.1 – udgør kommunens største lokalcenter med et butiksareal på ca. 2400 m². Lokalcenteret har med den nugældende planlov mulighed for at vokse med ca. 600 m² butiksareal. Planlægningen sikrer således fortsatte udviklingsmuligheder for dette center. I Jægerspris er det aktuelt lokalcenteret, der rummer udvalgswarebutikkerne og ikke bymidten.

I den hidtidige kommuneplanlægning er desuden udpeget og afgrænset to lokalcentre i hhv. Græse Bakkeby og Sydbyen i Frederikssund. Retningslinierne for disse to områder begrænser i overensstemmelse med lokalplanerne butiksarealet i de to centre, hvilket understreger at lokalcentrene skal fastholdes som centre til lokal forsyning.

Endelig har Kulhuse et kommuneplanlagt centerområde – et lokalcenter med flere butikker rettet mod lokal forsyning samlet på et lille geografisk område. Lokalcentrets beliggenhed betyder i sig selv at lokalcentret alene retter sig mod lokal forsyning. Der ses således ikke behov for at regulere butiksarealerne i dette center med lokale bestemmelser ved siden af den generelle regulering som ligger i planloven.



Jægerspris lokalcenter

Udenfor bymidter, lokalcentre og områder til butikker med særligt pladskrævende varer

Fra bemærkningerne til lovforslag 148, 2007 om revision af detailhandelsbestemmelserne:

”Enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning er primært butikker, der forhandler dagligvarer. For at der reelt er tale om enkeltstående butikker, bør butikker, der etableres på baggrund af denne bestemmelse, som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål. Dette skal sikre, at der ikke opstår eller sker udvidelser af lokalcentre, bydelscentre eller aflastningsområder udover, hvad der i loven gives mulighed for, eller at der sker udvidelser af områder til særlig pladskrævende varegrupper med butikker, der forhandler dagligvarer.”

Udenfor bymidter, lokalcentre og arealer udlagt til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer kan der

- placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning
- udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler

Arealer til butiksformål.

Det fremgår af bemærkningerne til planloven (§ 5m), at arealer til butiksformål er arealer til brug for detailhandelsvirksomhed. Rent engrossalg er ikke omfattet, men blandet engros- og detailsalg er omfattet. Butikker, der sælger serviceydelser som f.eks. frisører, skræddere, elinstallatører mv. er ikke omfattet af planlovens begreb ”arealer til butiksformål” og dermed heller ikke af rammerne for butiksareal med mindre de har hovedvægt på detailhandel. Caféer, pengeinstitutter, ejendomsmæglere, biludlejninger o. lign. er heller ikke ”arealer til butiksformål”.

I tilknytning til tankstationer, togstationer, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende kan der desuden udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Planloven åbner endvidere mulighed for at bygnin-



1.2 Detailhandel

ger, der ikke længere er nødvendige for landbrugsdrift under visse forudsætninger kan tages i brug til mindre butikker.

Muligheden for at placere enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning sikrer normalt at lokal detailhandel i landsbyer og sommerhusområder kan etableres, hvis den markeds-mæssigt måtte blive attraktiv. Såfremt der konstateres markeds-mæssig interesse for at udbygge butiksforsyningen i en landsby eller et sommerhusområde til et egentligt lokalcenter kan dette eventuelt etableres gennem et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Om administration af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser

Retningsliniernes rammer for maksimalt bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål skal ses som en nettoramme for udvidelsen af butiksarealet i lokalplanlægningen.

Såfremt der i kommuneplanperioden opstår behov for at justere afgrænsningen af en bymidte vil dette forudsætte en nyafgrænsning af bymidten efter en særlig fremgangsmåde, der er beskrevet i planloven.

I det omfang gældende lokalplaner åbner for butikker udenfor bymidterne, som ikke er rettet mod lokalområdets daglige forsyning eller som ligger mindre end 500 m fra andre butikker og områder udlagt til butiksmål, vil der kunne nedlægges forbud efter planlovens § 14 mod etablering af sådanne. Hvis et sådant forbud nedlægges, skal der indenfor et år udarbejdes en ny lokalplan.

Butiksstørrelsen indenfor bymidterne og for nogle af lokalcentrene er sat til planlovens maksimum. I de tilfælde hvor retningslinierne om butiksstørrelser er formuleret som en henvisning til planlovens grænser er hensigten at opnå, at evt. fremtidige lempelser af planloven umiddelbart slår igennem i kommuneplanlægningen. Kommunen ønsker generelt at kommunens bymidter kan tilbyde mulighed for etablering af konkurrencedygtige butikskoncepter og særligt ønskes det, at den aktuelle barriere i landsplanlægning for etablering af udvalgte butikker større end 2.000 m² ophæves for Frederiks-

sund bymidte.

I bymidten i Frederikssund kan der etableres møbelbutikker på op til 5.000 m². Såfremt en møbelbutik ønskes etableret i et af centrene for butikker til pladskrævende varer kræver det et kommuneplantillæg, som indeholder en beskrivelse af, hvorfor det ikke kan lade sig gøre at placere butikken i bymidten.

Eksisterende butikker som er større end planlovens maksimale rammer for bruttoetagearealer kan indgå i ny planlægning, dvs. der kan planlægges ændringer af disse butikker, når ændringerne ikke øger butikkens samlede bruttoetageareal.

I bruttoarealer til butikker indgår kældre. Der kan fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

Baggrundsmateriale:

ICP: "Udviklingstendenser", marts 2006, skrevet til det daværende Detailhandelsudvalg.

ICP: "Frederikssund Kommune Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscenter i Frederikssund", februar 2007

Frederikssund Kommune: Opgørelser af bruttoetagearealer til butiksmål 2007 for

Frederikssund bymidte

Jægerspris bymidte

Skibby bymidte

Slangerup bymidte

Askelundscenteret

Pedersholmsparken/Korshøj/Våningstedgård

Lokalcenter Jægerspris

Lokalcenter Græse Bakkeby

Lokalcenter Sydbyen

Lokalcenter Kulhuse

Frederikssund Kommune:

Kort med analyser af bymidter efter den statistiske metode beskrevet i planloven.

Notater:

Bymidteafgrænsning Frederikssund

Bymidteafgrænsning Jægerspris

Bymidteafgrænsning Skibby

Bymidteafgrænsning Slangerup

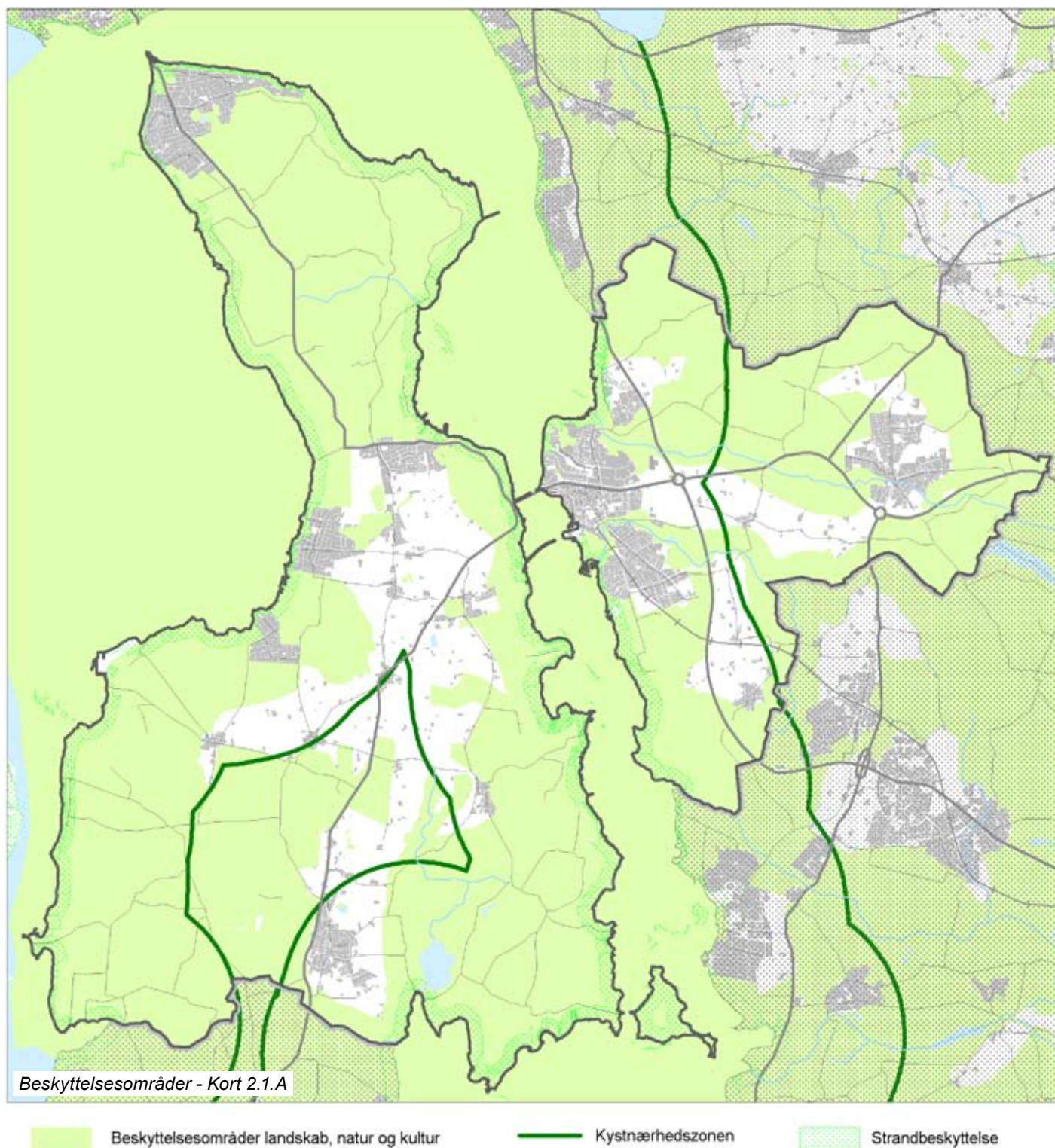


Sillebroen Center



2. Det åbne land

2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier





Retningslinier

Beskyttelsesområder generelt

2.1.1

Inden for de udpegede beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltlementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabs-, natur- og kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan. Beskyttelsesområderne fremgår af kort nr. 2.1.A og uddybes i kortene 2.1.B-G

2.1.2

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, eller såfremt det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

2.1.3

Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdierne.

2.1.4

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare. Inden for beskyttelsesområder skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold og andre ændringer, der kræver vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for landskabs-, natur- og kulturværdierne. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse eller om fastsættelse af konkrete tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden eller anlæg-

get ikke er til gene for oplevelsen af områdernes særlige værdier.

Udenfor beskyttelsesområderne

2.1.5

I det øvrige landområde uden for beskyttelsesområderne skal det generelt være muligt at etablere nye naturområder og småbiotoper.

Kystnære landområder

2.1.6

Det kystnære landområde skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. I 3 km kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Områder med kulturhistoriske værdier Kirkeomgivelser

2.1.7

Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsby-miljø.

Særlige landsbyer

2.1.8

I de udpegede særlige landsbyer skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg mv. skal ske på baggrund af en lokalplan.

Eventuel lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.

Områder med biologiske værdier

2.1.9

Der må ikke foretages ændringer, som overskærer spredningskorridorerne, reducerer eller i øvrigt forringer spredningskorridorerne biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger.

Internationale beskyttelsesområder

2.1.10

I internationale beskyttelsesområder må der ikke:



2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier

1) Udlægges nye arealer til byzone eller til sommerhusområde.

2) Planlægges nye større vejanlæg eller sideanlæg i form af servicestationer, materialepladser og lign.

3) Planlægges nye eller væsentlige udvidelser af andre trafik anlæg og tekniske anlæg og lignende, f.eks. lufthavne, flyvepladser, jernbaner, havne, opfyldninger på søterritoriet, luftledningsanlæg, vindmølleklynger og -parker, lossepladser og anlæg for deponering.

Der kan dog planlægges for linjeoverføringer af luftledningsanlæg gennem et internationalt naturbeskyttelsesområde, der alene er udpeget som habitatområde.

Endvidere kan der planlægges for foranstaltninger, som vil medføre forbedringer af naturforholdene i det berørte område.

Der kan endvidere ikke planlægges for ændringer uden for områderne, som skader områderne.

Lavbundsarealer

2.1.11

Indenfor områder, der er udpeget som lavbundsarealer, der skal kunne genoprettes til vådområder må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

Indenfor områderne kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet, jf. Vandmiljøplan II og III.

2.1.12

På øvrige lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng.



Natur ved Kignæsbakken



Redegørelse

Mål

Det er Frederikssund Kommunes mål at det åbne land skal både beskyttes og benyttes med vægt på bæredygtighed. Områder der rummer væsentlige værdier knyttet til landskab, kystnærhed, geologi, kulturhistorie, kerneområder og spredningskorridorer for planter og dyr samt lavbundsarealer i det åbne land skal beskyttes til gavn for kommunens naturgrundlag, for oplevelsesmulighederne i naturen og for forskning og undervisning. Det enkelte landskabselement, fortidsminde, naturområde mv. skal beskyttes enkeltvis, men der skal lægges særlig vægt på at beskytte helheder og sammenhænge mellem enkeltelementer og med naturgrundlaget.

Baggrund

Retningsliniernes lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a indeholde retningslinier for lavbundsarealer, varetage af naturbeskyttelsesinteresserne, sikring af kulturhistoriske, landskabelige og geologiske bevaringsværdier samt arealanvendelsen i kystnærhedszonen.

Det er et af lovens hovedformål at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet, jf. Planlovens § 1, stk. 1, nr. 8 og 9.

Beskyttelsesområderne historisk set

Kommuneplanens udpegninger af bevaringsværdier/rekreative værdier, er udsprunget af fredningsplanerne fra 1960'erne.

Planer for fredningsværdige områder udfærdigedes efter krigen, hvor byer voksede, landbrugsarealet nåede sit maximum og befolkningens sundhed og oplevelsesmuligheder var i fokus. Fingerplanen er fra samme periode.

Fredningsplanlægningen viste sig imidlertid at være administrativt og økonomisk tung at gennemføre. Da fredningerne ikke lod sig realisere tilstrækkeligt hurtigt, blev fredningsplanerne - ved myndigheds-overdragelse til amterne i 1992 - omskrevet til beskyttelsesinteresserne i regionplanerne. Det er sådan vi har kendt dem indtil i dag, hvor interesserne nu indgår i kommuneplanerne.

Fredningsplanerne var helhedsplaner, som varetog f.eks. landskabsmæssige, kulturhistoriske, geologiske og naturmæssige beskyttelsesinteresser i en samlet plan. Kommuneplanens beskyttelsesinteresser er vist og i det følgende uddybet enkeltvis, men der lægges stadigvæk stor vægt på beskyttelsen af sammenhænge og helheder i forbindelse med ønsker om tiltag i det åbne land.

Beskyttelseshensynene har udviklet sig gennem tiden. Kystbeskyttelse og lavbundsområder er eksempler på nyere beskyttelsesindsatser i lovgivningen.



Hellesø nord for Sønderby

Hvem gør hvad?

Kommunen har ifølge Planloven ansvar for at sikre det åbne lands bevaringsværdier, f.eks. bebyggelse, landskabstræk og natur, gennem sin kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration. Kommunen varetager administrationen af Naturbeskyttelseslovens beskyttelseszoner samt biotopbeskyttelsen i lovens § 3. Administrationen af strandbeskyttelseszonen ligger hos Miljøcenter Roskilde. Kommunen er tilsynsmyndighed for fredninger, men det er fredningsnævnet der træffer afgørelser ved dispensationsansøgninger.

Kommunen er myndighed for offentlighedens adgang til naturen, der er fastlagt i Naturbeskyttelsesloven.

Kommunens er myndighed for tilladelser og godkendelser efter lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug.



2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier

Kommunen udarbejder kataloger for naturgenopretning og naturbeskyttelse i form af delområdeplaner, områdeplaner og plejeplaner for fredede arealer. Regionen er myndighed for råstofplanlægningen, der skal ske med beskyttelsesinteresserne som baggrund.

Udpegningsgrundlag

Retningslinierne for landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land og de tilhørende arealudpegninger er i vidt omfang overført fra Regionplan 2005.

Hvor arealudpegningerne omfatter byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) eller sommerhusområder er de kun undtagelsesvist revurderet i forbindelse med kommuneplanen. Ligesom det var tilfældet for Regionplan 05 – er beskyttelsesområder i byområdet ikke bindende.



Den statslige naturpolitik

Uddrag fra regeringens naturpolitiske redegørelse 2006 "Fremtidens natur – vores ansvar":

"Erfaringen viser, at det virker at gøre en målrettet indsats for naturen over en længere årrække. F.eks. er nedgangen i landets samlede naturareal stoppet. Den grove forurening er i dag sjældnere. 1970'ernes og 80'ernes store miløsager med udledning af urensset spildevand og jordforurening med giftige kemikalier, ser vi meget sjældent i dag, og det er i dag ikke længere sundhedsskadeligt for københavnere at bade i havnen. En lang række giftstoffer bruges ikke længere i Danmark, og luften

er blevet renere, fordi vi har stillet krav til virksomhederne. Skorstens-filter på den forurenende virksomhed og katalysator på alle nye biler er en selvfølge i dag, men det var det ikke for 20 år siden. Mange søer og vådområder er genskabt, flere udrettede vandløb har fået deres slyngninger tilbage."

"Selv om der på flere områder er gjort en målrettet indsats for naturen de seneste 10-20 år, er der fortsat store naturopgaver foran os. Naturen har stadig for lidt plads, og den påvirkes af for mange næringsstoffer og miljøskadelige stoffer. Det er desværre en tilbagevendende begivenhed, at vi ser omfattende iltsvind i vores fjorde. Vandmiljøet er belastet af pesticider, af et overskud af næringsstoffer fra landbrug og dambrug og af at der udledes miljøfremmede stoffer fra dambrug og spildevand."

"Opgørelser(ne) viser også, at naturen lider under, at over 90% af landets areal er påvirket af dræning og afvanding. I naturen er vand ensbetydende med liv, og der er i dag for få små vandhuller og søer, hvor insekter, fisk, padder, fugle og vandlevende dyr kan slå sig ned. Kun ca. 2% af åer og vandløb har bevaret deres naturligt bugtede forløb gennem landskabet. Resten er rettet ud med gravemaskiner, lagt i kanal, rørlagt eller forsvundet. Konsekvensen er, at naturområderne er blevet for få, for opsplittede og der mangler kontinuitet. Naturen lider helt generelt under den meget intensive arealanvendelse. Samtidigt mangler der afgræsning af de enge og overdrev, som tidligere var en mere naturlig del af kulturlandskabet, så omkring 40% er under tilgroning og arter forsvinder."

Lokal naturpolitik

Frederikssund Kommune er med sin placering i hovedstadsområdet beliggende i en del af landet, hvor der er muligheder for vækst både erhvervsmæssigt og befolkningsmæssigt. Frederikssund og den ny by ved Store Rørbæk skal styrkes som regionalt center for handel, uddannelse og sundhed, bosætning og erhverv. Også kommunens øvrige centre skal kunne udvikle sig og det skal mulighederne for friluftsliv og rekreation også. Men væksten skal være bæredygtig, så den samtidig med en markant byudvikling sikrer kulturelle vær-



dier, naturværdier og de oplevelsesmuligheder, der er knyttet til dem.

I de senere år er der taget væsentlige initiativer til at øge naturværdierne i Frederikssund Kommune. Som eksempel kan nævnes at Københavns Energi A/S, som indvinder store mængder vand i Frederikssund Kommune, har indgået en aftale med Miljøministeriet og kommunen om etablering af en 445 ha stor ny skov vest og syd om Slangerup. Skoven vil udover at beskytte grundvandsforekomsten tilføre kommunen et stort nyt naturområde. Skovrejsningen gennemføres etapevist efterhånden som der opstår muligheder for det. I 2007 blev de første ca. 11 ha tilplantet.

Egedal og Frederikssund Kommune har i 2007 besluttet at samarbejde om at retablere Skenkelsø – en tidligere sø mellem Store Rørbæk og Ølstykke. Det samlede projekt omfatter godt 80 ha, hvoraf halvdelen vil blive egentlig sø, mens resten af arealet bliver til sump- og engarealer. Endvidere har Frederikssund Kommune igangsat en genslyngning af et mindre stykke af Græse Å.

I de senere år er der på privat initiativ desuden oprenset og etableret en række vandhuller bl.a. på arealer, hvor landbrugsdriften ikke er så givtig. Desuden har hestehold givet nye afgræssede arealer, ikke med de samme naturkvaliteter som afgræsning med køer eller får giver, men til gengæld som levedygtig og nutidig driftsform.

Formålet med at beskytte landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land er at sikre at kommunen samtidig med sin udvikling sørger for kvalitet i omgivelserne. Beskyttelse af landskabs-, natur- og kulturværdier er vigtig for at give oplevelsesmuligheder nu og i fremtiden, for at fastholde Frederikssund Kommune som et attraktivt sted at bo og besøge samt for at give mulighed for fremtidig forskning og dermed for at forstå områdets identitet og historie. Rigdom og kvalitet i natur, kultur og landskab er udover at være vigtige værdier i sig selv også afgørende for kommunens tiltrækningskraft i konkurrencen med andre kommuner. Det enkelte landskabselement, fortidsminde, naturområde mv. skal beskyttes enkeltvis, men der skal lægges særlig vægt på at beskytte helheder og

sammenhænge mellem enkeltelementer og med naturgrundlaget – en velbevaret herregård har f.eks. særlig stor værdi, hvis landskabet omkring den – herunder dyrkningsfladen med hegn og diger – også er velbevaret.



Hammerbakke

Naturen er både nationalt og lokalt påvirket af økonomiske betingelser for skov- og landbrugsdrift – når f.eks. afgræsning med køer eller får ikke er rentabel i samme omfang som tidligere, bliver der mindre afgræsning og de særlige naturtyper som opstod ved afgræsningen bliver sjældnere. Der kan i et vist omfang opretholdes en afgræsning med kommunal støtte, men omfanget kan ikke blive det samme, når der ikke er økonomi for landbrugerne i en sådan drift. Som eksemplerne ovenfor viser, er der imidlertid også udviklinger i gang, som vil give ny natur. Ikke den natur, der knyttede sig til tidligere driftsformer, men ny natur som i højere grad afspejler de økonomiske muligheder og interesser i det åbne land i dag.

Det vil fortsat nogle steder give mening at opretholde urentable driftsformer for at beskytte meget vigtige naturværdier, som knytter sig til disse former, men det er også vigtigt at gribe nutidens muligheder for at forbedre naturen i tråd med de aktuelle økonomiske betingelser i landbrug og skovbrug.

Uddybning af retningslinjer

Sikring af værdierne ved administrationen

Kommuneplanens retningslinjer skal sikre, at der ved ønsker om bebyggelse, anlæg og ændret



2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier

anvendelse inden for beskyttelsesområder sker en konkret vurdering af særligt værdifulde helheder og elementer, herunder omgivelserne, hvorfra de kan opleves eller blive påvirket. Det skal vurderes, om den planlagte ændring er uforenelig med de særlige værdier, eller om den pågældende bebyggelse, anlægget o.a. evt. kan gennemføres, hvis der tages særlige hensyn ved placering og udformning mv. Endelig skal offentlighedens muligheder for at opleve og få adgang til værdierne vurderes, hvor det er aktuelt.

Kommuneplanens krav om en konkret vurdering i forbindelse med ændringer af tilstanden inden for beskyttelsesområder tilsidesætter ikke allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan, der f.eks. muliggør bestemte anlæg. Kun hvis ændringen går ud over fredningens eller lokalplanens rammer, skal der i disse tilfælde foretages en kommuneplanmæssig vurdering i forhold til beskyttelsesinteresserne.



Vellerup Vig

Ændringer af tilstanden og arealanvendelsen inden for beskyttelsesområder kan endvidere gennemføres, når der er tale om "væsentlige samfundsmæssige hensyn". Det vil sige, når byggeri og anlæg, som ikke er nødvendigt for landbrug, skovbrug og fiskeri, er nødvendigt ud fra almene interesser. Med "samfundsmæssige hensyn" forstås således ikke kun større samfundsmæssigt nødvendige anlæg såsom trafik- og forsyningsanlæg, men også andre offentlige og private anlæg, som kommunen som

sektormyndighed for naturbeskyttelse vurderer planlægningsmæssigt velbegrundede. Ved ændringer begrundet i væsentlige samfundsmæssige hensyn skal der ske en vurdering af, hvordan nye bygninger, anlæg mv. hensigtsmæssigt kan placeres og udformes under hensyntagen til landskabs-, natur- og kulturværdierne i det konkrete beskyttelsesområde.

Kommuneplanen forudsætter, at der i beskyttelsesområderne ikke tillades nye anlæg eller ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer oplevelsen af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Kommuneplanens retningslinje 2.1.4 medfører ikke et totalt forbud overalt i beskyttelsesområder mod anlæg og virksomheder, der kræver VVM-vurdering og miljøgodkendelse. Der skal i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering af, om det aktuelle anlægs miljøpåvirkning vil forringe almenhedens oplevelse af de konkrete landskabs-, natur- og kulturværdier, der er særligt karakteristiske for det pågældende beskyttelsesområde eller på anden måde årsag til områdets udpegning som beskyttelsesområde, jf. også retningslinje 2.1.2.

Beskyttelsesinteresserne sikres bl.a. gennem kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser. Byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som ikke er nødvendige for landbrug, skovbrug og fiskeri kræver landzonetilladelse og skal vurderes ud fra landzonebestemmelsernes formål - at hindre spredning af bebyggelse i det åbne land – samt i forhold til de aktuelle beskyttelsesinteresser.

Landzonebestemmelserne giver - hvis en række betingelser er opfyldt - mulighed for, at benytte bestående bygninger, der ikke længere er nødvendige for landbrugsdrift, til blandt andet bolig-, håndværks- og forretningsformål af begrænset omfang uden landzonetilladelse.

Byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er erhvervsmæssigt nødvendig for landbrug, skovbrug eller fiskeri er som udgangspunkt undtaget fra krav om landzonetilladelse, men der kræves landzonetilladelse til bygninger, der ikke opføres i tæt tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.



I kommunens "Landzonehåndbog" er regler, muligheder og praksis ridset op.

Erhvervsmæssigt nødvendige tiltag kan også kræve tilladelse efter husdyrloven eller VVM. Husdyrloven foreskriver at byggeri på ejendomme med mere end 15 dyreenheder kræver tilladelse. Ansøgninger om dyrehold vurderes først og fremmest ud fra analyser af miljøpåvirkningerne, men etablering, udvidelse eller ændring af husdyrbrug, skal samtidig ske under hensyntagen til bl.a. interesserne i beskyttelsesområderne, fredninger mv.



Stendige i Skibby

Kommuneplanens beskyttelsesområder suppleres af specifik beskyttelse af naturtyper, diger mm.

Kommuneplanen udpeger fortrinsvis større sammenhængende områder i det åbne land med naturbeskyttelsesinteresser og bevaringsværdier, som der i henhold til Planloven skal tages hensyn til gennem lokalplanlægning og øvrige administration i det åbne land. Herudover findes der en række beskyttede naturtyper mv. (Naturbeskyttelseslovens § 3-områder: søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev), som er omfattet af generelle beskyttelsesbestemmelser i Naturbeskyttelsesloven. Mange af naturtyperne ligger i kommuneplanens beskyttelsesområder, men en stor del ligger udenfor.

Sten- og jorddiger er tilsvarende beskyttet gennem Museumsloven.

§ 3-områder samt sten- og jorddiger skal uanset beliggenhed beskyttes som angivet i Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven.

En række arter, optaget på Habitatdirektivets bilag IV, f.eks. spidssnudet frø og stor vandsalamander som findes mange steder i Frederikssund Kommune, er beskyttede også når de lever udenfor beskyttede områder. Ved al administration og planlægning skal sikres, at ønskede projekter ikke medfører forringelse af yngle- og rasteområder for sådanne beskyttede arter.

Landskabelige interesser.

Mål

Det er Byrådets mål at bevare værdifulde landskaber, så der er mulighed for at opleve smukke, egnskarakteristiske landskaber, der illustrerer dannelsesprocesserne og som er særligt upåvirkede af indgreb.

Værdierne

De landskabelige interesser drejer sig om landskabet, som det umiddelbart kan ses og opleves. Nogle landskaber er varierede og sammensat af mange landskabselementer i en lille skala, f.eks. et landskab med små skove, søer og bakker. Andre landskaber er enkle med kun ét element eller få elementer i en stor skala, f.eks. en stor flad strandeng eller højdedrag med hatformede bakker. Frederikssund Kommune består af mange forskellige egne landskabeligt set. De enkelte egne rummer forskellige landskabelige oplevelser og identitet.

Sårbarhed

Områder med landskabelige interesser er særligt sårbare over for indgreb, som afgørende ændrer landskabsbilledet. Store ændringer kan medføre, at forskellene mellem egnenes karakteristiske landskabstyper udviskes.

Bymæssig bebyggelse, fritliggende industri og større fritidsanlæg ændrer ofte det omgivende landskabs karakter. Råstofgravning kan helt fjerne markante terrænformer. Tekniske anlæg som f.eks. højspændingsledninger, vindmøller og belysningsanlæg, oplyste skilte m.m. virker tit visuelt dominerende, selv på lang afstand. Nye skovplantninger kan sløre en egnens karakteristiske landskabstræk.



2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier

Hensyntagen til værdierne i administrationen

Tilladelser til ændringer af tilstanden eller arealanvendelsen indenfor de udpegede landskabelige beskyttelsesområder kan gives under hensyntagen til de særlige og karakteristiske landskabstræk, visuelle oplevelsesmuligheder, de karakteristiske landskabstræks tilstand og deres sårbarhed og under forudsætning af, at nye bygninger, anlæg mv. placeres og udformes hensigtsmæssigt under hensyntagen til de landskabelige værdier.



Rendebæk Strand

Kystnærhed

Mål

Bestemmelserne i planloven om kystnærhed har til formål at søge kystområder friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Sårbarhed

Udgangspunktet for planlovens bestemmelser om kystnærhed er, at det åbne danske kystlandskab er en truet og begrænset ressource. I sidste halvdel af det 20. århundrede er der inddraget lige så mange kystnære arealer til by og sommerhuse som i alle tidligere generationer.

Hensyntagen til værdierne i administrationen

I planlægning:

Planloven giver ikke mulighed for udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen og foreskriver at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Arealer til byområder, tekniske anlæg og ferie- og fritidsformål i kystnærhedszonen vil kunne udlægges på baggrund af en funktionel eller planlægningsmæssig begrundelse. Landskabs- og naturhensyn skal i forbindelse med begrundelsen gives høj prioritet.

Privatøkonomiske interesser eller behov for gunstig beliggenhed i forhold til herlighedsværdier anses ikke i sig selv for planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelser.

Byudvikling i kystnærhedszonen kan være planlægningsmæssigt begrundet, hvor placering af nye byarealer uden for kystnærhedszonen ikke er geografisk mulig eller vil være i modstrid med væsentlige planlægningsmæssige hensyn.

Anlæg kan være funktionelt begrundede, hvis de har behov for kystnær placering af hensyn til søværts transport, udøvelse af fiskerierhvervet, kølevand eller vindforhold. Ligeledes kan f.eks. strækningsanlæg, hvis placering udenfor kystnærhedszonen medfører uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger, være funktionelt begrundede.

Ferie- og fritidsanlæg kan kun lokaliseres i kystnærhedszonen i forbindelse med eksisterende bysamfund og større ferie- og fritidsbebyggelse.

I forbindelse med planlægning i kystnærhedszonen skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Ved enkelttilladelser:

Tilladelser til byggeri eller anlæg i kystnærhedszonen kan gives under hensyntagen til det ansøgt placering i landskabet samt afstanden til og synligheden fra kysten og under forudsætning af, at de ansøgte nye bygninger, anlæg mv. placeres og udformes hensigtsmæssigt under hensyntagen til kystlandskabet.

Geologiske interesser

Mål

Det er Byrådets mål at bevare områder og lokaliteter, hvor der er mulighed for særligt tydeligt at opleve landskabets geologi og dannelse helt frem



til nutiden.

Værdierne

De geologiske interesser knytter sig til områder og lokaliteter, som indeholder markante landskabsdannelser og terrænformer, og som viser den geologiske udviklingshistorie lige fra istiden og helt op til i dag. Der er tale om dels større sammenhængende områder og dels enkeltlokaliteter. De større områder omfatter de forskellige istidsdannelser: morænedannelser, tunnel- og smeltevandsdale, åse og dødislandskaber fra da isen smeltede væk. Endvidere litorinaflader og skrænter fra da havet steg efter den seneste istid. Fra nyeste tid stammer f.eks. klitdannelser og særlige kystdannelser.

Enkeltlokaliteten af geologisk interesse som er vist på kort nr. 2.1.C er den ikke tilgroede del af kystklinten ved Kignæs, hvor det er muligt at se jordlagenes geologiske struktur.

Sårbarhed

Områder med geologiske interesser er især sårbare over for visuelle ændringer, som fjerner eller slører landskabets oprindelige former. Det drejer sig først og fremmest om ødelæggelse ved bortgravning, råstofindvinding eller terrænreguleringer og jorddeponering mv., som ændrer karakteristiske oprindelige landskabsformer. Men de geologisk værdifulde områder er også sårbare over for dominerende eller forstyrrende bebyggelse og anlæg, tilplantning med skov o.l. naturlig tilgroning med krat og træer samt dræning, der ændrer jordlagsstrukturen.

Hensyntagen til værdierne i administrationen

Tilladelser til ændringer af tilstanden eller arealanvendelsen indenfor de udpegede geologiske beskyttelsesområder kan gives under hensyntagen til de særlige og karakteristiske geologiske landskabstræk, terrænforhold og udsigtsforhold og under forudsætning af, at nye bygninger, anlæg mv. placeres og udformes under hensyntagen til de geologiske værdier.

Kulturhistoriske interesser

Mål

Det er Byrådets mål at bevare kulturspor og kulturmiljøer, så det er muligt at opleve tidligere tiders



Kystklinten ved Kignæs

bosætning, erhverv og levevilkår og deres udspring af og sammenhæng med naturgrundlaget.

Værdierne

De kulturhistoriske interesser i det åbne land omfatter dels synlige spor fra oldtid til nyere tid, f.eks. stendysser, gravhøje, kirker, landsbyer, husmandsbebyggelser, slotte og herregårde, og dels områder, hvor der ikke er synlige spor, men stor sandsynlighed for at gøre fund i jorden. I de senere år er der kommet øget opmærksomhed om at bevare kulturhistoriske helheder i landskabet, kulturmiljøer, dvs. afgrænsede områder, der afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Det er områder, hvor der er en tydelig sammenhæng mellem flere kulturspor og naturressourcerne, f.eks. en landsby og dens ejerlav og udskiftningsmønster, som det kan ses med levende hegn, sten- eller jorddiger, vejforløb og gamle mose- eller engarealer. Mange kulturhistoriske spor og selve fortidsmindeerne er beskyttet gennem Naturbeskyttelsesloven



2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier



Sønderby

og Museumsloven. I områder med sådanne spor er de kulturhistoriske interesser i høj grad knyttet til det omgivende landskab, hvor der f.eks. er sandsynlighed for at gøre fund. På bakkedrag kan forekomme spor efter bopladser fra de agrare perioder og lavbundsarealer kan rumme bopladser fra jægerstenalderen samt offerfund og vej anlæg.

Landsbyerne udgør en særlig omfattende og vigtig del af kommunens kulturarv og bosætning. Retningslinjen 2.2.10 gælder for de særlige landsbyer, herunder fiskerlejer, husmandsrækker o.l., i eller ud til det åbne land. De særlige landsbyer er udpeget, fordi de er særligt velbevarede eller viser en særlig tydelig sammenhæng med de omgivende dyrkningsarealer. Der foreligger desuden en konkret afgrænsning af kirkernes omgivelser, som har særlig betydning for oplevelsen af deres landskabelige og kulturhistoriske værdi.

Sårbarhed

De fleste kulturhistoriske interesseområder og kulturmiljøer er sårbare med hensyn til f.eks. større byggeri og anlæg, skovrejsning, terrænregulering, fjernelse af karakteristisk beplantning, levende hegn samt ændring af bygningsanlægs placering og udseende. Områder med kulturhistoriske interesser fra oldtiden er desuden ofte sårbare over for indgreb som dræning og dybdepløjning, da det ødelægger eventuelle fund i jorden.

Hensyntagen til værdierne i administrationen

Tilladelser til ændringer af tilstanden eller arealanvendelsen indenfor de udpegede kulturhistoriske beskyttelsesområder kan gives under hensyntagen til de særlige og karakteristiske kulturhistoriske træk, f.eks. bevaringsværdig bebyggelse, bebyggelsesmønster og byggetradition, ejendomsstruktur og egnstypisk beplantning og under forudsætning af, at nye bygninger, anlæg mv. placeres og udformes under hensyntagen til de kulturhistoriske værdier.

Der er pligt til at inddrage Egnsmuseet Færgedgården, når der meddeles bygge- og nedrivningstilladelser. Derudover skal museet og Kulturarvsstyrelsen m.fl. høres i forbindelse med screeninger for krav om strategisk miljøvurdering, hvis det vurderes, at projektet eller planen berører bevaringsværdier.

Biologiske interesser

Mål

Det er Byrådets mål at bevare og forbedre områder, hvor der er eller kan skabes levesteder og spredningsmuligheder for det vilde plante- og dyreliv og at sikre, at kommunens fortsatte udvikling sker under hensyntagen til beskyttelse og fremme af det naturlige dyre- og plantelivs udviklingsmuligheder.

Værdierne

De biologiske interesser er knyttet til vilde dyr og planter og deres levesteder. Særlig vigtigt for plante- og dyrelivet er de større, sammenhængende naturområder. De rummer et rigt udbud af føde og af levesteder, som giver mulighed for stabile og sammensatte plante- og dyresamfund. For de fleste plante- og dyrearter gælder, at store bestande er nødvendige for at arterne i et givet område kan overleve på længere sigt. Kommuneplanens biologiske kerneområder omfatter netop sådanne større, sammenhængende områder med skove, søer, fjorde og kystvande samt eng, mose, hede og overdrev.

Kommuneplanens spredningskorridorer forbinder kerneområder med hinanden – herunder kerneområder som ligger i andre kommuner – og giver mulighed for, at planter og dyr kan sprede sig. Nogle spredningskorridorer indeholder naturområder, bl.a.



beskyttede § 3-naturtyper. Andre steder har korridorerne begrænset naturindhold, og deres værdi er derfor her at sikre, at der ikke skabes nye barrierer for spredningen af dyr og planter.

Også de mindre naturområder i agerlandet uden for de udpegede beskyttelsesområder – småbiotoperne – er vigtige for at bevare et alsidigt plante- og dyreliv, bl.a. fordi de udgør "trædesten", hvorfra planter og dyr kan sprede sig. Småbiotoperne omfatter mindre vandhuller, grøfter, levende hegn, jord- og stendiger, markskel, gravhøje og andre uopdyrkede pletter. Sådanne områder er ikke udpeget som beskyttelsesområder, men mange er omfattet af anden beskyttelse bl.a. efter Naturbeskyttelsesloven.

Nogle af beskyttelsesområderne er samtidig internationale fuglebeskyttelsesområder og habitatområder udpeget i overensstemmelse med EF-direktiver (Natura 2000 områder). Natura 2000 er et netværk af særligt værdifulde naturområder i EU, der skal bidrage til at øge biodiversiteten i EU.



Selsø Sø

Sårbarhed

Vilde planter og dyr er først og fremmest sårbare over for, at deres levesteder forsvinder eller ændres, så livsvilkårene forringes. Især vandindvindning og ændrede driftsformer i landbruget har betydet store ændringer i mange naturarealers tilstand. Naturtyper som enge og overdrev og de planter og dyr, der lever der, er gået meget tilbage, og de tilbageværende, tidligere græsningsarealer er

sårbare både over for intensiv dyrkning og over for det faldende kreaturhold, som betyder, at arealerne ligger ubenyttet hen og gror til. Udledning af spildevand kan være en trussel mod havområder, søer, vandløb og moser, mens påvirkning med kvælstof og fosfor fra landbrug, trafik og industri forringer alle naturtyper. Byudvikling, nye trafik anlæg, rekreative anlæg mv. kan indskrænke levesteder for planter og dyr og skabe barrierer for dyrelivet i kerneområder og spredningskorridorer. Naturområder, som er levesteder for sjældne planter og dyr, kan være sårbare over for slid og forstyrrelser fra rekreativ færdsel og anvendelse (f.eks. visse typer kær, mose og kildevæld samt heder). De forskellige plante- og dyrearter stiller meget forskellige krav til deres levesteder. Samme indgreb kan derfor påvirke nogle plante- og dyrearter positivt og andre negativt. Sårbarheden af et beskyttelsesområde er således afhængig af, hvilke arter og naturtyper, det prioriteres højt at bevare det konkrete sted.

Hensyntagen til værdierne i administrationen

Tilladelser til ændringer af tilstanden eller arealanvendelsen indenfor de udpegede biologiske beskyttelsesområder kan gives under hensyntagen til de berørte naturtyper og arter og under forudsætning af, at nye bygninger, anlæg mv. placeres og udformes under hensyntagen til de biologiske værdier. I nogle tilfælde vil anlæg og indgreb, der reducerer eller skaber barrierer i eller gennem kerneområder og spredningskorridorer kunne opvejes af kompenserende foranstaltninger, f.eks. faunapassager og erstatningsbiotoper.

Ved anlæg af stier, rekreative anlæg eller andre trafikskabende projekter i biologiske interesseområder er det vigtigt at tage hensyn til, om anlæggene tilsidesætter væsentlige biologiske interesser. I enkelte tilfælde kan det være nødvendigt helt at forbyde færdsel. I områder med ynglende fugle kan det være nødvendigt at forbyde færdsel i yngleperioden.

Internationale beskyttelsesområder

Fuglebeskyttelsesdirektivet fra 1979 og habitatdirektivet fra 1992 indeholder fælles EU-regler for naturbeskyttelse. Direktiverne pålægger bl.a. medlemslandene at udpege og beskytte særlige områder for bestemte arter og naturtyper, hhv. fug-



2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier

lebeskyttelses- og habitatområder (samlet betegnet som Natura 2000-områder).

Natura 2000 områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU.

Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter udpeger internationale naturbeskyttelsesområder og fastsætter regler for administrationen af disse områder.



Betegnelsen "internationale naturbeskyttelsesområder" omfatter også de såkaldte "Ramsarområder". I Frederikssund Kommune er der ikke udpeget Ramsar-områder så "internationale naturbeskyttelsesområder" er i vores område det samme som "Natura 2000 områder".

Mål

Bekendtgørelsen om internationale naturbeskyttelsesområder har følgende formål:

Der skal sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter og naturtyper, de internationale beskyttelsesområder er udpeget for.

Forringelser af biodiversiteten skal stoppes.

Det skal sikres at der ikke sker beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- og rasteområder for beskyttede dyrearter.

Det skal sikres at der ikke sker ødelæggelse af beskyttede plantearter.

Værdierne

De internationale beskyttelsesområder omfatter en række af regionens biologisk set bedste naturområder med levesteder og arter af betydning i europæisk sammenhæng. Roskilde Fjord er f.eks. et af Danmarks vigtigste yngleområder for vandfugle bl.a. fjordterne. Området har international betydning for sangsvane, knopsvane, klyde, stor skallesluger m.fl.

Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte naturtyper og arter som naturligt hører hjemme i Danmark jf. EF-habitatdirektivets bilag I og II og i EF-fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I, samt regelmæssigt tilbagevendende trækfuglearter og forekomster, der er relevante som følge af EF-fuglebeskyttelsesdirektivets artikel 4, stk. 2).

De udpegede Natura 2000 områder i Frederikssund Kommune er:

Habitatområde nr. 120, Roskilde Fjord

Habitatområde nr. 133, Jægerspris Skydeterræn

Habitatområde nr. 245, Kyndby Kyst

Habitatområde nr. 199, Kongens Lyng

Habitatområde nr. 123, Buresø mv.

Fuglebeskyttelsesområde nr. 107, Jægerspris Nordskov

Fuglebeskyttelsesområde nr. 105, Roskilde Fjord mm.

Natura 2000 områder fremgår af kort 2.1.F.

Sårbarhed

Da Natura 2000 områderne ofte består af sårbare naturtyper kan en lang række faktorer have betydning for områderne. F.eks. kan tilplantning med juletræer, ophør af græsning, støjende aktiviteter mv. have konsekvenser for et område. Derfor skal der i henhold til Naturbeskyttelsesloven indgives skriftlig meddelelse til kommunalbestyrelsen, inden iværksættelse af en række aktiviteter i internationale naturbeskyttelsesområder. Kommunen skal herefter foretage en vurdering af virkningen på området under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger.

Hensyntagen til værdierne i administrationen

Bekendtgørelsen fastsætter bindende forskrifter til myndighederne om planlægning og administration,



der berører internationale naturbeskyttelsesområder for at sikre, at forbudet mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for dyrearter og beskyttelse af plantearter efterkommes.

Før der træffes afgørelse om tilladelse, dispensation, godkendelse, planlægning m.v. i medfør af en række bestemmelser i planloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven, råstofloven, husdyrloven m.fl. skal der foretages en vurdering af, om projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. De projekter, der omfattes af kravet om vurdering, er projekter som ikke direkte er forbundet med eller nødvendige for Natura 2000-områdets forvaltning.

Hvis myndigheden vurderer, at et projekt kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til det ansøgte.

Inden for de internationale naturbeskyttelsesområder må der ikke udlægges nye arealer til byzone eller til sommerhusområde, planlægges nye større vej anlæg eller sideanlæg (servicestationer, materialepladser o.l.), planlægges nye eller væsentlige udvidelser af andre trafik anlæg og tekniske anlæg o.l. (f.eks. lufthavne, flyvepladser, jernbaner, havne, opfyldning på søterritoriet, luftledningsanlæg, vindmølleklynger og –parker, lossepladser og anlæg for deponering), eller udlægges nye områder til råstofindvinding på land. Skov- og Naturstyrelsen kan i særlige tilfælde tillade at reglerne fraviges.

Hverken inden for eller uden for de internationale naturbeskyttelsesområder må træffes afgørelse om tilladelse, dispensation, godkendelse, planlægning m.v. i medfør af en række bestemmelser i planloven, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven, råstofloven, husdyrloven m.fl., som kan føre til forringelse af yngle- og rasteområder for de arter, som er listet på Habitatdirektivets bilag IVa og IVb.



Lavbundsareal ved Selsø

Dvs. en række arters levesteder er beskyttede selvom de ligger udenfor Natura 2000 områder. I Frederikssund Kommune findes f.eks. spidssnudet frø og stor vandsalamander mange steder. Før der tages beslutninger som de ovennævnte, som vedrører levesteder for beskyttede levesteder skal der foretages en vurdering af projektets virkninger på levestederne. Vurderingen skal fremgå af afgørelsen.

Lavbundsarealer

Mål

Det er et mål i den statslige vandmiljøplanlægning at sikre at en række lavbundsarealer udpeget i vandmiljøplan II friholdes for byggeri og anlæg, således at arealerne kan genoprettes som vådområder.

Det er Byrådets mål at bevare øvrige lavbundsarealer fri for byggeri og anlæg for at sikre mulighed for at arealerne kan genoprettes som vådområder.

Værdierne

En del af lavbundsarealerne er udpeget som potentielt egnede som vådområder i forbindelse med vandmiljøplan II. Der er ikke foretaget yderligere udpegninger i vandmiljøplan III. Vådområderne skal som en del af Vandmiljøplan II bidrage til at reducere udvaskningen af næringsstoffer fra gødsning til kystvandene. Genopretning af vådområder består i at genskabe den naturlige vandstand ved at regulere dræning, grøfter, oppumpning og opstemning.



2.1 Landskabs, natur- og kulturværdier

Øvrige lavbundsarealer er yderligere arealer, hvor der kan være mulighed for at bevare eller genskabe nogle af de naturtyper, enge, moser og lavvandede søer, som især er gået tilbage på grund af intensiv dræning og dyrkning og derved yderligere reducere miljøbelastningen med især kvælstof og fosfor fra landbruget og øge naturkvaliteten.

Naturmæssigt højest prioriteret er de lavbundsarealer, der ligger inden for kommuneplanens biologiske kerneområder og spredningskorridorer.

Genetablering af vådområder kan reducere miljøbelastningen med især kvælstof og fosfor fra landbruget og øge naturkvaliteten.

Sårbarhed

Muligheder for genoprettelse af lavbundsarealer til natur eller vådområder vanskeliggøres af investeringer i byggeri og anlæg. Grundvandssænkning i områderne vil påvirke natur og miljø negativt og samtidig kunne starte en nedbrydning af forgængelige kulturhistoriske spor.

Hensyntagen til værdierne i administrationen

På lavbundsarealer udpeget i vandmiljøplan II må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer at det naturlige vandstands niveau kan genskabes. På øvrige lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng.

Naturforvaltning

Indsatsområder for naturforvaltning er arealer, hvor der gennem konkrete projektforslag er beskrevet muligheder for naturgenopretning typisk ved en helhedsorienteret indsats, som på samme tid tilgodeser flere hensyn f.eks. vandmiljø, natur, geologi, landskab, kulturmiljø, friluftsliv og offentlig adgang. Indsatsområderne fremgår af kort 2.1.H.

Projektforslagene fremgår af amtets delområdeplaner. Hele Hornsherred er dækket af "Horns Herred Delområdeplan". Øst for Roskilde Fjord er området nord for Frederikssund og Slangerup dækket af Havelse Delområdeplan (planen dækker i hovedsagen Havelse Ås afstrømningsområde), mens det reste-

rende område ikke er dækket af en delområdeplan og dermed heller ikke har udpegede indsatsområder for naturforvaltning.

Indsatsområder for naturforvaltning er ikke i sig selv beskyttelsesområder. Det giver således ingen formelle bindinger på et areal, at det er udpeget til indsatsområde. Da formålet med delområdeplanernes projektforslag typisk er at styrke værdierne i beskyttelsesområderne, er det valgt at beskrive indsatsområderne for naturforvaltning i tilknytning til beskyttelsesinteresserne.

Det skal bemærkes, at delområdeplanernes projektforslag har karakter af ideer, som vil kunne blive gennemført, hvis den nødvendige finansiering kan etableres.

Baggrundsmateriale

"Værdifulde landskaber", regionplantillæg nr. 2 til Regionplan 1989, Frederiksborg Amt (1992)

"Regionplan 2005", HUR (2005)

"Beskyttelsesinteresser i det åbne land", HUR december 2006

"Landzonehåndbog", Frederikssund Kommune (2008)

"Landskabsbeskrivelse, Frederiksborg Amt" (1992)

"Fredningsplan for Frederiksborg og Roskilde amtskredse, Etape 1", Frederiksborg og Roskilde amtskredse

"Fredningsplan, Etape 2", Frederiksborg og Roskilde amtskredse

"Fredningsplan for Frederiksborg, Roskilde og Københavns amtskredse, Etape 3", Frederiksborg, Roskilde og Københavns amtskredse

"Kirkernes omgivelser", Kirkeministeriet og Fredningsstyrelsen (1977)

"Kirkeomgivelser, Frederiksborg Amt" (2000)

"Udpegningsplan af lavbundsarealer, der er potentielt egnede som vådområder", Regionplantillæg nr. 6 til Regionplan 1997 Frederiksborg Amt 1999)

"Naturstrategi 1996-2005" (Frederiksborg Amt 1996)

"Havelse delområdeplan" (Frederiksborg Amt 1999)

"Horns Herred delområdeplan" (Frederiksborg Amt 2000)
Notat. "Skitse til landskabsstrategi for ny Frederikssund Kommune". Niras-rapport 2006.

Notat. "Skitse til landskabsplan for området omkring Slangerup". Niras-rapport 2006.

Database for hovedstadsregionen af særlige bevaringsværdier og naturbeskyttelsesinteresser inden for de udpegede beskyttelsesområder - BeskytGIS. Databasen kan tilgås på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside: [Velkommen til BeskytGIS - By- og Landskabsstyrelsen](#) I den elektroniske database, "BeskytGIS", er beskyttelses-



områderne afgrænset og opdelt digitalt i underområder, som hver har tilknyttet en beskrivelse af underområdets særlige karakter, værdi og sårbarhed. Konkretiseringen er foretaget for hver af interesserne: landskab, geologi, kulturhistorie og biologi.

"Kulturhistorie i hovedstadsregionen" (Hovedstadsrådet 1986)

"Planlægningsdokument PD 354, Forslag til udpegning af fredningsinteresseområder", (Hovedstadsrådet 1982)

"Regionplanredegørelse 1989/3, Det åbne lands planlægning", (Hovedstadsrådet 1989)

"Fredningsplanredegørelse 1989, Mål og midler", (Hovedstadsrådet 1989)

"Nationale Geologiske Interesseområder" (Fredningsstyrelsen 1984)

"Geologisk set" (Skov- og Naturstyrelsen - kun delvis færdig i Hovedstadsregionen)

"Vandmiljøplan II"

Frederikssund Kommune, Intern retningslinje for dispensationer til oprensninger af søer

Frederikssund Kommune, Intern retningslinje for landzone-

tilladelser til etablering af nye søer og vandhuller
Udpegningsgrundlag for:

Habitatområde nr. 120, Roskilde Fjord

Habitatområde nr. 133, Jægerspris Skydeterræn

Habitatområde nr. 245, Kyndby Kyst

Habitatområde nr. 199, Kongens Lyng

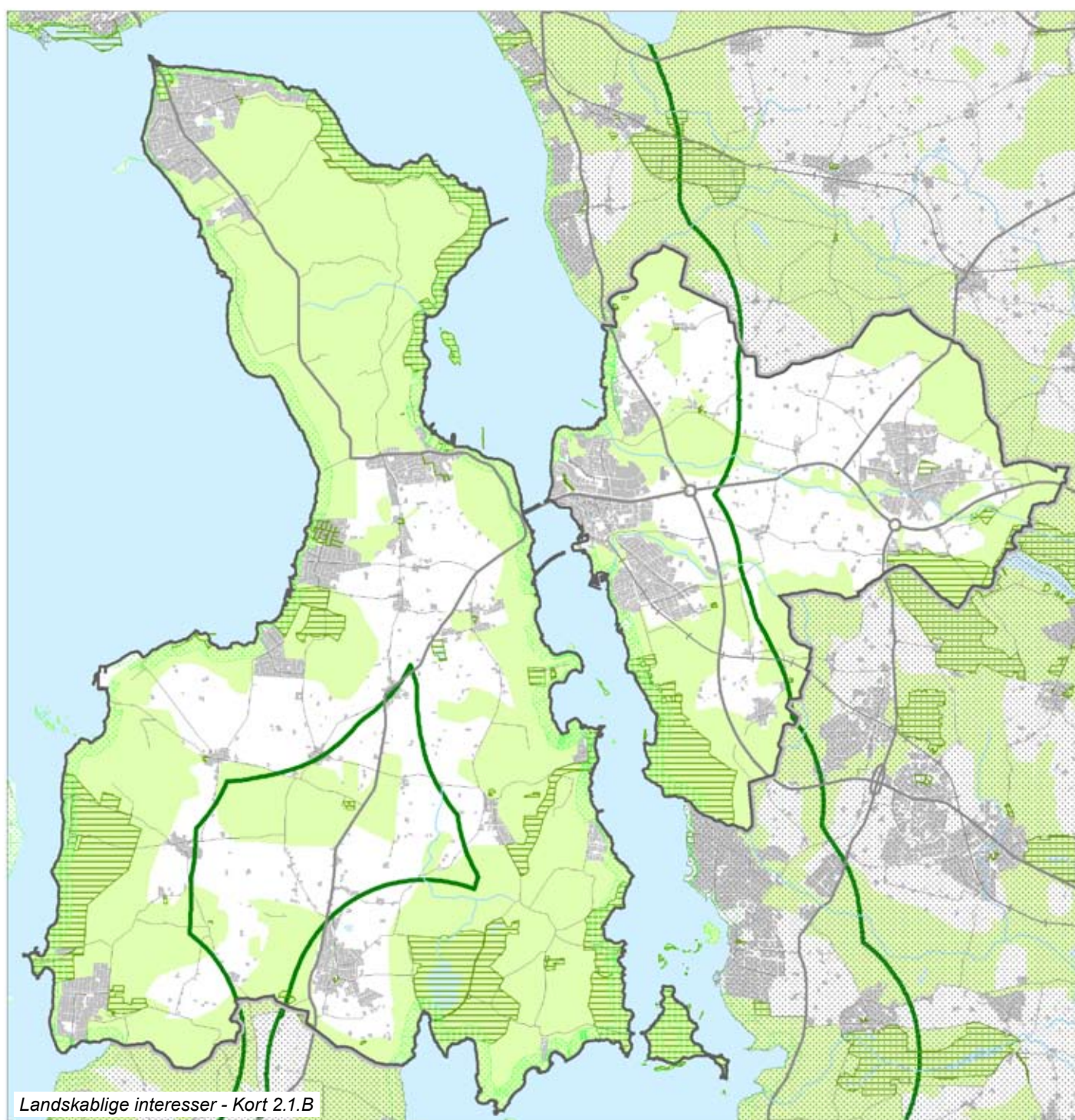
Habitatområde nr. 123, Buresø mv.

Fuglebeskyttelsesområde nr. 107, Jægerspris Nordskov

Fuglebeskyttelsesområde nr. 105, Roskilde Fjord mm.



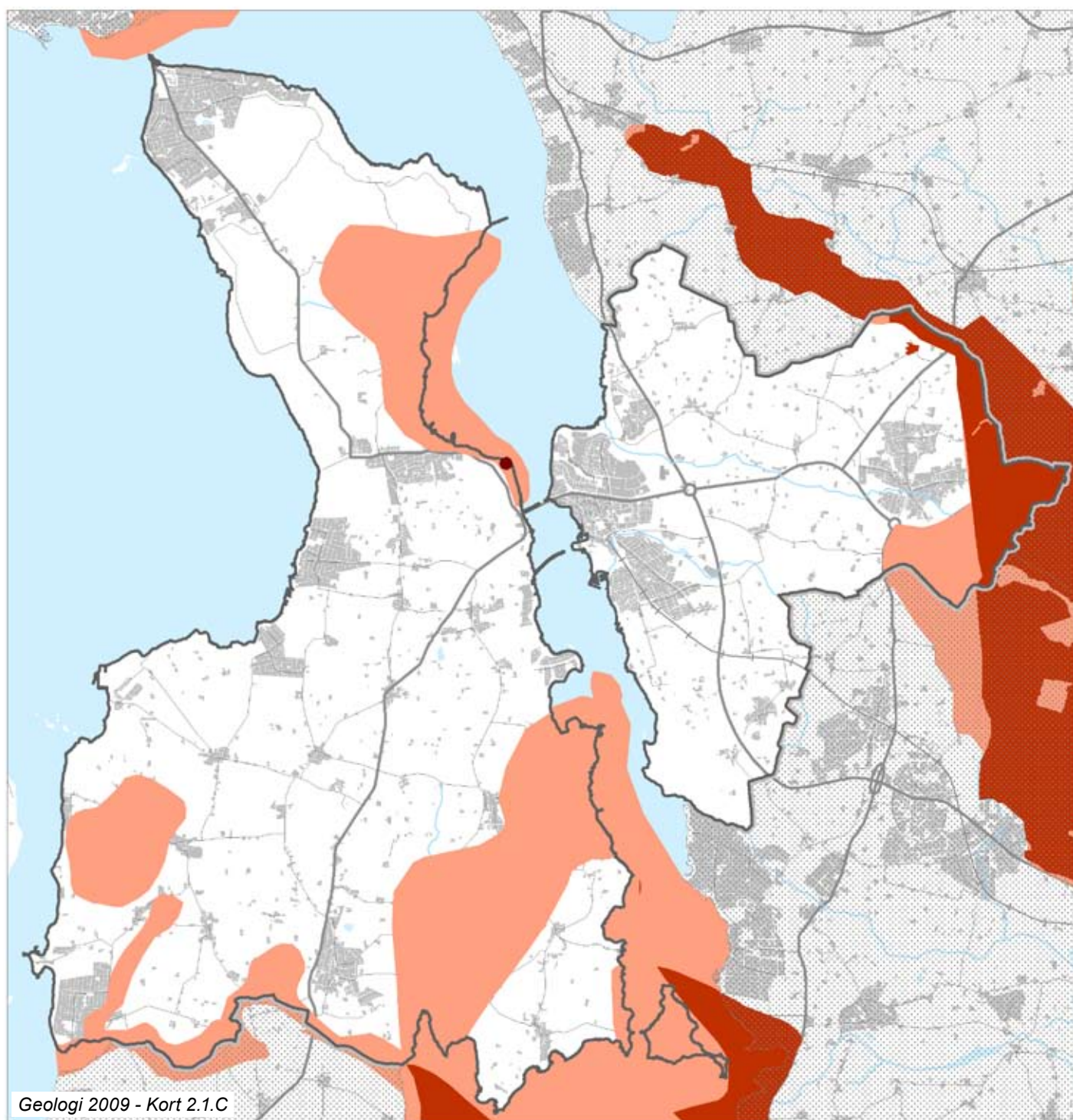
Kulhuse



Landskablige interesser - Kort 2.1.B

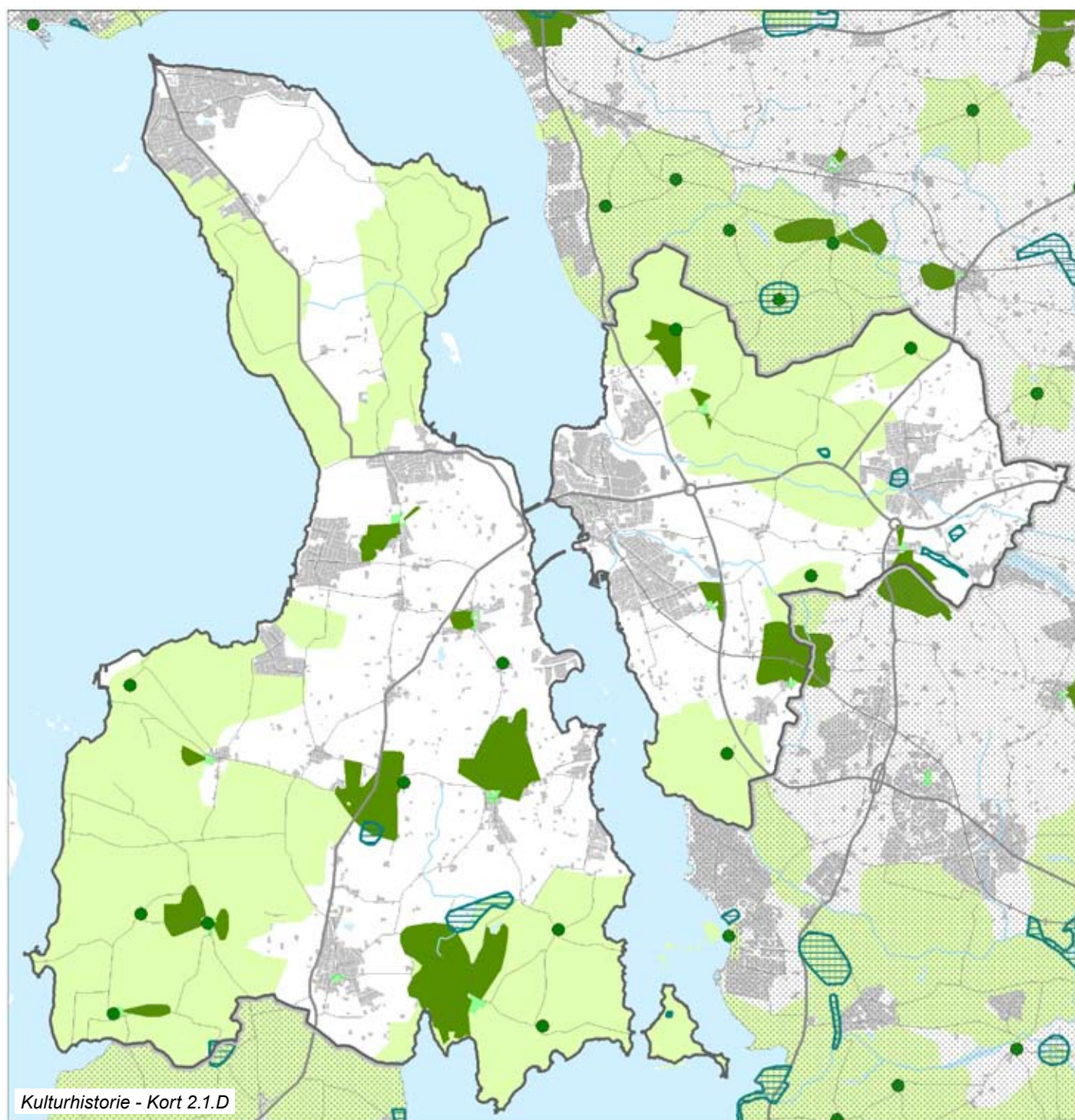
Område med landskabelige værdier
Strandbeskyttelse

Fredede områder
Kystnærhedszonen



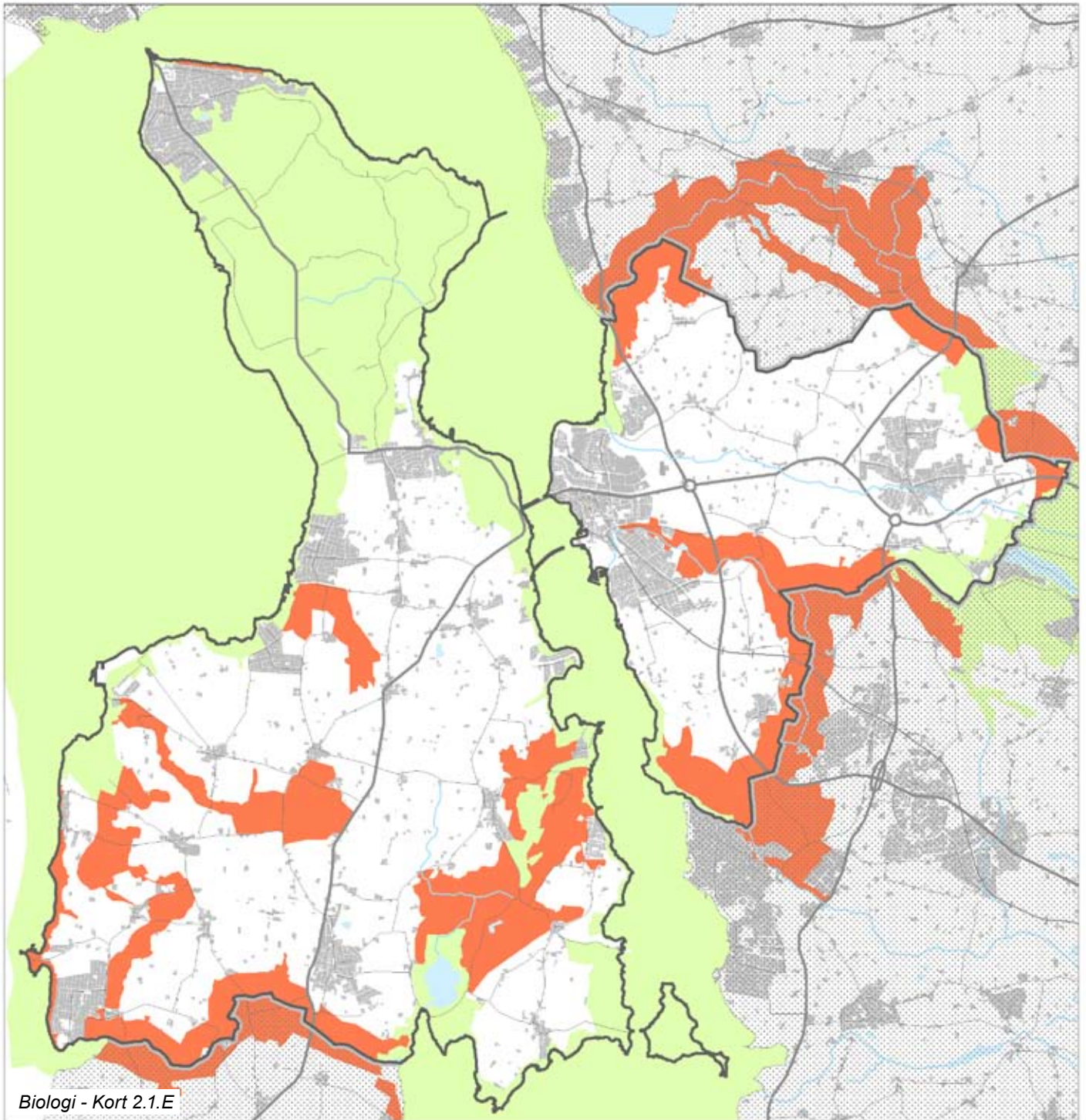
Geologi 2009 - Kort 2.1.C

- Enkeltlokalitet af geologisk interesse
- Nationalt geologisk interesseområde
- Værdifulde geologiske områder



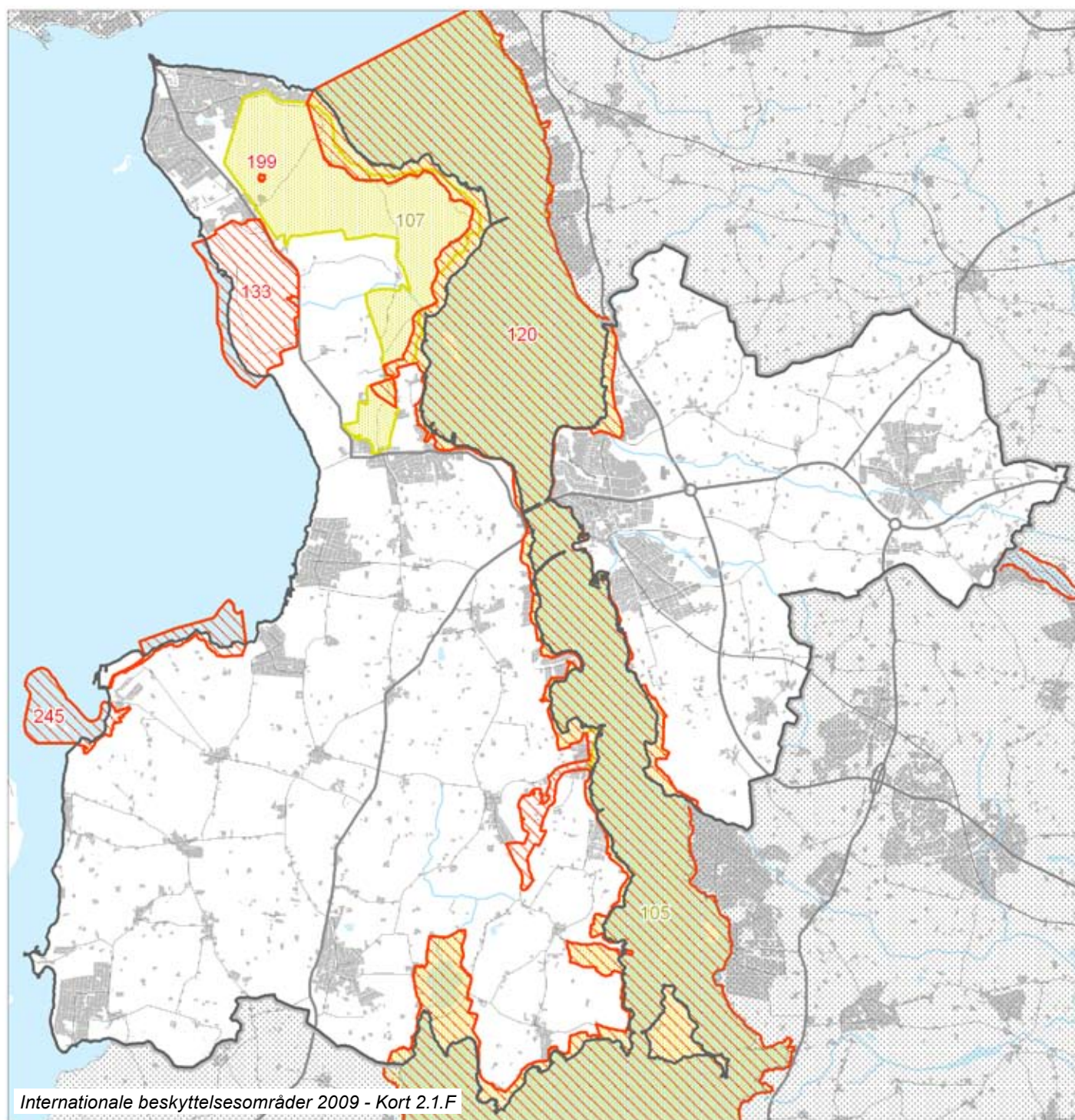
Kulturhistorie - Kort 2.1.D

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| ● Særlig landsby | ■ Område med kulturhistoriske værdier |
| ■ Kirkeomgivelse, Nærområde | ▨ Kulturarvsarealer |
| ■ Kirkeomgivelse, Fjernområde | |



Biologi - Kort 2.1.E

Spredningskorridor Kerneområde

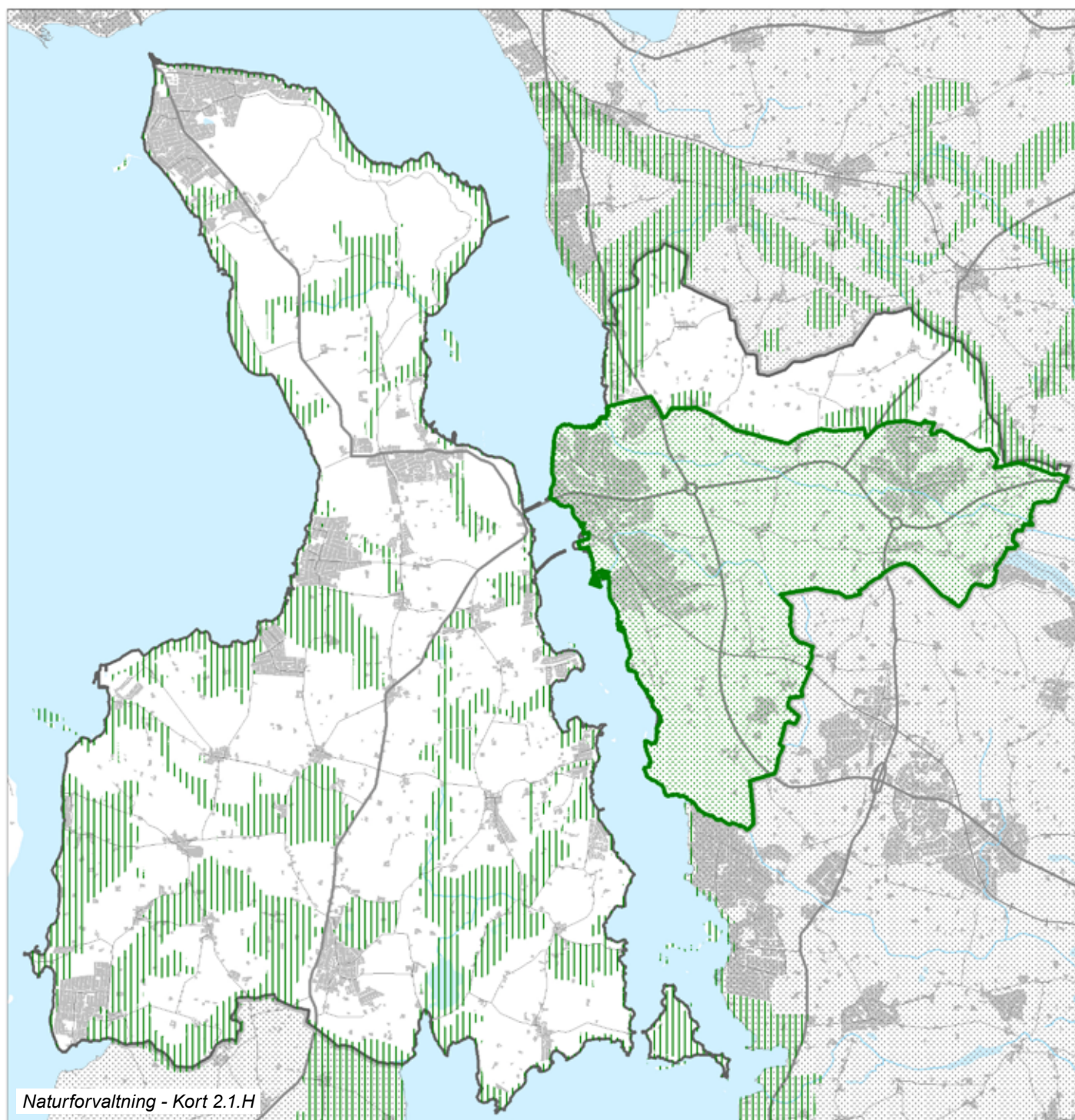


EF-habitatområder EF-fuglebeskyttelsesområder

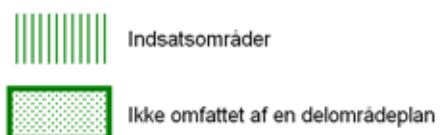


Lavbund - Kort 2.1.G

- Lavbundsareal, der kan genoprettes som vådområde
- Lavbundsareal i øvrigt



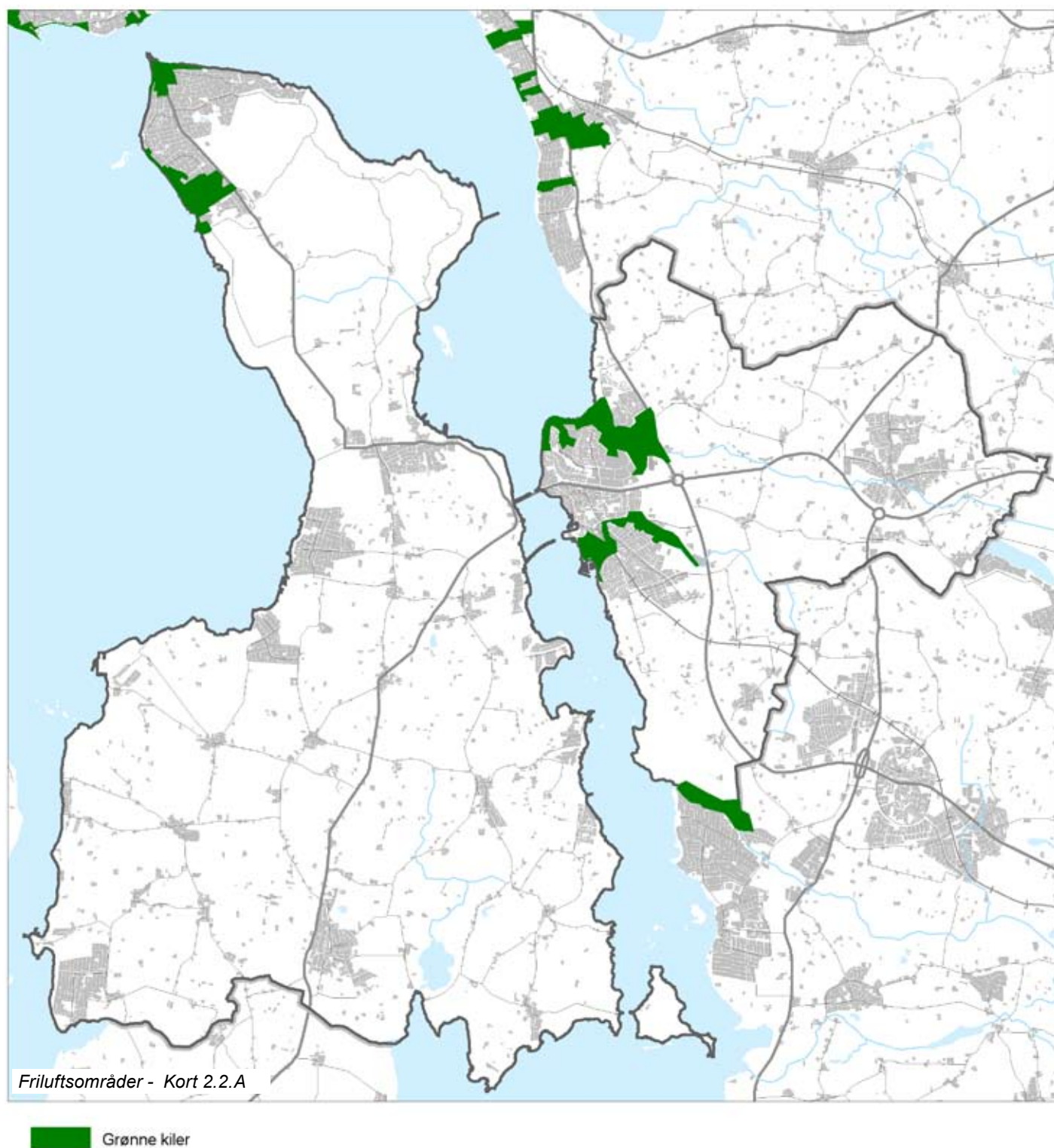
Naturforvaltning - Kort 2.1.H







2.2 Friluftsområder





Retningslinier

Grønne kiler

2.2.1

Grønne kiler er vist på kort 2.2.A.

Grønne kiler udpeges til overvejende almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning og administration af kommuneplanens retningslinjer, herunder opfølgning gennem anden lovgivning, skal der i afvejningen med andre arealanvendelsesinteresser lægges særlig vægt på at fastholde rekreative funktioner i de grønne kiler.

I grønne kiler skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold, der kræver vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for friluftsinteresserne. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse eller om fastsættelse af konkrete tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden ikke er til gene for den rekreative oplevelse og benyttelse af områderne.

Grønne kiler skal friholdes for vindmøller samt nye anlæg og ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den rekreative anvendelse og oplevelse.

I kiler kan allerede støjbelastede arealer anvendes til støjende fritidsanlæg, hvis de ikke kan støjbeskyttes.

2.2.2

Arealer i grønne kiler som har almen adgang for befolkningen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg af bymæssig karakter samt anlæg til organiserede fritidsformål.

2.2.3

Befolkningens adgang til grønne kiler skal oprettholdes og forbedres, f.eks. ved opkøb af arealer og anlæg af stier og etablering af støttepunkter.

Lokale friluftsområder

2.2.4

I landområdet kan der planlægges for lokale friluftsmål i en bynær zone omkring byområder i Fingerbyen og kommuncentre uden for Fingerbyen. Der kan planlægges for konkrete arealer og anlæg til overvejende almene, ikke-bymæssige

lokale friluftsmål, der naturligt kan indgå i landområdet, samt anlæg til det regionale stinet i landområdet. Den bynære rekreative zone omfatter områder, der som udgangspunkt ligger inden for en afstand af ca. 1 km fra byområdet i Fingerbyen og kommuncentrene. Der kan planlægges for lokale friluftsmål indenfor en afgrænsning, som medtager yderligere konkrete områder, såfremt de ligger inden for daglig gang- og cykelafstand og naturligt kan knyttes til byområdet samt indgår i den landskabelige helhed.

2.2.5

Som forudsætning for anvendelse af større dele af den bynære zone til lokale friluftsmål skal der gennemføres en planlægning, som både tager hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier og andre planmæssige interesser og sikrer en klar grænse mellem by og land. Landzonestatus fastholdes.



2.2 Friluftsområder

Mål

Det er Byrådets mål,

- at grønne kiler og de lokale friluftsområder fungerer som dagligt fritidslandskab for de nærmeste byområder og som udflugtslandskab for Øresundsregionen,
- at friluftsområderne så vidt muligt friholdes for og beskyttes mod støj af hensyn til den rekreative oplevelse
- at forbedre friluftsområdernes rekreative værdier og tilgængeligheden

Baggrund

Retningsliniernes lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaveområder og andre rekreative områder.

Hvem gør hvad

Med landsplandirektivet "Fingerplan 2007" er udpeget en række grønne kiler i Hovedstadsområdets centrale dele. Landsplandirektivet udpeger ikke grønne kiler i Frederikssund Kommune.

Kommunen har ifølge planloven ansvar for at planlægge for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder ved kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Derudover er kommunen landzonemyn-

dighed.

Udpegningsgrundlag

Retningslinierne for friluftsområder og de tilhørende arealudpegninger er i vidt omfang overført fra Regionplan 2005.

Uddybning af retningslinier

Det åbne land i sin helhed har rekreativ værdi for regionens befolkning. De grønne, ubebyggede landområder nærmest de tætte byområder har særlig stor rekreativ betydning på grund af deres beliggenhed.

Hovedstadsområdets grønne kiler har stor betydning for Hovedstadens attraktion som arbejds- og bosted. Frederikssund Kommune har gode forudsætninger for at sikre at kommunen er konkurrencedygtig på dette felt. Frederikssund Kommune ønsker at sikre at en række grønne kiler fastholdes som åbne, ikke bebyggede grønne træk.

De grønne kiler og kystkiler fastlægges til overvejende almen, ikke-bygningskrævende rekreativ anvendelse. Retningslinierne hindrer ikke anlæg, der allerede er fastlagt i en fredning, lokalplan o.l.

"Almen" vil sige, at mulighed for offentlig adgang og ophold er højt prioriteret. Offentlig adgang og ophold ved nyanlæg bør sikres uden krav om f.eks. klubmedlemskab og ved friholdelse for hegning.

"Ikke-bymæssig" vil sige, at der skal være tale om rekreative arealer og anlæg, som er naturligt knyttet til en placering i landområdet, og som ikke hører hjemme i byområdet. Større bygningskrævende haller oa., som ikke er afhængige af placering i landområdet, betragtes principielt som byfunktioner, der bør placeres i byområdet i byzone.

I de udpegede friluftsområder i landområderne er der mulighed for at opretholde landbrugsmæssig anvendelse. Friluftsområderne i landområdet er i nogle tilfælde udpeget som beskyttelsesområder, hvis landskabs-, natur- og kulturværdier forudsættes beskyttet, bl.a. på grund af deres rekreative oplevelsesværdi.

Kysten og kystvandet

Kysten er et naturskabt særligt attraktivt landskab med stor rekreativ betydning som udflugtsmål.



Natur ved Kignæs



Redegørelse

Badestrandene og vandet benyttes til mange rekreative formål, og det er af stor betydning, at der er mulighed for at komme til stranden, gerne indenfor kort afstand. Yderligere badestrande kan derfor etableres, hvis anlæggene er forenelige med beskyttelsesområder og andre planinteresser.

Lokale bynære friluftsområder

I en bynær zone på ca. 1 km omkring fingerbyen og kommuncentre kan der planlægges for åbne arealer og begrænsede anlæg, der kan indpasses i landområdet som en del af landskabet. Planlægningen for lokale friluftsområder kan ikke omfatte større bymæssige bygningsanlæg eller bebyggelser, som hører hjemme i byområdet. Planlægningen i den bynære zone skal tage hensyn til beskyttelsesinteresserne og lokale landskabstræk. De lokale bynære friluftsområder skal ikke anvendes til byformål, og landzonestatus fastholdes derfor. Den nærmere afgrænsning foretages således, at også enkelte konkrete arealer uden for 1 km fra zonen medtages, hvis det er planlægningsmæssigt velbegrundet, bl.a. rekreativt og landskabeligt, og således at arealerne indgår i en naturlig helhed med den øvrige bynære zone. Arealerne skal dog ligge inden for en let overkommelig daglig gang- og cykelafstand for at sikre tilknytningen til byområdet.

Kravet om en samlet planlægning for lokale bynære friluftsområder i tilfælde af ønsker om anvendelse af større dele af den bynære zone til lokale friluftsmål betyder, at der skal ske en stillingtagen til hele landskabet langs hele den del af byranden, som anlægget ligger ved og som påvirkes. Den samlede planlægning skal sikre, at anlægget indpasses i en landskabelig og bymæssig helhed efter en samlet strategi.



Hegn ved Jørlunde



2.3 Friluftsanlæg





Retningslinier

Friluftsanlæg generelt

2.3.1

Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet uden for de grønne kiler under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

2.3.2

Friluftsanlæg skal så vidt muligt være offentligt tilgængelige og kunne anvendes til flere forskellige friluft aktiviteter. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

2.3.3

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i de grønne kiler, langs kysten og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluft-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

2.3.4

Friluftsanlæg er omfattet af en zonerings vist på kort 2.3.A.

Naturskoler, fritidscentre og besøgsgrunde kan etableres udenfor zone 1 og zone 2. I zone 2 kan naturskoler, fritidscentre og besøgsgrunde og tilsvarende begrænsede bygningsanlæg etableres eller indrettes i eksisterende bygninger, når anvendelsen efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

2.3.5

Der kan generelt etableres mindre anlæg til det almene friluftsliv og tillades begrænset udvidelse af eksisterende friluftsanlæg, hvis det efter en konkret vurdering ikke er i konflikt med øvrige planinteresser.

Areal og bygningskrævende anlæg

2.3.6

I zone 1 kan der ikke etableres nye golfbaner, ride-

anlæg eller andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides. Råstofområder, der ved vedtagelsen af Regionplan 05 ikke var udgravet, udgår af zone 1 i takt med, at de er efterbehandlet.

2.3.7

I zone 2 kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende kan udvides under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes.

2.3.8

Udenfor zone 1 og 2 kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende anlæg kan udvides. Nyanlæg og udvidelse af eksisterende anlæg kan ske i efterbehandlede råstofgrave, såfremt anlægget ikke forurener grundvandet.

2.3.9

Golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg med bygninger skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang, med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra dæmpet belysning ved bygninger, anlæg og parkering. Golfbaner, der ligger inden for kildepladszoner og nitrattfølsomme områder, skal etableres med robuste græstyper et minimalt forbrug af gødning og pesticider.

Friluftsanlæg ved kyst og søer

2.3.10

Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med bl.a. primitive teltpladser og anløbsbroer for kanoer og kajaker langs kysten, ved søer og fjorde, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne. I Roskilde Fjord og Isefjord kan støttepunkter for friluftslivet etableres med landingspladser og udlejning af kano og kajak, hvor det efter et konkret skøn vurderes ikke at skade beskyttelsesinteresserne.



2.3 Friluftsanlæg

2.3.11

Der kan generelt etableres nye badestrande langs kommunens kyster, såfremt det er foreneligt med beskyttelsesinteresser og andre planmæssige interesser. Konkret kan der langs kysten anlægges eller udvides badestrande ved Frederikssund Strandpark som vist på kort 2.3.A. På eksisterende og nye badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger til betjening af badegæsterne.

2.3.12

Nye lystbådehavne kan etableres på lokaliteter vist på kort nr. 2.3.A. Der er mulighed for at indrette lystbådehavnefaciliteter i ledigblevne trafikhavneområder, der er beliggende i byområdet.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

2.3.13

Overflødiggjorte landbrugsbygninger, kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder.

2.3.14

Primitive teltpladser kan etableres, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresser.

2.3.15

Nye vandrerhjem kan indrettes i eksisterende bygninger i landområdet, såfremt det ikke forringer landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområderne.

2.3.16

Mindre kulturelle anlæg af lokal betydning kan efter konkret vurdering tillades indrettet i eksisterende bygninger. Kulturelle anlæg omfatter f.eks. museer med tilknytning til det åbne land, forlystelser, sommerlande, dyreparker o.l.



Redegørelse

Mål

Det er Byrådets mål,

- at kommunen rummer en bred vifte af muligheder for friluftssaktivitet for både det organiserede og det almene friluftsliv,
- at friluftsanlæg så vidt muligt gøres offentligt tilgængelige og anvendes til flere former for friluftssaktivitet

Baggrund

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder rekreative områder.

Nye friluftsanlæg i den kystnære del af landzone kræver særlig planlægningsmæssig begrundelse, jf. Planlovens § 5b, stk. 1, nr. 4.

Hvem gør hvad

Kommunen har ifølge Planloven ansvar for at sikre det åbne lands bevaringsværdier, f.eks. bebyggelse, landskabstræk og natur gennem sin kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Mindre anlæg til friluftslivet i landområdet kan etableres med zonetilladelse fra kommunen, mens større anlæg og bygninger til friluftssformål kan forudsætte, at kommunen udarbejder en lokalplan og evt. tillæg til kommuneplanen.

Støjende friluftsanlæg til motorsport og flyvning er omfattet af VVM-regler og skal screenes af kommunen. Screeningen kan resultere i, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg med VVM-vurdering. Både større og mindre, støjende anlæg kræver miljøgodkendelse.

Friluftsanlæg som vedrører søterritoriet kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.

Udpegningsgrundlag

Retningslinierne for friluftsanlæg er i vidt omfang overført fra Regionplan 2005. Retningslinierne er dog justeret for så vidt angår Zone A således at eksisterende støjende friluftsanlæg udvides afhængigt af det konkrete anlæg og beskyttelsesinteresser samt råstofinteresser i overensstemmelse med hidtidig praksis. Hvor zonerne på kort 2.3.A og 2.3.B omfatter byzone eller sommerhuszone er de

ikke bindende.

Uddybning af retningslinier

Friluftsanlæg generelt

Retningslinierne skal sikre, at friluftsanlæg kan placeres hensigtsmæssigt og sameksistere med andre aktiviteter uden for byområdet og tage hensyn til, at der bevares uberørte områder til stille natur- og landskabsoplevelser.



Hammerbakke

Retningslinierne og den tilhørende zoneinddeling hindrer ikke rekreative anlæg, der allerede er fastlagt i en fredning, lokalplan o.l.

Samtidig sikrer retningslinierne, at konkrete muligheder for større anlæg som blev udpeget i Regionplan 2001 og indarbejdet i Regionplan 2005 videreføres.

Ved planlægning for nye friluftsanlæg skal anlæggene så vidt muligt indeholde offentligt tilgængelige arealer herunder stier og veje, således at friluftsanlæg til f.eks. golf og ridning også kan bruges til aktiviteter som gåture, skiløb, cykling, leg og boldspil.

Anlæggene skal indrettes, sådan at aktiviteterne ikke forstyrrer hinanden og sådan at naboer og brugere ikke udsættes for risiko eller gener.

Kommuneplanen giver mulighed for at realisere fremtidige rekreative støttepunkter.



2.3 Friluftsanlæg



Fra Hyllestedvej mod nordøst

Støttestrukturerne i landområdet skal fremme det almene friluftsliv både til lands og langs kommunens kyster. Områder, der byder på landskabs-, kultur- og naturoplevelser, åer, søer, kyst og fjord, er steder, hvor støttestrukturer kan blive attraktive og gavne friluftslivet.

Støttestrukturer indebærer kun beskedne anlæg: lidt parkering, primitiv teltplads, shelters, anløbsbro, kiosk, mindre udlejnings- eller udspekteringssteder og naturformidling. Derfor kan de ofte etableres uden at genere de landskabs- og naturværdier, som de besøgende kommer for at nyde.

Støttestrukturer skal have god stiadgang, og kan de nås med offentlig transport, er det en fordel. De kan med fordel indrettes i eksisterende bygninger eller ved friluftsanlæg i det åbne land, som har en form for betjening.

Der er også gode muligheder for at etablere støttestrukturer i byområdet, hvor muligheder for at etablere serviceanlæg og bygninger til forskellige former for idræt samt for spisesteder og overnatningsanlæg er meget bedre end i det åbne land.

Areal- og bygningskrævende anlæg

Retningslinjerne om areal- eller bygningskrævende anlæg vedrører de anlæg, som er særligt indgribende landskabeligt set, f.eks. golfbaner og rideanlæg.

Store rideanlæg omfatter ridehaller, stalde til 40-50

heste, ridebaner og græsningsarealer med lukkede folde. Formålet med retningslinjerne er, at de store anlæg både placeres rigtigt og indrettes hensigtsmæssigt i forhold til f.eks. beskyttelsesinteresser og offentlig adgang.

Kommuneplanen indeholder en zoneinddeling (1, 2) af landområdet, afhængig af om store friluftsanlæg kan sameksistere med andre interesser og aktiviteter uden for byområdet. Retningslinjerne gælder for nye anlæg og ændring eller udvidelse af eksisterende anlæg. Kommuneplanen respekterer allerede fastlagte anlæg, som er muliggjort gennem en fredning, lokalplan o.l. Zoneinddelingen anvendes tillige i forbindelse med naturskoler, fritidscentre og besøgsårde og tilsvarende begrænsede bygningsanlæg.

Zone 1 er en "forbudszone", hvor nye arealkrævende friluftsanlæg ikke kan placeres, fordi de er uforenelige med andre interesser såsom eksisterende skov, grønne kiler i landzone, internationale naturbeskyttelsesområder for dyr og planter eller biologiske kerneområder, eller råstofområder, der ikke er udgravede.

Zone 2 er en zone med bl.a. beskyttelsesinteresser samt grønne kiler. Her åbner kommuneplanen mulighed for at indpasse arealkrævende friluftsanlæg, hvis der tages særlige hensyn til beskyttelsesinteresser, landbrug, skovrejsning, lavbundsarealer og andre planinteresser, herunder de værdier, der er årsagen til udpegningen af beskyttelsesområdet. Golfbaner og store rideanlæg medfører intensiv brug af arealer, der ændrer landskabets karakter og oplevelsen. Derfor skal anlæggene tilpasses stedets terræn og beplantning, og naturtyper og beskyttelsesområder med unikke landskabs-, natur- og kulturværdier må ikke tilsidesættes.

I biologiske kerneområder og spredningskorridorer skal der tages særligt hensyn til dyrs og planter levesteder, som ikke må forringes. På lavbundsarealer bør det vurderes om anlægget kan omfatte genopretning af vådområder eller andre naturområder.

I kulturhistoriske og geologiske interesseområder skal anlæggene kunne indrettes uden at forringe de sammenhængende kulturmiljøer og dannelses-



former, der er årsag til udpegningen.

Store græsningsarealer til rideanlæg skal tage hensyn til § 3-naturområder, f.eks. ved græsning og gødningshåndtering.

I særligt værdifulde landbrugsområder skal der tages hensyn til landbrugets struktur, og i skovrejsningsområder bør det vurderes, om skovplantning kan indgå i anlægget.

Udenfor zone 1 og 2 kan der etableres nye areal-krævende friluftsanlæg, hvis der tages hensyn til § 3-naturområder og andre interesser i området.

Friluftsanlæg ved kyst og søer

Retningslinjerne viderefører udpegninger til konkrete større anlæg fra Regionplan 2005. Eventuelle nye anlæg herudover forudsætter, at der foreligger et konkret projekt med oplysninger om placering, omfang, miljøpåvirkninger mv., og at der udarbejdes kommuneplantillæg.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

De fleste kulturelle anlæg, forlystelser og overnatningsanlæg bør placeres i byområdet, hvor udbuddet af service, oplevelser og trafikbetjening er stort. Museer, forlystelsesparker, teatre, hoteller, vandrerhjem, campingpladser og autocamping skal normalt ikke placeres uden for byen. Dog er der tradition for, at museer og udstillinger, der har en speciel lokal tilknytning, sommerlande, historiske forsøgscentre, besøgsårde med dyr, vandrerhjem og campingpladser også kan indpasses i landområdet i det åbne land.

Anlæg som sommerlande og feriecentre er så store, at de normalt forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse.

Staten betragter kysterne som en national rekreativ interesse. Planlovens kystnærhedsbestemmelser sigter således mod at beskytte kysten som en landskabs- og naturressource, der kan være til glæde for hele befolkningen. Desuden er det et statsligt krav, at offentlighedens adgang til at færdes langs kysten skal forbedres.

I kystnærhedszonen giver Planloven kun begrænset mulighed for nybyggeri og anlæg, som ikke er

afhængig af at ligge ved kysten. Landsplandirektivet "Fingerplan 2007" tillader ikke, at der udlægges nye sommerhusområder, og foreskriver, at eksisterende områder skal fastholdes til ferieformål.

Baggrundsmateriale

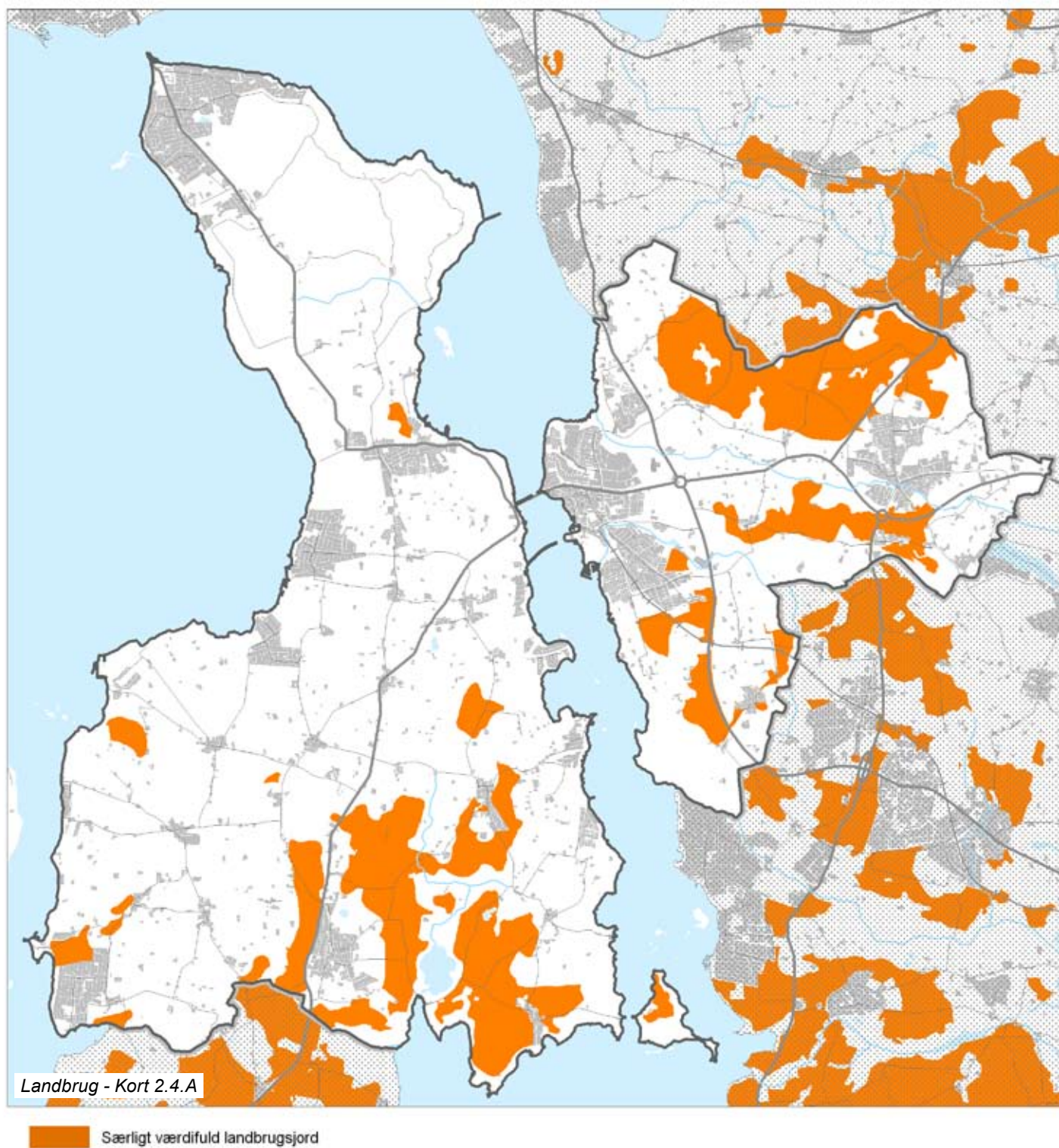
"Regionplan 2001, Frederiksborg Amt", HUR 2001. Se kapitel 2.5 friluftsliv og turisme om rekreative støttepunkter.



Roskilde Fjord ved Selsø



2.4 Landbrug





Retningslinier

2.4.1

De særligt værdifulde landbrugsområder vist på kort 2.4.A skal søges opretholdt til landbrugsformål.

2.4.2

Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv. skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

2.4.3

Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som f.eks. boliger og rekreative anlæg, sådan at miljøkonflikter så vidt muligt undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og



2.4 Landbrug

af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

Mål

Byrådet vil arbejde for, at landbrugserhvervet udvikler sig under hensyntagen til landbrugets naboer, et rent miljø og en mangfoldighed i natur og landskab

Baggrund

Lovgrundlag mv.

Retningslinjerne vedrørende landbrug, herunder udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder er fastsat i medfør af planlovens § 11a, stk. 1, nr. 10.

Udpegningsgrundlag

Jordbrugsanalysen fra 2001 har dannet grundlag for udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder i Regionplan 2005. Den indeholder en række statistiske data om landbruget. Desuden indeholder analysen en redegørelse for sammenhængen mellem landbrugets interesser og de øvrige arealinteresser.

Udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder i Regionplan 2005 er videreført, dog er enkelte arealer udgået som konsekvens af planlagt byudvikling.

Hvem gør hvad?

Kommunen har efter planloven ansvar for sikringen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særligt værdifulde landbrugsområder.

Fødevareministeriet udpeger særligt følsomme landbrugsområder og varetager administrationen af støtteordningen vedr. disse områder.

Uddybning af retningslinier

Formål med retningslinjerne

Retningslinjerne om landbrug skal sikre, at der ikke sker unødigt inddragelse af god landbrugsjord til andre formål, herunder bymæssige formål, idet landbrugsjorden må betragtes som en begrænset ressource. Samtidig skal planlægningen søge at sikre landbrugserhvervets udviklingsmuligheder og derigennem bevare det åbne lands karakter af landbrugsland.

En fortsat dynamisk og tilpasningsdygtig udvikling af landbruget forudsætter, at eksisterende, sammenhængende landbrugsområder så vidt muligt

bevares og ikke splittes op af andre former for arealanvendelse. Byudvikling, tekniske anlæg, fritidsanlæg mv. bør således fortsat primært placeres i tilknytning til eksisterende byområder, således at en klare grænse mellem by og land bevares. Ved planlægning af byudvikling, tekniske anlæg, fritidsanlæg mv. i det åbne land bør der ske en vurdering af de berørte ejendommers arronderingsforhold, investeringsniveau og størrelse således, at forholdene ikke forringes unødigt.

Landbrugserhvervet er i større eller mindre grad påvirket af andre arealinteresser. I det åbne land drejer det sig om beskyttelse af natur, kulturminder, landskab og miljø og udnyttelse af råstoffer. Disse interesser vil i forskelligt omfang lægge begrænsninger på den landbrugsmæssige anvendelse af arealerne.

Forudsætningen for at bevare et bæredygtigt jordbrug er, at der er størst mulig investeringssikkerhed og fortsat udviklingsmulighed for jordbrugserhvervene samtidig med, at det sikres, at udviklingen ikke sker på bekostning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresserne.

Når landbrugsjorde skal overgå til ikke-jordbrugsmæssige formål, (som f.eks. arealer til byvækst, arealer til tekniske anlæg, samt arealer til ferie- og fritidsformål), skal det sikres at inddragelsen af særligt værdifulde landbrugsjorde så vidt muligt undgås og at det areal der skal inddrages ikke bliver større end nødvendigt.

Ved administration af plan- og miljølovgivningen skal kommunen sikre en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny boligbebyggelse mv., så miljøkonflikter så vidt muligt undgås.

Ændringer og udvidelser skal foretages i henhold til gældende lovgivning og især lugt kan blive en regulerende faktor, når det drejer sig om afstande til naboer, samlet bebyggelse og byer. De til en hver tid gældende love, bekendtgørelser og vejledninger på landbrugsområdet, vil være bestemmende for, hvordan landbruget kan ændres eller udvides i Frederikssund Kommune.

Generelt er strukturudviklingen i landbruget gået i retning af stadig større intensive brug, men der er stadig mange mindre landbrug med f.eks. alternative produktioner eller mere ekstensiv drift. Det kan være deltidsbedrifter eller fritidsbrug. Disse brug kan også være af stor værdi lokalt i landdistrikter-



Redegørelse

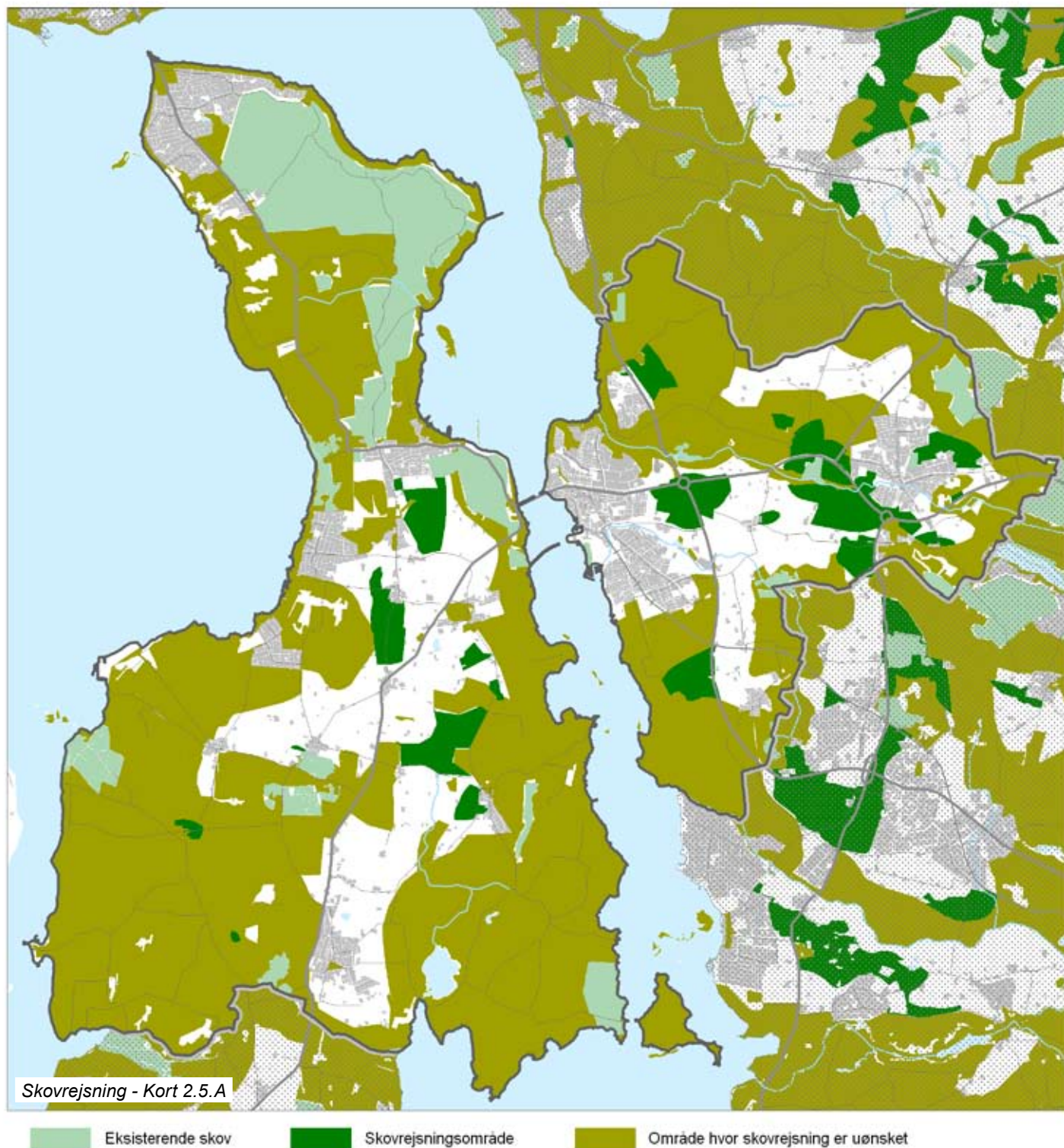
ne, ligesom de kan have stor betydning for naturbevaringen lokalt gennem ekstensiv afgræsning mv. I det åbne land ind mod byerne kan de også være en særlig vigtig faktor for bevaringen af disse områder som bynære rekreative oplevelsesområder.



Ved Sønderby



2.5 Skovrejsning





Retningslinier

2.5.1

De udpegede skovrejsningsområder (positivområderne) vist på kort 2.5.A ønskes tilplantet med skov.

2.5.2

Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområderne) vist på kort 2.5.A må der ikke plantes skov.

2.5.3

Inden for det øvrige landområde (neutralområderne) vist på kort 2.5.A kan der plantes skov.



2.5 Skovrejsning

Mål

Det er Byrådets mål

- at områder til skovrejsning prioriteres som mid-
del til at sikre grundvands- og drikkevandsres-
sourcer, fremme biodiversiteten og sprednings-
mulighederne for det vilde plante- og dyreliv
samt øge mulighederne for friluftsoplevelser
omkring byområderne,
- at områder, der rummer værdier på grund af
landskabelige, geologiske, kulturhistoriske og
biologiske interesser, der ikke er forenelige med
skovrejsning, friholdes for skovtilplantning.



Baggrund

Retningsliniernes lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a inde-
holde retningslinier for skovrejsningsområder og
områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Hvem gør hvad?

Kommunen har efter Planloven ansvaret for at
udpege områder, som ønskes tilplantet med skov
på grundlag af en afvejning i forhold til de øvrige
areal- og miljøinteresser og rekreative hensyn i det
åbne land. Tilsvarende har kommunen ansvaret for
at udpege områder, hvor tilplantning med skov er
uønsket af landskabelige, kulturhistoriske eller an-
dre grunde. Kommunen kan undtagelsesvist med-
dele dispensation til skovrejsning på arealer, hvor
skovrejsning er uønsket.

Skov- og Naturstyrelsen tildeler tilskud til skovrejs-
ning.

Ifølge VVM-reglerne skal skovrejsningsprojekter
screenes. Hvis mere end 30 ha ligger i et område,
hvor skovrejsning er uønsket, er skovrejsningen
VVM-pligtig.

Udpegningsgrundlag

Retningslinierne for skovrejsning er i vidt omfang
overført fra Regionplan 2005. Enkelte skovrejs-
ningsområder er udgået, men der er tilføjet nye
skovrejsningsområder således, at der sker en ud-
videlse af udlægget til skovrejsning. Et nyudpeget
areal på mere en 100 ha i Hornsherred nordvest for
Skuldelev rummer en vigtig grundvandsresource i
Nordsjælland.

Uddybning af retningslinjer

Regeringen udsendte i juni 2002 "Danmarks
nationale skovprogram", som bl.a. indeholder en
målsætning om, at skovarealet i Danmark skulle
fordobles fra ca. 11% af landets areal til 20-25%
indenfor en trægeneration - det vil sige i løbet af de
følgende ca. 80-100 år. Udover at forøge træpro-
duktionen skal skovrejsningen fremme hensynene
til friluftslivet, det vilde plante- og dyreliv og beskyt-
telse af drikkevands- og grundvandsressourcerne.
Det er ligeledes en målsætning i det nationale
skovprogram at 10 % af det samlede skovareal
inden 2040 har natur og biologisk mangfoldighed
som det primære driftsformål.

Skovrejsning er ny skov, som rejses på landbrugs-
jord. Der plantes hovedsageligt løvskove med
danske hjemmehørende træarter som eg, bøg, ask,
el og mange buske. I mange skovrejsningsprojek-
ter genoprettes småbiotoper som vandhuller og
græsningsarealer, og der bliver lagt vægt på den
landskabelige indpasning, f.eks. understregning af
terrænet, flotte udsigter mv.

Skovene bør være varierede, tilpas store og tilgæn-
gelige, således at de kan udgøre gode friluftsom-
råder for borgerne og samtidig være levesteder for
planter og dyr. De nye skove bør have en udform-
ning, der understreger og værner om egnskarak-
teristiske landskabstræk og vigtige kulturhistoriske
spor og kulturmiljøer. Endelig bør driften af sko-
vene tage hensyn til grundvandsinteresserne ved
at undgå brug af pesticider og gødning samt ved
primært at bestå af løvskov. Det sidste skyldes, at



Redegørelse

specielt nåleskov kan medføre forsurening af jorden, hvilket er et problem i forhold til frigivelse af metaller til grundvandet. Desuden er grundvandsdannelsen mindre under skove end under agerjord. Dette gælder specielt for nåleskov, idet fordampningen fra de stedsegrønne nåleskove er større end fordampningen fra de løvfældende løvskove.

Udpegningerne af skovrejsningsområderne er ind delt i 3 områdetyper: Skovrejsningsområder (positivområderne), Områder hvor skovrejsning er mulig (neutralområderne) og Områder hvor skovrejsning er uønsket (negativområderne). I områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes skov på landbrugsejendomme.

Udpegningen af skovrejsningsområder er sket med henblik på at

- beskytte grund- og drikkevandsressourcer,
- forbedre forholdene for dyre- og plantelivet, herunder fremme deres spredningsmuligheder,
- øge mulighederne for friluftsoplevelser omkring byerne.

I de områder, hvor skovrejsning er uønsket, er baggrunden for at udpege arealerne, at sikre kirkernes omgivelser samt værdifulde kulturmiljøer og landskaber, herunder områder hvor særlige naturværdier ønskes bevaret. Der er taget hensyn til lavbundsområder og områder, hvor hensynet til geologiske interesser er uforenelige med skovrejsning. Der er også taget hensyn til dyrkningsjorde af høj kvalitet og områder, hvor der f.eks. skal ske byudvikling. Endelig skal vindmølleområder samt en zone omkring disse friholdes for skovtilplantning af hensyn til optimal udnyttelse af vindenergien.

Uanset at et område er udpeget til skovrejsningsområde, gælder det, at Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttelse af naturområder og fortidsminder m.m. samt evt. fredninger skal overholdes. Mange arkæologiske levn under pløjelaget er sårbare overfor dybdepløjning, grubning og tilplantning. Tilplantningsplanerne bør derfor fremsendes til det lokale museum, der om nødvendigt kan foretage undersøgelser af sårbare arkæologiske forekomster. Der er afsat midler hertil via Museumsloven.

Ved skovrejsning i området ved Hørup Kildeplads



Slotshegnet ved Jægerspris

skal der tages vidtgående hensyn til kulturhistoriske interesser og udsigten til og fra Slangstrup Kirke og Jørlunde Kirke i tilplantningsplanen. Frederikssund Kommune skal inddrages i planlægningen af tilplantningen.

Der ydes tilskud til privat skovrejsning på landbrugsjorde i henhold til Skovloven. Det er en betingelse for tilskud, at skovarealet pålægges fredskovpligt.

Der gives størst tilskud til plantning af løvskov indenfor skovrejsningsområder. Plantning af nåleskov giver et mindre tilskud og plantning i neutralområder giver ligeledes et mindre tilskud. Det er frivilligt, om man vil plante skov, og om man vil benytte muligheden for at få offentligt tilskud. Udover tilskud til plantning kan der ydes tilskud til særlig pleje, hegning og forundersøgelser.

En ny skov skal som hovedregel være på minimum 5 ha bevokset areal, men bør helst være større for at sikre en rentabel træproduktion. I særlige tilfælde kan der dog ydes tilskud til skove på 2-5 ha. De nærmere regler for støtte til rejsning af ny skov kan findes på Miljøministeriets hjemmeside.

Baggrundsmateriale

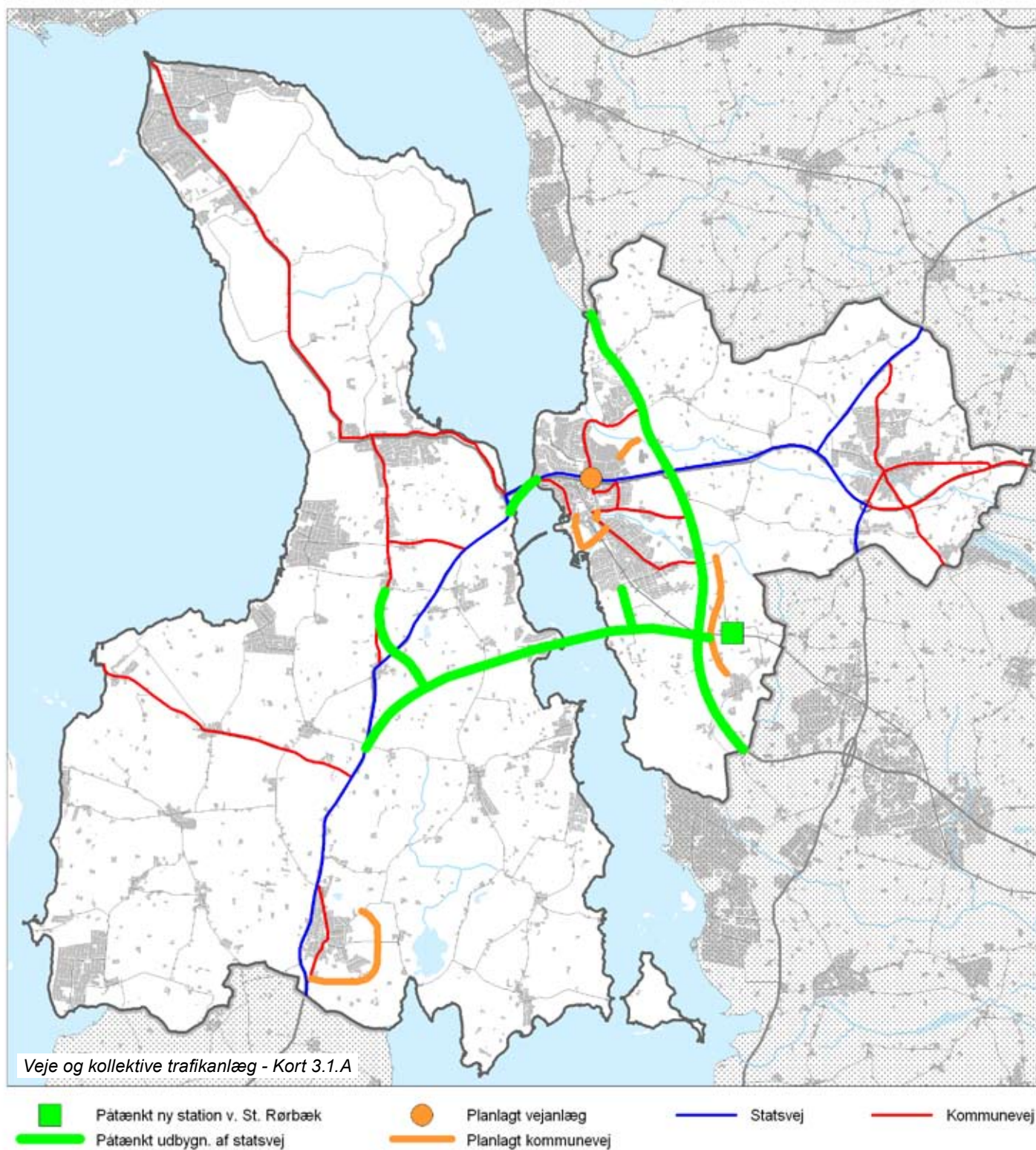
Samarbejdsaftale om skovrejsning ved Slangstrup, 2003 (Skov & Naturstyrelsen, Københavns Energi, Slangstrup Kommune)

Tillæg til aftale om skovrejsning ved Slangstrup, 2006 (Skov- og Naturstyrelsen, Slangstrup Kommune).



3. Infrastruktur

3.1 Veje og kollektive trafik anlæg





Retningslinier

Statslige trafikanlæg

3.1.1.

Der sikres jf. trafikministerens vejplan og Fingerplan 2007 mulighed for anlæg af en højklasset vej til Frederikssund (Frederikssundsmotorvejen) som vist på kort 3.1.A

3.1.2.

Der sikres jf. Fingerplan 2007 mulighed for etablering af en ny fjordforbindelse efter en af de principielle linieføringer som vist på kort 3.1.A

3.1.3

Der sikres jf. Fingerplan 2007 mulighed for etablering af 3 spor på strækningen Frederikssund-Frederiksværk som vist på kort 3.1.A

3.1.4

Der sikres jf. Fingerplan 2007 mulighed for etablering af en S-togstation i St. Rørbæk som vist på kort 3.1.A

Kommunale trafikanlæg

3.1.5

Der sikres jf. "Trafikpolitik for Frederikssund by – de store linier" mulighed for at etablere

- en forlængning af Jernbanegade
- en forlængelse af Kalvøvej til A.C. Hansensvej
- en forlængelse af Holmensvej til Sygehusvej
- en krydsombygning af krydset J.F. Willumsens Vej/Frederiksværksvej

Vejprojekternes principielle linieføringer er vist på kort 3.1.A

3.1.6

Der sikres mulighed for etablering af en ny sydlig adgangsvej til Skibby med principiel linieføring som vist på kort 3.1.A

3.1.7

Der sikres mulighed for etablering af en vejforbindelse i den vestlige del af Ny by fra Strandvangen i nord til St. Rørbækvej i syd med tilslutning til den kommende motorvej ved Ny bys centrale del med principiel linieføring, som vist på kort 3.1.A



3.1 Veje og kollektive trafik anlæg

Mål

Det er Byrådets mål

- at det regionale vejnet og den kollektive trafik udbygges efter behov i takt med byudviklingen i Frederikssundfjorden, således at Frederikssunds rolle som regionalt center og trafikknudepunkt sikres. Det er et særskilt mål, at Frederikssundsmotorvejen etableres hurtigst muligt.
- at trafikforbindelsen over Roskilde Fjord forbedres, således at trafikafviklingen over fjorden forbedres, samtidig med at der tages hensyn til lokaltrafikken mellem Frederikssund bys nordlige og sydlige del.
- at tilgodese befolkningens og erhvervslivets behov for transport, herunder en god kollektiv trafik.
- at udvikle fremkommeligheden, sikkerheden og trygheden på det kommunale vejnet.

Baggrund

Retningsliniernes lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 4 indeholde retningslinjer for beliggenheden af trafik anlæg.

Vejplanlægning er efter lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999 (vejloven), henlagt til de enkelte vejbestyrelser for hver deres vejnet.

Visse vejanlæg er omfattet af pligt til at foretage VVM-undersøgelse inden beslutning om etablering. Etablering af statslige veje besluttet ved anlægslove.

Vejbestyrelserne kan jf. vejlovens kapitel 4 sikre både endeligt besluttede veje (veje optaget på vejplanen) og påtænkte veje.

Hvem gør hvad?

De mest overordnede veje og jernbanernes skinnene net varetages af staten. Driften på S-togsnettet varetages af DSB.

Kommunalbestyrelsen tager stilling til egne og andres vejplaner både som planmyndighed og vejbestyrelse iht. vejloven. Lokale vej- og byudviklingsplaner skal koordineres med Vejdirektoratet



S-tog ved Sydbyen

og lokale nabovejsbestyrelser. Statslige og andre overordnede planer om fremtidige vejanlæg er ikke til hinder for, at kommunerne kan åbne mulighed for yderligere lokale veje.

Driften af busser varetages af trafikselskabet Movia, som har Region Hovedstaden, Region Sjælland og alle kommuner indenfor de to regioner som deltagere.

Udpegningsgrundlag

De statslige trafik anlæg er fastlagt i Fingerplan 2007 (og evt. også i statslig vejplanlægning) og overført til kommuneplanen.

De kommunale trafik anlæg i Frederikssund by er fastlagt i "Trafikpolitik for Frederikssund by – de store linier", som blev vedtaget af byrådet 27. maj 2008.

Tracéerne for de planlagte veje er principielle. Den præcise linieføring og øvrige udformning af vejene vil ske gennem nærmere planlægning. For motorvejen og fjordforbindelsen vil det ske gennem en anlægslov. De største veje kan forudsætte gennemførelse af VVM.

Uddybning af retningslinjer Statslige trafik anlæg

Frederikssund Kommune ønsker en hurtig etablering af Frederikssundsmotorvejen og sikring af en bedre fjordforbindelse. Frederikssundfjorden er



Redegørelse

den eneste finger, der ikke har en motorvej. Vejen er den mest trafikerede statsvej, som ikke har motorvejsstandard. Anlægget af første etape fra motorring 3 til motorring 4 blev besluttet i 2006 og ventes at stå klar i 2013. Med trafikforliget i januar 2009 blev hele motorvejens linieføring til Frederikssund fastlagt. Samtidig blev det besluttet at igangsætte anden etape syd om Ballerup og Måløv og at drøfte finansieringen af de resterende etaper i 2011. Anlægget er således nu endelig på vej til at blive realiseret.

Trafikken på Kronprins Frederiks Bro bryder dagligt sammen. Kronpris Frederiks Bro, som kun har to spor, belastes dagligt af ca. 20.000 biler og flere ville krydse fjorden, hvis broen havde en rimelig fremkommelighed. Kødannelserne ved broen breder sig ofte videre ud i Frederikssund by og på Hornsherred. Der er igangsat VVM for en ny fjordforbindelse. Frederikssund Kommune lægger vægt på at anlægsarbejderne kommer i gang så hurtigt som muligt.

Den nærmere placering og udformning af S-togstationen i ny by samt tidspunktet for stationens etablering er vigtige brikker i planlægningen af byudviklingen i den centrale del af ny by. I forbindelse med planlægningen skal det bl.a. afklares, om der skal udlægges et parker og rejs anlæg i tilknytning til stationen.



Kronprins Frederiks Bro

Kommunale trafikanlæg

I Frederikssund Kommune er særligt vejene i Frederikssund by belastede i nærheden af kapacitetsgrænsen. I Frederikssund by – primært i bymidten – kan der derfor i stigende grad forventes problemer med afviklingen af den private bilbaserede person- og varetrafik. Byrådet har for at foregribe denne situation i 2008 vedtaget en trafikpolitik for Frederikssund by, som indeholder planer for en række vigtige trafikale forbedringer vedr. den private bilbaserede person og varetrafik.

Forlægningen af Jernbanegade vil have en positiv effekt på afviklingen af trafikken i bymidten. Det skyldes, at en del af trafikken omflyttes, ligesom to tætliggende kryds samles i ét kryds.

Forlængelse af Kalvøvej til A. C. Hansensvej vil aflaste Bruhnsvej og forsinkelserne i rundkørslen vil blive reduceret. Projektet vil ikke i sig selv kunne aflaste krydsene Nygade/Jernbanegade og Bakkegade/Ågade.

Forlængelse af Holmensvej til vejen ved sygehuset vil reducere trafikken på blandt andet Askelundsvej og dermed også i krydset J.F. Willumsens Vej/Askelundsvej. Det vil forbedre trafikafviklingen i dette kryds.

Udover de vejprojekter, som er baseret på trafikpolitikken for Frederikssund by er der planer for en sydlig adgangsvej til Skibby og en ny trafikvej i ny by ved St. Rørbæk.

Etablering af en sydlig adgangsvej til Skibby vil sammen med trafiksanering af Marbækvej kunne bevirke, at en stor del af trafikken fra Skibbys sydlige og østlige del kan omlægges således at den benytter den sydlige forbindelse til hovedvej 53.

Erhvervsområdet i den nordlige del af den nye by ved St. Rørbæk vejbetjenes fra Strandvangen med en primær trafikvej i ny bys vestlige side. På længere sigt reserveres mulighed for at skabe en forbindelse i Ny by fra Strandvangen sydpå til tilslutningsanlægget til den kommende Frederikssundsmotorvej umiddelbart syd for S-banen og videre igen til St. Rørbækvej.



Udover de påtænkte nye veje i Frederikssund by ønsker Byrådet mulighed for etablering af yderligere parkeringsmuligheder i en ring i udkanten af bymidten. Der er åbnet sådanne muligheder i rammebestemmelserne for rammeområde C.1.2. Nye P-pladser i udkanten af bymidten vil reducere trafikken i bymidten, idet en del trafikanter vil parkere deres bil og gå til butikkerne. P-pladsernes endelige placering er ikke fastlagt

Herudover vil der naturligvis løbende blive behov for anlæg af interne veje i forbindelse med bygge- modning af nye bolig- og erhvervsområder mv.

Kommuneplanens retningslinier omfatter kun relativt store veje.

Der arbejdes herudover med at udarbejde

- en samlet vej- og stiplan for Frederikssund Kommune, som skal afklare sammenhænge og funktionsdeling mellem veje og stier i kommunen,
- en trafikhandlingsplan, som skal give et samlet overblik over behovet for trafikinvesteringer og
- en trafiksikkerhedsplan.

Busdrift

Busdriften i Frederikssund Kommune er samlet set underskudsgivende. Hurtigbusser mellem større byer som f.eks. S-busser giver ofte overskud, mens både lokale ruter i de større byer og ruterne på landet typisk giver underskud. Passagergrundlaget i busserne er desværre faldende. Når der er færre passagerer og dermed færre billetindtægter giver det ekstraudgifter blot at opretholde den nuværende drift.

Frederikssund Kommune drøfter løbende med Movia, hvordan der kan sikres den bedst mulige kollektive trafik inden for kommunens økonomiske muligheder.

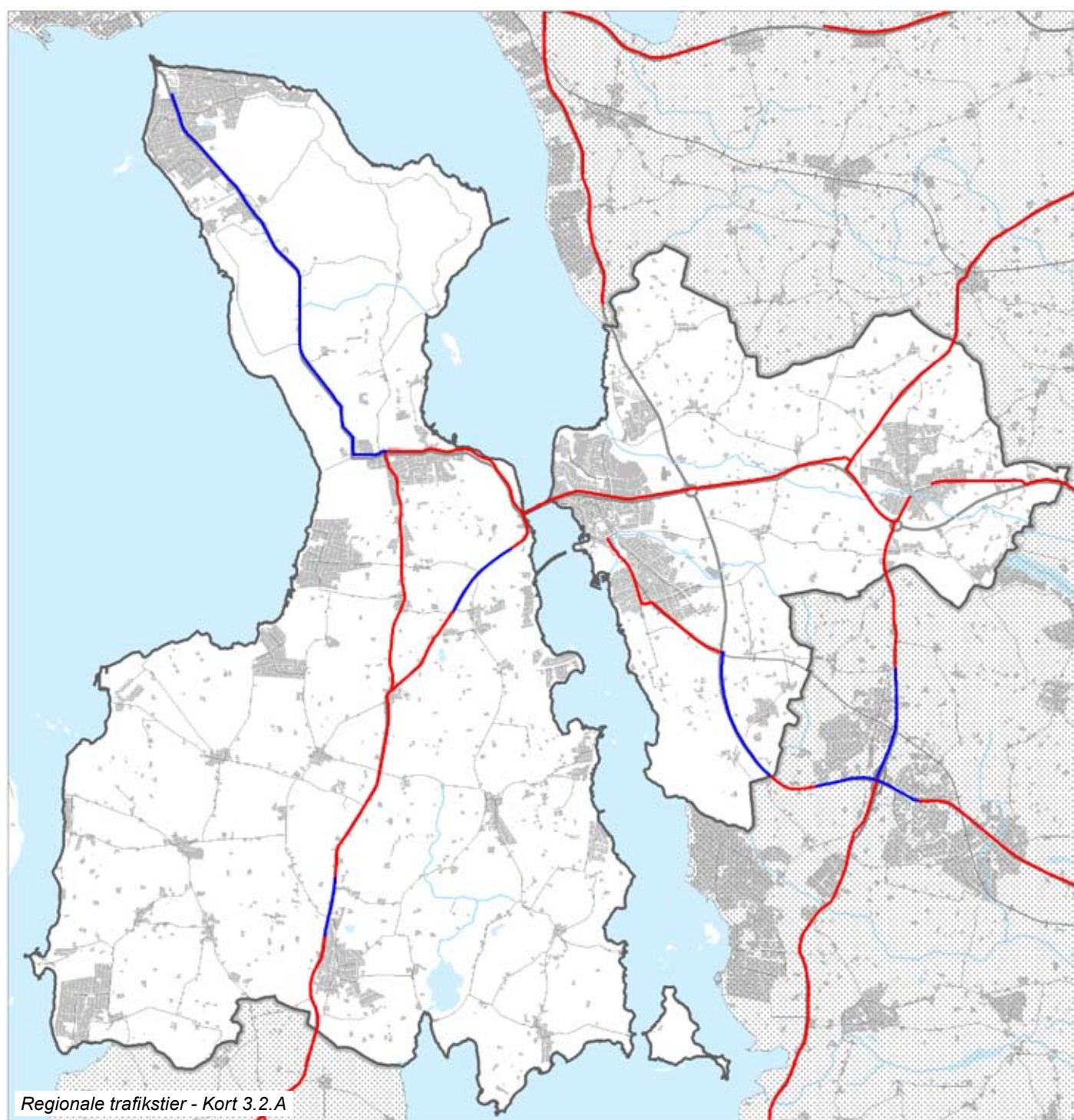
Baggrundsmateriale

Trafikpolitik for Frederikssund by – de store linier, juni 2008.





3.2 Regionale stier



- Eksisterende trafikstier
- Planlagte trafikstier



Retningslinier

Regionale stianlæg

statsanlæg.

3.2.1

Der sikres mulighed for etablering af regionale trafikstier som vist på kort 3.2.A

3.2.2

Der sikres mulighed for etablering af regionale rekreative stier som vist på kort 3.2.B

3.2.3

Frederikssund Kommune og den statslige vejmyndighed skal sikre sammenhæng mellem det regionale trafikstinet og det regionale rekreative stinet.

3.2.4

Strækninger, der er en del af det regionale trafikstinet, skal generelt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken, f.eks. ved hjælp af en malet stribe, en græsribat eller en kantsten. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler. Belægningen skal være jævn og egnet til cykling.

3.2.5

Ved etablering eller forbedring af S-togsstationer og busstationer skal det sikres, at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang og placeret bedst muligt i forhold til stationens skiftemuligheder og cyklisternes forbindelse til trafikstinettet.

3.2.6

På strækningen langs Frederikssundsvej fra krydsningen med jernbanen til kommunegrænsen mod Egedal Kommune bør der igangsættes planlægning for anlæg af trafiksti.

3.2.7

Stierne i det overordnede regionale rekreative stinet bør (og skal ved nyanlæg) have sikrede skæringer, om nødvendigt niveaufri over eller under barrierer, som veje, baner og vandløb, så stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses.

3.2.8

Ved nye statslige vej- og baneanlæg skal den statslige planlægning indarbejde de overordnede regionale rekreative stier med sikret skæring af nye



3.2 Regionale stier

Mål

Det er Byrådets mål

- at udbygge stinettet og udvikle fremkommeligheden, sikkerheden og trygheden
- at trafikstinettet skal give pendlere og andre bedre mulighed for at vælge cykel som dagligt transportmiddel. Trafikstierne skal derfor have en standard, som giver høj fremkommelighed og hastighed for cyklister.
- at trafikstinettet skal forbinde store befolknings- og arbejdspladskoncentrationer og give god adgang til større trafikterminaler i kommunen og nabokommunerne.
- at de rekreative stier skal give gode muligheder for oplevelser af f.eks. landskaber og natur til fods og på cykel og så vidt muligt forløbe i fredelige grønne omgivelser.
- at der realiseres et sammenhængende rekreativt stinet i kommunen med gode forbindelser til rekreative stinet i nabokommunerne.

Baggrund

Retningsliniernes lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 4 indeholde retningslinjer for beliggenheden af trafikanlæg.

Vejplanlægning er efter lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999 (vejloven), henlagt til de enkelte vejbestyrelser for hver deres vejnet. Stier er en naturlig del af et vejanlæg.

Vejbestyrelserne kan jf. vejlovens kapitel 4 sikre både endeligt besluttede veje (veje optaget på vejplanen) og påtænkte veje. Dette gælder også stier.

Hvem gør hvad?

Kommunen planlægger, etablerer, vedligeholder og skilte det nationale stinet, det regionale stinet og lokale stier.

Staten etablerer trafikstier langs statsveje.

Adgang til Forsvarsministeriets arealer f.eks. ad cykel- og vandrestier reguleres af Forsvarsministeriet. Der henvises til lov nr. 336 af 6. juni 1991 samt bekg. nr. 73 af 30. januar 2002 om ikrafttræden af denne lov.

Udpegningsgrundlag

Retningslinierne for regionale stier og angivelserne på kort af principielle tracéer er for overordnede rekreative stier og for trafikstiers vedkommende i vidt omfang overført fra Regionplan 2005. Vedrørende øvrige regionale stier er udpegningen reduceret til et økonomisk mere realistisk niveau.

Uddybning af retningslinjer

Trafikstier

Det regionale trafikstinet er primært rettet mod at tilgodese hurtigst mulig cykeltransport og ligger som ofte langs de større veje. Stierne skal sikre gode muligheder for at vælge cyklen som dagligt transportmiddel – også på tværs af kommune- grænser.

Det regionale rekreative stinet er rettet mod at give gode muligheder for oplevelser af f.eks. landskaber og natur til fods og på cykel. Det regionale rekreative stinet har væsentlig betydning for turisme og friluftsliv.

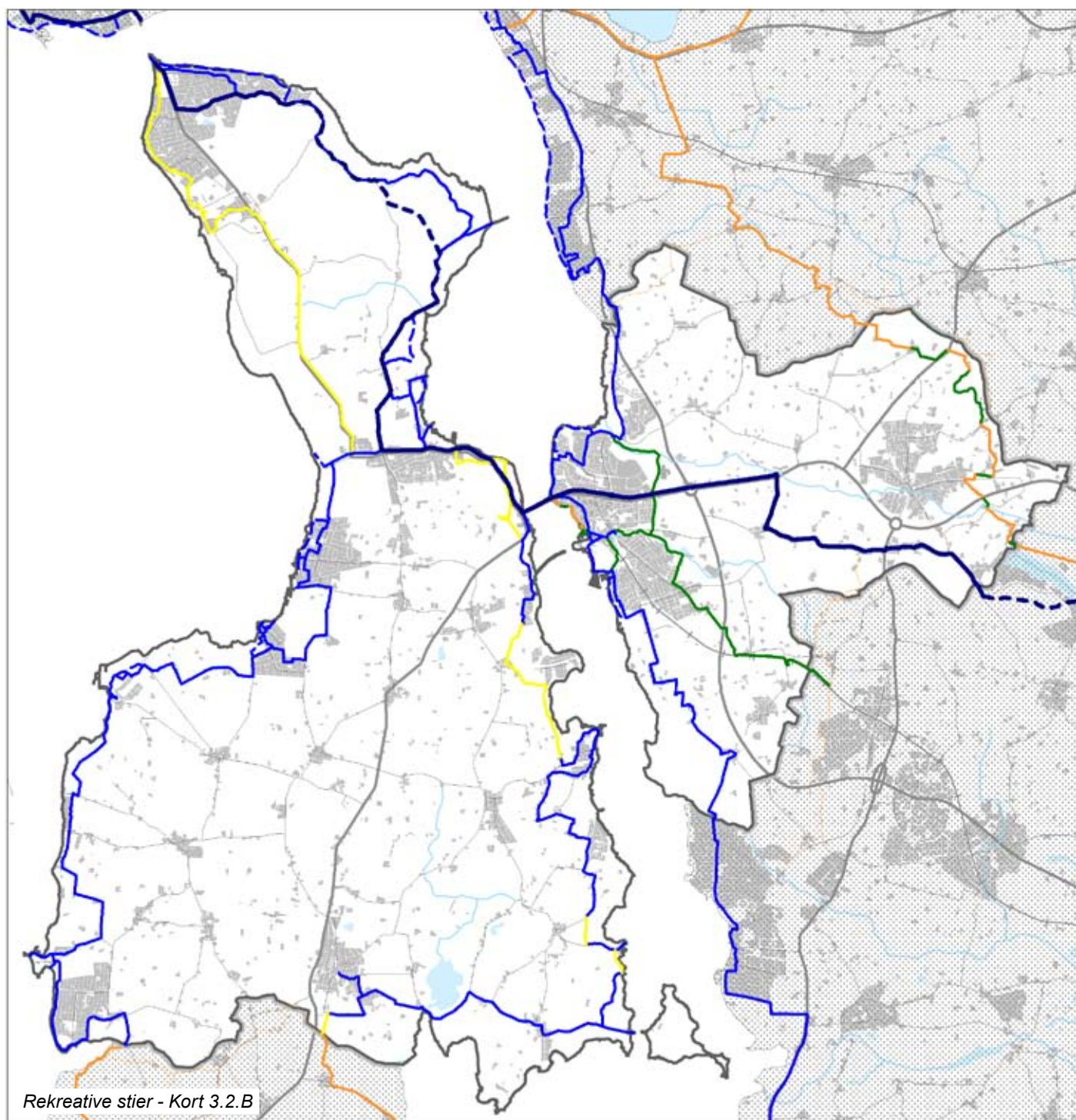
Tracéerne for de planlagte stier er principielle. Den præcise linieføring og øvrige udformning af stierne vil ske gennem nærmere planlægning efterhånden som kommunen har mulighed for at finansiere anlæggene.

Udover det regionale stinet mellem byerne er det væsentligt at byerne internt indrettes med sammenhængende og velfungerende stisystemer, som giver gode muligheder for at bruge cyklen som et miljøvenligt og sundt alternativ til biltransport. Der skal være gode muligheder for at bruge cyklen til den daglige transport til arbejde, uddannelsesinstitutioner, fritidsaktiviteter mv.

Det regionale stinet er således kun en lille del af det samlede stinet og retningslinierne for de regionale stier er kun en lille del af den samlede planlægning på vej- og stiområdet.

Der arbejdes herudover med at udarbejde

- en samlet vej- og stiplan for Frederikssund Kommune, som skal afklare sammenhænge og funktionsdeling mellem veje og stier i kommunen,
- en trafikhandlingsplan, som skal give et samlet overblik over behovet for trafikinvesteringer og
- særskilte planer for Trafiksikkerhed og tryghed.



Eksisterende stier

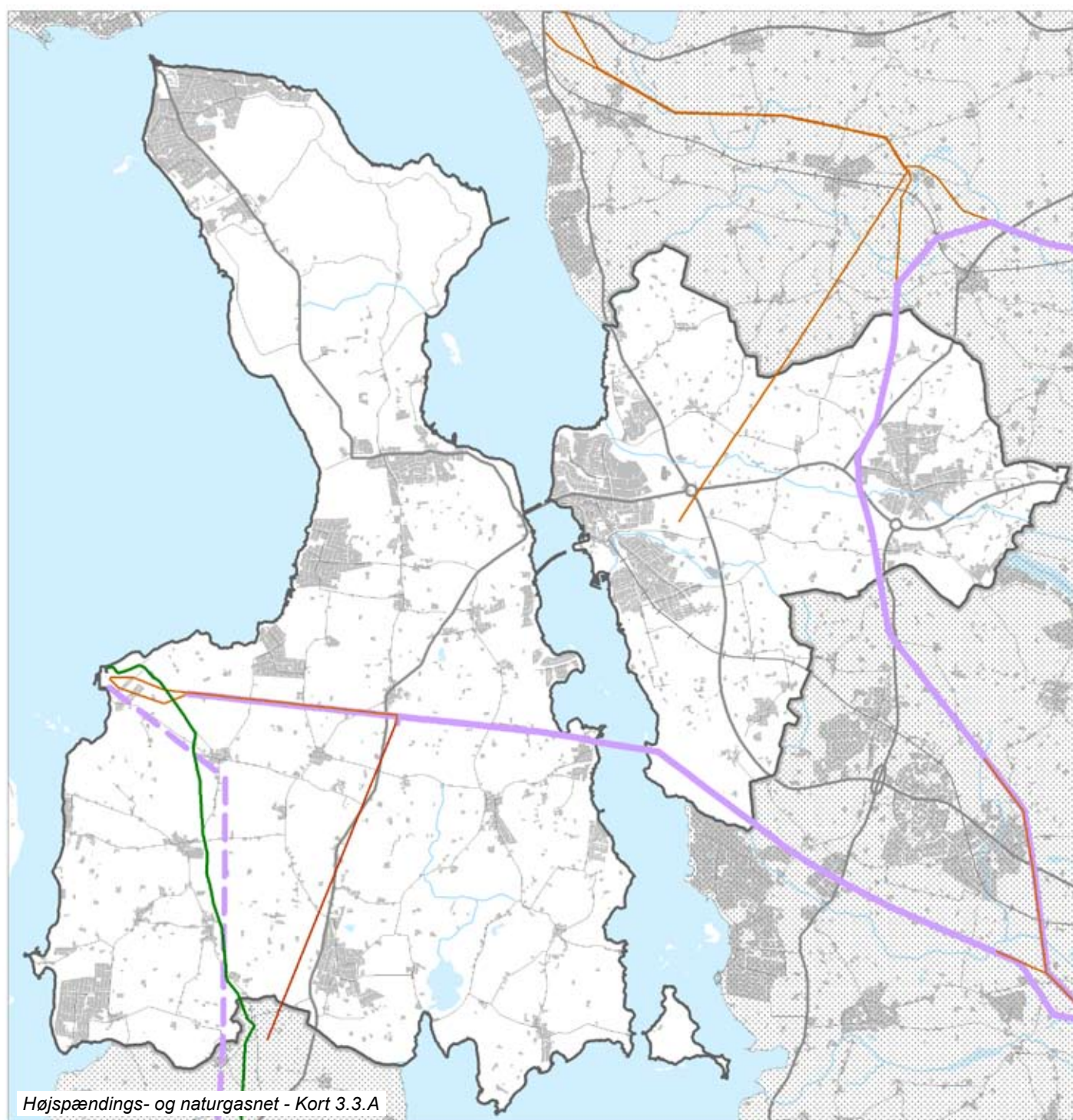
- National cykelrute, afmærket - Asfalt
- - - National cykelrute, afmærket - Grusbelægning
- - - Fjordsti - Vandresti
- Fjordsti - Cykelsti
- Overordnet regional rekreativ sti

Planlagte stier

- Færdiggørelse af Fjordsti
- Overordnet regional rekreativ sti
- Øvrig regional sti



3.3 Højspændings- og naturgasnet



- Eksisterende Højspændingsluftledn-132kV
- Eksisterende Højspændingsluftledning-400kV
- - - Planlagt Højspændingledning-400kV
- Eksisterende Højspændingsjordkabel-132kV
- Eksisterende naturgastransmissionsledning



Retningslinier

3.3.1

Der må ikke planlægges anlæg, byggeri eller andre dispositioner, der hindrer etablering af den på kort nr. 3.3.A angivne planlagte 400 kV forbindelse mellem Asnæsværket og Kyndbyværket-



3.3 Højspændings- og naturgasnet

Baggrund

Retningsliniernes lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg. Planlægningen omfatter luftledninger med spændinger på over 100 kV samt hovedtransmissionsledninger for naturgas.

Landsplandirektivet "Fingerplan 2007" pålægger berørte kommuner at respektere arealreservationen til en 400 kV forbindelse mellem Asnæsværket og Kyndbyværket.

Hvem gør hvad?

Energinet.dk ejer gastransmissionsnettet og eltransmissionsnettet på 400 kV og 150 kV-nettet i Nordsjælland og har ansvaret for planlægning af transmissionskapacitet og langsigtet forsynings-sikkerhed. Når Energinet.dk skal etablere nyt transmissionsnet, skal behovet for udbygningen være belyst i en plan, som indsendes til Klima- og energiministeren. Klima- og energiministeren kan for hvert enkelt konkret anlægsprojekt beslutte, at projektet skal godkendes af ministeren.

Visse højspændingsanlæg er omfattet af pligt til at foretage VVM-undersøgelse inden beslutning om etablering. Staten er VVM-myndighed for infrastrukturanlæg, der strækker sig over mere end to kommuner.

Kommunen står for kommune- og lokalplanlægning for anlæggene.

Udpegningsgrundlag

400 kV forbindelsen mellem Asnæsværket og Kyndbyværket er fastlagt i Fingerplan 2007 og overført til kommuneplanen.

Uddybning af retningslinjer

For Energinet.dk er håndtering af systemdriften, sikring af tilstrækkelig produktionskapacitet og indpasning af store mængder vind og decentral produktion fokuspunkter for planlægningen af elnettets udbygning. Elinfrastrukturen skal understøtte en øget anvendelse af vedvarende energi, hvilket stiller nye krav til systemet.

På gassiden præges billedet af et stadigt mere

presserende behov for ny infrastruktur til at sikre tilgængeligheden af gas på længere sigt. Etablering af nye gasledninger til import af gas forventes ikke umiddelbart at berøre Frederikssund Kommune.

Energinet.dk's planlægning er nærmere beskrevet i Systemplan 2007 fra oktober 2007.

Luftledninger for de meget høje spændinger er vanskelige at indpasse i landskabet på grund af deres fysiske dimensioner og fremtoning.

Miljø- og Energiministeriet udsendte i 1995 udsendt notatet: "Principper for etablering og sanering af højspændingsanlæg". Disse principper blev senere suppleret med udmeldinger i regeringens Energi-strategi 2025 fra juni 2005. Ifølge disse principper kunne nye 400 kV forbindelser normalt fremføres som luftledninger i det åbne land, når dette kunne ske ude at komme i konflikt med særlige naturinteresser og bymæssigt bebyggelse, mens f.eks. nye ledninger under 100 kV skulle kabellægges. Både lokalpolitisk og landspolitisk har der imidlertid i konkrete sager været ønske om øget kabellægning på grund af de visuelle gener ved luftledningerne. Den 4. november 2008 blev parterne bag energiaftalen fra februar 2008 enige om et sæt nye retningslinjer for kabellægning og udbygning af eltransmissionsnettet, som fremgår af notatet "Nye retningslinier for kabellægning og udbygning af transmissionsnettet" af 8. oktober 2008. Retningslinierne slår bl.a. fast, at "Sigtet er, at i takt med at udviklingen i forsyningssikkerhed, teknologi og samfundsøkonomi tilsiger det, skal alle 400 kV-forbindelser anlægges i jorden frem for på master" og vedrørende nye 132 og 150 kV forbindelser fastsættes det, at disse skal etableres i kabler i jorden. Derudover skal der ske en kabellægning af eksisterende 132 og 150 kV forbindelser.

Der er ikke taget stilling til den endelige placering og udformning af 400 kV forbindelsen fra Asnæsværket i Kalundborg til Kyndbyværket. Dette vil ske gennem senere planlægning og VVM-redegørelse.

Naturgasanlæg

Langs de eksisterende hovedtransmissionslinjer gælder en sikkerhedszone på begge sider af ledningen jf. "Cirkulære om reservation af arealer til et



Redegørelse

hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark”, nr. 109 af 26. maj 1981.

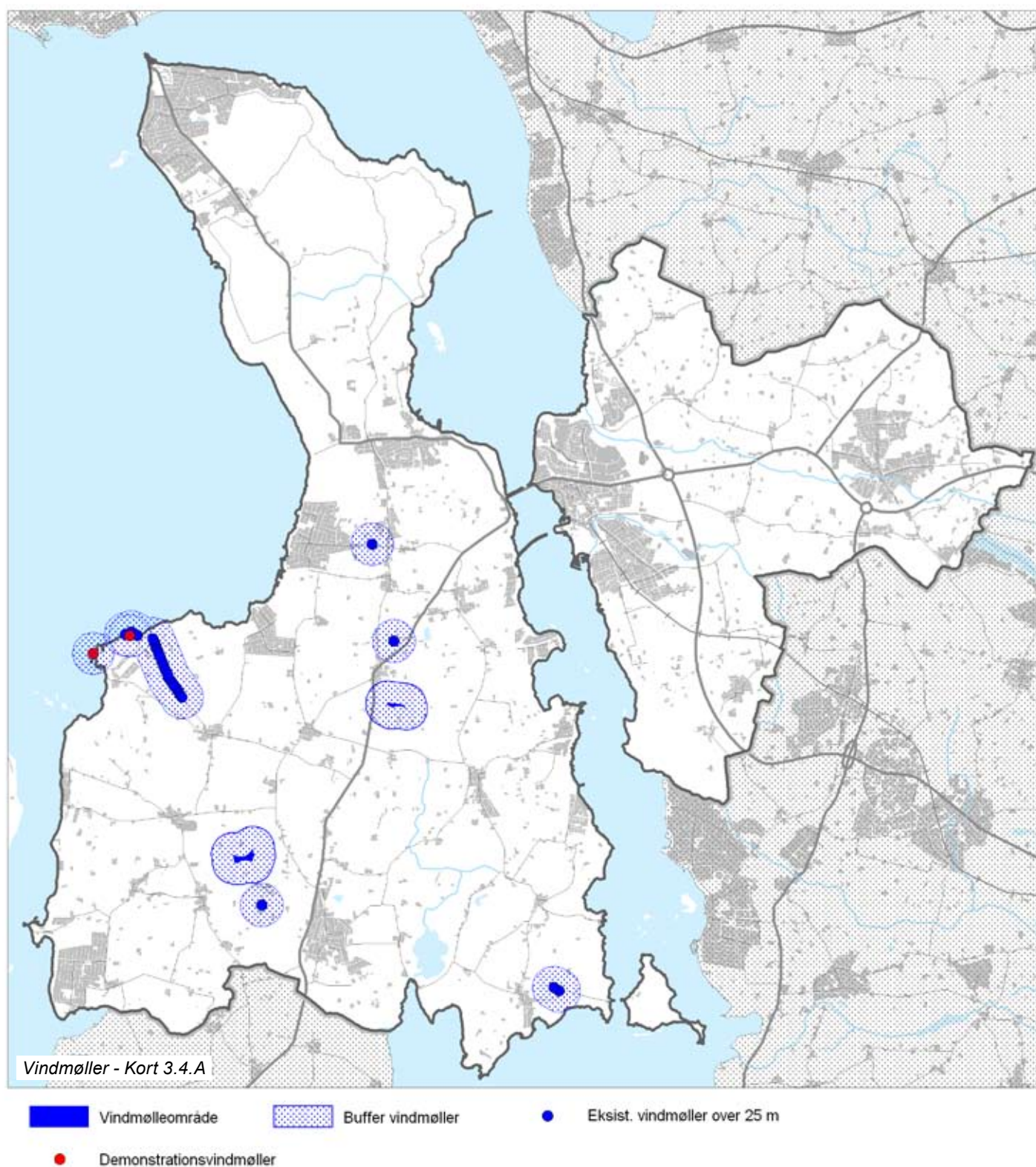
Energistyrelsen er påtaleberettiget over for lokalplanforslag, som berører sikkerhedszonen. Kommunen skal ved bl.a. landzoneadministrationen tage særlige hensyn til højtryksgasledningens nærhed.

Baggrundsmateriale

”Nye retningslinier for kabellægning og udbygning af transmissionsnettet” af 8. oktober 2008.



3.4 Vindmøller





Retningslinier

Vindmølleområder

3.4.1

Inden for de udpegede vindmølleområder vist på kort 3.4.A kan der lokalplanlægges for vindmøller med en totalhøjde på mellem 60 og 80 m. Der kan ikke lokalplanlægges for vindmøller uden for de udpegede vindmølleområder. Inden for en radius på 500 m omkring store vindmøller og udlagte vindmølleområder vist på kort 3.4.A (bufferzoner) må der ikke lokalplanlægges for støjfølsom anvendelse, hvis der er uacceptable visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed.

3.4.2

I vindmølleområderne må der opstilles op til 3 store møller på en ret linie med samme indbyrdes afstand. Afstanden mellem møllerne skal være mellem 3 og 4 gange rotordiameteren.

3.4.3

Vindmøller i vindmølleområderne skal være ens med hensyn til størrelse, udseende, materialevalg, omløbsretning, omdrejningstal og rotordiameter. Navhøjden kan varieres med op til 10 m mellem den højeste og den laveste vindmølle, såfremt der herved opnås en udligning mellem terrænforskelle. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter skal være 1:1 (+/- 10 %).

Demonstrationsvindmøller

3.4.4

I hvert af de på kort 3.4.A viste områder til demonstrationsvindmøller kan opstilles en vindmølle med en maksimal totalhøjde på 150m. Møllerne skal være så ens mht. størrelse, udseende, materialevalg, omløbsretning, omdrejningstal, navhøjde og rotordiameter, at de umiddelbart opfattes som ens. Rotordiameter skal være 100-110m og tårnhøjde 88-100m. Vindmøllerne kan først opstilles, når de eksisterende 24 vindmøller i rammeområde V 5.1 og V 5.3 er taget ned og disse områder er retableret. Derefter ophæves planlægningen for de 24 eksisterende møller.

Husstandsvindmøller

3.4.5

Husstandsvindmøller må maksimalt have en totalhøjde på 25 m og skal placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejen-

domme på baggrund af en landzonetilladelse.

3.4.6

Husstandsvindmøller må ikke placeres i udpegede vindmølleområder, i grønne kiler eller i råstofområder. Husstandsvindmøller må endvidere ikke opstilles i internationale beskyttelsesområder eller så tæt på disse, at det vil påvirke områdets dyre- og planteliv negativt. Før der kan gives landzonetilladelse til en husstandsvindmølle inden for en randzone på 800 m fra et internationalt beskyttelsesområde skal der redegøres for møllens eventuelle påvirkning af områdets dyre- og planteliv.

Generelle krav til vindmøller

3.4.7

Vindmøller skal overholde følgende afstandskrav:

- Afstanden for møller, som kræver lokalplan, til nærmeste nabobeboelse skal være mindst 4 gange totalhøjden for den enkelte mølle.
- Afstanden til skel mod jernbanestrækninger og veje skal minimum svare til totalhøjden plus 10 m.
- Afstanden til deklaraationsarealer for højspændingsledninger skal minimum svare til totalhøjden.

3.4.8

I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af vindmøller både uden for og inden for de udpegede vindmølleområder bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen. Oplysning om de overordnede radiokædeforbindelser i kommunen kan fås ved henvendelse til IT- og telestyrelsen.



3.4 Vindmøller

Baggrund

Retningsliniernes lovgrundlag

Kommuneplanen skal ifølge planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg, herunder bl.a. vindmøller.

Hvem gør hvad?

Kommunen har ansvaret for at udpege områder til lokalisering af vindmøller og ansvaret for at kommune- og lokalplanlægge for vindmøller. Kommunen er også myndighed, når der skal gives landzonetilladelse til opstilling af husstandsvindmøller.

Ifølge bestemmelser i planloven skal der for projekter med møller med en totalhøjde på mere end 80 m eller med mere end 3 møller udarbejdes en særlig redegørelse for Vurdering af virkningerne på Miljøet (VVM-redegørelse).

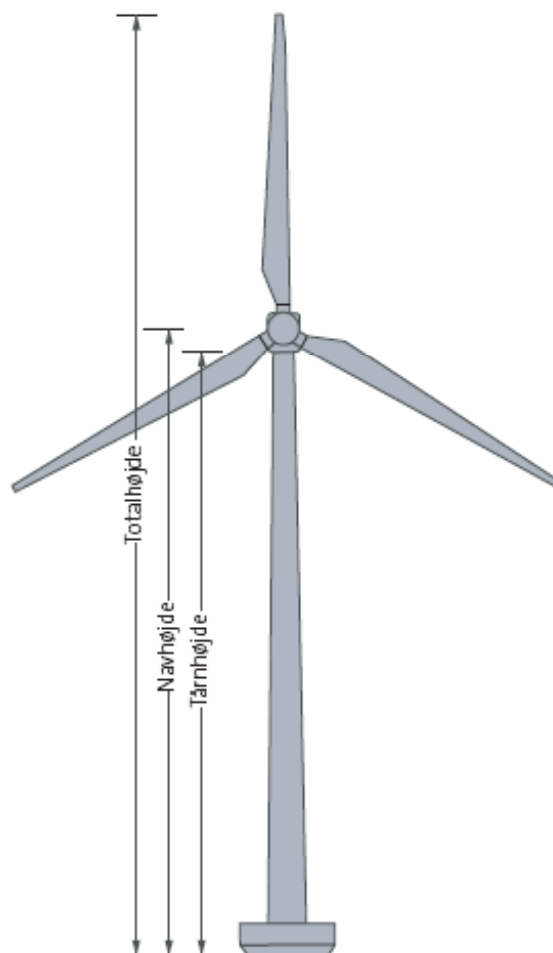
Staten er VVM-myndighed for vindmøller med en totalhøjde på 150 m eller derover. Kommunen er myndighed for øvrige landbaserede vindmøller.

Udpegningsgrundlag

De udpegede vindmølleområder er en videreførsel af Hovedstadens Udviklingsråds (HUR) udpegnings af vindmølleområder i Regionplan 2005.

Uddybning af retningslinje

Definitioner på vindmøllehøjder



Vindmøller med totalhøjde over 25 m er store møller.

Vindmølleområder

HUR's udpegnings af vindmølleområder i Regionplan 2005 skete under en forudsætning om vindmøller med en totalhøjde på 70 - 80 m. De kommercielt mest interessante vindmøller er i dag væsentligt større - op til 150 m høje - og de kan måske blive endnu større i fremtiden.

Vindmøllecirkulæret påbyder kommunen at sætte en maksimumshøjde på møllerne i vindmølleområderne. Det vurderes, at en væsentlig ændring af maksimumshøjden, til et markedsfølsomt relevant niveau f.eks. 150 m, vil få afgørende betydning for bl.a. vurderinger af landskabelige forhold og





Redegørelse

afstande til naboer og dermed kræve ny planlægning. Frederikssund Kommune har derfor fastsat en maksimalhøjde på 80 m.

For møller over 80 m skal altid gennemføres VVM. En VVM vil skulle omfatte meget grundige undersøgelser af alle relevante planhensyn - herunder de visuelle virkninger af møllerne, afstandsforhold til nabobebyggelse mv. som grundlag for et kommuneplantillæg.

På baggrund af en VVM vil det være muligt at fravige maksimumsstørrelsen på 80 m og planlægge konkret for væsentligt større møller i og udenfor vindmølleområderne.

Egnede placeringer for store vindmøller er en knap ressource. For at sikre at kommunens bedste placeringsmuligheder for vindmøller anvendes til møller som er rimeligt tidssvarende og økonomisk rentable er der sat en minimumsstørrelse på møller i vindmølleområderne på 60 m i totalhøjde.

Ved opstilling af store møller nær kysten skal Farvandsvæsenet kontaktes, idet vindmøllerne kan give problemer i forhold til fyr og anden sømærkning. Ved opstilling af møller med en totalhøjde større end 100 m, skal Statens Luftfartsvæsen endvidere orienteres, således at der kan tages stilling til evt. afmærkning.

Demonstrationsvindmøller

Det er et statsligt ønske at fastholde muligheden for demonstrationsvindmøller i Kyndby Huse som indgår i Regionplan 2005 og i VVM-tillægget om demonstrationsvindmøller ved Kyndby (april 2005), selvom der ikke p.t. er en byherre, der ønsker at opføre møllerne og den konkrete VVM-tilladelse er ophævet. På grund af det statslige ønske herom fastholdes muligheden. Kommuneplanramme for demonstrationsvindmøllerne laves - om fornødent - ved kommuneplantillæg i forbindelse med at ramme V 5.1 og V 5.3 ophæves.

Husstandsvindmøller

Landzonetilladelse eller lokalplanlægning som omfatter husstandsvindmøller i beskyttelsesområder forudsætter at der foretages en konkret vurdering af beskyttelsesinteresserne og at landskabs- natur- og kulturværdierne ikke forringes.

Herudover skal der tages størst mulig hensyn til nabobeboelse.

Generelle krav til vindmøllerne

Frederikssund Kommune lægger vægt på at vindmøller i gives et harmonisk udseende, som f.eks. vil kunne opnås ved at møllerne udformes som lukkede rørtårne i en ens lysegrå farve med ikke-reflekterende overflader. Skilte og reklamer bør ikke anbringes på vindmøllerne. Belysning bør i landzone kun forekomme i det omfang den er sikkerhedsmæssigt nødvendig.

Ved placering af møller indenfor en radius af 5 km fra forsvarrets øvelsespladser samt skyde- og øvelsестerræner skal Forsvarsministeriet høres.

Baggrundsmateriale

Frederikssund Kommune 2009:

"Registrering af eksisterende vindmøller"



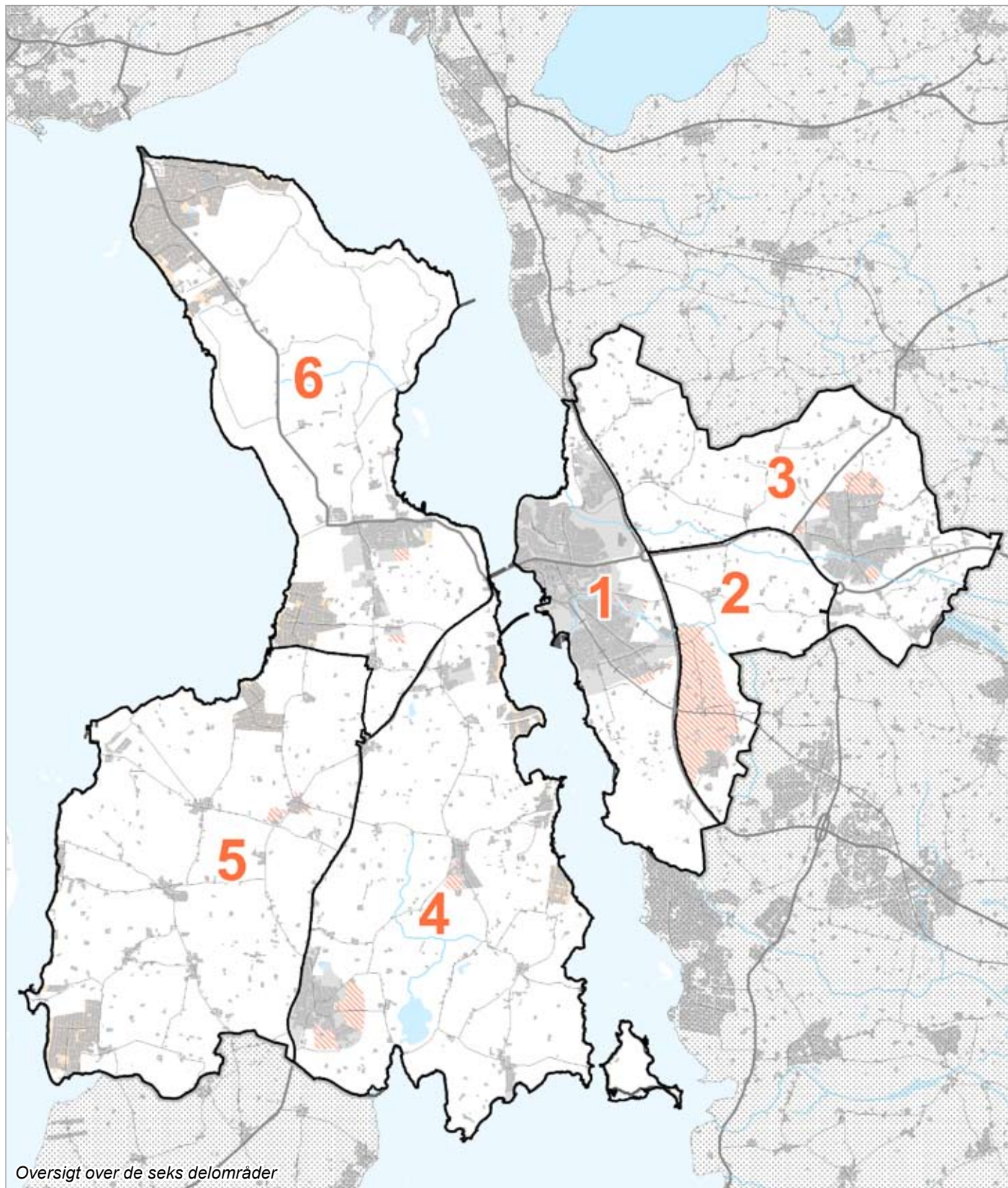


Rammer



Rammedelens opbygning

De seks delområder





Rammerne for lokalplanlægningen er grundlaget for den fremtidige lokalplanlægning. Rammerne er bindeledet mellem hovedstrukturen og den mere detaljerede lokalplanlægning. Rammerne består af de generelle rammebestemmelser og rammerne for de enkelte delområder. Rammerne er udformet, så den egentlige detailregulering og udformning af områder og projekter skal afklares gennem lokalplanlægningen.

Rammedelens opbygning

Hele Kommunen er i rammerne for lokalplanlægningen opdelt i 6 hovedområder:

1. Frederikssund by
2. St. Rørbæk
3. Slangerup og den østlige del af kommunen
4. Skibby og den sydøstlige del af Hornsherred
5. Den sydvestlige del af Hornsherred
6. Jægerspris og den nordlige del af Hornsherred

Disse hovedområder er igen opdelt i en række enkelte rammeområder. Rammeområderne er afgrænset ud fra en vurdering af det enkelte områdes hovedanvendelse. Bestemmelserne for det enkelte områdes anvendelse er opdelt i følgende anvendelsesgrupper:

- B.** Boligområder
- BB.** Blandet byområde
- C.** Centerområder (bymidte) – underinddeles i områder til:
 - 1) centerområde med butiksformål,
 - 2) blandet bolig og erhverv,
 - 3) boligområder
- D.** Offentlige områder og offentlig service
- E.** Erhvervsområder
- F.** Fritidsområder
- H.** Håndværksområde (blandet bolig og erhverv)
- K.** Kolonihaveområder
- LB.** Landsbyer
- LE.** Erhverv i landzone
- LD.** Offentligt område i landzone
- LF.** Fritidsområde i landzone
- LH.** Håndværksområde i landzone
- LK.** Kolonihaveområder i landzone
- LL.** Landområderne generelle & specifikke rammer
- S.** Sommerhusområder
- V.** Vindmølleområder

Område B1.2 er for eksempel betegnelsen for boligområde 2 i Delområde 1, Frederikssund by.

Frederikssund Kommune finder ikke at der er et planlægningsmæssigt behov for at fastlåse offentlig service i offentlig drift. I de fleste tilfælde rummer de specifikke rammer for områder, der ovenfor er kategoriseret som "D. Offentlige områder og offentlig service" derfor også mulighed for at drive traditionelt offentlige serviceopgaver i privat regi.

Rammebestemmelsernes forhold til lokalplanlægningen

Byrådet skal arbejde for at kommuneplanen realiseres. Lokalplaner skal udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, og det er lokalplanerne, der har direkte retsvirkninger overfor f.eks. grundejere og bygherrer.

I særlige tilfælde har kommuneplanens rammedel en lidt mere direkte retsvirkning for borgerne. I områder indenfor byzone eller sommerhusområder, der ikke er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, kan Byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, hvis bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel, herunder bestemmelser om rækkefølge for udbygning.

Større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, må kun gennemføres i overensstemmelse med en lokalplan.

Hvis Byrådet ønsker at udarbejde en lokalplan, der ikke stemmer overens med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, er det nødvendigt samtidigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen, således at lokalplanen ikke strider mod kommuneplanlægningen.

Rammebestemmelser kan ikke i sig selv ændre gældende regler, som er fastsat ved lokalplaner, byplanvedtægter og servitut-bestemmelser. Sådanne bestemmelser kan kun ændres ved en ny lokalplan.



Overførsel af arealer fra land- til byzone kan kun foregå gennem en lokalplan, der indeholder bestemmelser om arealernes overførelse. Tilbageførsel af byzonearealer til landzone kræver ikke udarbejdelse af lokalplan, men sker ved beslutning i Byrådet på baggrund af kommuneplanen eller på begæring af grundejeren.

På rammekortene er med rød skravering vist de områder, som påtænkes overført til byzone ved lokalplanlægning. Byzone er angivet med grå baggrundsfarve.

Nye lokalplaner skal være i overensstemmelse med gældende lovgivning f.eks. Miljøbeskyttelsesloven, Naturbeskyttelsesloven, Jordforureningsloven og Vejlovgivningen - og alt byggeri og arealanvendelse skal overholde anden lovgivning. Byggeri og anlæg skal også følge reglerne i Byggeloven og Bygningsreglementet, men her gælder den undtagelse, at en lokalplan godt kan tilsidesætte regler i byggelovgivningen. Det samme gælder for hegnsløven. En lokalplan kan således skabe en særlig retstilstand i lokalplanområdet, hvor der gælder andre regler for byggeri og for hegn end de regler der følger af Byggeloven og Hegnsløven.

Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan forsætte uanset at den måtte være i strid med lokalplanlægningen. Lokalplaner kan kun regulere fremtidige dispositioner. En lokalplan kan åbne mulighed for nogle fremtidige anvendelser af et område og udelukke andre fremtidige anvendelser af et område, men grundejeren kan ikke forpligtes til at gennemføre et projekt, som beskrives i en lokalplan.

Planlovens § 15 indeholder en liste over de emner, som kan reguleres i en lokalplan.

Rammebestemmelsernes karakter af rammer

Rammerne indeholder overordnede bestemmelser for de enkelte områders anvendelse, bebyggelse mv. Den mere detaljerede planlægning sker ved lokalplanlægningen.

Forud for lokalplanlægning af et område vil der normalt blive foretaget en række nærmere undersøgelser af f.eks. støjforhold, forekomst af beskyttede

dyre- og plantearter, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder mv.

Bestemmelserne om bebyggelsens omfang og udformning er maksimale rammer. Det skal forstås således, at der ikke i alle tilfælde ved lokalplanlægningen vil blive givet tilladelse til, at rammerne udfyldes fuldt ud. Lokalplaner vil normalt også indeholde bestemmelser om forhold, der ikke er nævnt i rammerne.

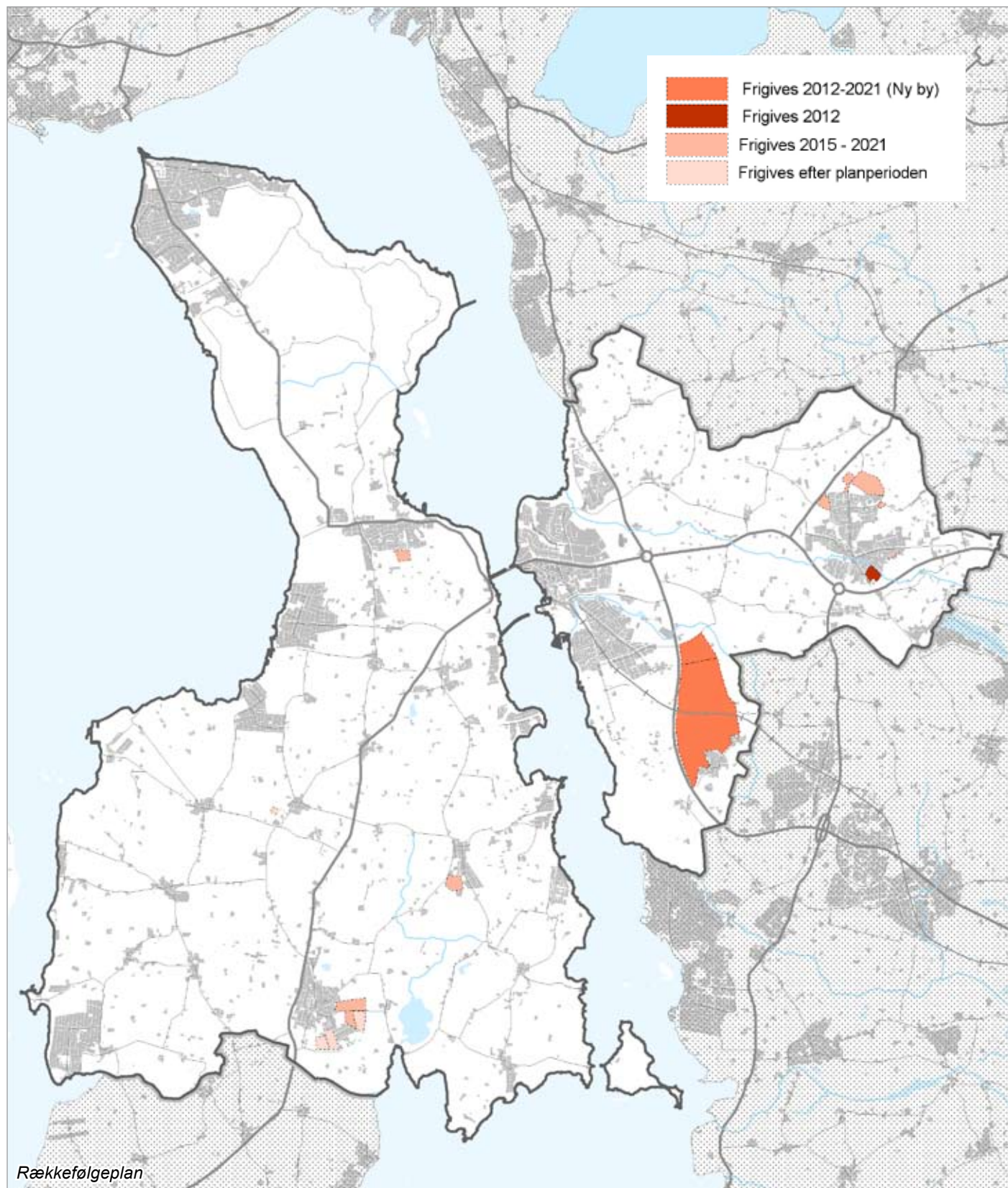
Grænserne mellem de forskellige rammeområder er tegnet ret præcist. Hvis omstændighederne taler for det, herunder at sigtet med afgrænsningen ikke anfægtes, kan der ske mindre korrektioner af disse afgrænsninger, uden at det kræver tillæg til kommuneplanen.

Der vil i særlige tilfælde, når omstændighederne taler for det, herunder hvor formålet er at sikre et helhedsindtryk og god arkitektur, kunne meddeles dispensation fra de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og fra bestemmelser om bebyggelsesprocent, højde, etageantal og lignende i en byplanvedtægt eller lokalplan, også selv om kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen herved overskrides.





Generelle rammebestemmelser





Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det sikres, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Ved udarbejdelse af lokalplaner gælder følgende generelle rammebestemmelser:

Rækkefølgeplan

Arealer til byformål skal tages i brug i overensstemmelse med nedenstående rækkefølgebestemmelser:

Byområder med landzonestatus (fremtidig byzone) overføres til byzone ved lokalplanlægningen for områderne.

I rækkefølgeplanen er der fastsat "frigivelsesår" for landzonearealer som kommunen kan overføre til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplan for områder omfattet af rækkefølgeplanens regulering af frigivelsesår kan tidligst vedtages endeligt i august året før frigivelsesåret. Med endelig vedtagelse i august året før sikres at muligheder for vinterbyggeri kan tilgodeses.

Landzoneområder, som er beliggende i byområdet og har en ramme for lokalplanlægningen, men som ikke er omfattet af rækkefølgebestemmelserne nedenfor frigives med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009.

Boligområder som frigives i perioden 2010-2014:

- B 3.20 ved Slagslundevej frigives 2012.

Boligområder som frigives i perioden 2015-2021:

- B 3.28 ved Lystrupvej
- B 3.29 ved Kroghøj
- B 3.30 ved Højagergård
- B 3.31 vest for Hillerødvej
- B 3.32 Syd for Ny Øvej
- B 4.20 Havholmgård
- B 4.21 Højstedgård
- B 4.22 Selsøvej Sydøst
- B 4.26 Skuldelev Syd
- B 6.14 ved Duemosevej

Rækkefølgebestemmelser for områder som frigives i perioden 2015-2021 forventes nærmere behandlet og herunder præciseret i senere kommuneplanlægning. Områderne er på nuværende tidspunkt ikke indbyrdes prioriterede.

Arealer i byområdet, som tidligst kan udbygges efter planperioden:

- B 4.23 Selsøvej Øst
- B 4.24 Marbækvej Syd
- B 4.25 Marbækvej Sydvest
- B 5.5 Solbakke Vest ved Dalby

Byområder i Ny by, som frigives i perioden 2012-2021:

- C 2.1 Det centrale byområde, Ny by,
- BB 2.1 Blandet byområde, Ny by Nord
- BB 2.2 Blandet byområde, Ny by Syd
- E 2.2 Erhvervsområde Ny by

Lokalplanlægning for byudviklingen i rammeområderne C 2.1 Det centrale byområde i Ny by, BB 2.1 Blandet byområde Ny by Nord, E 2.2 Erhvervsområde Ny By og B 2.2 Blandet byområde, Ny by Syd forudsætter nærmere kommuneplanlægning, som fastsætter detaljerede rammer for byudviklingen og herunder fastlægger Ny bys overordnede infrastruktur og afgrænser byens stationsnærhedsområde og bymidte. I den nærmere kommuneplanlægning for Ny by må det endvidere påregnes, at der vil blive fastsat mere detaljerede rækkefølgebestemmelser.

Rækkefølgeplanen er vist på kortet på modstående side.

Da grundlaget for rækkefølgeplanen løbende ændrer sig er det ikke meningsfuldt at fastsætte præcise rækkefølgebestemmelser for byggeri, som ligger nogle år fremme i tiden. Rækkefølgeplanen sætter derfor ikke præcise årstal på den boligudbygning, som skal ske i perioden 2015-2021. Den nærmere tidsmæssige prioritering vil blive foretaget i senere kommuneplanlægning, efterhånden som der er behov og grundlag for det.

Ny by styres af både et frigivelsesår og nogle betingelser om etablering af overordnet planlægning. Den supplerende rækkefølgebestemmelse for ny bys centrale del er nødvendig, fordi det at etablere et centrum i en ny by er en helt anden opgave end at supplere en eksisterende by med et nyt kvarter. Etablering af plangrundlaget for en helt ny by kræver en koordineret statslig og kommunal indsats vedr. f.eks. etablering af statslige og kommunale



infrastrukturinvesteringer (f.eks. overordnede vejanlæg og S-togstation).

Rækkefølgeplanen kan ændres ved kommuneplantillæg f.eks. som følge af byomdannelse og byfortætning, konjunkturændringer eller hensyn til kommunens økonomi (f.eks. afledte investeringsbehov til skole- og institutionskapacitet).

Bevaringsværdier i Frederikssundområdet

Lokalplaner for områder, der efter "Frederikssund Kommuneatlas, Byer og bygninger 2002" rummer bygninger med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 1-3), eller bevaringsværdige bebyggelsesmønstre, anlæg, bevoksninger, sigtelinier eller udsigter skal indeholde bestemmelser og/eller redegørelse om bevaring.

Frederikssund Kommune vil ved ansøgninger om ændring af bevaringsværdige bygninger, bebyggelsesmønstre, anlæg, bevoksninger, sigtelinier eller udsigter i behandlingen af den enkelte byggesag vurdere, om der med det ansøgte projekt tages tilstrækkelige hensyn til bevaringsværdierne.

Bevaringsværdier i Slangerup by

Lokalplaner for områder, der rummer bebyggelse, anlæg, bevoksning, portvirkninger, gademiljøer eller sigtelinier, som på kortet sidst i afsnittet er registreret som bevaringsværdige, skal indeholde bestemmelser om bevaring.

Frederikssund Kommune vil ved ansøgninger om ændring af bevaringsværdige bebyggelser, anlæg, bevoksninger, portvirkninger, gademiljøer og sigtelinier i behandlingen af den enkelte byggesag vurdere, om der med det ansøgte projekt tages tilstrækkelige hensyn til bevaringsværdierne.

Bebyggelsesprincipper for et område i Frederikssund Bymidte

Facadebebyggelsen i Frederikssund Bymidte skal fortrinsvis opføres som randbebyggelse mod vej (eller den byggelinie, som er fastsat for vejen) som vist på kortet sidst i afsnittet om de generelle rammer. Princippet om randbebyggelse kan fraviges ved lokalplanlægning for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet plan.

Stueetagerne langs strøggaderne Havnegade, Østergade, Jernbanegade, Nygade, Bruhnsvej og A. C. Hansens Vej som angivet på kortet skal anvendes til publikumsorienteret handel og service.

Sikring af sti mellem Kronprins Frederiks Bro og Frederikssund Havn

Lokalplaner, som omfatter arealer langs kysten mellem Kronprins Frederiks Bro og Frederikssund Havn skal sikre, at der kan etableres en sti med offentlig adgang langs kysten.

Bebyggelse langs Kongensgade og Brobæks-gade i Slangerup

Facadebebyggelsen langs Kongensgade og Brobæksgade skal fortrinsvis opføres som randbebyggelse mod vej (eller den byggelinie, som er fastsat for vejen) i princippet som vist på kortet sidst i afsnittet om de generelle rammer.

Lokalplaner for facadebebyggelsen langs Kongensgade og Brobæksgade, som vist på kortet, skal indeholde bestemmelser om butiksfacaders orientering i forhold til gaden og bestemmelser for skiltning og reklamering.

Bolig- og erhvervsområder skal kunne udnytte kvaliteterne i omgivelserne

Ved lokalplanlægning for bolig- og erhvervsområder skal det sikres, at de enkelte områder kan udnytte kvaliteterne i omgivelserne – både by, landskaber og fjorde. Som led heri, skal der tages stilling til behovet for interne stier og friarealer og til hvordan det enkelte område kan knyttes på evt. lokale og overordnede stisystemer. Adgangsveje med almen vejret til offentlige badestrande og seværdigheder skal sikres i videst mulig udstrækning.

Afvanding

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at bortledning af overfladevand begrænses mest muligt og at der reserveres plads til evt. nødvendige forsinkelses- og rensningsforanstaltninger i lokalplanområdet.

Støj

Lokalplaner, der udlægger støjbelastede arealer til støjfølsomme formål, skal indeholde bestemmelser om afskærmning, der sikrer at støjbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænse-



værdier for den planlagte anvendelse.

Energi

For boligområder, der frigives fra 2012 og senere, skal der i lokalplanen fastsættes krav om, at nybyggeri overholder Bygningsreglementets bestemmelser om lavenergibyggeri i klasse 1.

Nye lokalplaner skal som udgangspunkt gøre det muligt at etablere supplerende energiforsyning i form af solfangere, solceller, varmepumper, jordvarmeanlæg mv.

Varmeforsyning

I alle områder med naturgas og fjernvarme skal ny bebyggelse pålægges tilslutningspligt til det kollektive varmesystem. Ansøgninger om dispensation fra tilslutningskravet skal imødekommes, hvis bebyggelsen opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri.

Parkering

Ved lokalplanlægning skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler pr. bolig ved åben-lav parcelhusbebyggelse og til mindst 1,5 bil pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse og ved etagehusbebyggelse.

Der skal ved byggeriets ibrugtagning være anlagt mindst 1 p-plads pr. bolig.

I lokalplaner for centerområder i Frederikssund by skal der dog kun udlægges parkeringsareal svarende til 1 bil pr. bolig.

Ved lokalplanlægning for butikker skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 bil pr. 25 m² butiksetageareal.

Ved lokalplanlægning for kontorerhverv, institutioner, liberale erhverv, administration, service, lettere industri- og håndværksvirksomheder og lignende skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 bil pr. 50 m² etageareal. I centerområder og i blandede byområder inden for det stationsnære område i Frederikssund kan udlægget af parkeringspladser i lokalplaner dog fastsættes til mindre end 1 bil pr. 50 m² erhvervsetageareal.

I erhvervsområder til industrivirksomheder skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 bil pr. 100 m² etageareal.

Inden for de grænser den gamle Frederikssund Kommune havde før kommunesammenlægningen kan bestemmelser i lokalplaner, byplanvedtægter mv. om tilvejebringelse af p-pladser på egen grund fraviges efter retningslinierne i "Vedtægter for Frederikssund Kommunes parkeringsfond" (Frederikssund Kommune 2000) betinget af, at der sker indbetaling til parkeringsfonden for Frederikssund. Hvor der ikke er fastsat bestemmelser i lokalplanlægning og lignende gælder de ovenstående mindstekrav til parkering.

Inden for Slangerup Bymidte kan grundejere, som ikke har mulighed for at tilvejebringe det fornødne antal p-pladser på egen grund søge om overenskomst med kommunen om etablering af P-pladser uden for egen grund efter retningslinierne i "Bestemmelser for Slangerup Kommunes parkeringsfond" (Slangerup Kommune 1994). Der kan ikke opnås tilladelse til at etablere mindre end 1 p-plads pr. bolig. Mindstekravene til parkering er fastsat i lokalplanlægning, byplanvedtægter mv. Hvor der ikke er fastsat bestemmelser i lokalplanlægning og lignende, gælder de ovenstående mindstekrav til parkering, som erstatter mindstekravene i "Bestemmelser for Slangerup Kommunes parkeringsfond". Afgrænsningen af bymidten i "Bestemmelser for Slangerup Kommunes parkeringsfond" erstattes af bymidteafgrænsningen jf. retningslinie 1.1.1 og 1.1.2.

Lokalplan 89 af 19. november 2003 fra den tidligere Skibby Kommune indeholder en bestemmelse om en P-fond for bymidten. Da bymidten er anlagt og der ikke er mulighed for at supplere med yderligere P-pladser på kommunale arealer indenfor lokalplanområdet er der imidlertid ikke praktiske muligheder for at købe sig fri af krav om anlæggelse af P-pladser i bymidten.

Der er ikke etableret en P-fond i tidligere Jægerspris Kommune.

Ved lokalplanlægning, hvor nye erhvervsområder større end 5 ha inddrages i byzone, skal der i lokal-



planen tages stilling til, om der skal udlægges areal til lastbilkparkeringspladser med henblik på at undgå lastbilkparkeringspladser i boligområder.

I det omfang de specifikke rammer for lokalplanlægningen indeholder bestemmelser om antallet af parkeringspladser for de konkrete anvendelser tilsluttes de ovennævnte generelle bestemmelser.

Friarealer

Ved tæt-lav bebyggelse skal der udlægges mindst 10% af det samlede etageareal til fælles friareal, ophold og lignende.

Zonering af erhvervsområder og klassificering af virksomheder

Zonering af erhvervsområder og klassificering af virksomheder er udført efter principperne i "Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøministeriet 2004.

Håndbogen kategoriserer forskellige virksomhedstyper i miljøklasser fra klasse 1 til klasse 7, hvor klasse 1 er de mindst belastende, som kan placeres umiddelbart op ad miljøfølsomme anvendelser og miljøklasse 7 er de mest belastende, hvor der anbefales en afstand på mindst 500 m til miljøfølsomme anvendelser. Håndbogen beskriver baggrunden for klassificeringen af den enkelte virksomhedstype ved opstilling af de almindeligt forekommende miljøbelastninger. Klassificeringen af virksomheder er et hjælpeværktøj, men den endelige afgørelse af, om en virksomhed kan udvide eller etablere sig i et område træffes efter vurdering af, om den konkrete virksomhed kan være i området uden at påføre omkringliggende anvendelser gener. Hvis en virksomhed efter håndbogen umiddelbart klassificeres som en klasse 4 virksomhed, men reducerer sine miljøbelastninger, således at dens miljøbelastninger svarer til virksomheder i klasse 3, vil den kunne placeres i et område, som udlagt til virksomheder i klasse 3.

På særlige zoneringskort for erhvervsområderne er vist, hvor der kan placeres virksomheder i de ovennævnte klasser.

For visse områder er det på zoneringskortene vist, at der kan placeres virksomheder i klasse 2-5 +1.

Intervallet 2-5 betyder, at området generelt skal friholdes for virksomheder i klasse 1, som ikke behøver at ligge i et område, som er egnet til mere miljøbelastende virksomheder. +1 betyder at der i tilknytning til virksomheder, som er klassificeret som klasse 2-5 dog kan etableres ikke miljøbelastende funktioner, som isoleret set kunne klassificeres som klasse 1 virksomhed.

Erhverv i blandede byområder og centerområde

I de blandede byområder og i centerområderne kan der etableres erhverv iht. de respektive rammebestemmelser. Der kan ikke indpasses virksomheder over klasse 2 i områderne.

Erhverv i boligområder

I områder, der alene er udlagt til boligformål, kan der i overensstemmelse med byggelovgivningen (i begrænset omfang) drives visse former for erhverv i boligerne. Betingelsen er, at erhvervet udøves af beboeren og at erhvervet ikke medfører gener og ændrer områdets karakter af boligområde. Ved gener forstås blandt andet forøgelse af trafikken og parkering ved ejendommen samt støj og for eksempel udendørs oplag.

Eksempler på erhverv, der kan placeres i et boligområde:

Lægepraksis, frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Naboproblemer "i det små" – f.eks. trafik til og fra en lægepraksis – kan være til stor gene, men disse kan typisk ikke reguleres hverken via miljølovgivningen eller gennem planlægningen, da der ikke kan fastsættes bestemmelser for, hvor disse små virksomheder må ligge.

Der skal udlægges de efter Byrådets skøn fornødne parkeringspladser for at sikre parkering på egen grund.

Byomdannelsesområder.

For områder der i de enkelte rammer er betegnet som byomdannelsesområde gælder, at der skal opstilles krav og løsninger i forhold til støj, miljøkonsekvenszoner og jordforurening. Der skal fastlægges



konsekvenszoner for eksisterende virksomheder i og omkring området. Støj- og forureningsfølsom anvendelse (boliger m.v.) må ikke placeres indenfor disse konsekvensområder, med mindre der er fastlagt en plan, som sikrer, at eventuelle miljøkonflikter vil ophøre indenfor en fastsat tidsfrist, som ikke væsentligt overstiger 8 år jf. planlovens bestemmelser for byomdannelsesområder.

Landsbyer

Ved lokalplanlægning for landsbyer skal landsbyens afgrænsning mod det åbne land sikres reguleret. Det kan f.eks. ske ved bestemmelse om, at skel som indgår i landsbyens afgrænsning ikke må ændres.



Forklarende noter

Boligtyper

Ved åben-lav bebyggelse forstås fritliggende huse, der indeholder 1 bolig. Bygningshøjden holdes normalt under 8,5 m fra niveauplan til tagets højeste punkt. Grundstørrelsen er typisk 700-900 m².

Ved tæt-lav bebyggelse forstås helt eller delvist sammenbyggede boligenheder med lodret lejlighedsskel – dobbelthuse, rækkehuse og lignende. Tæt-lav bebyggelse kan dog også være fritliggende boliger opført efter en samlet plan med et fælles arkitektonisk udtryk og med en grundstørrelse under 600 m². Bygningshøjden holdes normalt under 8,5 m målt fra niveauplan til tagets højeste punkt.

Ved etageboliger forstås sammenbyggede boligenheder i 2 eller flere etager og med vandret lejlighedsskel.

Etageantal

Rammebestemmelser om 1½ etage skal forstås som 1 etage med udnyttelig tagetage.

Butiks- og servicefunktioner

Butikker og servicefunktioner er opdelt i følgende kategorier:

Dagligvarebutikker omfatter supermarked, bager, slagter, grønthandel, kiosk og lignende.

Udvalgsvarer omfatter beklædning, sko, bøger, radio, møbler, isenkram og lignende.

Servicefunktioner omfatter håndværkspræget service som for eksempel frisør, renseri og detailhandelslignende funktioner for eksempel apotek, pengeinstitut og visse former for liberalt erhverv, for eksempel læge, restaurant og offentlig service.

Pladskrævende varer er biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, samt møbler. Forud for placering af en møbelbutik uden for kommunens bymidter skal der udarbejdes et kommuneplantillæg jf. planlovens § 11e, stk. 7.

Bebyggelsesprocent for områder med en blanding af boliger og erhverv

I områder med en blanding af boliger og erhverv er der i nogle rammebestemmelser angivet to bebyggelsesprocenter f.eks. 30 for boliger og 45 for andet (som i anvendelsesbestemmelserne er defineret nærmere som en form for erhverv). Hensigten med to bebyggelsesprocenter i rammerne er at sikre, at områderne ikke omdannes til boligområder med høj udnyttelse.

Baggrundsmateriale

"Frederikssund Kommuneatlas, Byer og bygninger 2002", Kulturarvsstyrelsen, Kulturministeriet.

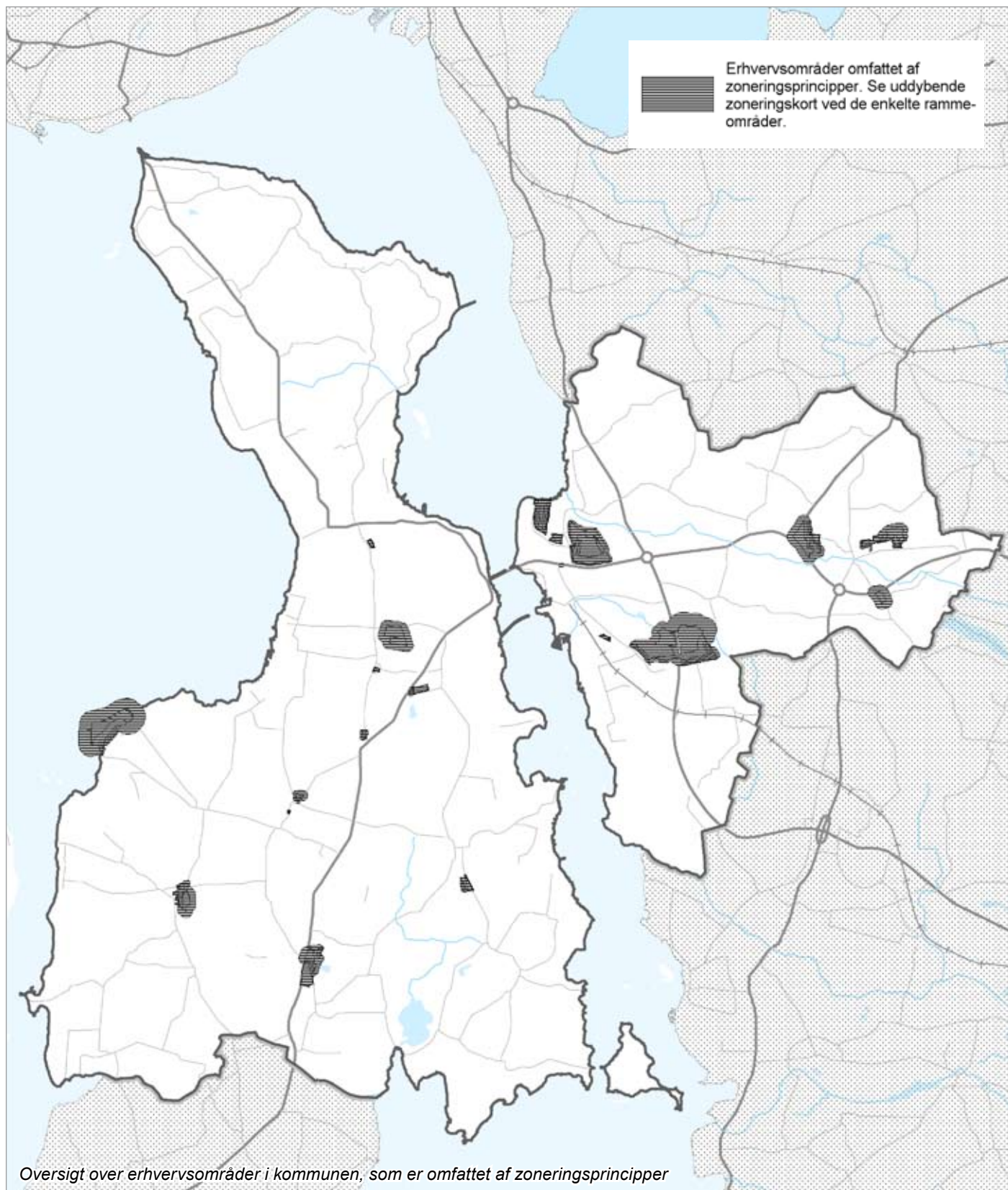
"Revurdering af bevaringsværdige bygninger i Slangerup Bymidte 2004", Slangerup Kommune i samarbejde med Dybbro & Haastrup Aps, 2004.

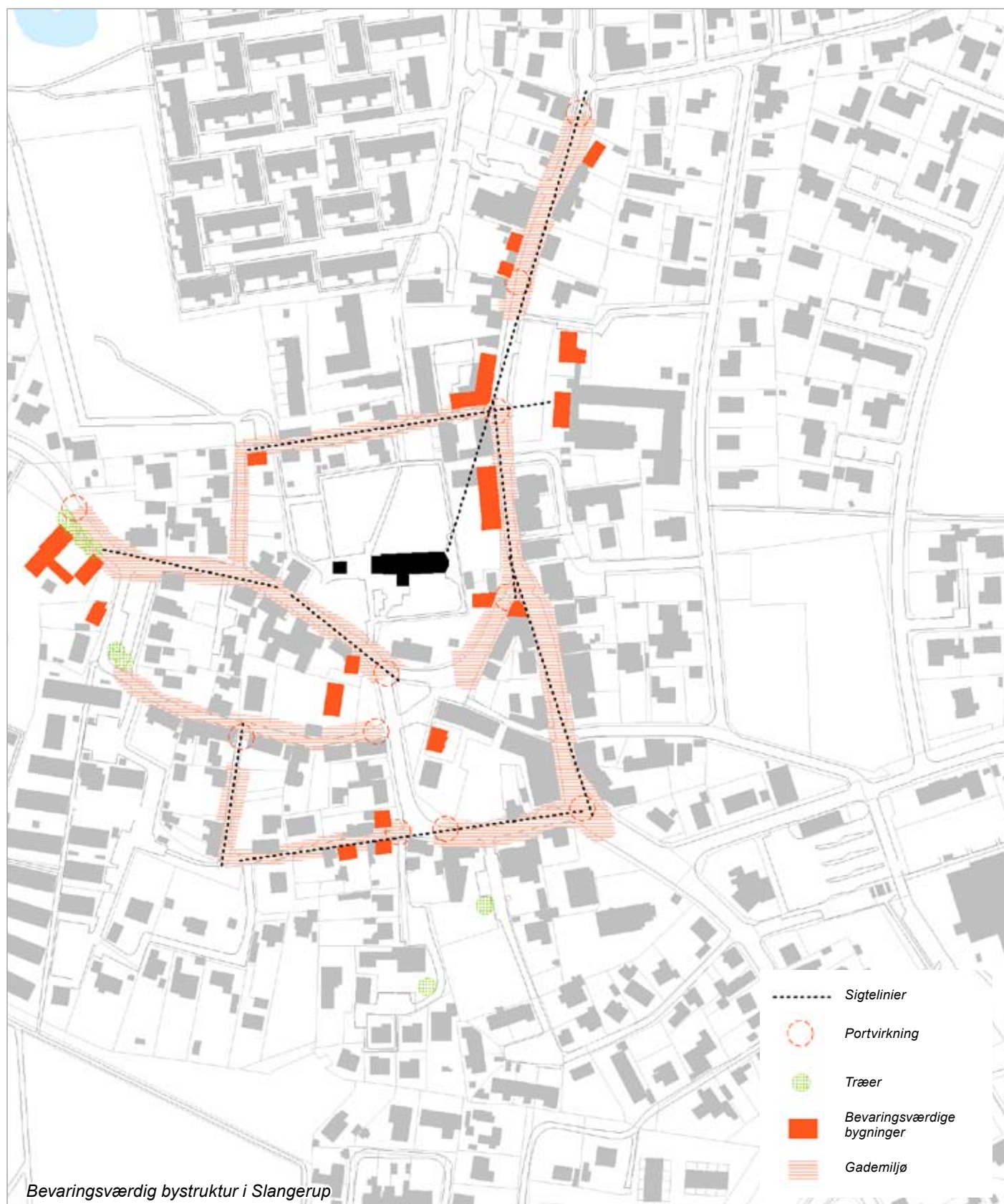
"Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøministeriet 2004.

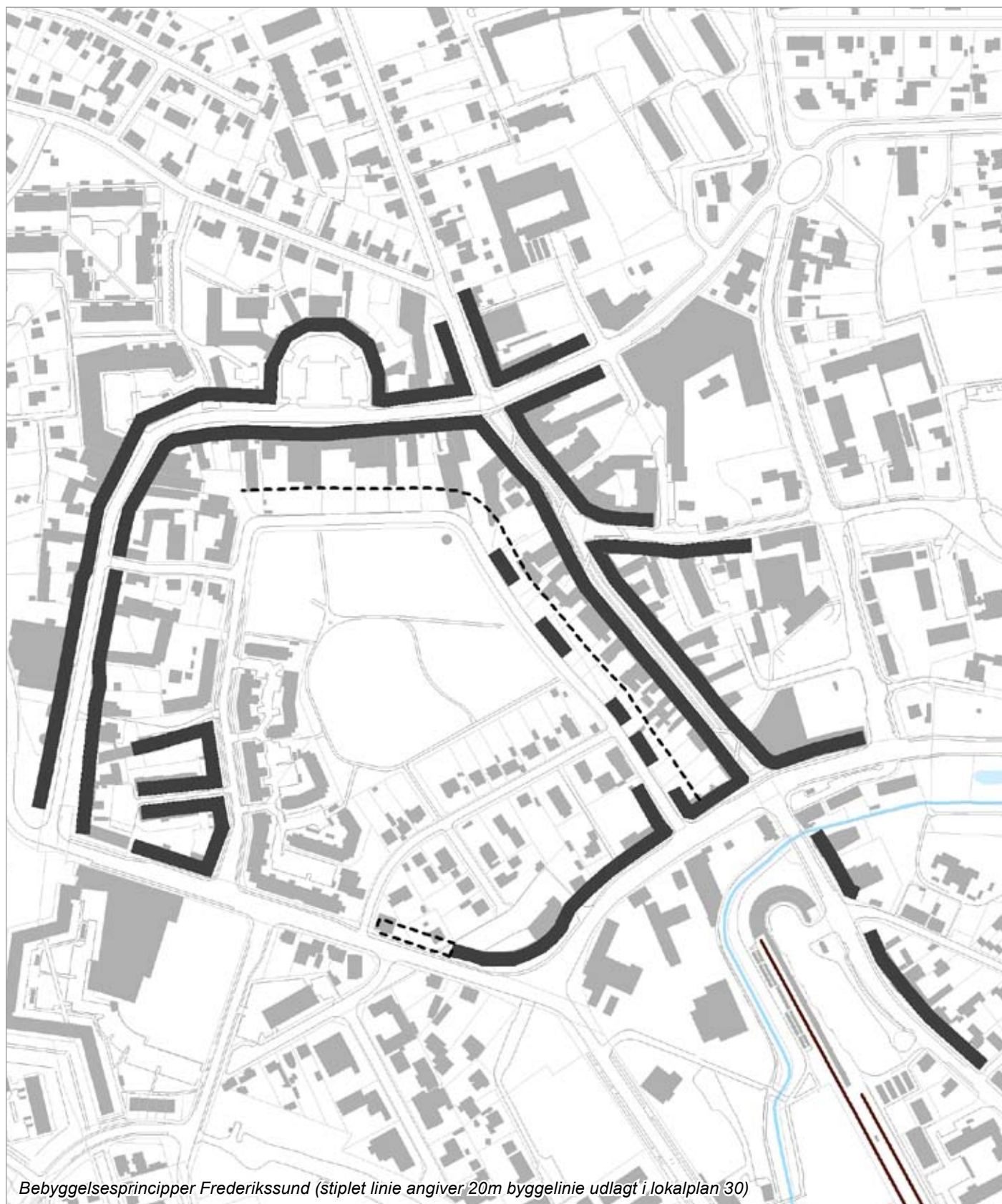
"Vedtægter for Frederikssund Kommunes parkeringsfond", Frederikssund Kommune 2000.

"Bestemmelser for Slangerup Kommunes parkeringsfond", Slangerup Kommune 1994.

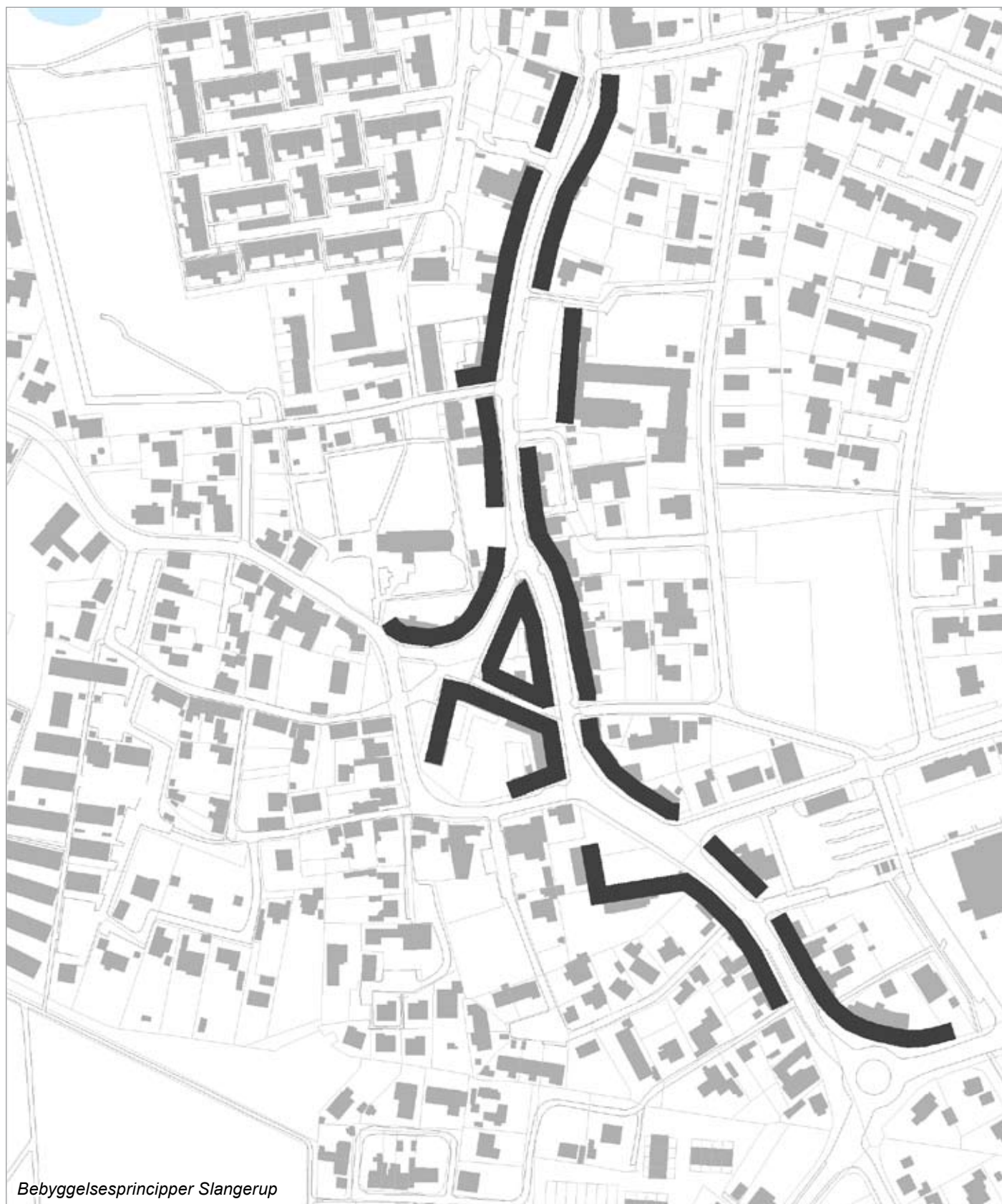
"Lokalplan nr. 89 for Bycentret i Skibby", Skibby Kommune 2003







Bebyggelsesprincipper Frederikssund (stiplet linie angiver 20m byggelinie udlagt i lokalplan 30)



Bebyggelsesprincipper Slangørp

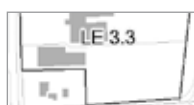


Signaturforklaring

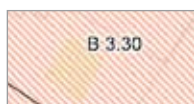
Rammekort



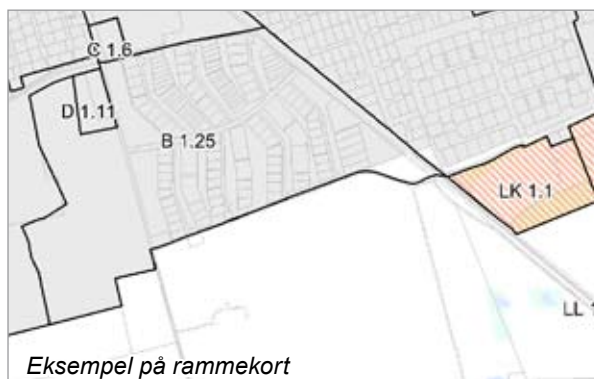
Byzone



Landzone eller sommerhusområde



Fremtidig byzone

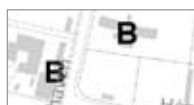


Eksempel på rammekort

Zoneringskort



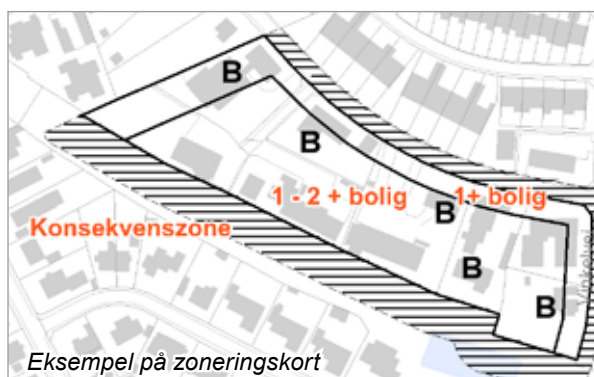
Konsekvenszone



Eksisterende boligenheder



Anvendelse/miljøklasser

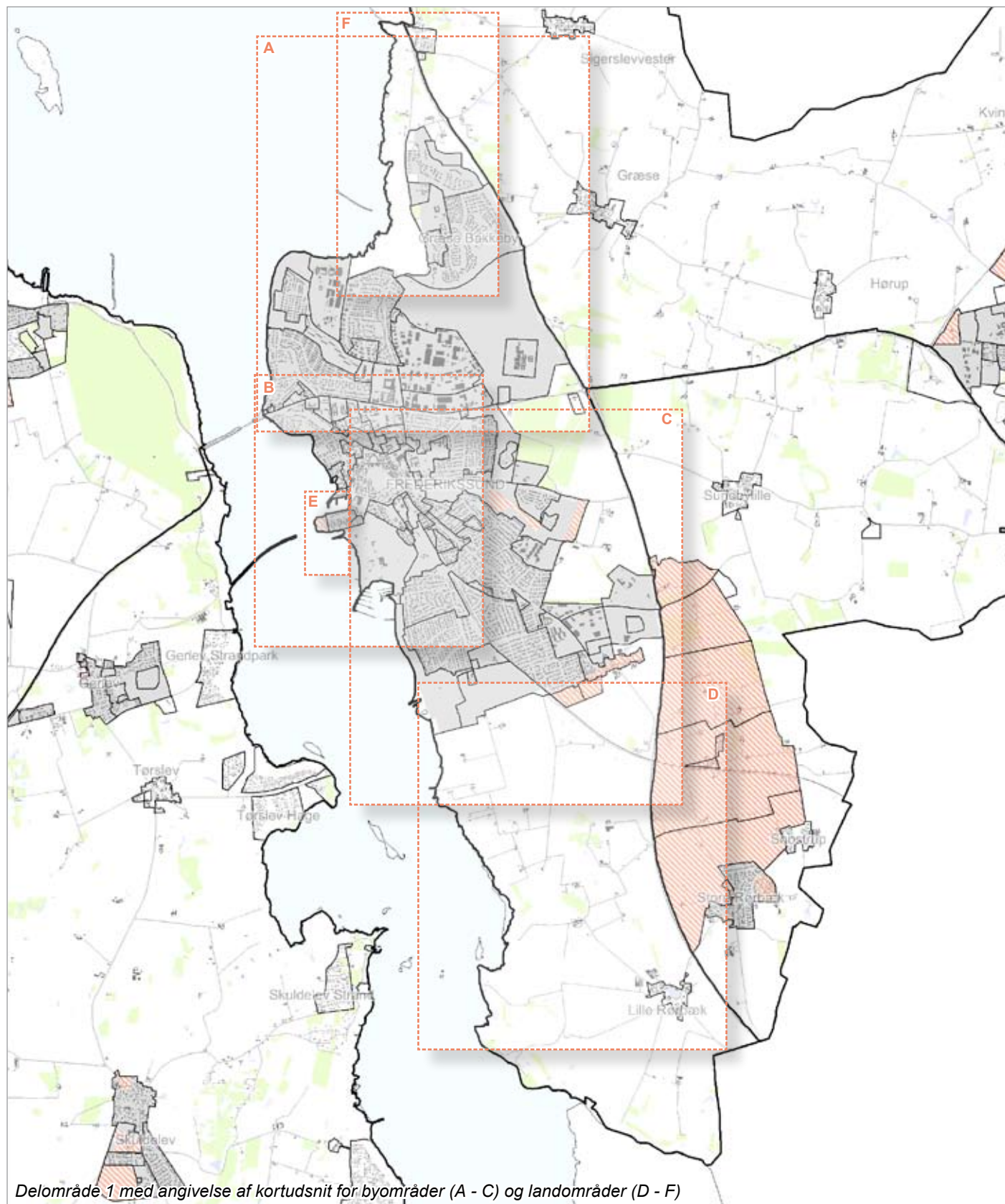


Eksempel på zoneringskort



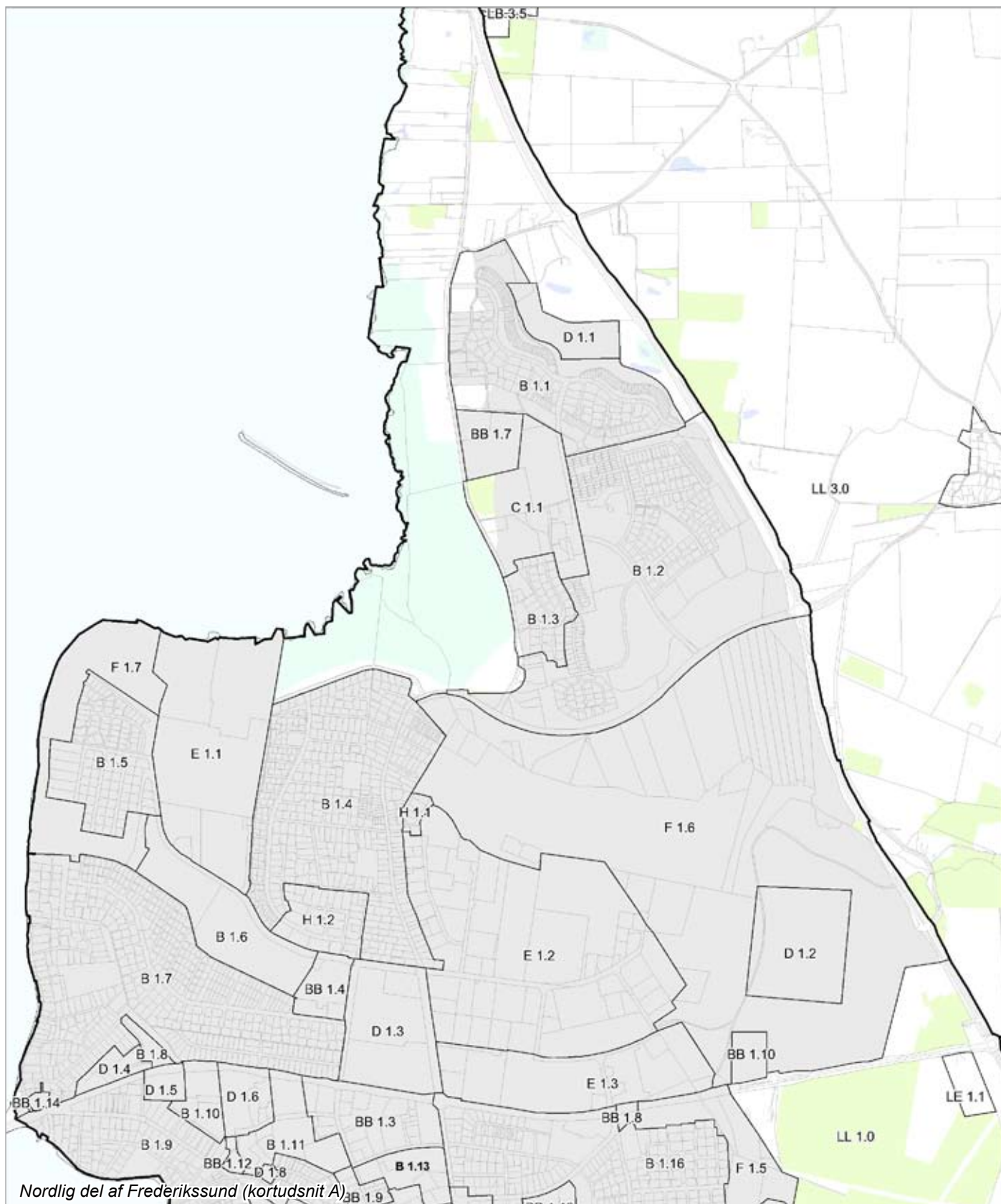
Delområde 1

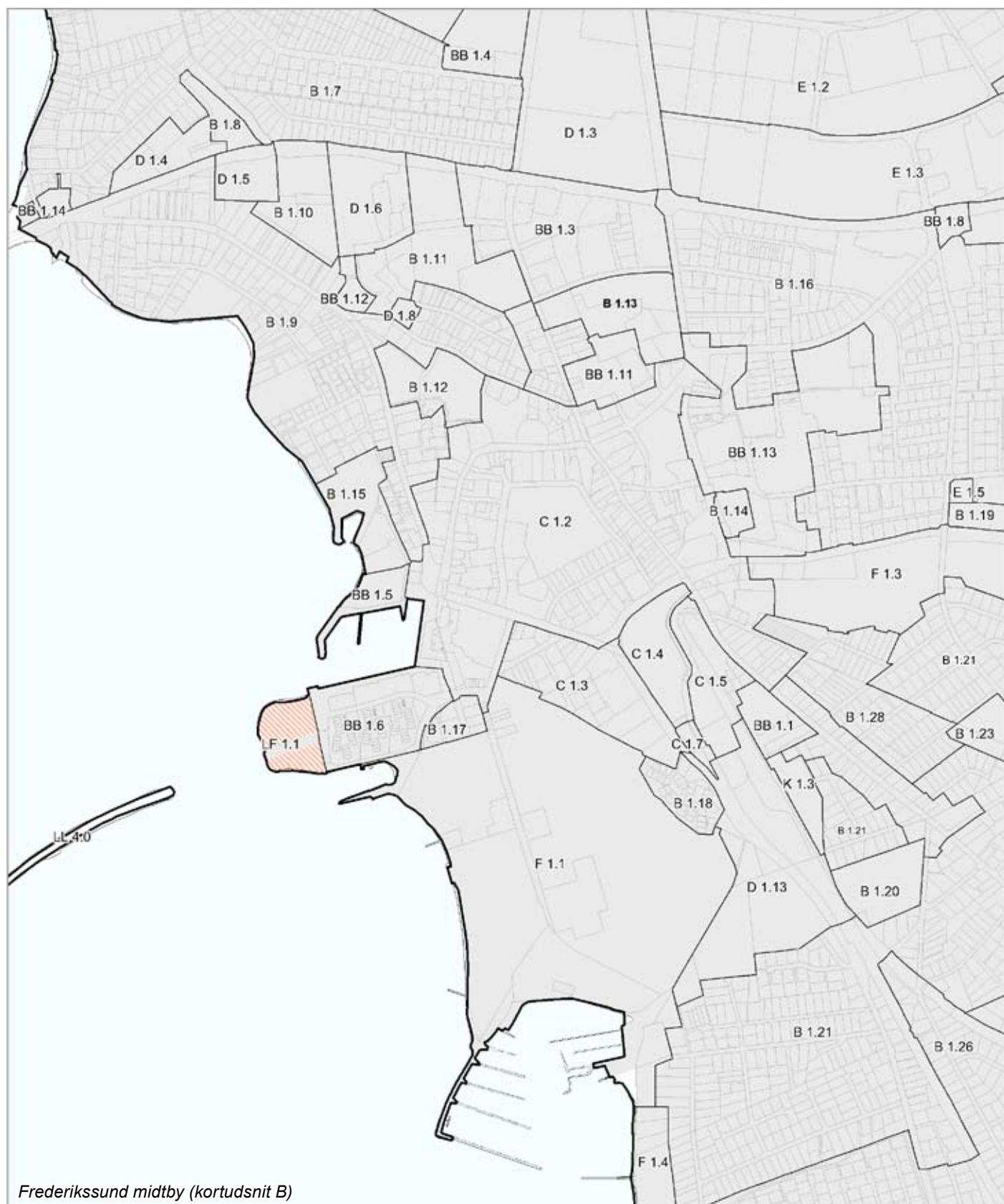
Frederikssund By





Delområde 1 | Byområder









Delområde 1 | Boligområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 1.1 Græse Bakkeby Nord - Bakkekammen	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½ for åben-lav og 2½ for tæt-lav	8,5 m for åben-lav og 9,5 m for tæt-lav	Eksisterende friarealer skal fastholdes. En del af området er beliggende i landzone.
B 1.2 Græse Bakkeby	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½ for åben-lav og 2½ for tæt-lav	6,5 m for åben-lav. 9 m og maks. gesimshøjde 6 m for tæt-lav.	Tagets vinkel med det vandrette plan på beboelsesbygninger skal være ml. 20° og 45°. Eksisterende friarealer skal fastholdes. En del af området er beliggende i landzone.
B 1.3 Strandbakken i Græse Bakkeby	Åben-lav bolig.	30	1½, dog kan der på særligt angivne parceller til-lades, at dele af boligen fremtræder i op til 2 etager	8,5 m	Tagets vinkel med det vandrette plan på beboelsesbygninger skal være ml. 20° og 45°. Bebyggelsen skal placeres og udfor-mes, så der tages størst mulig hensyn til områdets topografi og beliggenhed.
B 1.4 Byvej - Frejasvej	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for eksisterende tæt-lav	1½	9 m	
B 1.5 Asgård - Heimdalsvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	Området er færdigudbygget. Der kan ikke ske fortætning i form af udstykninger og etablering af nye boliger.
B 1.6 Heimdalsvej	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	55	4	12 m	
B 1.7 Thorsvejs- og Strandvejskvarteret	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	
B 1.8 ved Klintevej	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	45	2	8,5 m	



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 1.9 Færgevej	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	Lokalplanlægning skal sikre, at der kan etableres en sti med offentlig adgang langs kysten. Lokalplanlægning for Skillebakkegade, Lundevvej og Solvej skal sikre at bevaringsværdige bebyggelser og bygninger bevares. Lokalplanlægning for herskabsvillaer langs Færgevej skal sikre, at disse bevares og at der ikke kan ske udstykning af grundene.
B 1.10 Rosenvænget	Tæt-lav bolig og etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært område.	55 for området under ét	3½	12 m, dog kan enkelte teknisk betingede bygningsdele gives en højde på maks 14 m.	
B 1.11 Færgeparken og Lundeparken	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært område.	50 for området under ét	3	13 m	Det skal sikres at bebyggelser inden for området opføres og bevares med et helhedspræg.
B 1.12 Rådhusvænget	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært område.	55 for området under ét	3	12 m	
B 1.13 Nørreparken - Nørresvinget	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært område.	45	3	12 m	For bebyggelsen Falkenborg skal det sikres, at bebyggelsens udformning, hvad angår materialer, farver og udformning, bevares.
B 1.14 Kirkebakken - Bakkegade	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært kerneområde.	45	3	12 m	
B 1.15 Skillebakkehaven og Nordre Pakhusvej	Tæt-lav bolig og etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært område.	45	1½ for Skillebakke Havn og 2 for Nordre Pakhusvej	7 m for Skillebakke Havn og 8,5 m og maks. facadehøjde på 5,5 m for Nordre Pakhusvej	Boligerne må kun anvendes til helårsboliger. Lokalplanlægning skal sikre, at der kan etableres en sti med offentlig adgang langs kysten.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 1.16 Frederiksborgvej - Borgmestervænget	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Delvist stationsnært område.	30 for åben-lav og 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	
B 1.17 Kalvøvej	Åben-lav bolig. Stationsnært kerneområde.	30	1½	7 m	
B 1.18 Stationsparken	Tæt-lav boliger med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært kerneområde.	45	1½	7 m	
B 1.19 Ådalsparken	Tæt-lav bolig.	40	1½	8,5 m	Eksisterende grønt friareal fastholdes.
B 1.20 Maglehøjparken	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært kerneområde.	55	3	Maks. facadehøjde på 8 m målt fra terræn til overkant tagfod	Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 30°.
B 1.21 Roskildevej og Marbækområdet	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for eksisterende tæt-lav	1½ for åben-lav og 2 for tæt-lav	8,5 m	Lokalplanlægning skal sikre, at bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelsesstruktur langs den gamle del af Marbækvej bevares.
B 1.22 Slåenbjerg-huse	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for området under ét	2	8,5 m	Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.
B 1.23 Bøgebakken	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	55	2	Maks. facadehøjde på 7,5 m ved skæring til tag.	
B 1.24 Roskildevej 152-156	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Bebyggelsen skal ud mod Roskildevej fremstå med et grønt præg.

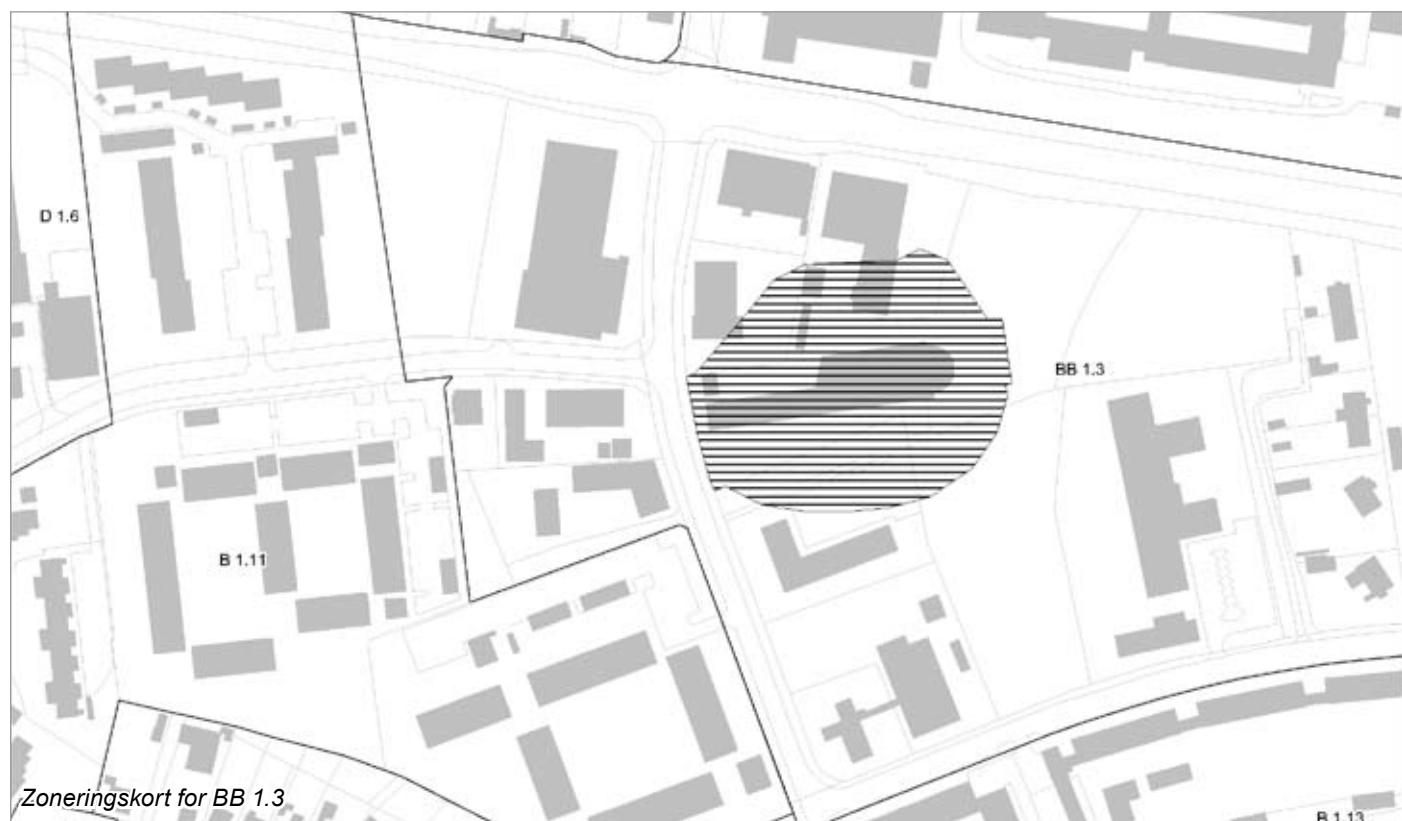


Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 1.25 Boligområde i Sydbyen	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 45 tæt-lav og gårdhuse	1½ for åben-lav og 2 for dobbelthuse og tæt-lav	8,5 m for alle typer	Grønne kiler og fælles friarealer fastholdes.
B 1.26 ved Strandvangen og Marbækvej	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, samt institutionsformål.	30	1½	8,5 m	Grønne kiler og fælles friarealer fastholdes.
B 1.27 Oppe Sundby	Boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, samt kirke med tilhørende faciliteter.	30 for åben-lav og 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	Området er delvist i byzone og delvist i fremtidig byzone. Lokalplan for Oppe Sundby Landsby skal sikre, at landsbyens karakter og oprindelige byggeskik bevares.
B 1.28 bag Roskil-devej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	Lokalplan skal sikre, at bevaringsværdige bygninger, bebyggelsesmønstre og bygningsstrukturer bevares.



Delområde 1 | Blandede byområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 1.1 Gefionvej	Blandet byområde. Boliger, kontor og serviceerhverv, samt offentlig og privat service som undervisning og lign. Stationsnært kerneområde	70	2½. Ved udnyttelse af det skrånede terræn kan der bygges op til 3 etager mod banen.	12 m	
BB 1.2 Indre del af Roskildevej	Blandet byområde. Boliger, liberalt erhverv, kontorvirksomhed, privat og offentlig servicevirksomhed samt lettere håndværk.	30 dog 40 for institutioner og 40 for området mellem Lindealle og Kastaniealle	1½, dog 2 etager for området mellem Lindealle og Kastaniealle	8,5 m	
BB 1.3 Kocksvej - Falkenborgvej	Blandet byområde. Boliger, erhverv, der kan integreres i bybilledet, fritidsformål samt offentlig og privat service - og friarealer. Klasse 1 -2 iht. zoneringskort. Stationsnært område.	100	4	14 m	Bebyggelse mod eksisterende veje skal som udgangspunkt udformes som randbebyggelse. Boliger må kun etableres som etagebebyggelse.





Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 1.4 ved Kilometerhuset	Blandet byområde. Boliger, kontor og serviceerhverv, samt offentlig og privat service som undervisning, institution og lign. Stationsnært område.	45 for området under ét	2½ etage, dog kan Kilometerhuset opføres i 7 etager	12,5 m, dette gælder dog ikke for Kilometerhuset	
BB 1.5 Nordkajen	Blandet byområde. Boliger, fritidsformål såsom fælleslokaler og foreninger, samt offentlig og privat service, offentlig havnepromenade og maritime aktiviteter.	45 for området under ét	1½	8,5 m	Lokalplanlægning skal sikre, at der kan etableres en sti med offentlig adgang langs kysten.
BB 1.6 Sydkajen	Blandet byområde. Boliger, kultur- og fritidsformål, herunder café, offentlig havnepromenade og maritime aktiviteter.	60 for området under ét	2 mod Stenværks-havnen, og 3 mod Sydkajen og kanalen.	8,5 m mod Stenværks-havnen og 12 m mod Sydkajen og kanalen.	Taghældningen kan være op til 10°.
BB 1.7 Thorstedlund	Blandet byområde. Skole, institutioner, højskole, kursuscenter, hotel, restaurant, klinikker samt lign. formål der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger	30	2	8,5 m	Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45 °
BB 1.8 Ådalsvej- Frederiksborgvej	Blandet byområde. Restaurationsformål (drive-in).	30	1	8,5 m	
BB 1.9 Kocksvej - Lundevej	Blandet byområde. Boliger, erhverv såsom kontorer, liberalt erhverv og offentlige formål.	45		8,5 m	
BB 1.10 ved Sygehusvej	Blandet byområde. Skole, undervisning, institutioner, kursuscenter, klinikker, liberalt erhverv, kontorer, erhverv med let miljøklasse.	60	2	9 m	
BB 1.11 ved Kocksvej og Tværstræde	Blandet byområde. Boliger, erhverv såsom kontorer, liberalt erhverv og offentlig og privat service herunder undervisning, daginstitution, administration, kultur- og fritidsformål. Stationsnært kerneområde.	65		12 m	Ny bebyggelse langs Kocksvej skal søges tilpasset den eksisterende bebyggelsesstruktur.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 1.12 ved Færgeparken	Blandet byområde. Boliger, erhverv såsom kontorer, liberalt erhverv og offentlig og privat service herunder undervisning, daginstitution, administration. Stationsnært område.	40	3	13 m	
BB 1.13 mellem Frederiksborgvej og Ågade	Blandet byområde. Boliger, erhverv såsom kontorer, liberalt erhverv. Offentlig og privat service, herunder undervisning, institution, administration. Kirke, kirkegård og fritidsformål. Kulturhus, herunder anvendelse til bl.a. musik, teater og konference mm. med tilhørende publikumsfaciliteter, cafe mv. Stationsnært kerneområde.	60, dog 75 for bebyggelse langs Ågade	2, dog 3 for bebyggelse langs Ågade	10 m, dog 12 m for bebyggelse langs Ågade, hertil kommer at byrådet kan tillade enkelte bygningsdele på op til 16 m.	
BB 1.14 Bi Lidt	Blandet byområde. Åben-lav bolig og tæt-lav bolig, erhverv såsom hotel, restaurant og konference.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	



Delområde 1 | Centerområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 1.1 Lokalcenter - Højvangscentret	Centerområde. Skole, institutioner, højskole, kursuscenter, hotel, restaurant, klinikker, liberalt erhverv, detailhandel, beboerhus samt lign. formål der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger.	30	2	8,5 m dog kan enkelte bygninger og bygningsdel tillades i op til 10 m hvis funktionen kan begrunde dette (f.eks. idrætshal)	Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 10° og 50°.
C 1.2 Bymidten	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, forlystelser, P-huse, offentlig og privat service som skole, institutioner, kulturelle formål. Kursuscenter, hotel, restaurant, klinikker. Erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvare. Bebyggelsen mellem Servicegaden og byggelinien må kun anvendes til boliger og liberalt erhverv. Stueetagerne langs strøgaderne Havnegade, Østergade, Jernbanegade, Nygade, Bruhnsvej og A. C. Hansens Vej skal anvendes til publikumsorienteret handel og service. Der må ikke uden Byrådets særlige tilladelse i stueetagen i strøggaderne Havnegade, Østergade og Jernbanegade etableres kontor erhverv og liberalt erhverv. Stationsnært kerneområde.	95 for den enkelte ejendom. 30 for åben-lav	Mod strøgaderne: 2½ etage. Mod Servicegaden: 2 etager. I dele af havnefronten: 3 etager. Side- og baghusbebyggelse kan opføres i skel i maks. 1½ etage	Mod strøgaderne: maks. 12 m, med en gesimshøjde på 7 m Mod Servicegaden: maks. 9 m, med en gesimshøjde på 4 m I dele af havnefronten: maks. Gesimshøjde på 8 m. Side og baghusbebyggelse: maks. 12 m.	Nybyggeri skal i princippet opføres som randbebyggelse mod vej inden for et byggefelt på max. 10 m. Byrådet kan fravige ovennævnte for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet plan, og når en arkitektonisk helhedsvirkning i øvrigt kan sikres. Nybyggeri skal udformes, så bymidtens karakter som bycenter styrkes og helhedspræget udbygges. Bebyggelsesprincipper er vist på kortet for bymidten under de generelle rammer. Mod strøggaderne skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 40° og 50° med en længderetning parallelt med gaden. Bevaringsværdige bygninger skal sikres og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige tilladelse. Placering af parkeringshuse skal ses som vist på kortet på næste side. P-huse skal placeres som markeret med 'P'. Byrådet kan hæve bebyggelsesprocenten fra 95 til 150 for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet bebyggelsesplan, når krav til opholds- og p-arealer iagttages. Byrådet kan tillige hæve den til 150 for enkeltparceller, når det efter Byrådets skøn kan bidrage til at skabe en harmonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 1.3 Centerområde i Lille Blødevej kvarteret	Centerområde. Boliger, erhverv, detailhandel og offentlige formål. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer Klasse 1. Stationsnært kerneområde.	120 for området under ét.	2 til 4 etager. Tårne på nærmere præciserede byggefeltet må opføres i 6 – 7 etager, jf. kort. Randbebyggelse mod A.C. Hansensvej og Bruhnsvej skal opføres i 3½ etage.		Bebyggelse skal opføres efter bebyggelsesprincippet, vist på kortet over Lille Blødevej kvarteret. På næste side.
C 1.4 Centerområde ved A.C. Hansensvej	Centerområde. Boliger, erhverv, detailhandel og offentlig service samt parkering knyttet hertil. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer Stationsnært kerneområde.	185	3	16 m, idet enkelte bygningssdele kan gives en højde på maks. 18 m.	Der skal etableres et parkeringshus med minimum 800 p-pladser Bemærk, at der er udarbejdet VVM-tillæg for et nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade, A.C. Hansensvej og Baneledet (december 2007).
C 1.5 Stationsområdet	Centerområde. Trafikterminal og stationsrelaterede formål, herunder kiosk, restaurant, grill mv., samt mindre kontor og servicevirksomheder, grønt område, stier og parkering. Stationsnært kerneområde.	65	2½	12 m	Der skal ved lokalplanlægning fastsættes miljøkonsekvenszoner omkring klargøringsanlægget for S-tog. Der skal sættes grænser for virksomheds- og trafikstøj indendørs og på udendørs opholdsarealer for boliger og støjfølsom anvendelse
C 1.6 Lokalcenter i Sydbyen	Centerområde. Detailhandel.		1½, hvoraf den udnyttelige tagetage alene må anvendes til tekniske installationer	8,5 m	
C 1.7 ved A.C. Hansensvej	Blandet byområde. Boliger, kontor, detailhandel og serviceerhverv, samt offentlig og privat service som undervisning og lign, samt lettere håndværk, grønt område, stier og parkering. Stationsnært kerneområde.	65	2½-3, dog skal den 3. etage være indrykket fra facaden (udnyttet tagetage/penthouse)	12 m, og maks. facadehøjde på 7 m inden skæring med tag eller indrykning af tagetage	



Placering af parkeringshuse i Frederikssund bymidte



Bebyggelsesprincip for Lille Blødevæj kvarteret C 1.3



Delområde 1 | Offentlige områder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
D 1.1 Idrætsområde i Græse Bakkeby Nord	Offentlig og privat service i form af idrætsplads, grønt friareal, beplantninger og tilhørende anlæg.				Der må ikke opføres bebyggelse, bortset fra bebyggelse, der skønnes nødvendigt for områdets drift.
D 1.2 Frederikssund Sygehus	Offentlig og privat service såsom sygehus, parkering samt institutioner og anlæg der efter byrådets skøn kan indpasses i området.	20 for området under ét	3	20 m over niveauplanerne	
D 1.3 Marienlystskolen - Frederikssund Gymnasium	Offentlig og privat service såsom skole, uddannelsesinstitution, institution for børn og ældre og grønne områder. Stationsnært område.	55	2	10 m	
D 1.4 Spejdercenter og daginstitution ved Klintevej	Offentlig og privat service såsom institution og fritids- og foreningsformål og lign.	30	2	8,5 m	
D 1.5 J.F. Wil-lumsens Museum	Museumsformål med tilhørende parkanlæg. Stationsnært område.	45	2	10 m	
D 1.6 Institutionsområde ved Klintegården	Offentlig og privat service såsom skole, institutioner for børn og ældre og grønne områder. Stationsnært område.	45	2	10 m	
D 1.7 Offentlig og privat service ved Stenhøjgård	Offentlig og privat service såsom institution.	40	2	10 m	
D 1.8 Institutionsområde - Lundebjerggård	Offentlig og privat service såsom ældrecenter, institution eller lign. Stationsnært område.	65	1½	8,5 m	
D 1.9 Åbjergskolen og tilstødende institutioner	Offentlig og privat service såsom skole og institutioner for børn og ældre, fritidscenter og grønne områder, samt idrætsanlæg.	55	2	10 m	
D 1.10 Oppe Sundby Skole og ældrecenteret Tolleruphøj	Offentlig og privat service såsom skole, ældrecenter, institution, sportsanlæg, grønne områder mm	45	2	10 m	



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
D 1.11 ved Marbæk- vej	Offentlig og privat service såsom fritidsklub, daginstitution, aktivitetscenter og lign.	55	1½	8,5 m	Eksisterende dyrehold kan fortsat tillades, når det overholder gældende miljølovgivning.
D 1.12 Plejecenter m.v. ved Pedersholm	Offentlig og privat service så- som plejecenter for ældre, med tilhørende administration, samt kultur og fritidsformål.	30	1½	7m, dog 10 m for Roskil- devej 163.	
D 1.13 Offentlig og privat service ved Marbækvej	Offentlig og privat service, grønt område, fritidsformål, tekniske anlæg såsom rensningsanlæg og baneterræn, samt bygninger der er nødvendige i forbindelse med ovenstående formål. Stationsnært kerneområde.		1½	8,5 m	
D 1.14 Offentlig og privat service ved Marbækvej/ Strandvangen	Offentlig og privat service såsom skole, institution, grønt område, tekniske anlæg og baneterræn, samt bygninger der er nødvendige i forbindelse med ovenstående formål.	40	1½	8,5 m	

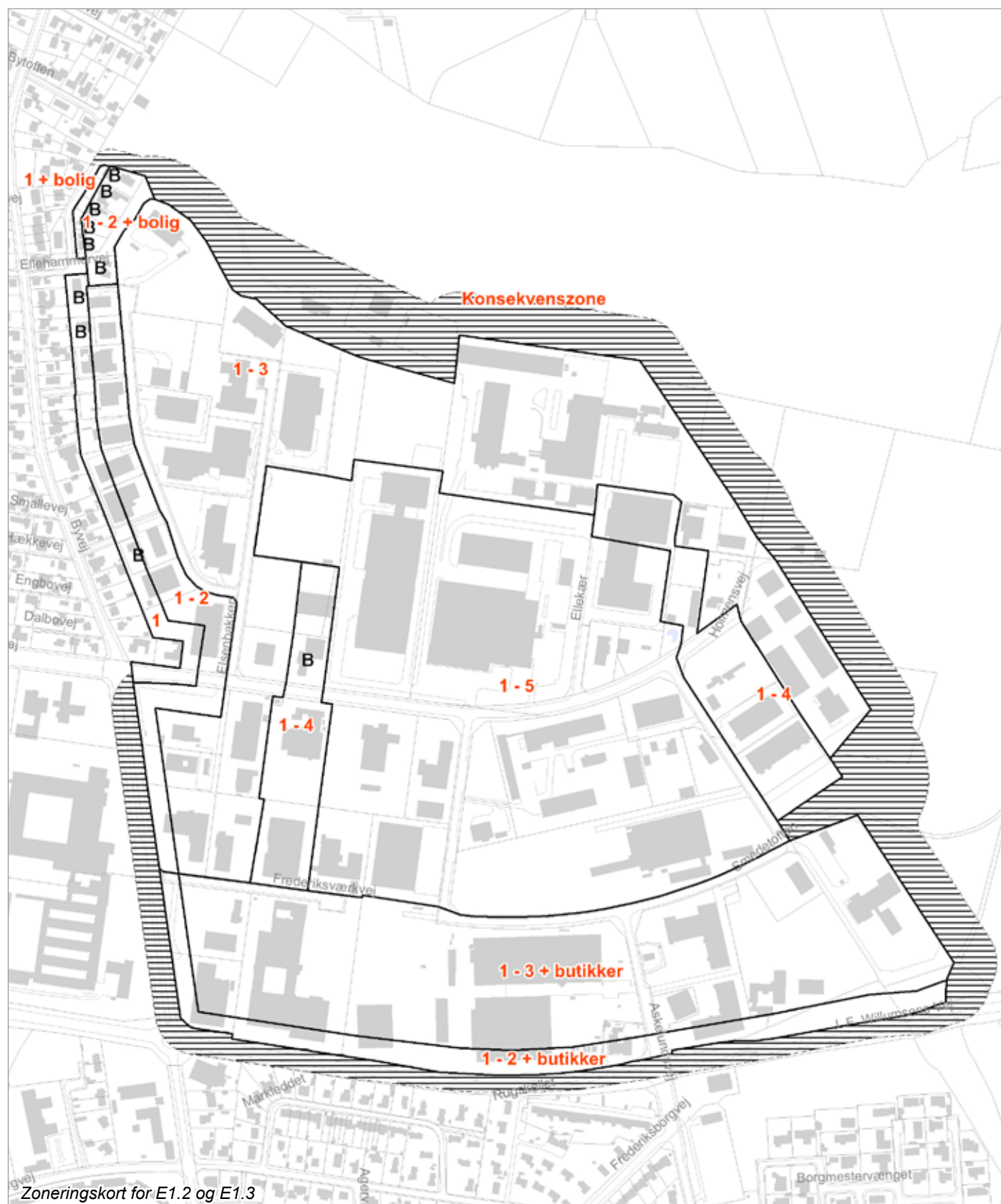


Delområde 1 | Erhvervsområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 1.1 Topsil/Topsøe og Islebjerggård	Erhverv såsom liberalt erhverv, industri, håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed. Området udlægges ligeledes til offentlig og privat service, herunder administration og materielgård. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Klasse 1-5 iht. zoneringskort.	45, og maks. 2½ m ³ /m ²	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde end de 10 m. Der må ikke foretages ændring i strandengområdernes tilstand. Der må ikke etableres boliger og eksisterende boliger må ikke udvides.
E 1.2 Industriområde Nord	Erhverv såsom industri, entreprenørvirksomhed, håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed. Endvidere kan der etableres fritidsaktiviteter såsom indendørs go-cartbane, fitness-center og bowling. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Klasse 1-5 iht. zoneringskort.	50, og maks. 3 m ³ /m ²	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde end de 10 m. Der skal etableres et tæt og højt beplantningsbælte mellem Ådalen og erhvervsområdet for at skærme indblikket til bebyggelsen set fra Ådalen. De interne adgangsveje skal fremstå med klart afgrænset gaderum og et grønt præg. Der må ikke etableres boliger og eksisterende boliger må ikke udvides. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen.
E 1.3 ved J.F. Wil-lumsensvej	Erhverv såsom håndværks- og service- og lagervirksomhed, kontor og liberalt erhverv. Endvidere kan der etableres fritidsaktiviteter såsom indendørs go-cartbane, fitness-center og bowling. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Klasse 1-3 iht. zoneringskort. Stationsnært område	50, og maks. 3 m ³ /m ²	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde end de 10 m. Der må ikke etableres boliger.



Zoneringskort for E1.1

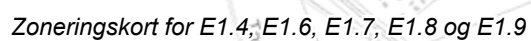




Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 1.4 Centervej	Erhverv såsom lettere industri, håndværk-, service og lagervirksomhed. I området kan tillige etableres støjende fritidsaktiviteter såsom indendørs go-cartbane, fitness-center og bowling. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Klasse 1-4 iht. zoneringskort.	50, og maks. 3 m ³ /m ² .	2	10 m, dog bemærkes at inden for kirkebygge-linie på 300 m fra Oppe Sundby Kirke må bebyggelse maks. opføres i en højde af 8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der må ikke etableres boliger.
E 1.5 ved Ventevej	Erhverv såsom liberalt erhverv og administration, samt service- og handelsvirksomhed. Der kan ikke etableres detail-handel. Klasse 1-2.	45	2	10 m, og maks. facadehøjde på 7,5 m inden skæring med tag	Der må ikke etableres boliger.
E 1.6 Korshøj	Erhverv såsom værksted-, håndværks-, en gros-, lager-, servicevirksomhed eller lettere industri, samt administration. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Klasse 1-4 iht. zoneringskort.	45, og maks. 2 m ³ /m ²	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der må ikke etableres boliger og eksisterende boliger må ikke udvides.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 1.7 ved Strandvengen	Erhverv såsom industri, entreprenørvirksomhed, håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, affaldsbehandling, genbrug, container- og lagerpladser, samt administration i tilknytning til disse erhverv. Skydebane og køreteknisk anlæg. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2. Klasse 2-5+1 iht. zoneringskort.	45, og maks. 3 m3/m2	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der må ikke etableres boliger.
E 1.8 Pedersholm-parken	Erhverv såsom lager og engros, håndværks- og servicevirksomhed, lettere produktionsvirksomheder. Der må kun opføres kontorbygelse, som er nødvendig for den enkelte virksomheds drift. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvare, udelukkende bilforhandlere. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2. Klasse 1-4 iht. zoneringskort.	45, og maks. 2,5 m3/m2.	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der må ikke etableres boliger. Området skal mod syd afgrænses af tæt beplantningsbælte.





Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 1.9 Centervej 11	Erhverv såsom lettere industri, håndværk-, service og lagervirksomhed, herunder lagervirksomhed som beskrevet i tilhørende VVM-redegørelse for "Lager for katalysatorer på Centervej 11" – Haldor Topsøe. I området kan tillige etableres støjende fritidsaktiviteter såsom indendørs go-cartbane, fitness-center og bowling. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Klasse 1-4 iht. zoneringskort.	50, og maks. 3 m ³ /m ² .	2	10 m, dog bemærkes at inden for kirkebygge-linie på 300 m fra Oppe Sundby Kirke må bebyggelse maks. opføres i en højde af 8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der må ikke etableres boliger. Bemærk at der er udarbejdet VVM-tillæg for Haldor Topsøe lager på Centervej (marts 2009). Bestemmelserne for denne ramme kan kun ændres med samtykke fra Miljøcenter Roskilde eller den myndighed, der senere overtager centerets beføjelser. Jf. VVM for lager til Haldor Topsøe skal produkter, der oplagres, primært være færdigvarer og såfremt, at indholdsstofferne i produkterne er omfattet af reglerne i risikobekendtgørelsen, skal de være godkendt af risikomyndigheden i forhold til en indplacering i et erhvervsområde med rettighed til at etablere virksomheder op til klasse 4 (jf. Håndbog om Miljø og Planlægning). Flydende stoffer må opbevares i begrænset omfang og kun i overensstemmelse med VVM redegørelsen/-miljøgodkendelsen De miljømæssige konsekvenser af lageret skal desuden samlet ligge indenfor de rammer, der er beskrevet i VVM-redegørelsen, miljøgodkendelsen og sikkerhedsrapporten for virksomheden samt eksisterende planlægning.



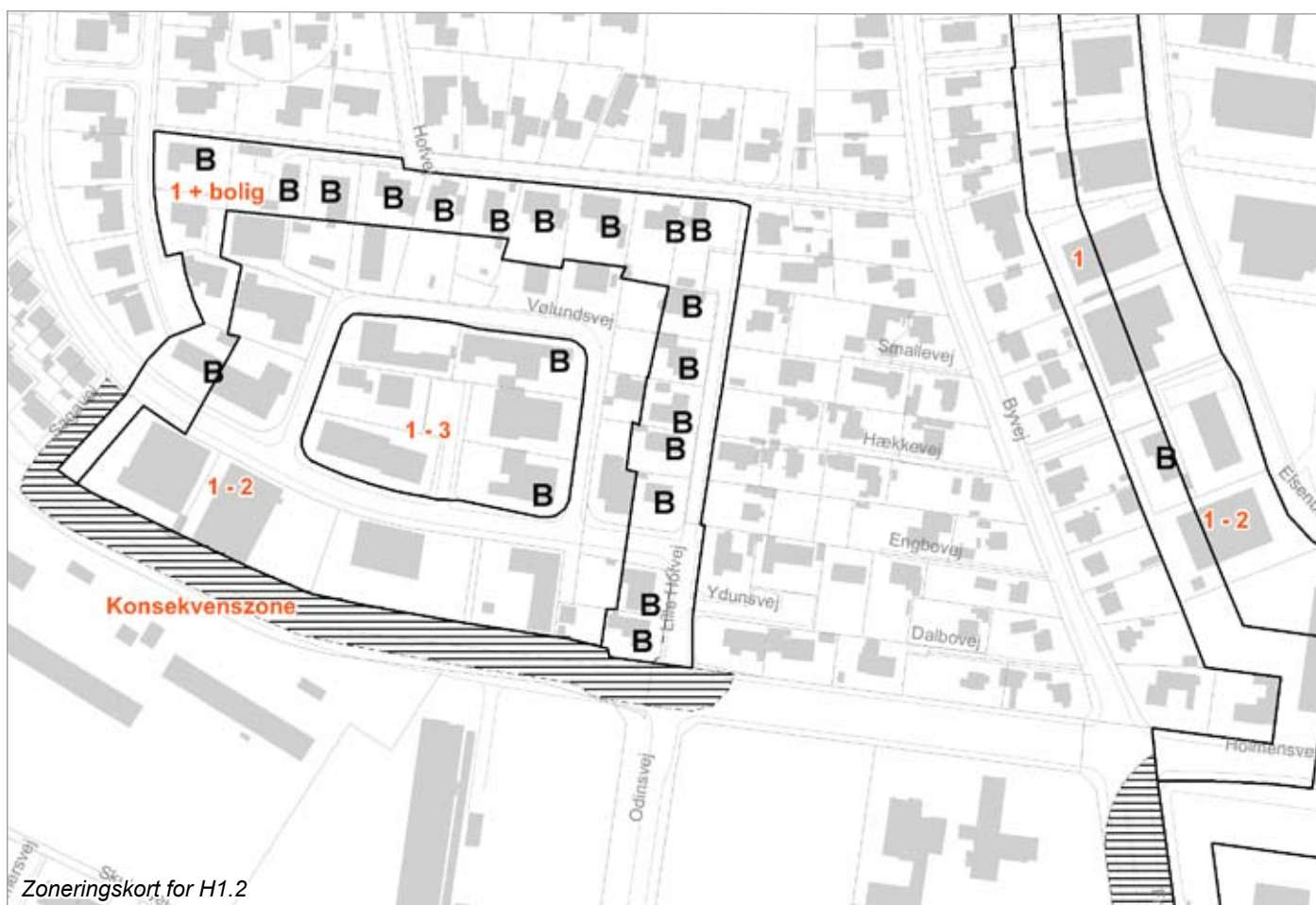
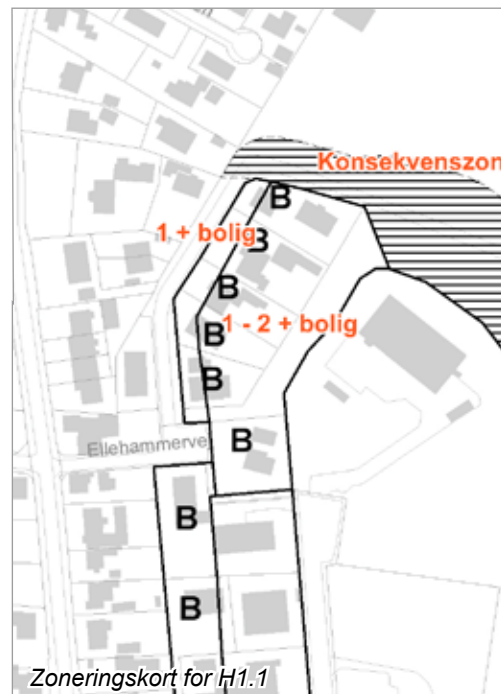
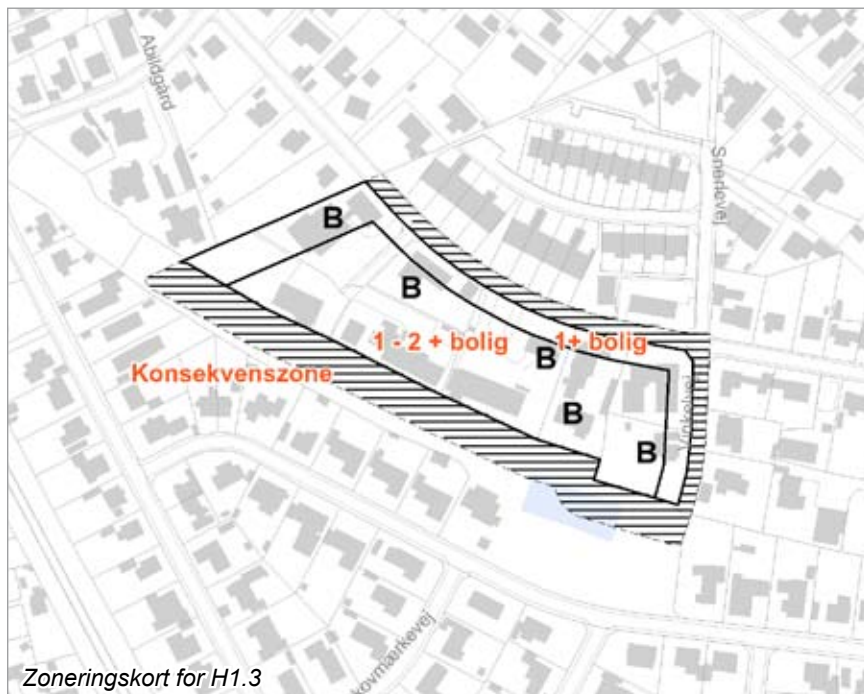
Delområde 1 | Fritidsområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
F 1.1 Kalvøen og lystbådehavnene	Offentligt tilgængeligt natur- og fritidsområde samt lystbådehavne. Sportshal, hotel- og kursusfaciliteter og andre tilknyttede aktiviteter, såsom f.eks. restauration. Delvist stationsnært kerneområde.				Området skal friholdes for bebyggelse, som ikke er nødvendig for områdernes anvendelse til fritidsformål. Dog kan der indenfor nærmere angivet område tillades byggeri til hotel- og kursusfaciliteter med tilknyttede aktiviteter. I randområderne kan opføres klubhuse m.v. til brug for områdets rekreative udnyttelse. Lokalplanlægning sikre, at der etableres en sti med offentlig adgang langs kysten.
F 1.2 Fritidsområde ved Pedersholm	Fritidsområde, herunder idrætsanlæg, beplantningsbælter samt parkering. Området skal friholdes for bebyggelse, som ikke er nødvendig for områdets anvendelse til fritidsformål.				
F 1.3 Sillebro Ådal - Grønlien Grusgrav	Offentligt tilgængeligt natur- og fritidsområde.				En del af arealet er beliggende i landzone og udlagt til fremtidig byzone, som overføres til byzone med lokalplanlægning. Området skal friholdes for bebyggelse, som ikke er nødvendig for områdernes anvendelse til fritidsformål. Overdrevsarealer og søer skal bevares
F 1.4 Strandareal og Strandpark	Offentligt rekreativt område.			6,5 m	En del af arealet er beliggende i landzone, resten i byzone.
F 1.5 Grønt område ved Borgmestervænget	Offentligt tilgængeligt fritidsområde.				Området skal friholdes for bebyggelse, som ikke er nødvendig for områdernes anvendelse til fritidsformål.
F 1.6 Græse Ådal	Offentligt tilgængeligt natur- og fritidsområde.				Der kan i området etableres anlæg til rekreative formål, når det sker efter en samlet plan.
F 1.7 Klinten med tilstødende strandarealer	Offentligt tilgængeligt fritidsområde, bydelspark, beplantningsbælter og lignende.				Lokalplanlægning skal sikre, at der etableres en sti med offentlig adgang langs kysten. Området skal friholdes for bebyggelse, der ikke er nødvendig for områdets anvendelse til fritidsformål.

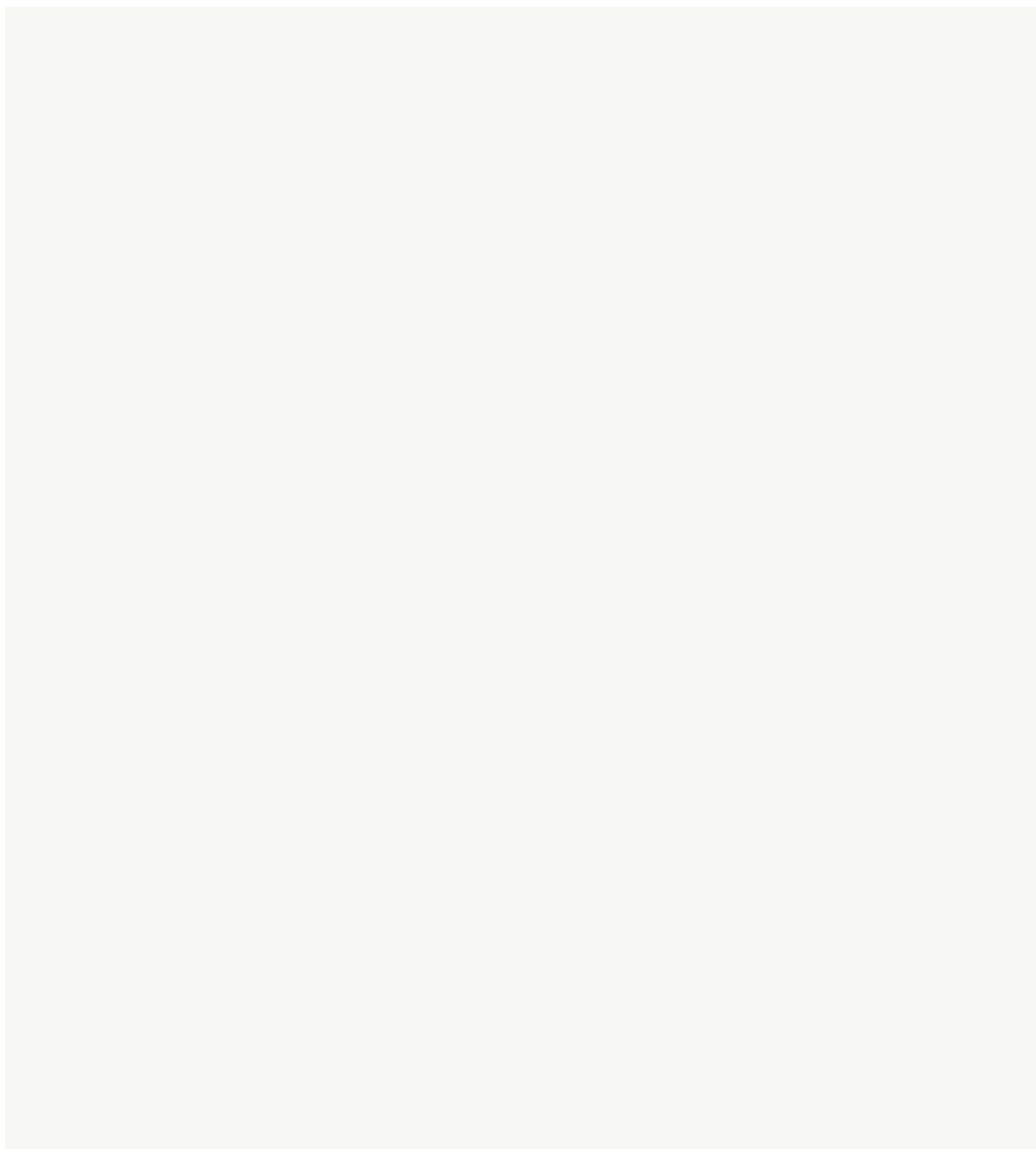
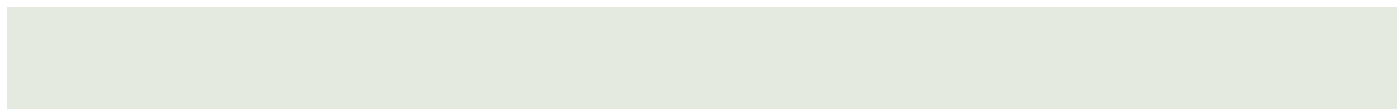


Delområde 1 | Håndværksområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
H 1.1 Håndværksområde ved Ellehammervej	Bolig- og erhverv. Lettene erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Kun virksomheder med begrænset transportbehov. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-2 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Friarealer: mindst 10 % af bruttoetagearealet. Boliger skal etableres som parcelhuse. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen. Ellehammervej skal fremstå med et velafgrænset gaderum og grønt præg.
H 1.2 Håndværksområde ved Vølundsvej og Frejavej	Bolig- og erhverv. Lettene erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-3 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde Friarealer for ejendomme med bolig: mindst 10 % af bruttoetagearealet. I tilknytning til den enkelte virksomhed kan etableres én bolig. Boliger kan kun lokaliseres iht. zoneringskortet Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen. Hvis ejendommen omfatter mere end en bolig kan den overskydende bolig frastykkes erhvervsdelen, hvis det skønnes uproblematisk i forhold til miljøforholdene.
H 1.3 Håndværksområde ved Vinkelvej	Bolig- og erhverv. Lettene erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Kun virksomheder med begrænset transportbehov. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-2 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse. Maks. 2 m ³ /m ² .	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. I tilknytning til den enkelte virksomhed kan etableres én bolig. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen.

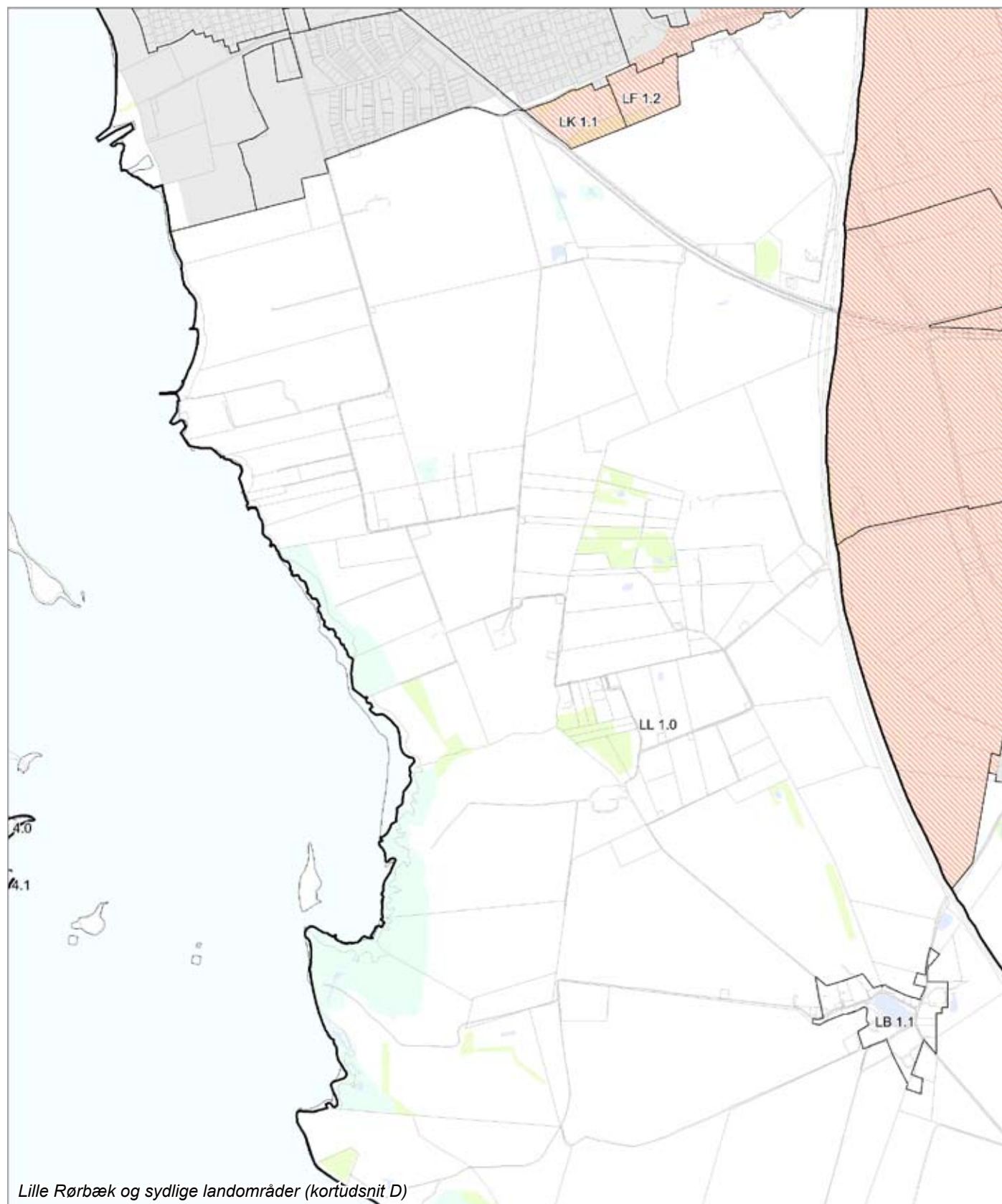


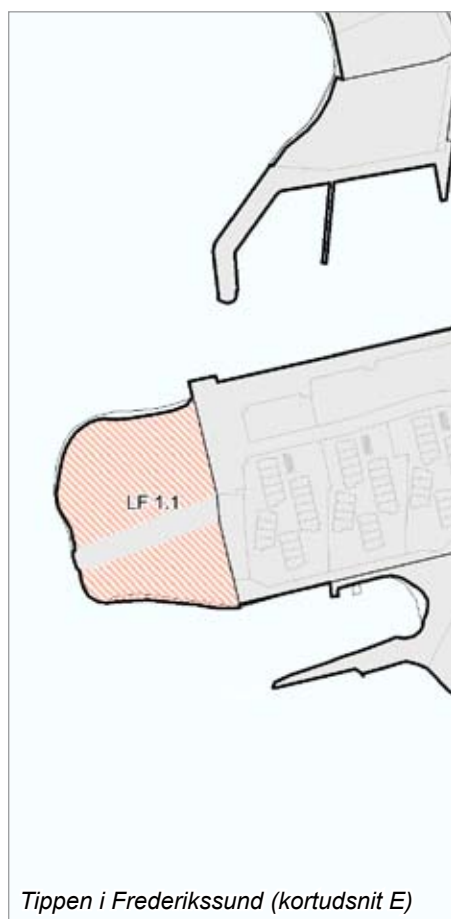
164 Rammer





Delområde 1 | Landsbyer og landområder







Delområde 1 | Landsbyer

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 1.1 Lille Rørbæk	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.

Delområde 1 | Rammeområder i landområdet

LE 1.1 Planteskole ved J.F. Willumsensvej	Erhvervsformål såsom havecenter og planteskole samt dertil hørende administration og detailhandel.				Området skal forblive i landzone.
LF 1.1 Rekreativt område Tippen	Offentligt tilgængeligt fritidsområde, samt sikret depot for forurenede jord fra havneområdet.				En del af området er i byzone. Resten er fremtidig byzone, som overføres til byzone med lokalplanlægning.
LF 1.2 Fritidsområde ved Bjergvejen	Offentligt tilgængeligt natur- og fritidsområde, herunder idrætsanlæg, beplantningsbælter og lignende.				Området er beliggende i landzone, og udlagt til fremtidig byzone, som overføres til byzone med lokalplanlægning. Området skal friholdes for bebyggelse, som ikke er nødvendig for områdets anvendelse til fritidsformål.
LK 1.1 Kolonihaveområdet "Bjerget"	Kolonihaver.				Daghaver. Området er beliggende i landzone, og udlagt til fremtidig byzone, som overføres til byzone med lokalplanlægning. Området skal fastholdes som kolonihaveområde (iht. lov om kolonihaver).



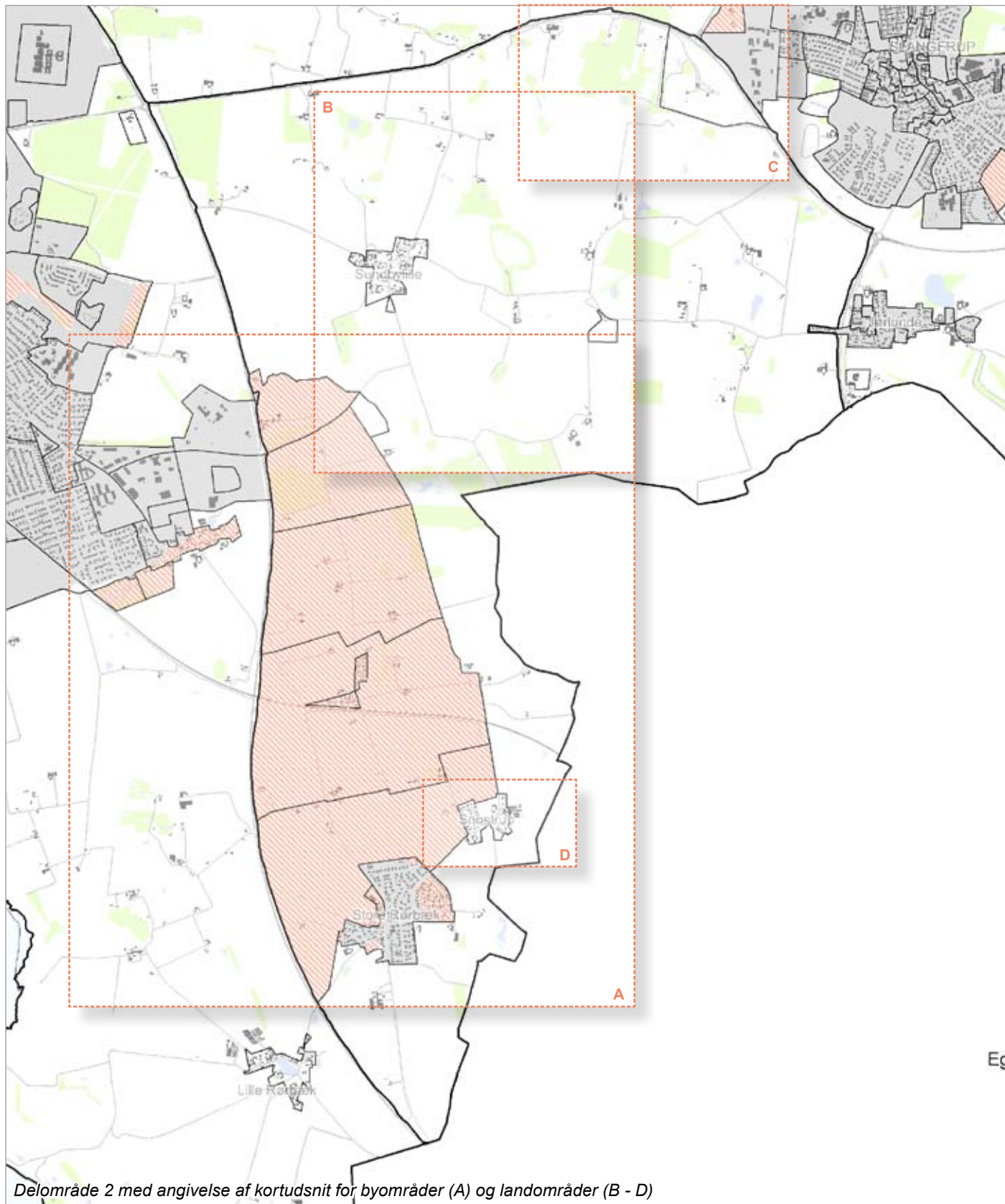
Delområde 1 | Øvrigt landområde

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LL 1.0 Landområdet i område 1	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).	15 for sommerhuse og 30 for åben-lav bolig	Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier og de beskrevne beskyttelsesinteresser. Der må primært opføres og indrettes bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet samt boliger for indehavere og ansatte i jordbruget. Der åbnes mulighed for placering af fritidsaktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i landområderne.



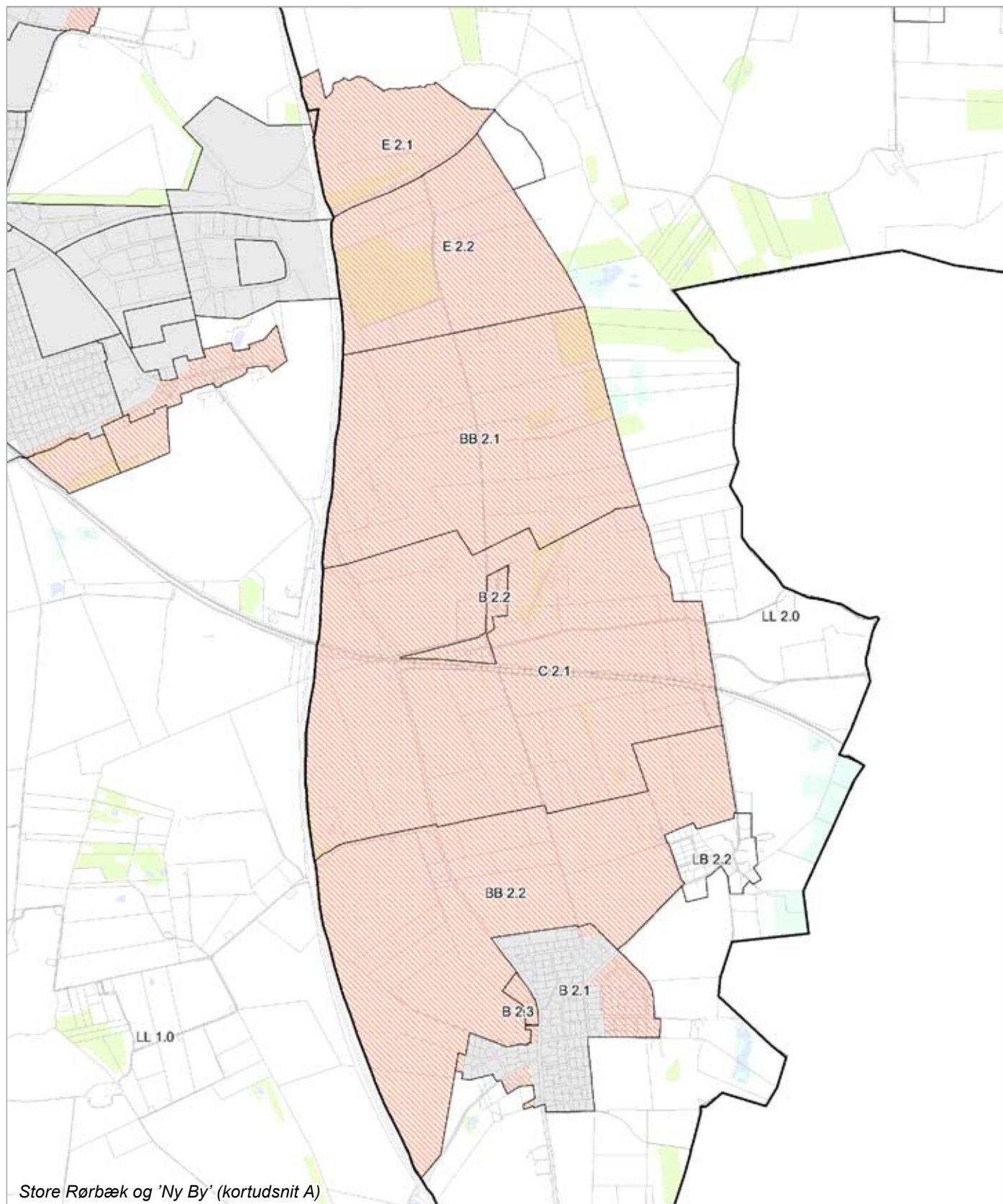
Delområde 2

Store Rørbæk





Delområde 2 | Byområder



Store Rørbæk og 'Ny By' (kortudsnit A)



Delområde 2 | Boligområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 2.1 Store Rørbæk	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Overvejende er St. Rørbæk i byzone. En del er fremtidig byzone, som overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lign. karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
B 2.2 Solbakken/ Stationsvænget	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.
B 2.3 Ved St. Rørbækvej	Tæt-lav bolig.	40	1½	8,5 m	Fremtidig byzone overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.



Delområde 2 | Blandede byområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 2.1 Blandet byområde Ny by Nord	Blandet byområde. Området forbeholdes byudviklingsformål, herunder bolig- og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i perioden 2012-2021, jf. de generelle rammebestemmelser. Fremtidig byzone. I den videre planlægning skal det sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings- og kloakanlæg med videre, herunder eventuelle støjafskærmninger i forhold til trafik anlæg. Det skal endvidere sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg. Der skal foretages en zonerings efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse.
BB 2.2 Blandet byområde Ny by Syd	Blandet byområde Området forbeholdes byudviklingsformål, herunder bolig- og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i perioden 2012-2021, jf. de generelle rammebestemmelser. Fremtidig byzone. I den videre planlægning skal det sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings- og kloakanlæg med videre, herunder eventuelle støjafskærmninger i forhold til trafik anlæg. Det skal endvidere sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg. Der skal foretages en zonerings efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse.



Delområde 2 | Centerområder

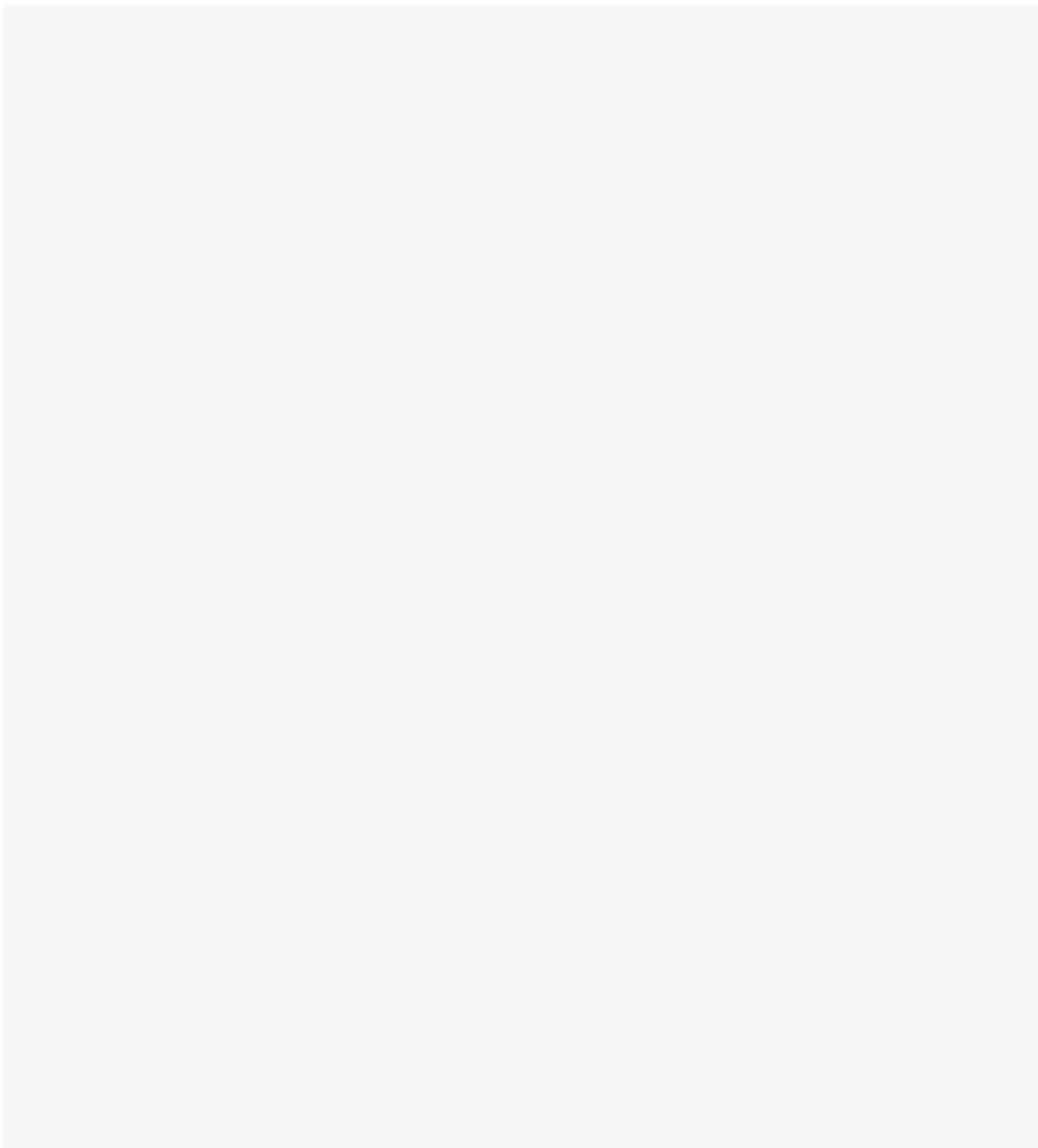
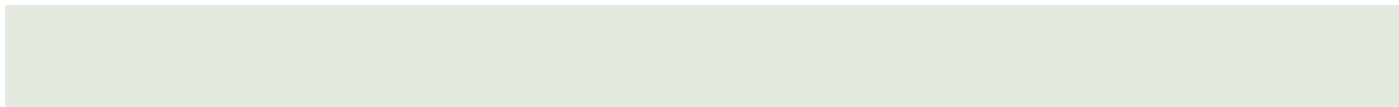
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 2.1 Det centrale byområde Ny by	Området forbeholdes byudviklingsformål, herunder bolig- og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier, jernbane og station.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i perioden 2012-2021, jf. de generelle rammebestemmelser. Fremtidig byzone. I den videre planlægning skal det sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings- og kloakanlæg med videre, herunder eventuelle støjafskærmninger i forhold til trafik anlæg. Det skal endvidere sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige service anlæg. Der skal foretages en zonerings efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse.



Delområde 2 | Erhvervsområder

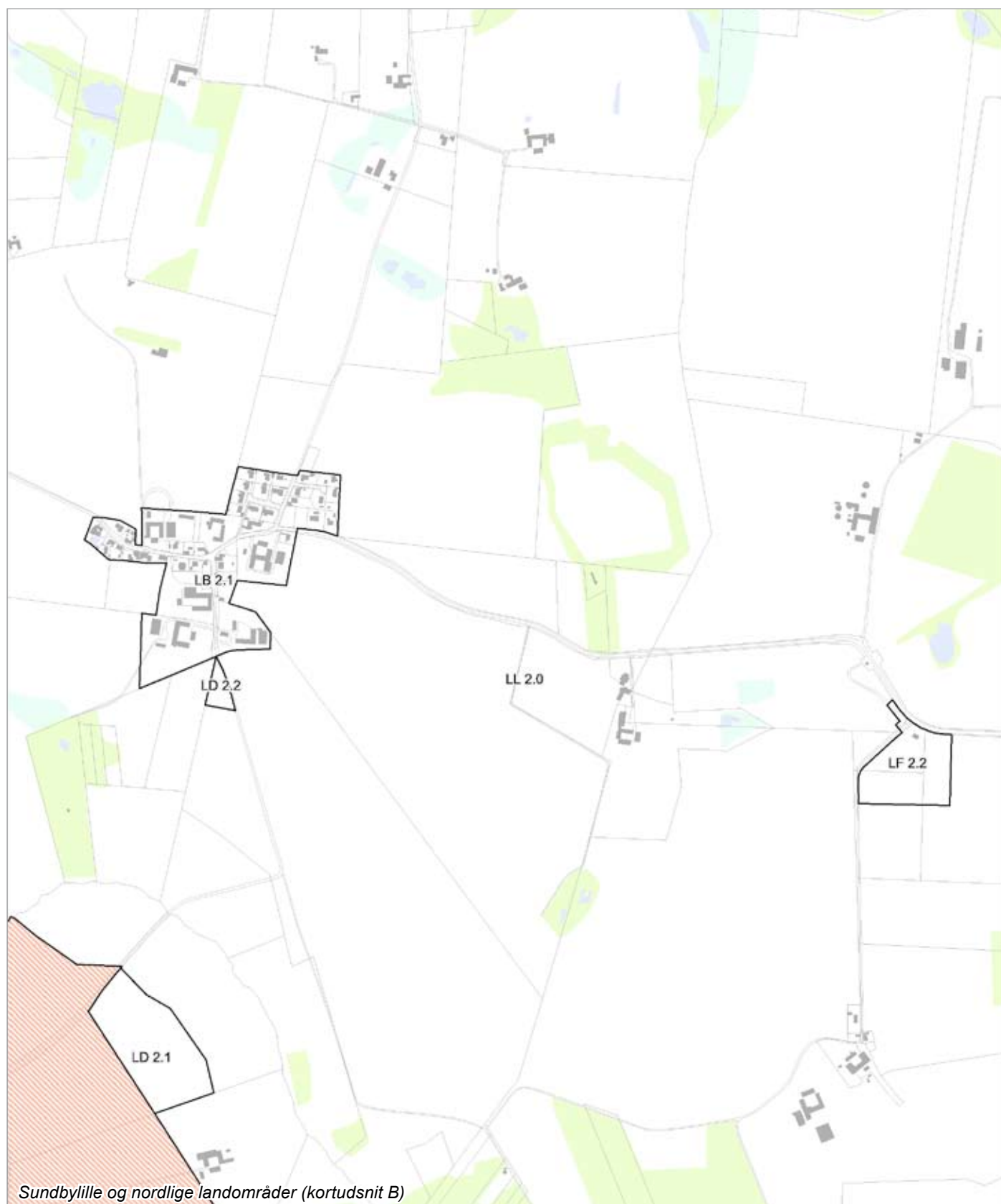
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 2.1 Erhvervsområde nord for Strandvangen	Erhverv samt tilhørende administration og udviklingsfaciliteter. Klasse 2 - 6 iht. zoneringskort	100	4	15 m	Fremtidig byzone. Der må ikke etableres boliger i området og eksisterende boliger må ikke udvides. I den videre planlægning skal det sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings- og kloakanlæg med videre, herunder eventuelle støjafskærmninger i forhold til trafikkanlæg. Det skal endvidere sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg. Der skal foretages en zonerings efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse.
E 2.2 Erhvervsområde Ny By	Erhverv samt tilhørende administration og udviklingsfaciliteter. Klasse 1 - 6 iht. zoneringskort.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i perioden 2012-2021, jf. de generelle rammebestemmelser. Fremtidig byzone. Der må ikke etableres boliger i området og eksisterende boliger må ikke udvides. I den videre planlægning skal det sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings- og kloakanlæg med videre, herunder eventuelle støjafskærmninger i forhold til trafikkanlæg. Det skal endvidere sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg. Der skal foretages en zonerings efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse.



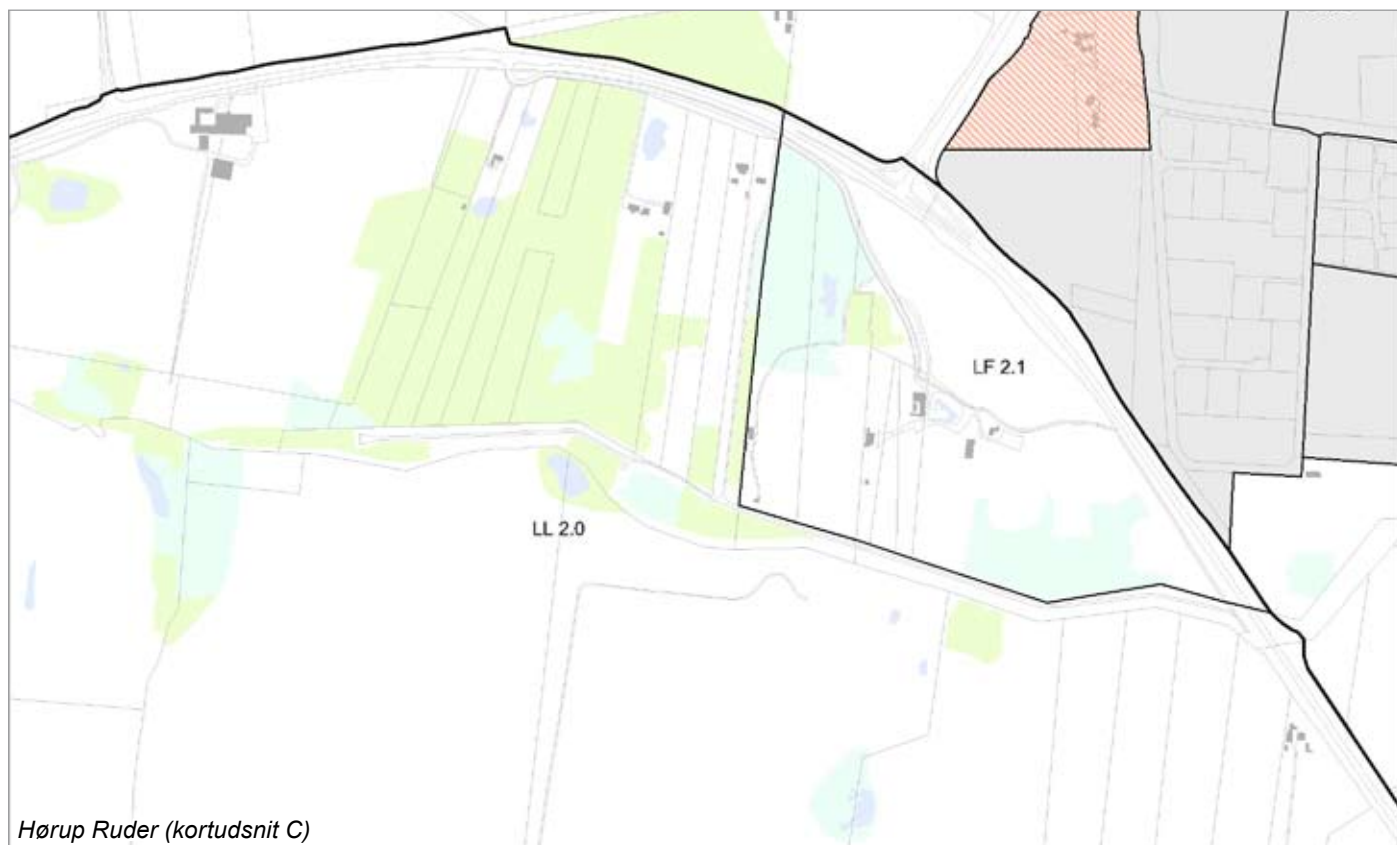




Delområde 2 | Landsbyer og landområder



Sundbylille og nordlige landområder (kortudsnit B)



Hørup Ruder (kortudsnit C)



Snostrup (kortudsnit D)



Delområde 2 | Landsbyer

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 2.1 Sundbylille	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, of- fentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for området beboere. Der må kun drives landbrugs- erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m2 uden Byrådets særlige godkendelse. På hver ejendom må der kun indrettes én bolig til én familie, med mindre andet er tilladt iht. bestemmelserne i planloven. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke om- bygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygnin- ger skal gives en placering, udform- ning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse.
LB 2.2 Snostrup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, of- fentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for området beboere. Der må kun drives landbrugs- erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke om- bygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygnin- ger skal gives en placering, udform- ning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nær- virkning og indsigtzone. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m2 uden Byrådets særlige godkendelse.



Delområde 2 | Rammeområder i landområdet

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LD 2.1 Slammineraliseringsanlæg ved Strandvangen	Offentlig og privat service såsom et teknisk anlæg herunder slammineraliseringsanlæg		1	4,0 m	Området skal friholdes for bebyggelse udover et mindre mandskabshus og de for driften nødvendige tekniske anlæg og tanke.
LD 2.2 Sundbylille renseanlæg	Offentlig og privat service som rensningsanlæg.				Området skal friholdes for bebyggelse udover enkelte bygværker, som er nødvendige for områdets anvendelse til underjordisk rensningsanlæg.
LF 2.1 Fritidsområde, Hørup Ruder	Offentligt fritidsområde med baner til lerdueskydning, speedway, hundetræning, modelflyvning og lignende aktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i området. Der kan tillige tillades tekniske anlæg.		1½	8,5 m	
LF 2.2 Motorcrossbane, Hagerup	Motocrossbane og andre fritidsaktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i området.		1		Der kan opføres mindre bygninger til brug for områdets drift.

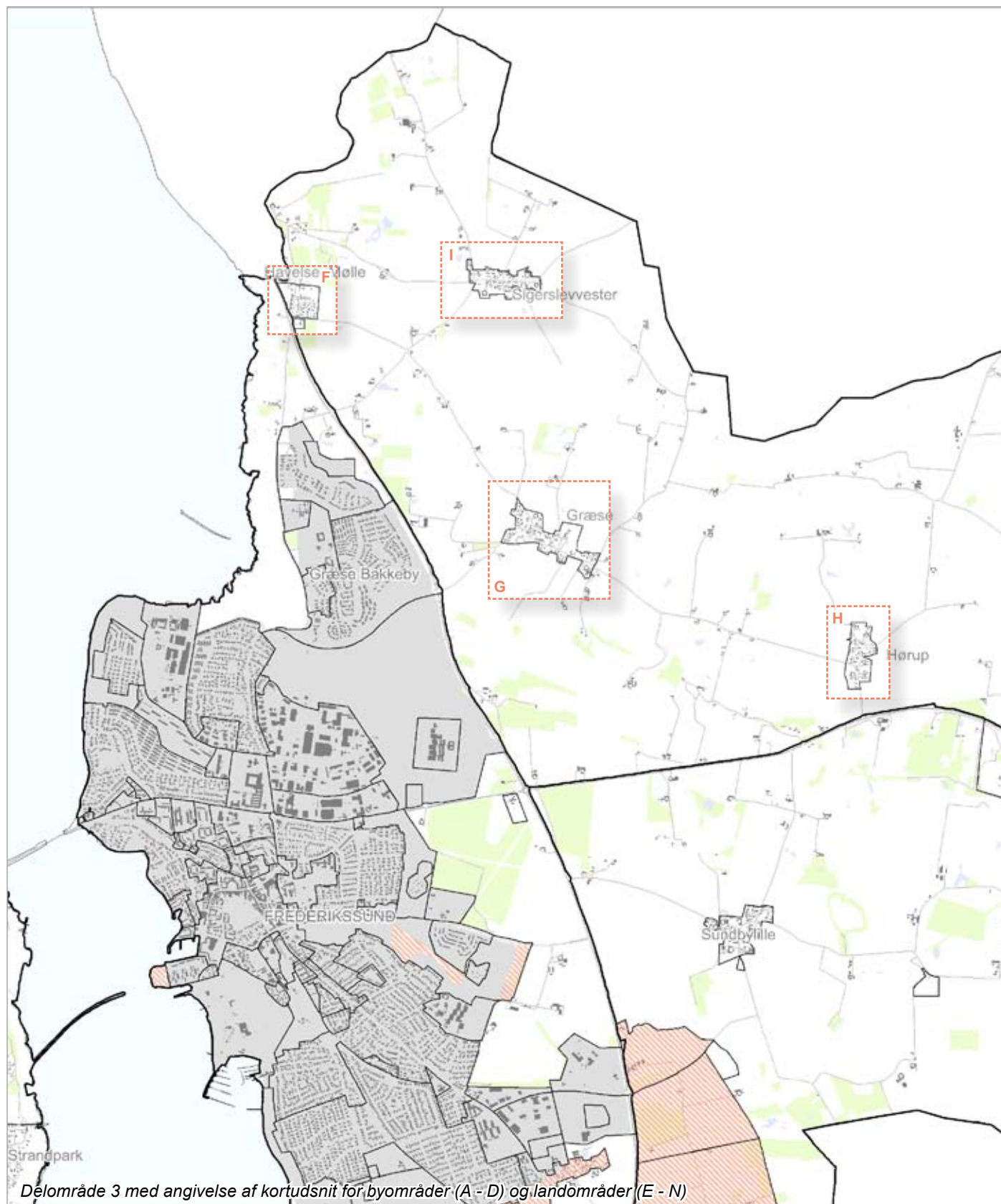
Delområde 2 | Øvrigt landområde

LL 2.0 Landområdet i område 2	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).	15 for sommerhuse og 30 for åben-lav bolig	Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier og de beskrevne beskyttelsesinteresser. Der må primært opføres og indrettes bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet samt boliger for indehavere og ansatte i jordbruget. Der åbnes mulighed for placering af fritidsaktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i landområderne.

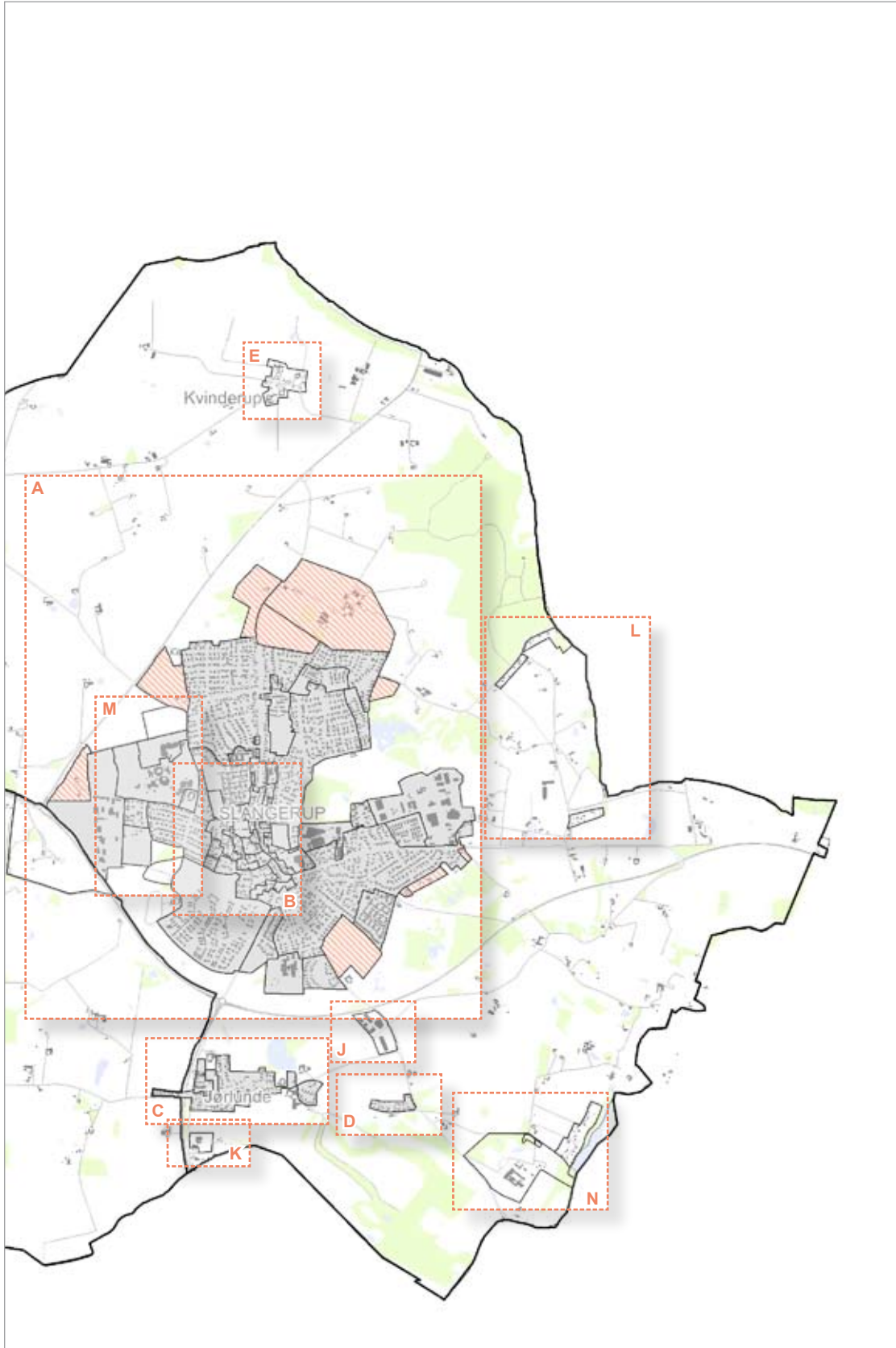


Delområde 3

Slangerup og den østlige del af kommunen

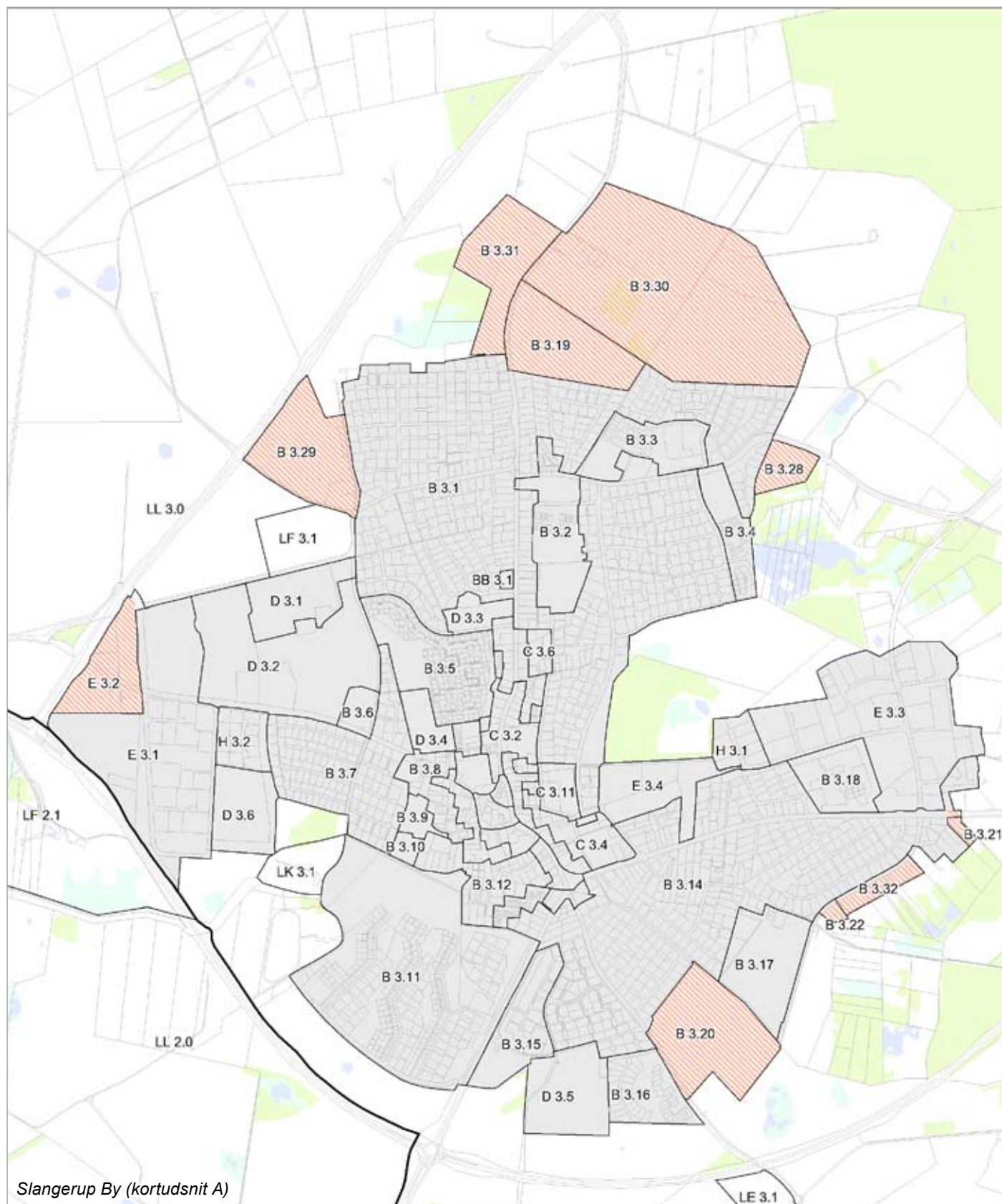


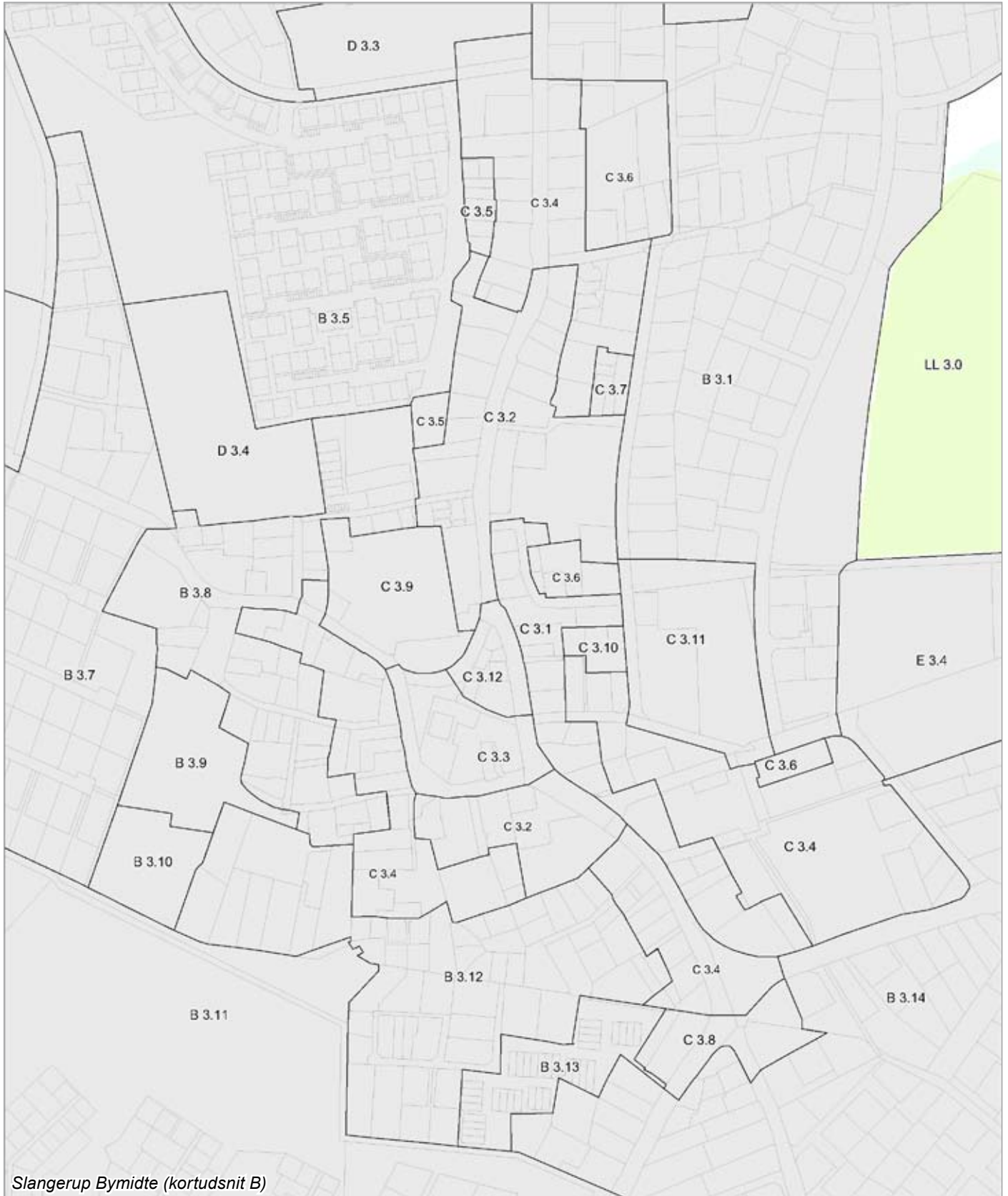
Delområde 3 med angivelse af kortudsnit for byområder (A - D) og landområder (E - N)



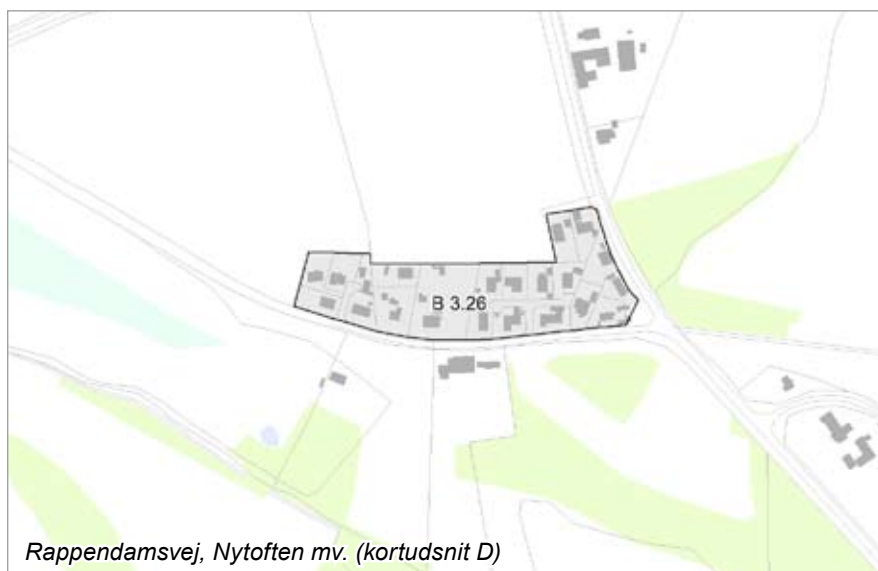


Delområde 3 | Byområder





Slingerup Bymidte (kortudsnit B)



Rappendamsvej, Nytoften mv. (kortudsnit D)



Jørlunde (kortudsnit C)



Delområde 3 | Boligområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 3.1 Slangerup Nord	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, herunder vandværk.	30	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.2 Hovmandsvej og Morelvang	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.3 Bakkebo Syd	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.4 Agervej	Tæt-lav bolig.	40	2	10 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.5 Kongshøjparken	Tæt-lav bolig.	40	1	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.6 Slangerupgård	Tæt-lav bolig og etagebolig.	40	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.7 Fuglekvarteret	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.8 Hestetorvet, Svaldergade	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig. Endvidere et det tilladt indenfor området at der sker anvendelse til "Aktivitetshuset".	45	1½	8,5 m	
B 3.9 Klostergården Nord	Etagebolig.	40	2	10 m	
B 3.10 Klostergården Syd	Tæt-lav bolig.	35	1½	8,5 m	
B 3.11 Hauge Møllegård-området	Boligformål; åben-lav bolig og tæt-lav bolig.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	2	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.12 Toften, Åvej, Birkemosevej	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	
B 3.13 Birkemosevej	Tæt-lav bolig.	45	2	8,5 m	
B 3.14 Omkring Københavnsvej og Slangslundevej	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.15 Sønderparken	Tæt-lav bolig.	40	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.16 Lindegårdskvarteret	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares til rekreative formål.
B 3.17 Øparken	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	1½	8,5 m	



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 3.18 Banevænget	Tæt-lav bolig.	40	1½	8,5 m	
B 3.19 ved Hille-rødvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Det fastsættes at ca. 1/3 af boligerne skal opføres som tæt-lave boliger og ca. 2/3 af boligerne skal opføres som åben-lave boliger.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. Grundstørrelserne fastsættes til min. 300 m² for tæt-lav bebyggelse og min. 700 m² for åben-lav bebyggelse. Grundstørrelse inkl. andel i fællesarealer skal være min. 550 m² for tæt-lav bebyggelse og min. 850 m² for åben-lav bebyggelse. Fællesarealer beregnes her inkl. vejareal. Mindst 10% af områderne skal anvendes til samlede friarealer.
B 3.20 ved Slagslundevej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Det fastsættes at ca. 1/3 af boligerne skal opføres som tæt-lave boliger og ca. 2/3 af boligerne skal opføres som åben-lave boliger.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Rækkefølgebestemmelserne fastsættes at området kan frigives i perioden i 2012. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. Grundstørrelserne fastsættes til min. 300 m² for tæt-lav bebyggelse og min. 700 m² for åben-lav bebyggelse. Grundstørrelse inkl. andel i fællesarealer skal være min. 550 m² for tæt-lav bebyggelse og min. 850 m² for åben-lav bebyggelse. Fællesarealer beregnes her inkl. vejareal. Mindst 10% af områderne skal anvendes til samlede friarealer. Grænsen mellem by og land skal bearbejdes med udgangspunkt i de landskabelige kvaliteter.
B 3.21 ved Mosebuen	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.
B 3.22 ved Ny Øvej	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.
B 3.23 Omkring Bygaden og Sundbylillevej	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere	30	1½	8,5 m	Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nærvirkning og indsigtszone.
B 3.24 Lundehusene og Hasselvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 3.25 ved Rappendam Have	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	
B 3.26 Rappendamsvej, Nytoften m.m.	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	
B 3.27 Nord for Bygaden	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	
B 3.28 ved Lystrupvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.				Rækkefølgebestemmelserne fastsættes at området kan frigives i perioden 2015-2021. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2013. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.
B 3.29 ved Kroghøj	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.				Rækkefølgebestemmelserne fastsættes at området kan frigives i perioden 2015-2021. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2013. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone..
B 3.30 ved Højagergård	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig samt offentlig og privat service såsom institution, forening, beredskab, lokaler til undervisning, jobcenter og lign.				Rækkefølgebestemmelserne fastsættes at området kan frigives i perioden 2015-2021. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2013. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.
B 3.31 vest for Hilerødvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.				Rækkefølgebestemmelserne fastsættes at området kan frigives i perioden 2015-2021. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2013. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.
B 3.32 syd for Ny Øvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.				Rækkefølgebestemmelserne fastsættes at området kan frigives i perioden 2015-2021. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2013. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.



Delområde 3 | Blandede byområder

[illegible]



Delområde 3 | Centerområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 3.1 Kongensgade, Brobæksgade	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Stueetagen langs Kongensgade og Brobæksgade skal primært anvendes til publikumsorienteret handel og service. De øvrige etager skal anvendes til kontorer, liberalt erhverv og klinikker. I bygninger med mere end 1½ etage skal mindst én etage så vidt muligt anvendes til beboelse.	70 for området under ét	2½	12 m	Bebyggelse langs Kongensgade og Brobæksgade skal fortrinsvist opføres som sluttet bebyggelse i vejssel. Se kort med bebyggelsesprincipper under de generelle rammer. Lokalplaner for facadebebyggelsen langs Kongensgade og Brobæksgade skal indeholde bestemmelser om butiksfacaders orientering i forhold til gaden og bestemmelser for skiltning og reklamering.
C 3.2 Kongensgade, Brobæksgade	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, restaurant, klinikker, offentlig og privat service som administration, brandstation, institutioner og kulturelle formål og lign. erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.	70 for området under ét	1½ dog 2½ for "Slangerup Rådhus", matr.nr. 11cl, 11e og 8g.	8,5 m, dog 12 m for "Slangerup Rådhus"	Bebyggelse langs Kongensgade og Brobæksgade skal fortrinsvist opføres som sluttet bebyggelse i vejssel. Se kort med bebyggelsesprincipper under de generelle rammer.
C 3.3 ved Kirketorvet	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.	70 for området under ét	1½	8,5 m	



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 3.4 Områder i Slingerup bymidte	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.	55 for hvert område under ét	1½	8,5 m	
C 3.5 Områder ved Kongshøjparken	Centerområde. Boliger.	40	1½	8,5 m	
C 3.6 Områder ved Kingovej, Stationsvej og Nybrovænge	Centerområde. Boliger.	55	1½	8,5 m	
C 3.7 ved Kingovej	Centerområde. Boliger.	55 for området under ét	1½	8,5 m	
C 3.8 ved Roskildevej, Slagslundevej	Centerområde. Boliger.	30	1½	8,5 m	
C 3.9 Slingerup Kirke	Centerområde. Kirke, kirkegård og byggeri med tilknytning til kirken.				
C 3.10 ved Kingovej	Centerområde. Institutionsformål.	65 for området under ét	1½	8,5 m	
C 3.11 Grønt område ved Kingovej	Offentligt grønt område.				Området må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger der er nødvendige for områdets anvendelse som rekreativt område, herunder forskellige friluftaktiviteter.
C 3.12 Nord for Møllestræde	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.	100 for området under ét	1½	8,5 m	



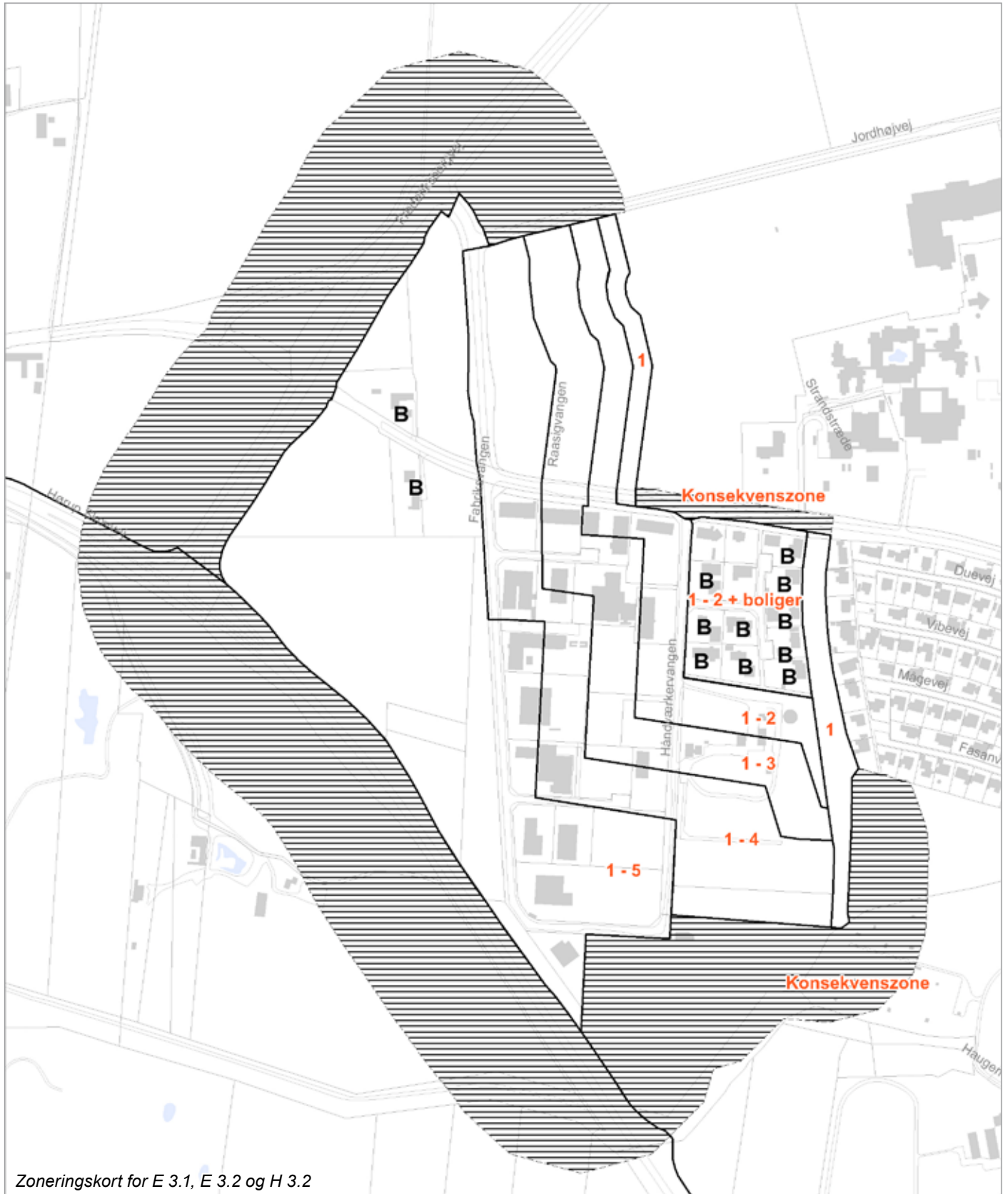
Delområde 3 | Offentlige områder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
D 3.1 Idræts- og Kulturcenter	Offentlig og privat service såsom institution, idræts- og kulturcenter, hal, idrætsanlæg, selskabslokaler og cafeteria med tilhørende servicevirksom- hed f.eks. diner transportable	55 for området under ét	2	12 m	
D 3.2 Skole og idrætsområde	Offentlig og privat service så- som skole, institutioner, klubtil- bud, idrætsanlæg, varmecentral og grønne områder.	45 for området under ét	2	12 m	
D 3.3 Sundheds- centret	Offentlig og privat service såsom plejehjem, ældreboliger, beskyttede boliger og lign.	55 for området under ét	2	10 m	
D 3.4 ved Slangerup Kirke (ny kirkegård)	Offentlig og privat service såsom kirkegård eller offentlige grønne områder, friarealer og lign.				
D 3.5 Lindegård- skolen	Offentlig og privat service såsom skole, institutioner, klub- tilbud, idrætsanlæg og grønne områder.	45 for området under ét	2	10 m	
D 3.6 Slangerup Renseanlæg	Offentlig og privat service såsom rensningsanlæg, slam- mineraliseringsanlæg, oplag.				Området skal friholdes for bebyggelse udover enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rensningsanlæg.
D 3.7 Jørlunde Kirke	Offentlig og privat service så- som kirke, kirkegård, offentlige grønne områder, friarealer og lign.				

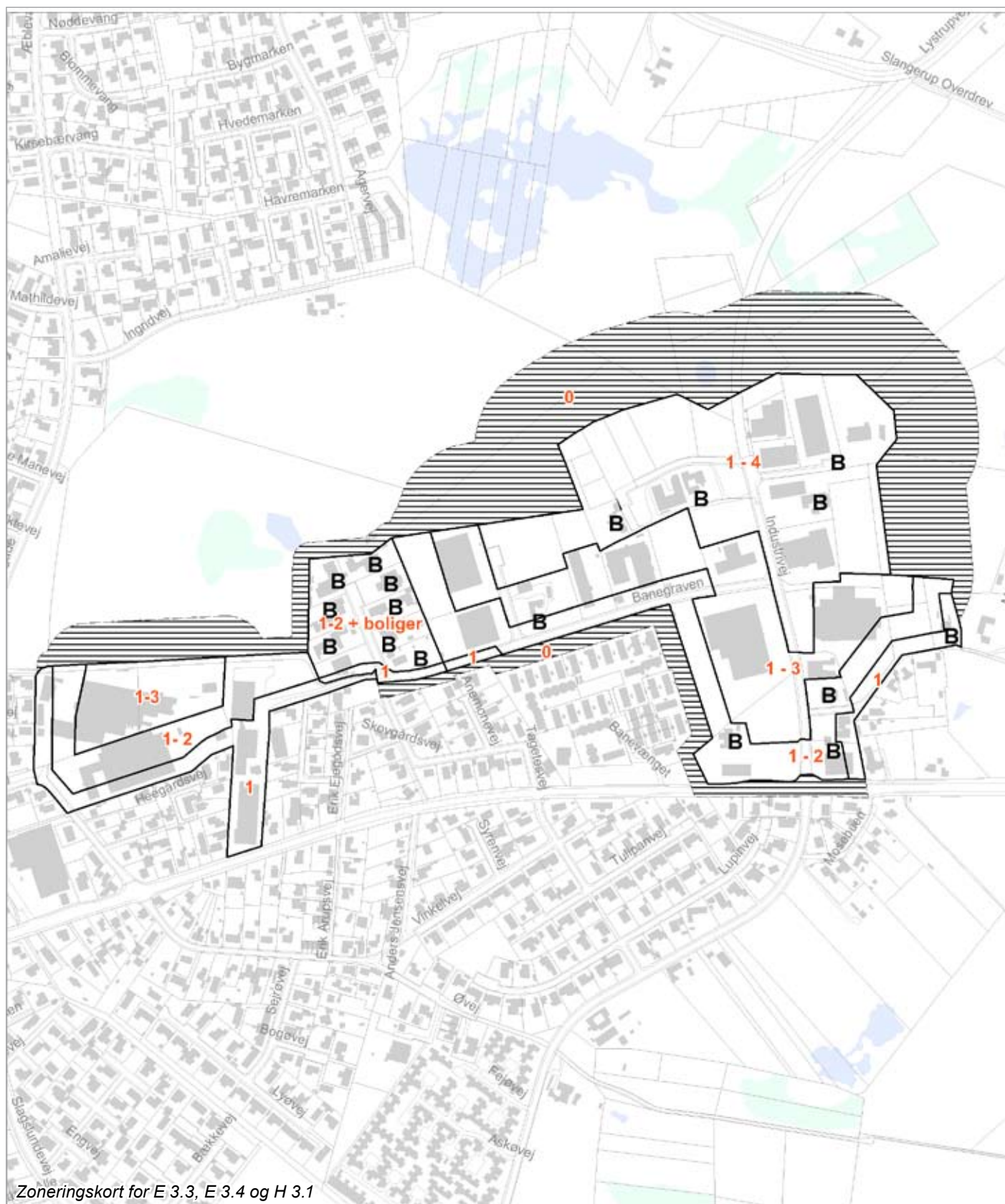


Delområde 3 | Erhvervsområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 3.1 Ved Fabriksvangen og Raasigvangen	Erhverv såsom værksteds-, håndværks-, engros-, lager-, servicevirksomhed eller lettere industri, liberalt erhverv, kontor og administration. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Klasse 1- 5 iht. zoneringskort.	45, og maks. 3 m ³ /m ²	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele. Der må ikke etableres boliger.
E 3.2 Ved Strandstræde	Erhverv såsom værksteds-, håndværks-, engros-, lager-, servicevirksomhed eller lettere industri, liberalt erhverv, kontor og administration. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Klasse 1- 5 iht. zoneringskort.	45, og maks. 3 m ³ /m ²	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele. Området er i landzone og kan overføres til byzone med lokalplan. Der må ikke etableres boliger og eksisterende boliger må ikke udvides.
E 3.3 Ved Industrivej og Banegraven	Erhverv såsom værksteds-, håndværks-, engros-, lager-, servicevirksomhed eller lettere industri, liberalt erhverv, kontor og administration. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Klasse 1- 4 iht. zoneringskort	45, og maks. 3 m ³ /m ²	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele. Der må ikke etableres boliger og eksisterende boliger må ikke udvides.
E 3.4 Ved Stationsvej og Københavnsvej	Erhverv såsom værksteds-, håndværks-, engros-, lager-, servicevirksomhed eller lettere industri, liberalt erhverv, kontor og administration. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m². Klasse 1- 3 iht. zoneringskort	45, og maks. 3 m ³ /m ²	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig-gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele Der må ikke etableres boliger.



Zoneringskort for E 3.1, E 3.2 og H 3.2



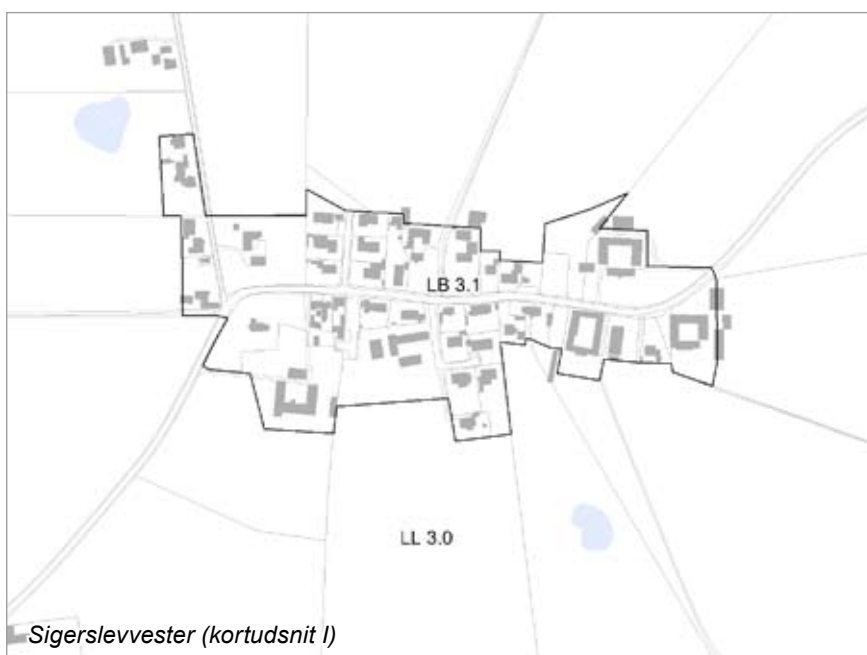
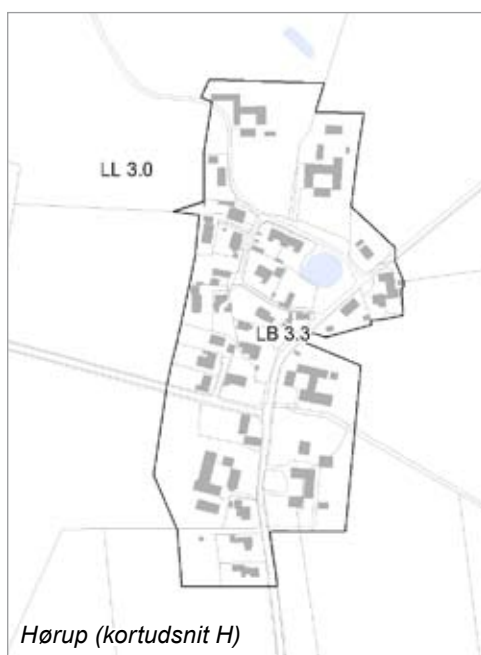
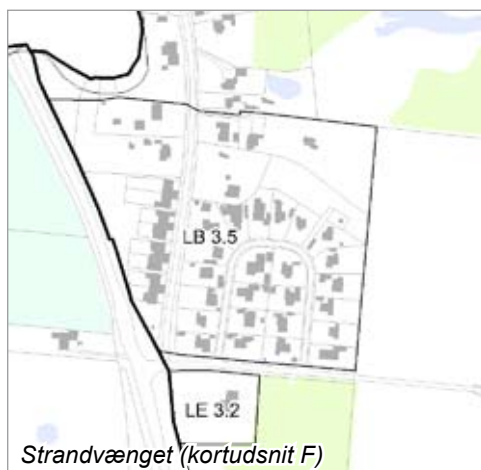
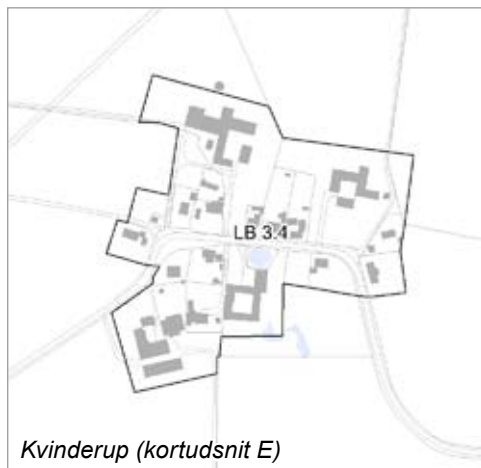


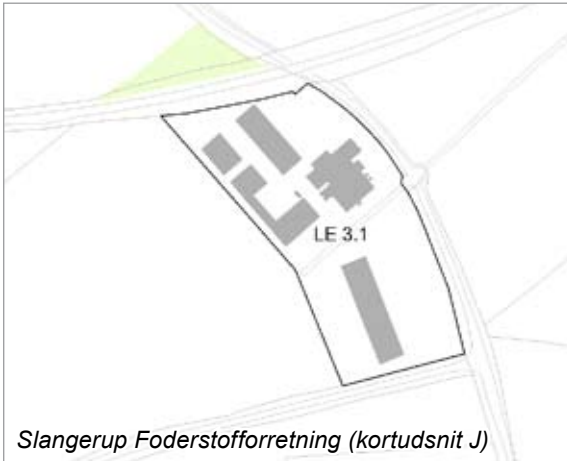
Delområde 3 | Håndværksområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
H 3.1 Håndværksom- råde ved Banegraven	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom hånd- værks-, service- og lagervirk- somhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m2. Klasse 1-2 iht. zoneringskort.	30 ved bolig- bebyggelse og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Nye boliger må kun etableres i form af parcelhuse og der må kun være en bolig pr. ejendom. Boliger må ikke frastykkes erhvervs- delen.
H 3.2 Håndværksom- råde ved Håndvær- kervangen	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom hånd- værks-, service- og lagervirk- somhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m2. Klasse 1-2 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyg- gelse	1½	8,5 m	Nye boliger må kun etableres i form af parcelhuse og der må kun være en bolig pr. ejendom. Boliger må ikke frastykkes erhvervs- delen.

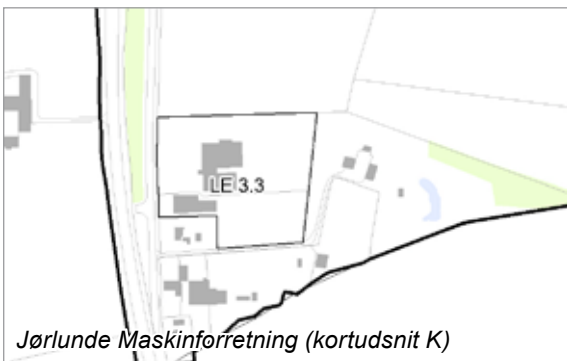


Delområde 3 | Landsbyer og landområder





Slangerup Foderstofforretning (kortudsnit J)



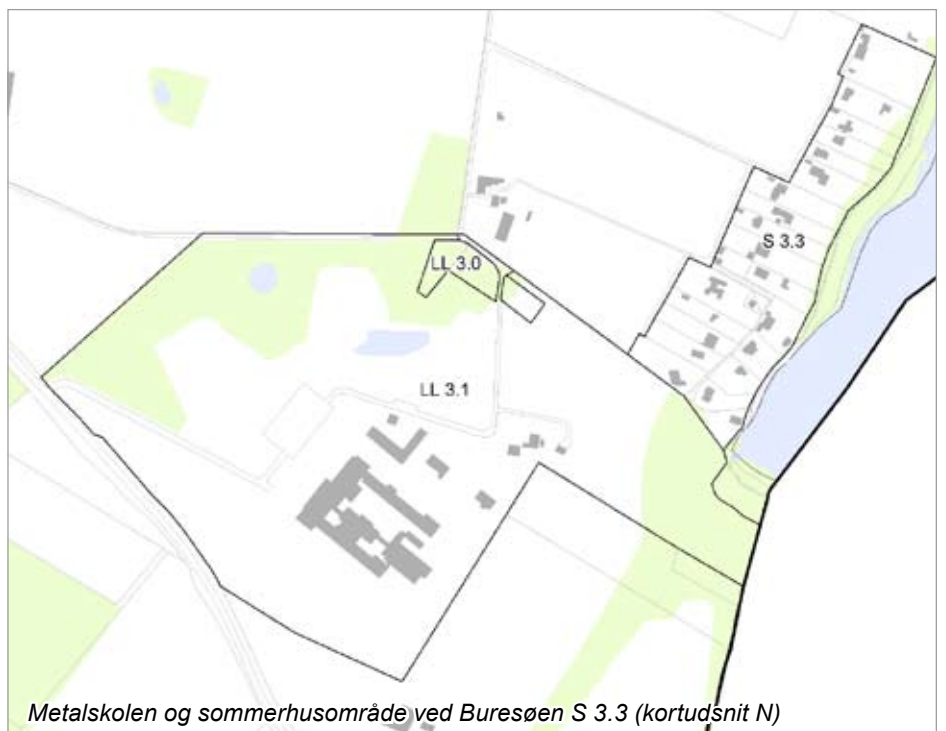
Jørlunde Maskinforretning (kortudsnit K)



Sommerhusområder ved Lystrupvej S 3.1 og Borgmarken S 3.2 (L)



*Boldbaner ved Jordhøjvej LF 3.1 og
Haugemøllevej kolonihaver LK 3.1 (M)*



Metalskolen og sommerhusområde ved Buresøen S 3.3 (kortudsnit N)



Delområde 3 | Landsbyer

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 3.1 Sigerslev-vest	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nærvirkning og indsigtssone. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 3.2 Græse	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.

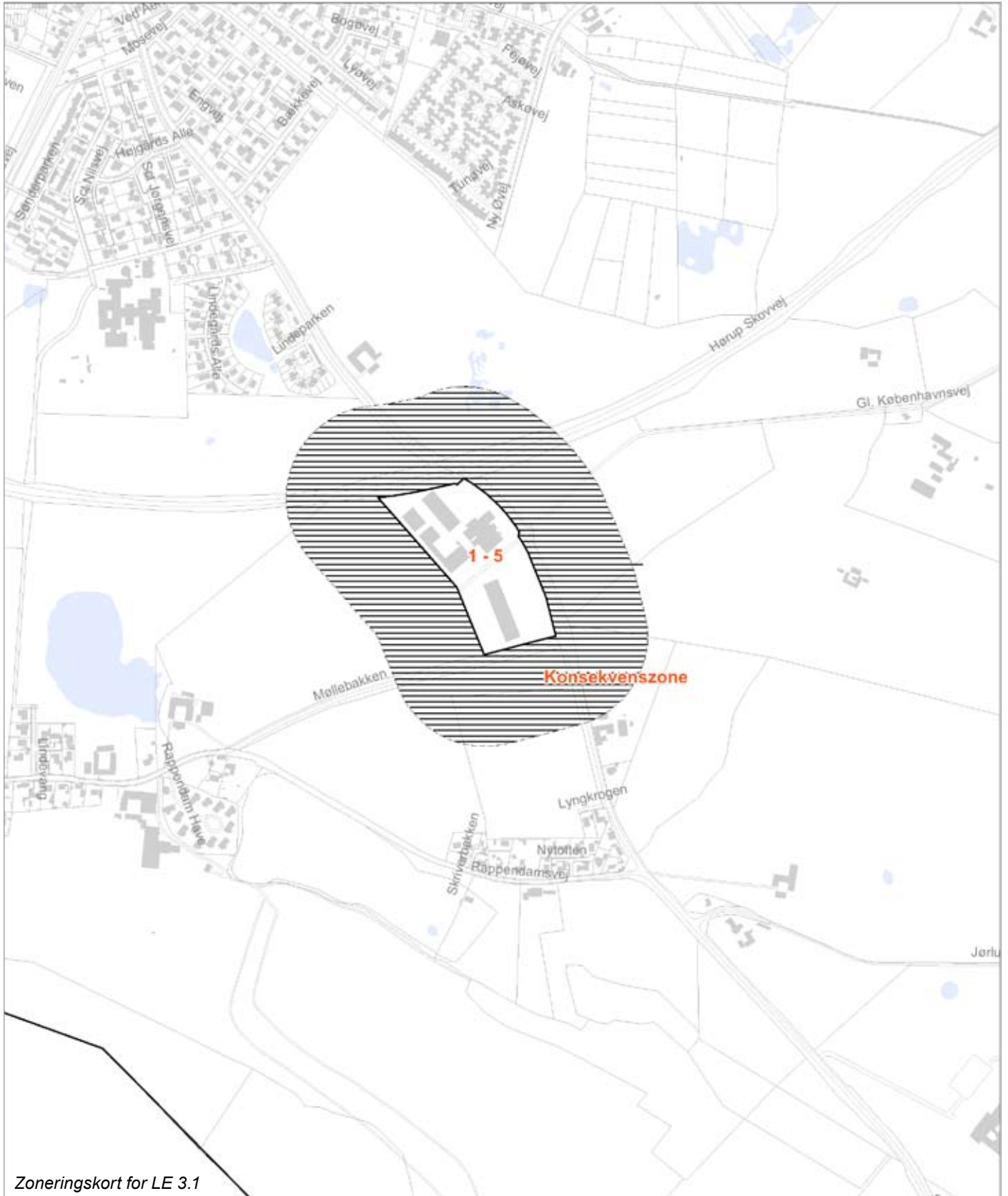


Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 3.3 Hørup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 3.4 Kvinderup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 3.5 Strandvænget	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Området skal forblive i landzone.



Delområde 3 | Rammeområder i landområdet

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LE 3.1 Slangerup foderstofforretning	Erhvervsformål såsom grovva- reforretning samt dertil hørende administration og detailhandel. Klasse 1-5 iht. zoneringskort.	30		15 m med mindre sær- lige hensyn til virksom- hedens drift nødven- diggør en større højde af enkelte bygninger eller byg- ningsdele.	Området skal forblive i landzone. I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres at der etableres be- plantningsbælter mod de tilstødende veje og det åbne land.
LE 3.2 Frederiks- sund Planteskole ved Strandvænget	Erhvervsformål såsom have- center og planteskole samt dertil hørende administration og detailhandel.				Området skal forblive i landzone.
LE 3.3 Jørlunde Maskinforretning ved Roskildevej	Erhvervsformål såsom maskin- forretning samt dertil hørende administration og detailhandel.				Området skal forblive i landzone.
LF 3.1 Boldbaner ved Jordhøjvej	Rekreativt område med boldba- ner samt beplantning.				Området skal forblive i landzone. Området skal friholdes for bebyggelse.
LK 3.1 Kolonihaver, Haugemøllevej	Kolonihaveområde.		1	3 m	Daghaver. Området skal forblive i landzone. Området skal fastholdes som koloniha- veområde (iht. lov om kolonihaver). Området skal friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse (f.eks. toiletbygninger, redskabs- og oplagsbygninger).



Zoneringskort for LE 3.1



Delområde 3 | Øvrigt landområde

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LL 3.0 Landområdet i område 3	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).	15 for sommerhuse og 30 for åben-lav bolig	Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier og de beskrevne beskyttelsesinteresser. Der må primært opføres og indrettes bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet samt boliger for indehavere og ansatte i jordbruget. Der åbnes mulighed for placering af fritidsaktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i landområderne.
LL 3.1 Metalskolen	Undervisning og kursus med tilhørende funktioner og park.	16 for området under ét			Området skal forblive i landzone. Bebyggelse må kun finde sted i tilknytning til eksisterende bebyggelse.



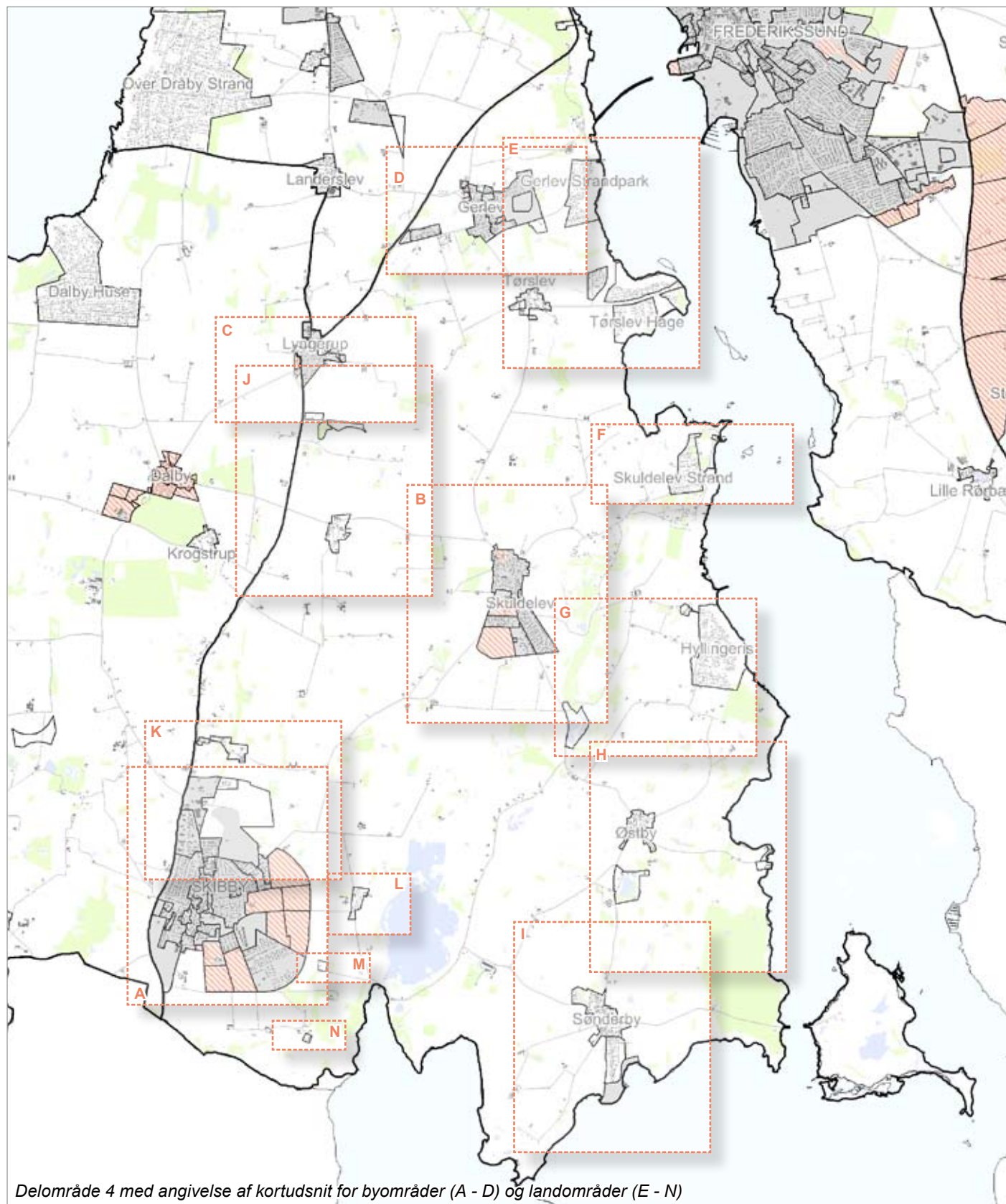
Delområde 3 | Sommerhusområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
S 3.1 ved Lystrupvej	Sommerhusområde.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 3.2 Borgmarken	Sommerhusområde.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 3.3 ved Buresøen	Sommerhusområde.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt. Lokalplanlægning skal sikre at områdets anvendelse skal ske med hensyntagen til den omkringliggende natur ved Buresø og landskabsfredningen for området.

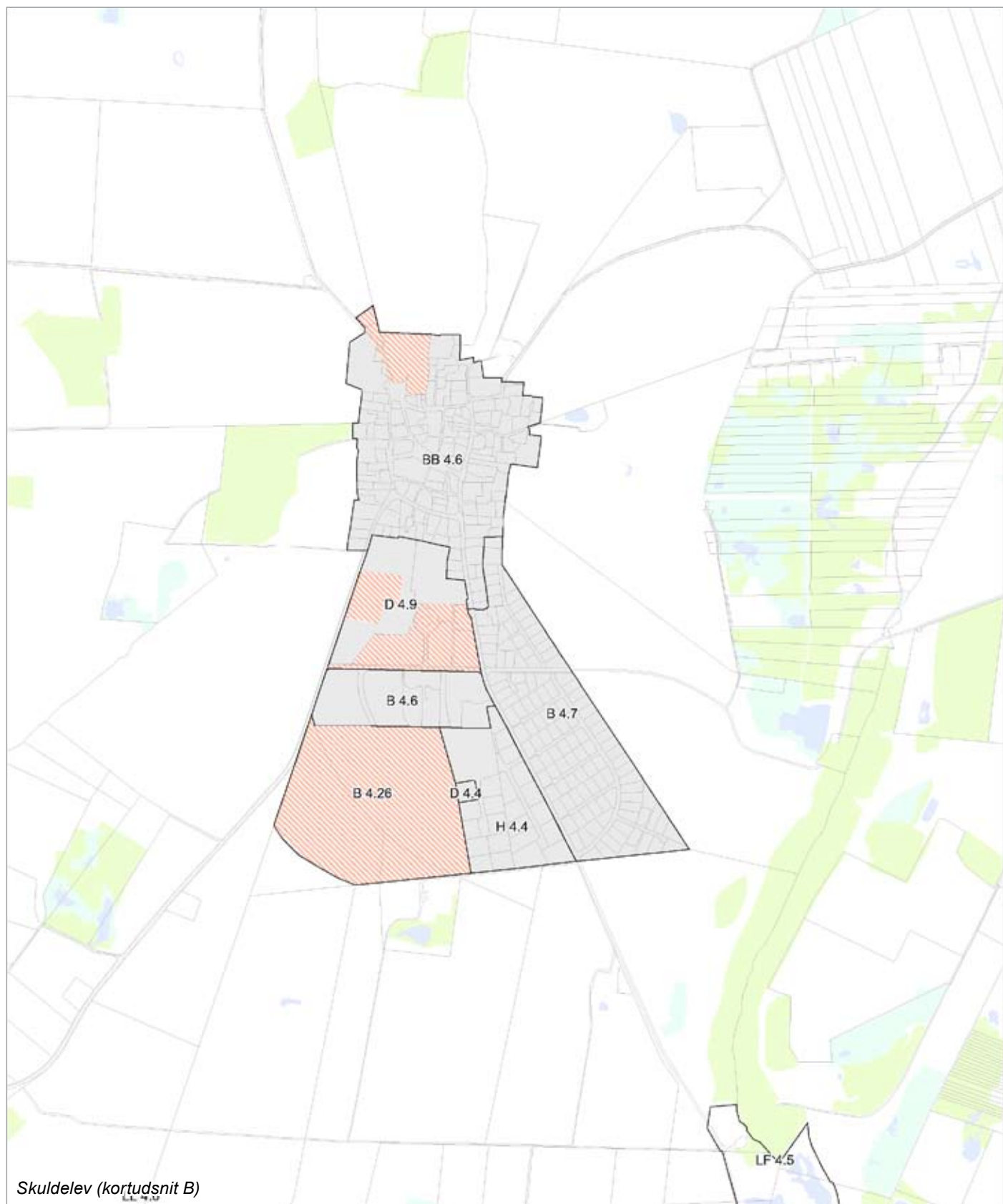


Delområde 4

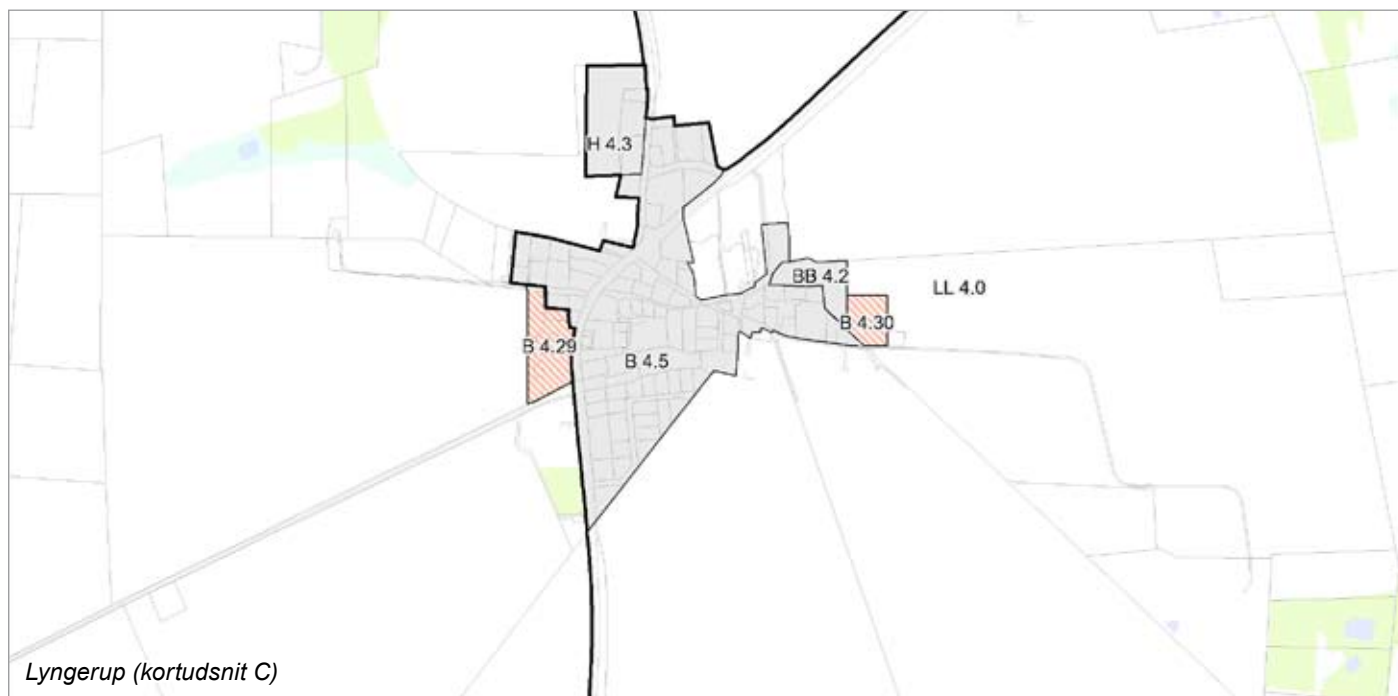
Skibby og den sydøstlige del af Hornsherred







Skuldelev (kortudsnit B)



Lyngerup (kortudsnit C)



Gerlev (kortudsnit D)



Delområde 4 | Boligområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 4.1 Gerlev Øst	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30	1½	8,5 m	
B 4.2 ved Stenøvej, Gerlev	Tæt-lav bolig.	45	1	7 m	
B 4.3 Gerlev Vest	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30	1½	8,5 m	
B 4.4 ved Esromarken/ Esrogårdsvej, Gerlev	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, samt institution.	40	2	8,5 m	
B 4.5 Lyngerup	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30	1½	8,5 m	
B 4.6 ved Sølvkærvej, Skuldelev	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	1½	8,5 m	
B 4.7 ved Kildevej, Skuldelev	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30	1½	8,5 m	
B 4.8 Jernhøjvænge/ Damgårdsvænget	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	45, dog 30 for eksisterende åben-lav	1½	8,5 m	
B 4.9 Skibby vest	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30, dog 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	
B 4.10 Rosenhaven/ Rosenvænget	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	1½	8,5 m	
B 4.11 ved Søhøj	Tæt-lav bolig.	20 for området under ét	1½	8,5 m	
B 4.12 ved Røge- rupvej	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	35	2	8,5 m	



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 4.13 ved Degnebakken	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30, dog 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	Med lokalplanlægning skal det sikres, at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
B 4.14 Omkring Skuldelevvej	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, samt brandstation.	30, dog 40 for eksisterende tæt-lav	2	8,5 m	Med lokalplanlægning skal det sikres, at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
B 4.15 Nordmandshusene/ Nordmandsvænget	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	35	1½, dog 2 for Nordmandshusene	8,5 m	
B 4.16 Nordmandsvænget	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30	1½	8,5 m	
B 4.17 Marbækparken	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	
B 4.18 Hjortehaven	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30, dog 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal bevares, idet de gamle vildtremiser skal friholdes for bebyggelse.
B 4.19 Skuldelevvej Sydøst	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. Der skal reserveres areal til nye veje til betjening af området.
B 4.20 Havholmgård	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området frigives i perioden 2015-2021, jf. de generelle rammebestemmelser.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 4.21 Højstedgård	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan. Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området frigives i perioden 2015-2021, jf. de generelle rammebestemmelser. Der skal reserveres areal til nye veje til betjening af området.
B 4.22 Selsøvej Sydøst	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan. Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området frigives i perioden 2015-2021, jf. de generelle rammebestemmelser.
B 4.23 Selsøvej Øst	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Rækkefølgebestemmelserne fastsætter at området tidligst kan udbygges efter planperioden Der skal reserveres areal til nye veje til betjening af området.
B4.24 Marbækvej Syd	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Rækkefølgebestemmelserne fastsætter at området tidligst kan udbygges efter planperioden. Der skal reserveres areal til nye veje til betjening af området. Der skal tages videst muligt hensyn til kildepladszonen ved f.eks. at etablere friarealer ovenpå kildepladszonen.
B4.25 Marbækvej Sydvest	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Rækkefølgebestemmelserne fastsætter at området tidligst kan udbygges efter planperioden. Der skal reserveres areal til nye veje til betjening af området. Der skal tages videst muligt hensyn til kildepladszonen ved f.eks. at etablere friarealer ovenpå kildepladszonen.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 4.26 Skuldelev Syd	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan. Rækkefølgebestemmelserne fastsæt- ter, at området frigives i perioden 2015-2021, jf. de generelle rammebe- stemmelser. Der skal reserveres areal til nye veje til betjening af området. Der skal tages videst muligt hensyn til kildepladszonen ved f.eks. at etablere friarealer ovenpå kildepladszonen.
B 4.27 ved Bakager	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan.
B 4.28 ved Vibevej	Tæt-lav bolig.	25 for området under ét.	1	8,5 m	
B 4.29 ved Lyngerup- vej, Lyngerup	Åben-lav bolig eller tæt-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan.
B 4.30 ved Mejeri- gårdsvej, Lyngerup	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan.



Delområde 4 | Blandede byområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 4.1 ved Bygaden/ Enghaven, Gerlev	Blandet byområde. Åben-lav bolig, liberalt erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed herunder kirke og kirkegård, kro, samt lettere håndværk.	30	1½	8,5 m	
BB 4.2 Mejerigaardsvej, Lyngstrup	Blandet byområde. Åben-lav bolig, liberalt erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed, samt lettere håndværk.	40	1½	8,5 m	
BB 4.3 Hovedgaden/ Damgårdsvej	Blandet byområde. Tankstation med butik og bolig.	30 ved boliger og 50 ved anden bebyggelse	2	9 m	
BB 4.4 ved Skuldelevvej	Blandet byområde. Offentlig og privat service, såsom institutioner. Boligformål.	45 for ejendommen under et, og ved udstykning til åben-lav 30 for den enkelte ejendom	2	8,5 m	
BB 4.5 ved Hovedgaden/Bakager	Blandet byområde. Boliger, liberalt erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed, samt lettere erhverv.	30 for åben-lav, 40 for tæt-lav og 50 ved anden bebyggelse	2	9 m	
BB 4.6 Skuldelev Nord	Blandet byområde. Boliger, liberalt erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed, samt lettere erhverv.	30 for åben-lav og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Del af området er fremtidig byzone der overføres til byzone med lokalplan. Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nærvirkning og indsigtsszone.
BB 4.7 ved Bygaden, Gerlev	Blandet byområde. Åben-lav bolig, liberalt erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed, samt lettere erhverv.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone, Arealet overføres til byzone med lokalplan. Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nærvirkning og indsigtsszone.
BB 4.8 ved Røgestrupvej	Blandet byområde. Boliger, offentlig og privat service, som institution, administration, og fritids- og foreningsformål og lign. kontorer og liberalt erhverv.	50	2½	10 m	



Delområde 4 | Centerområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 4.1 Omkring Hovedgaden	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel herunder kontorer, liberalt erhverv, restaurant, klinikker og kulturelle formål, offentligt formål og lign. samt lettere erhverv.	30 ved boliger og 50 ved anden bebyggelse	2	9 m	Med lokalplanlægning skal det sikres at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
C 4.2 Vest for Hovedgaden	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel herunder kontorer, liberalt erhverv, restauranter, klinikker og kulturelle formål, offentligt formål og lign. samt lettere erhverv.	60	3	11 m	Med lokalplanlægning skal det sikres at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse. Maks. 9 m hvor ydervæg og tagflade mødes.
C 4.3 Sydlige del af Hovedgaden	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel herunder kontorer, liberalt erhverv, restaurant, klinikker og kulturelle formål, offentligt formål og lign. samt lettere erhverv.	30 ved boliger og 50 ved anden bebyggelse	2	9 m	Med lokalplanlægning skal det sikres at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.



Delområde 4 | Offentlige områder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
D 4.1 ved Enghaven, Gerlev	Offentlig og privat service såsom institutioner, offentligt tilgængeligt friareal mm.	45	1½	8,5 m	
D 4.2 ved Esrogårdsvej, Gerlev	Offentlig og privat service såsom institutioner, offentligt tilgængeligt friareal mm.	45	1½	8,5 m	
D 4.3 ved Hovedgaden	Offentlig og privat service såsom plejehjem, dagcenter, ældreboliger, plejeboliger, beskyttede boliger mv.	45	3	14 m	
D 4.4 Kraftvarmeværk i Skuldelev	Offentlig og privat service, såsom kraftvarmeværk og lign. Klasse 1-3 iht. zoneringskort.	33, og maks. 2 m3/m2		12 m og skorstenshøjden må ikke overstige 30 m	
D 4.5 ved Nyvej	Offentlig og privat service såsom skole, institution, klub, bibliotek, fritids- og foreningsformål og lign.	45	2½	10 m	
D 4.6 ved Kirken	Offentlig og privat service såsom kirke, kirkegård, park og byggeri og anlæg med tilknytning til kirken.				Med lokalplanlægning skal det sikres at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
D 4.7 ved Solvej	Offentlig og privat service såsom vandværk, institution	45	2½	10 m	
D 4.8 Marbæksskolen	Offentlig og privat service såsom skole, institutioner, idræts- og fritidsformål, samt grønne områder og lign.	45	2½	10 m	
D 4.9 Skuldelev Skole	Offentlig og privat service såsom skole, institutioner, idræts- og fritidsformål, samt grønne områder og lign.	45	2½	11 m	Del af området er fremtidig byzone der overføres til byzone med lokalplan.
D 4.10 ved Bakager	Offentlig og privat service såsom institution, og sikret institution samt tilhørende idrætshal	10 for området under ét	2	8,5 m	Del af området er fremtidig byzone der overføres til byzone med lokalplan.



Delområde 4 | Erhvervsområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 4.1 ved Femhøj Stationsvej, Gerlev	Erhverv såsom lettere værk- steds-, håndværks-, en gros-, lager-, servicevirksomhed, herudover liberalt erhverv og kontor. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2. Klasse 1-3 iht. zoneringskort.	40, og maks. 2 m3/m2		8,5 m	Der må ikke etableres boliger.
E 4.2 Skibby Nord	Erhverv såsom industri-, værk- steds-, håndværks-, en gros-, lager-, servicevirksomhed samt administration.. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2. Butikker til særligt pladskræ- vende udvalgsvarer Klasse 1-5 iht. zoneringskort.	50, og maks. 2 m3/m2		10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhe- dens indretning eller drift nødvendig- gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele. Der må ikke etableres boliger i om- rådet.



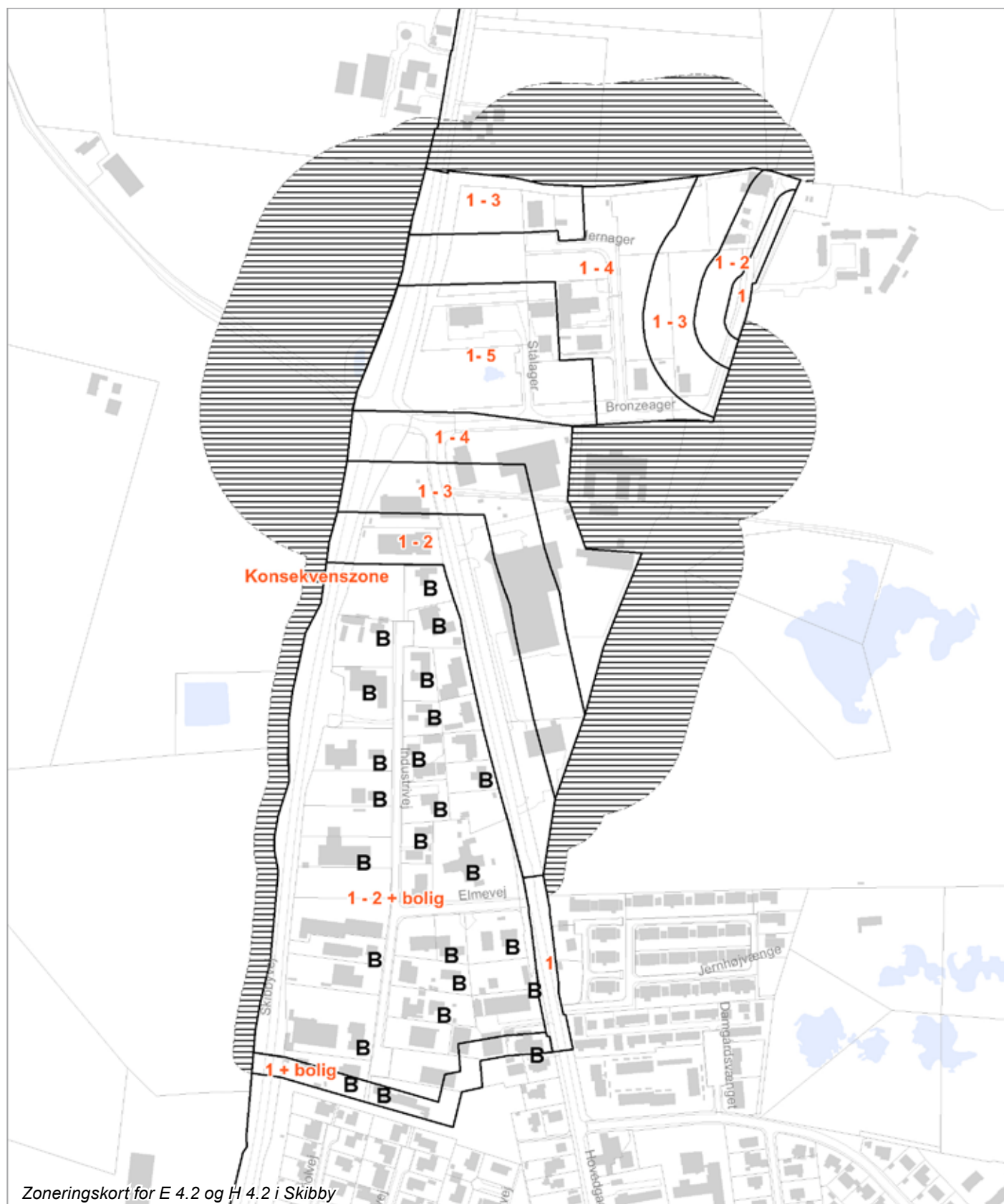
Delområde 4 | Fritidsområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
F 4.1 Nordmandsmosen og Låddenmosen	Offentligt formål og fritidsformål, herunder f.eks. park, legeplads, boldbaner, nyttehaver, motocross, spejderhytter mv.		1		Del af området er og forbliver i landzone. Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdernes anvendelse til de pågældende formål.
F 4.2 ved Røgerupvej/ Hovedgaden	Offentligt formål og fritidsformål, herunder f.eks. park, legeplads, boldbaner, spejderhytter mv.		1		Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdernes anvendelse til de pågældende formål.
F 4.3 Sønderby Strand	Fritidsområde, offentlig strand.				Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger der er nødvendige for områdernes anvendelse til de pågældende formål.

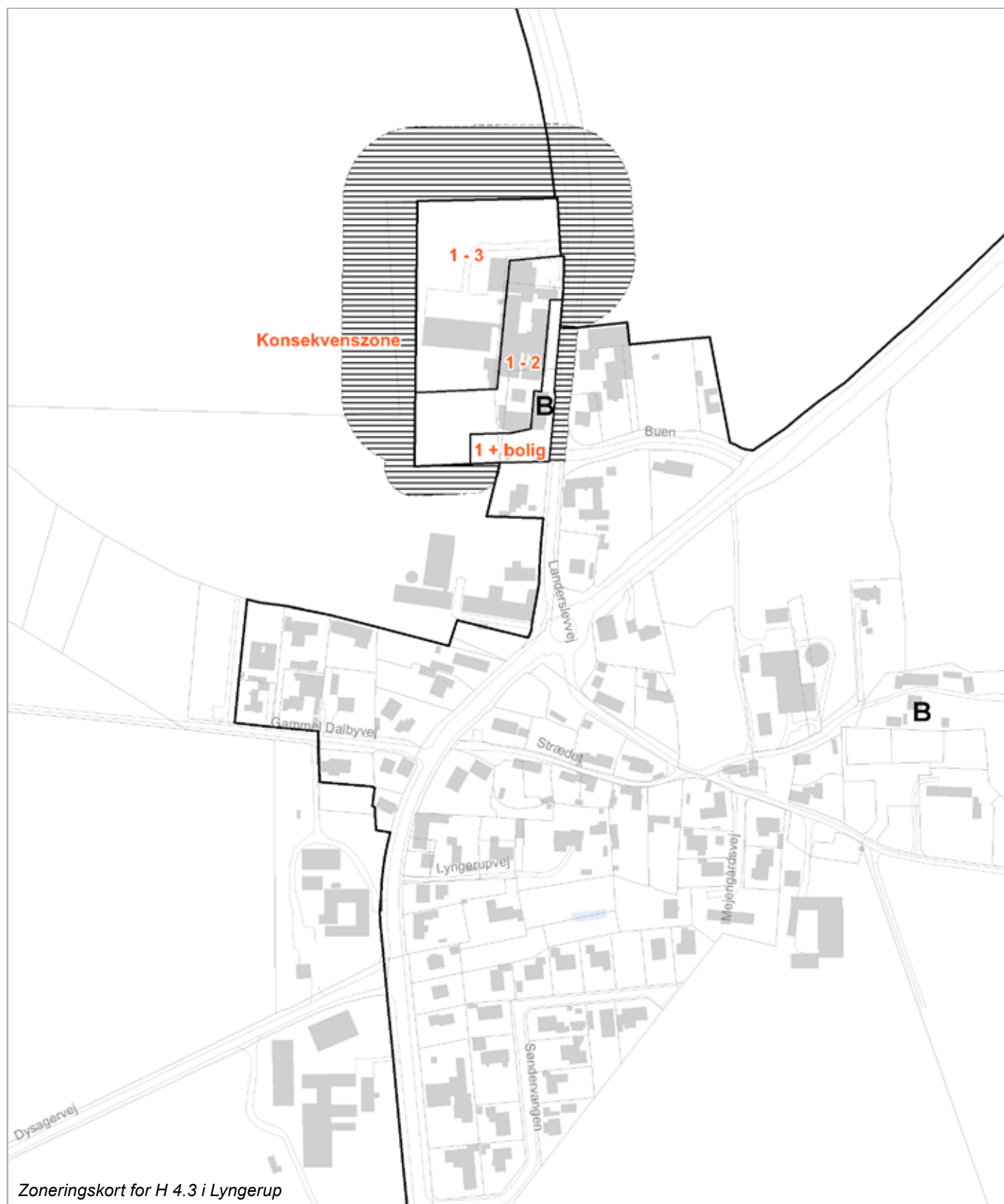


Delområde 4 | Håndværksområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
H 4.1 Håndværksområde ved Lyngerupvej, Gerlev	Bolig- og erhverv. Lettene erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-2 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Nye boliger må kun etableres i form af parcelhuse og der må kun være en bolig pr. ejendom. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen.
H 4.2 Håndværksområde Skibby Vest	Bolig- og erhverv. Lettene erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-2 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Nye boliger må kun etableres i form af parcelhuse og der må kun være en bolig pr. ejendom. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen.
H 4.3 Håndværksområde i Lyngerup	Bolig- og erhverv. Lettene erhverv såsom håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-2 og bolig iht. zoneringskort	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse Maks. 2 m ³ /m ²		8,5 m	Der kan ikke etableres flere boliger i området.
H 4.4 Håndværksområde i Skuldelev	Bolig- og erhverv. Lettene erhverv såsom håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-3 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Nye boliger må kun etableres i form af parcelhuse og der må kun være en bolig pr. ejendom. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen. Boliger kan kun lokaliseres iht. zoneringskortet. Eksisterende boliger, der er lokaliseret hvor det jf. zoneringskortet ikke er muligt at etablere boliger, må ikke udvides.





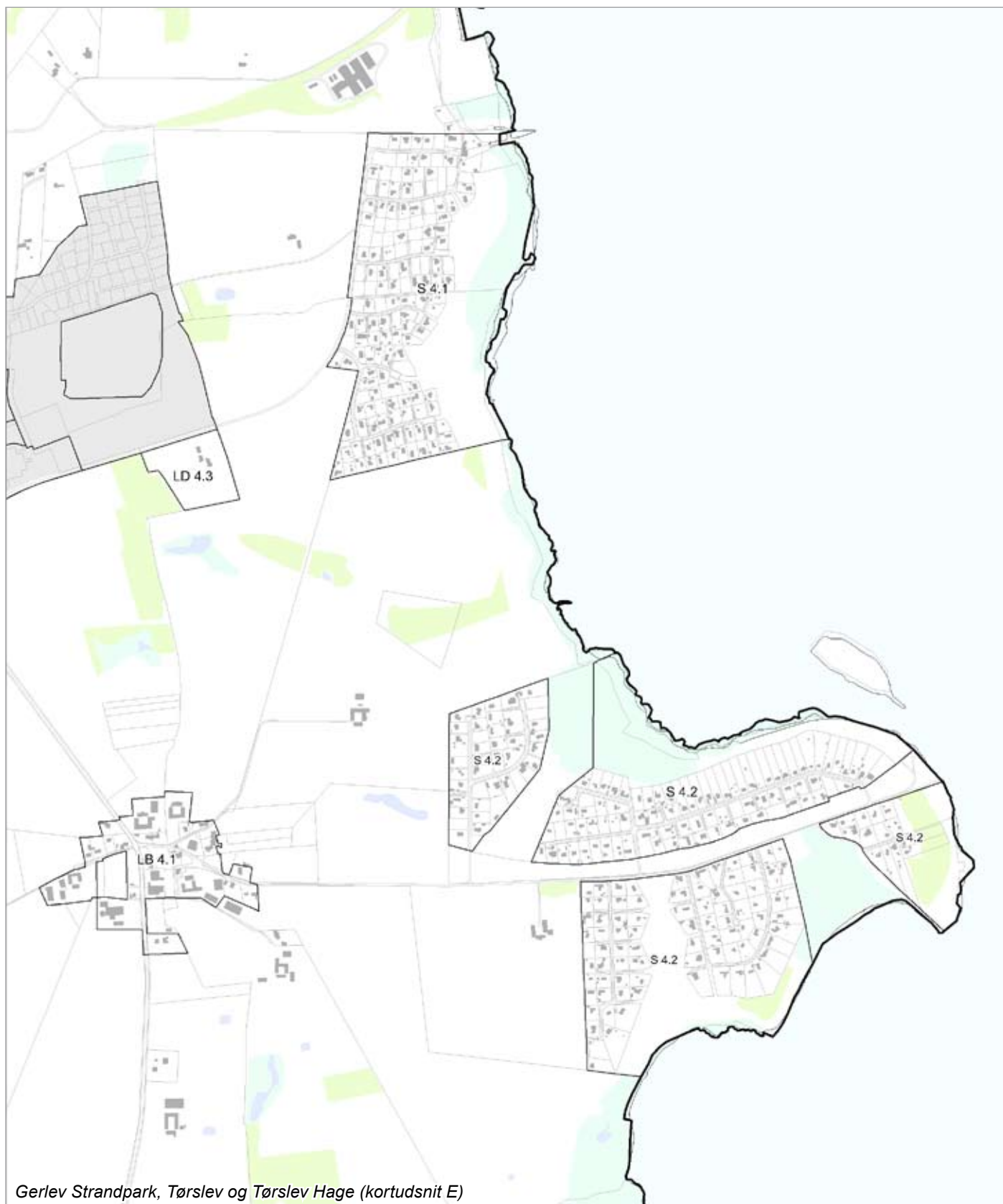




Zoneringskort for E 4.1 og H 4.1



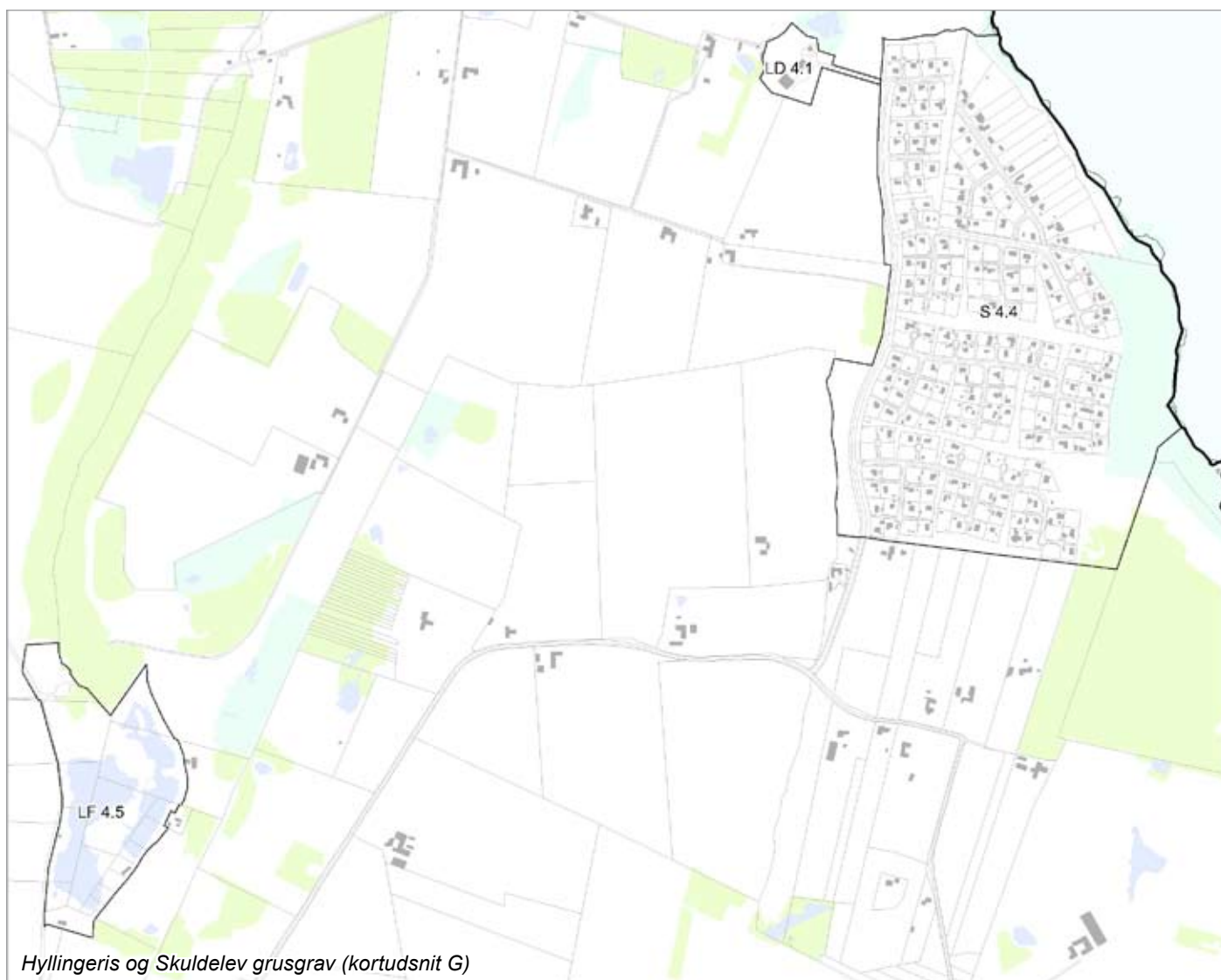
Delområde 4 | Landsbyer og landområder



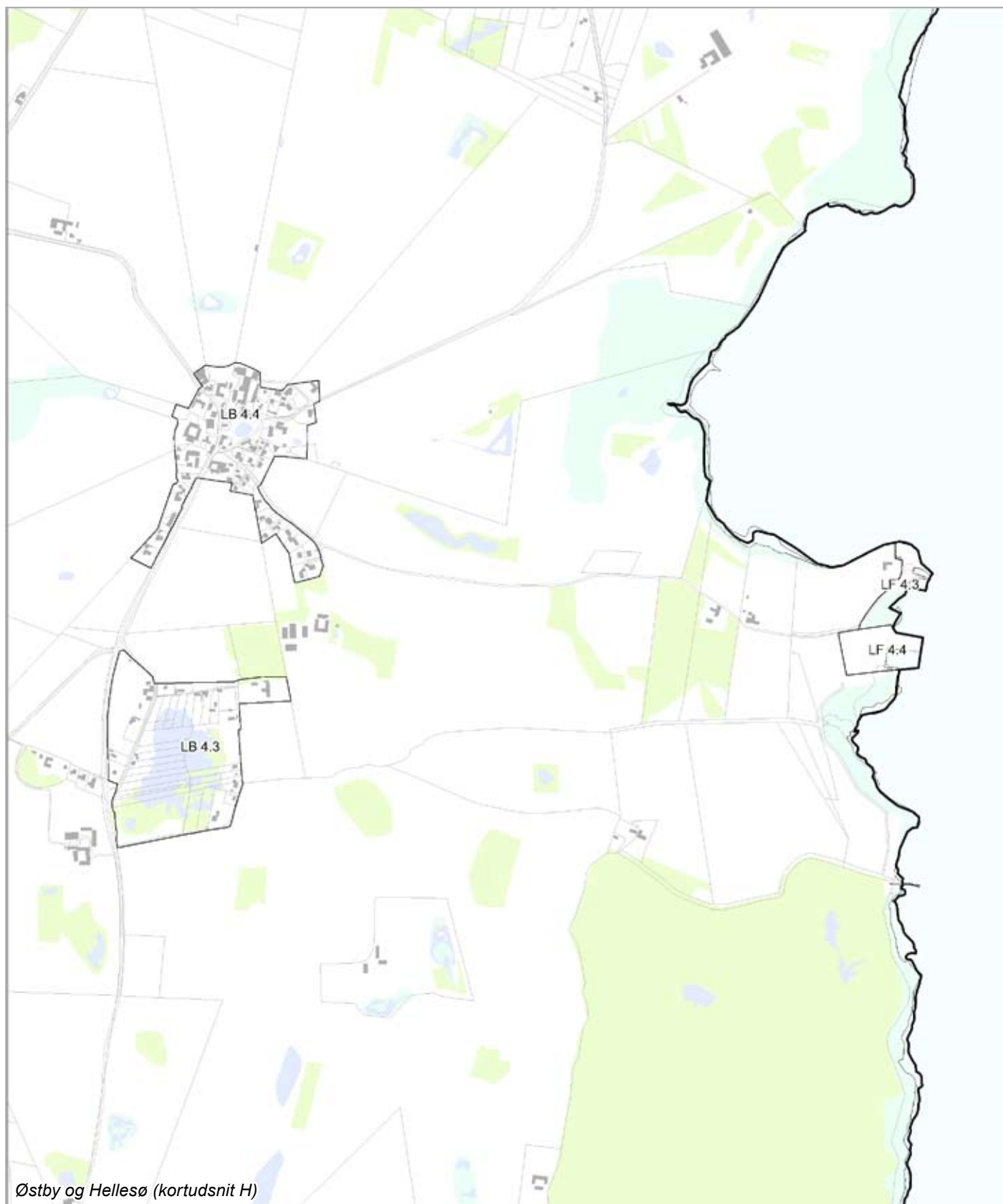
Gerlev Strandpark, Tørslev og Tørslev Hage (kortudsnit E)



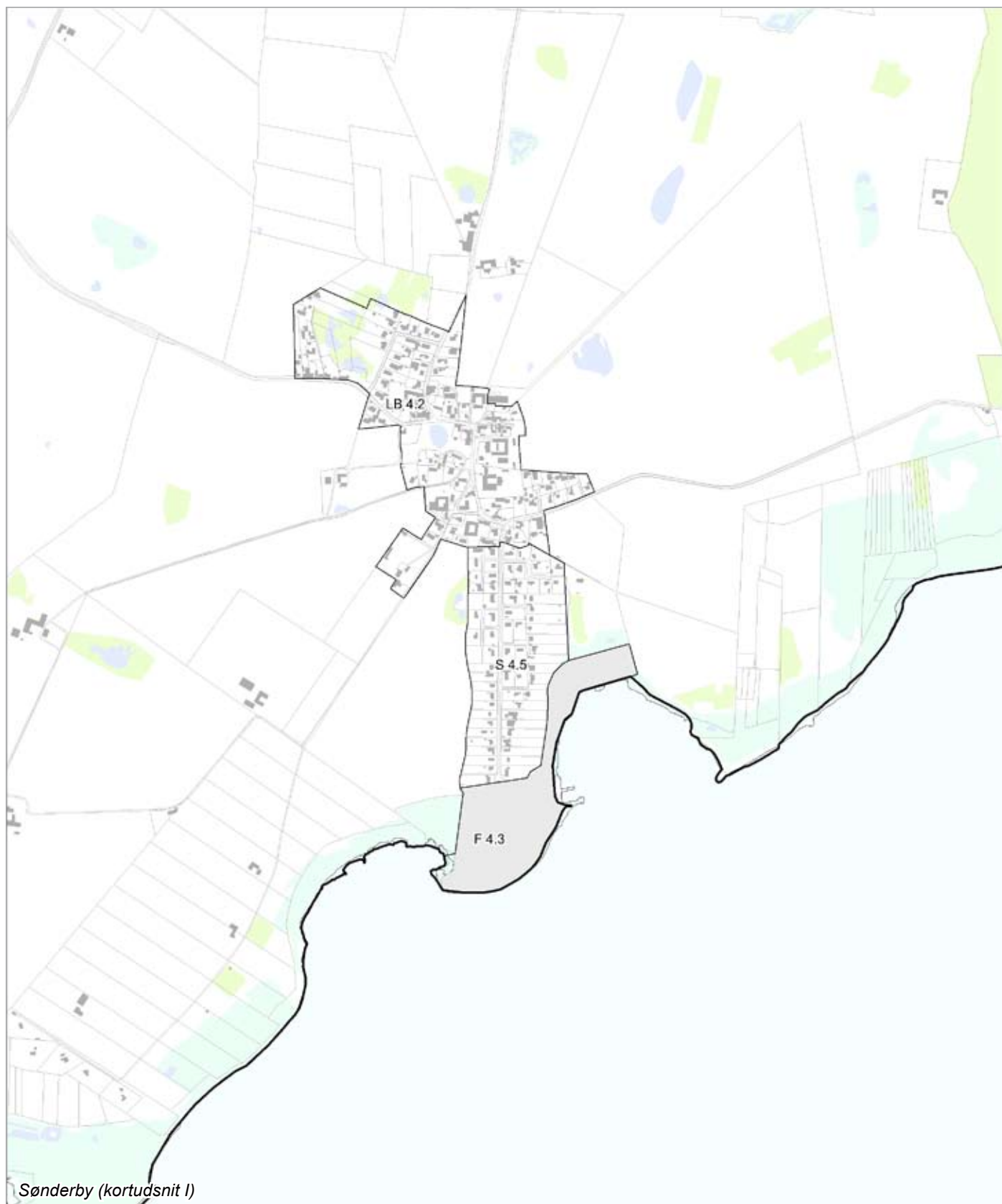
Skuldelev Strand (kortudsnit F)



Hyllingeris og Skuldelev grusgrav (kortudsnit G)

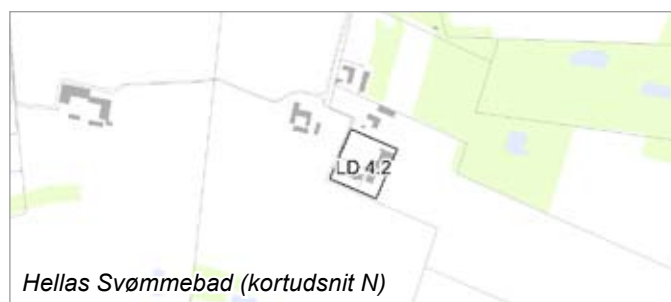
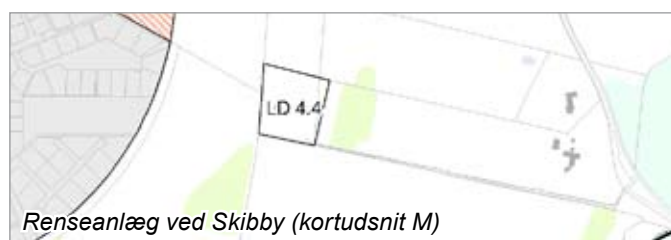
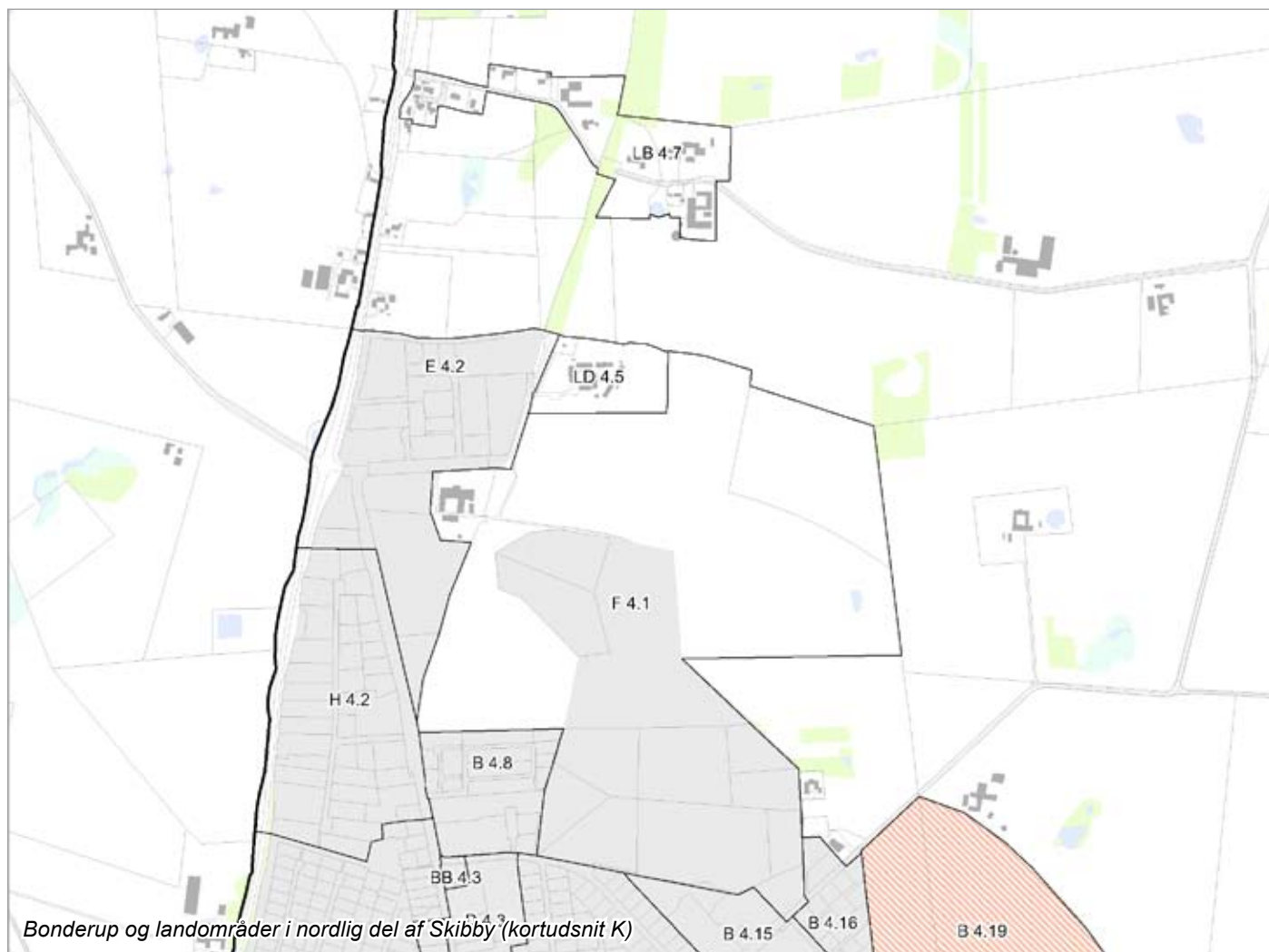


Østby og Hellesø (kortudsnit H)





Ønsved (kortudsnit J)





Delområde 4 | Landsbyer

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 4.1 Tørslev	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 4.2 Sønderby	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30, dog 70 for ejendommen matr. nr. 56, Sønderby By, Selsø	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 4.3 Hellesø	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m2 uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 4.4 Østby	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m2 uden Byrådets særlige godkendelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 4.5 Onsved	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 4.6 Manderup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 4.7 Bonderup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m2 uden Byrådets særlige godkendelse.



Delområde 4 | Rammeområder i landområdet

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LD 4.1 Hyllingeriis, renseanlæg	Renseanlæg.		1½	8,5 m	Området friholdes for bebyggelse udover enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rensningsanlæg.
LD 4.2 Hellas, Svømmebad	Offentlig og privat service såsom svømmebad, institution og lign. med de til driften nødvendige boliger.	30	2		Området skal forblive i landzone.
LD 4.3 Renseanlæg ved Gerlev	Renseanlæg og oplag.		1½	8,5 m	Området friholdes for bebyggelse udover enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rensningsanlæg.
LD 4.4 Gl. Renseanlæg ved Skibby	Renseanlæg og oplag.		1½	8,5 m	Området friholdes for bebyggelse udover enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rensningsanlæg.
LD 4.5 ved Bronzeager	Offentlig og privat service herunder daginstitution, fritidsklub, ungdomspension, administration m.v.		1½	8,5 m	Området skal forblive i landzone.
LF 4.1 Skuldelev Havn	Fritidsområde.				Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger der er nødvendige for områdernes anvendelse til de pågældende formål.
LF 4.2 Skuldelev Strand	Fritidsområde, offentlig strand.				Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger der er nødvendige for områdernes anvendelse til de pågældende formål.
LF 4.3 Østby Hammer	Fritidsområde, offentlig strand.				Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger der er nødvendige for områdernes anvendelse til de pågældende formål.
LF 4.4 Skalleværket Østby	Fritidsområde herunder rekreativt formål af regional karakter.				Områderne sikres som naturområder. Der kan etableres bygninger og anlæg i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne.
LF 4.5 Skuldelev Grusgrav	Fritidsområde herunder rekreativt formål af regional karakter.				Områderne sikres som naturområder. Der kan etableres bygninger og anlæg i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne.



Delområde 4 | Øvrigt landområde

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LL 4.0 Landområdet i om- råde 4	Anvendelsen fastlægges pri- mært til jordbrugsformål (land- brug, gartneri og skovbrug).	15 for som- merhuse og 30 for åben- lav bolig	Boligbebyg- gelse maks. 1½	Boligbebyg- gelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overens- stemmelse med kommuneplanens retningslinier og de beskrevne beskyt- telsesinteresser. Der må primært opføres og indret- tes bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet samt boliger for indehavere og ansatte i jordbruget. Der åbnes mulighed for placering af fritidsaktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i landområderne.
LL 4.1 Transformer- station ved Lynge- rupvej	Transformerstation.	25	1	8,5 m	Området skal forblive i landzone.
LL 4.2 Kontrolleret losseplads ved Mag- lehøjgård	Nedlagt losseplads.				



Delområde 4 | Sommerhusområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
S 4.1 Gerlev Strand	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 4.2 Tørslev Hage	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 4.3 ved Skuldelev Strand	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 4.4 Hyllingeriis	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 4.5 Harebakke, Sønderby	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.



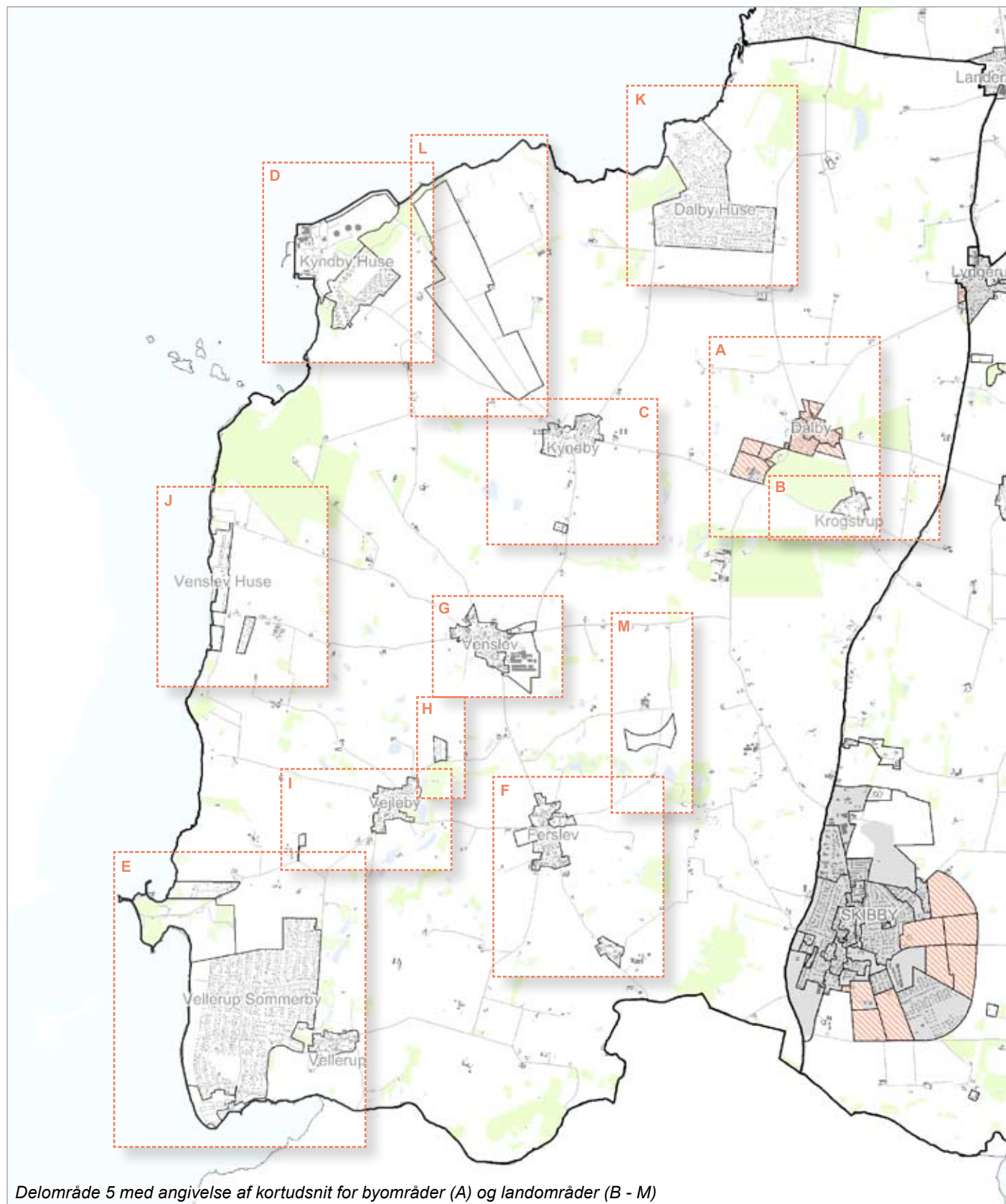
Delområde 4 | Vindmølleområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
V 4.1 Vindmølleområde ved Maglehøj	Vindmølleområde til store vindmøller.			Totalhøjde min. 60 m og maks. 80 m	Den vestligste del af rammen indeholder del af den kontrollerede losseplads som er omfattet af rammeområde LL 4.2. Indenfor en radius af 500 m omkring store vindmøller og omkring udlagte vindmølleområder må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, med mindre det ved undersøgelser er godtgjort, at der ikke er uacceptable visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed.



Delområde 5

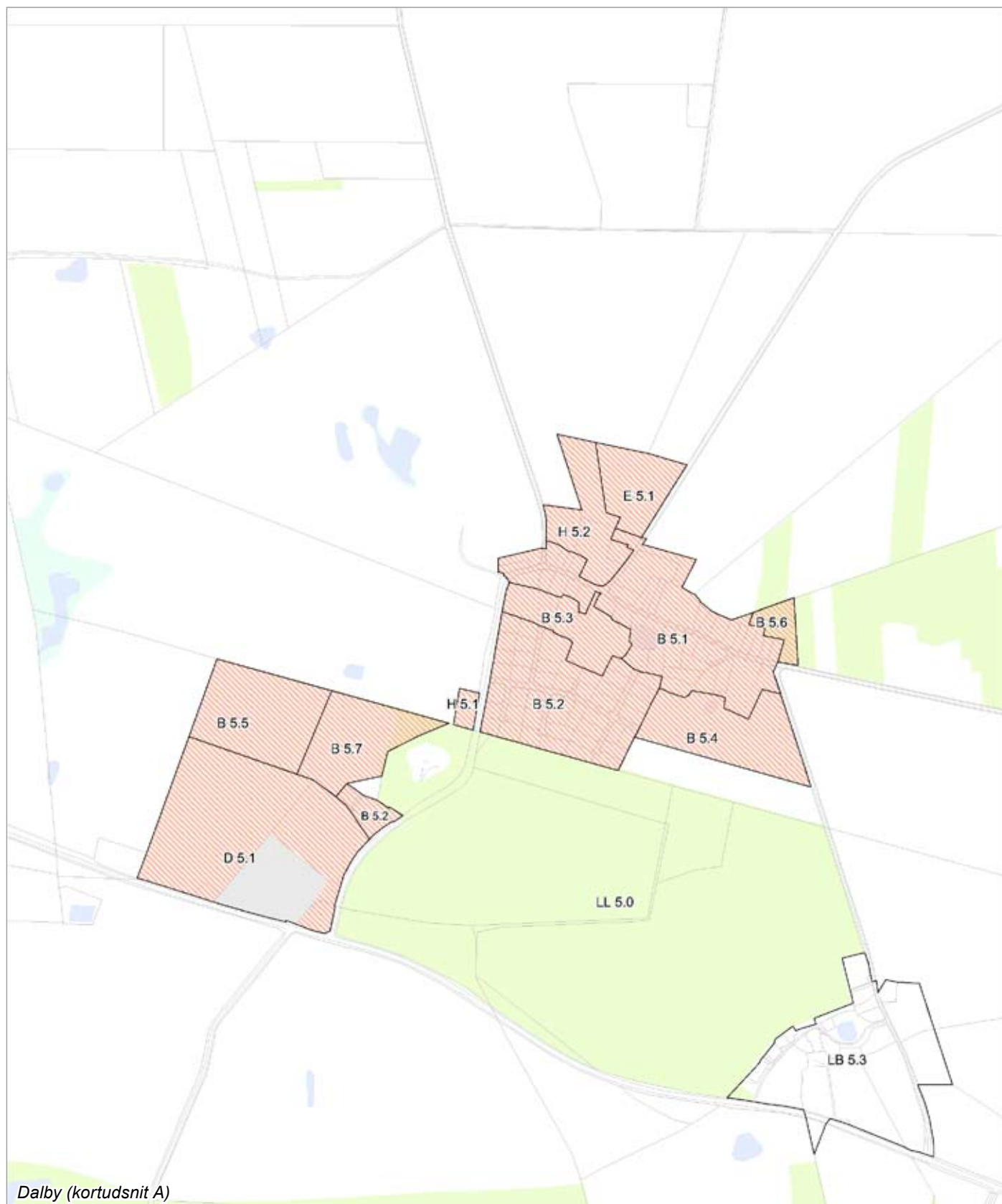
Den sydvestlige del af Hornsherred



Delområde 5 med angivelse af kortudsnit for byområder (A) og landområder (B - M)



Delområde 5 | Byområder



Dalby (kortudsnit A)



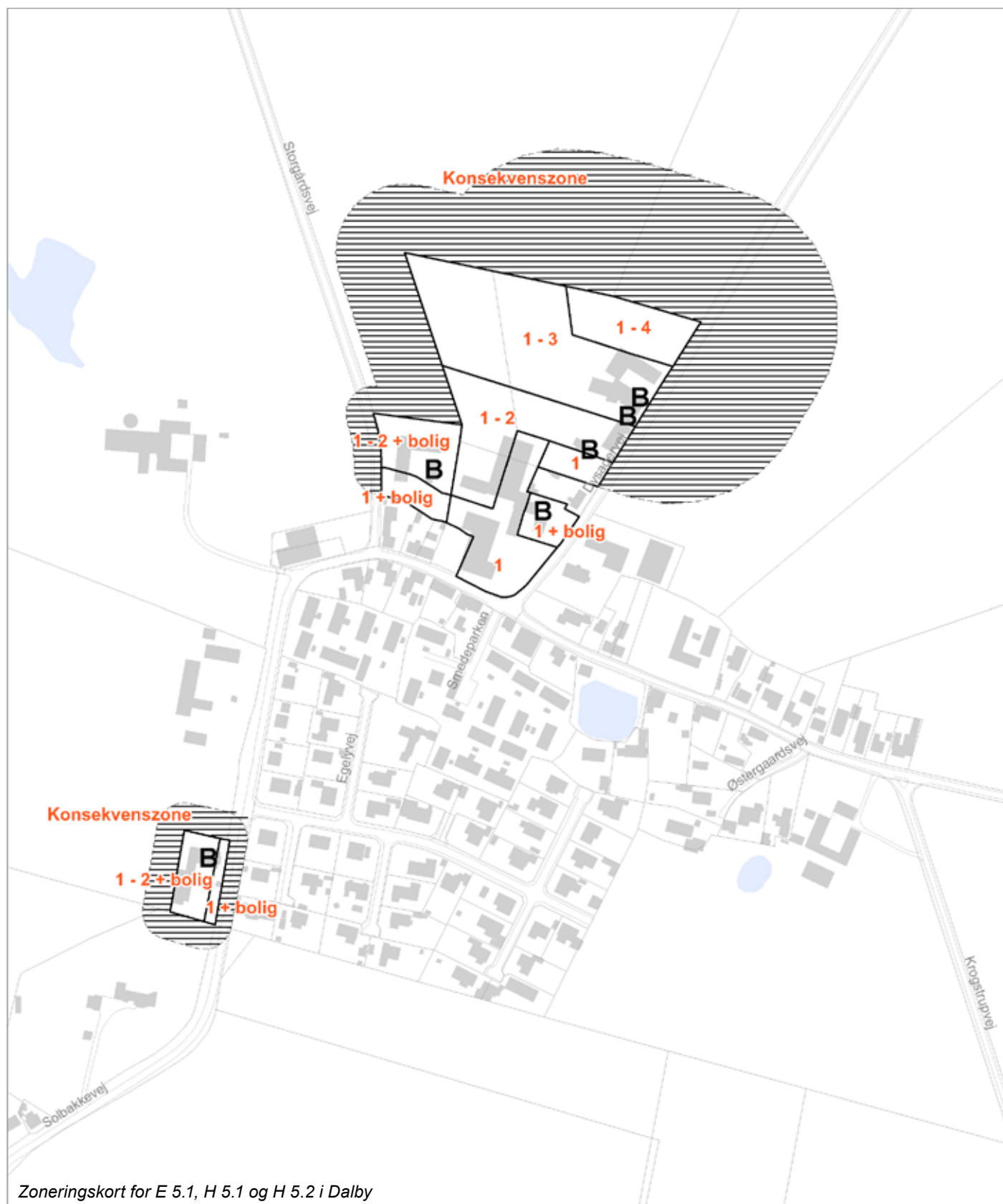
Delområde 5 | Boligområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 5.1 Dalby nord	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, samt institutionsformål.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Området udgør den gamle landsbykerne og ny- og ombygninger skal tilpasses den oprindelige karakteristiske bebyggelse. Med lokalplanlægning skal det sikres at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
B 5.2 Dalby syd	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, samt institutionsformål.	30, dog 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.
B 5.3 Smedeparken	Tæt-lav bolig med fælleshus	40	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.
B 5.4 ved Krogstrupvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.
B 5.5 Solbakke Vest					Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området tidligst kan udbygges efter planperioden, jf. de generelle rammebestemmelser.
B 5.6 ved Østergårdsvej	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.
B 5.7 Solbakke Øst					Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.

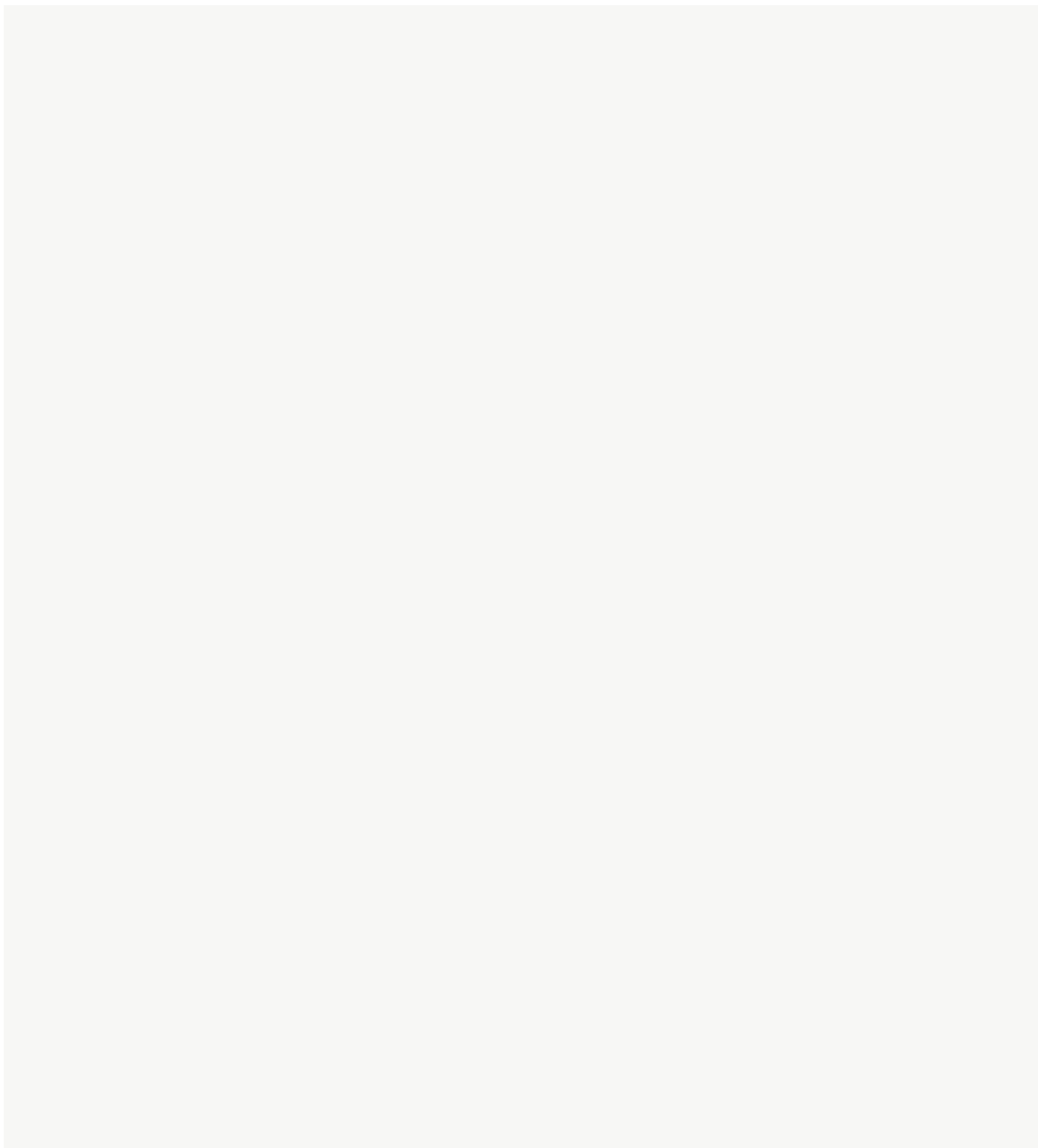
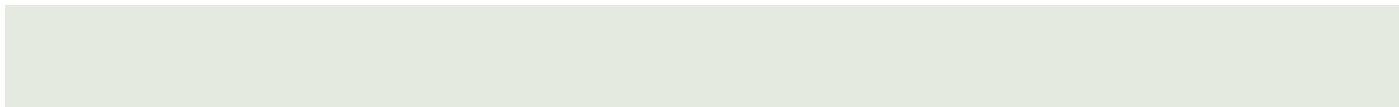


Delområde 5 | Offentlige områder, erhvervs- og håndværksområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
D 5.1 ved Solbak- keskolen	Offentlig og privat service såsom skole, institutioner, idrætsområde og lign.	30	2½	8,5 m	Del af området er fremtidig byzone og en lille del er byzone. Fremtidig byzone overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.
E 5.1 Dalby nord	Erhverv såsom lettere hånd- værks-, fremstillings-, service- og lagervirksomhed, kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2. Klasse 1-4 i henhold til zone- ringskort.	45, og maks. 2 m3/m2	2	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendig- gør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde end de 8,5 m. Der må ikke etableres boliger og eksisterende boliger må ikke udvides.
H 5.1 Håndværksom- råde ved Solbakkevej	Bolig- og erhverv. Letere erhverv såsom hånd- værks-, service- og lagervirk- somhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m2. Klasse 1-2 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyg- gelse	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.
H 5.2 Håndværksom- råde Dalby nord	Bolig- og erhverv. Letere erhverv såsom hånd- værks-, service- og lagervirk- somhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m2. Klasse 1-3 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyg- gelse	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Boliger kan kun lokaliseres iht. zone- ringskortet.

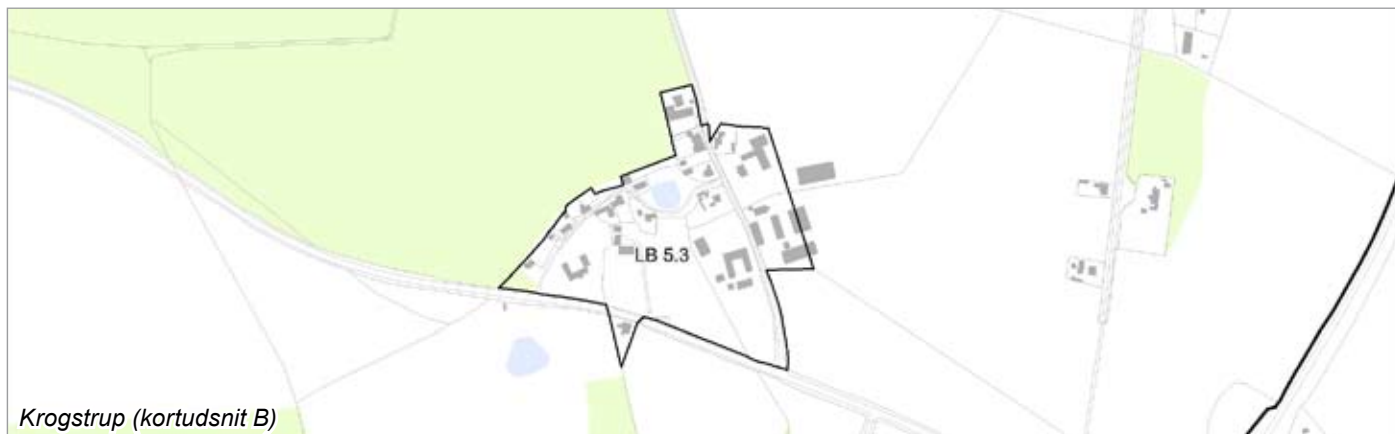


Zoneringskort for E 5.1, H 5.1 og H 5.2 i Dalby





Delområde 5 | Landsbyer og landområder



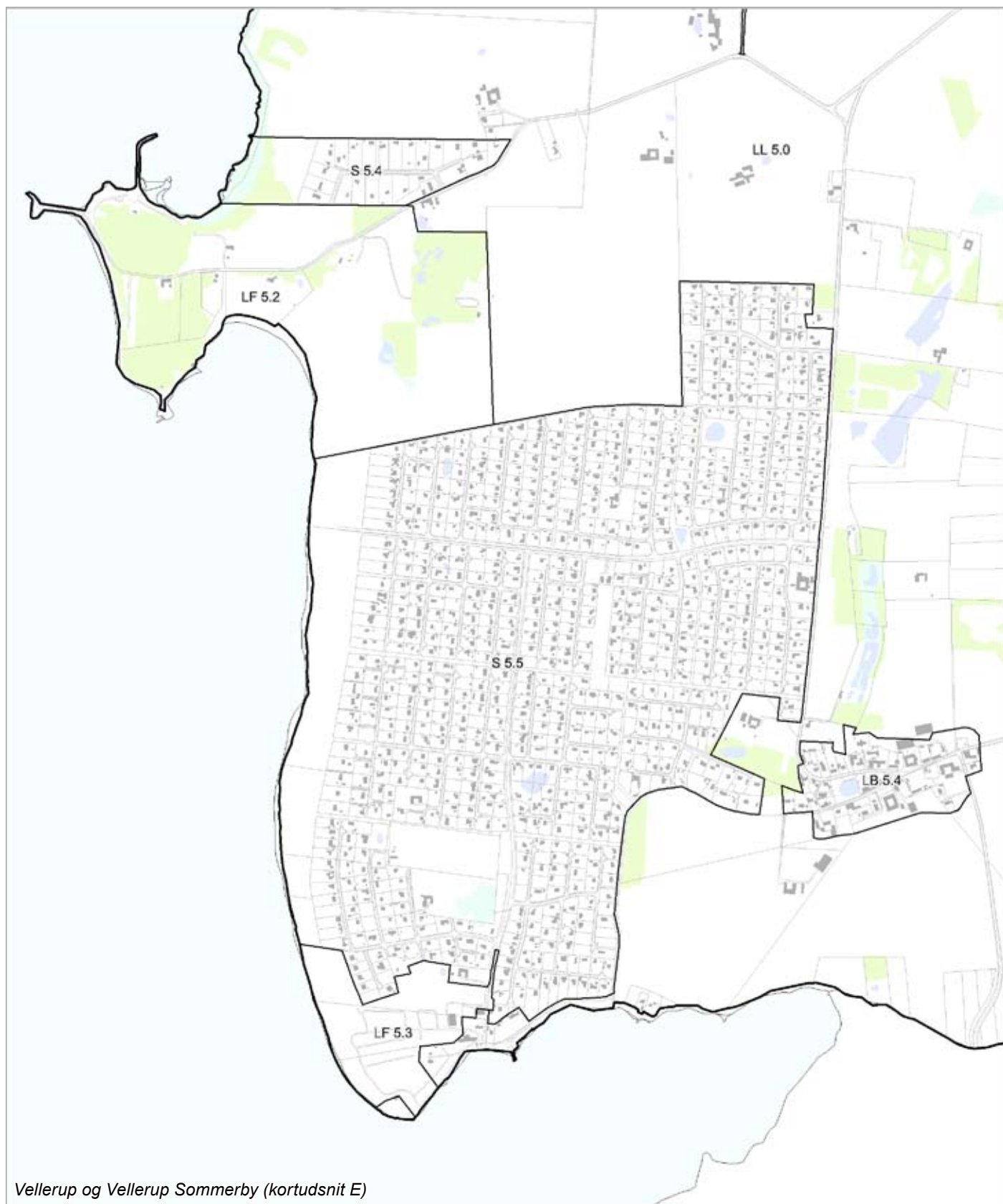
Krogstrup (kortudsnit B)



Kyndby (kortudsnit C)



Kyndby Huse (kortudsnit D)



Vellerup og Vellerup Sommerby (kortudsnit E)



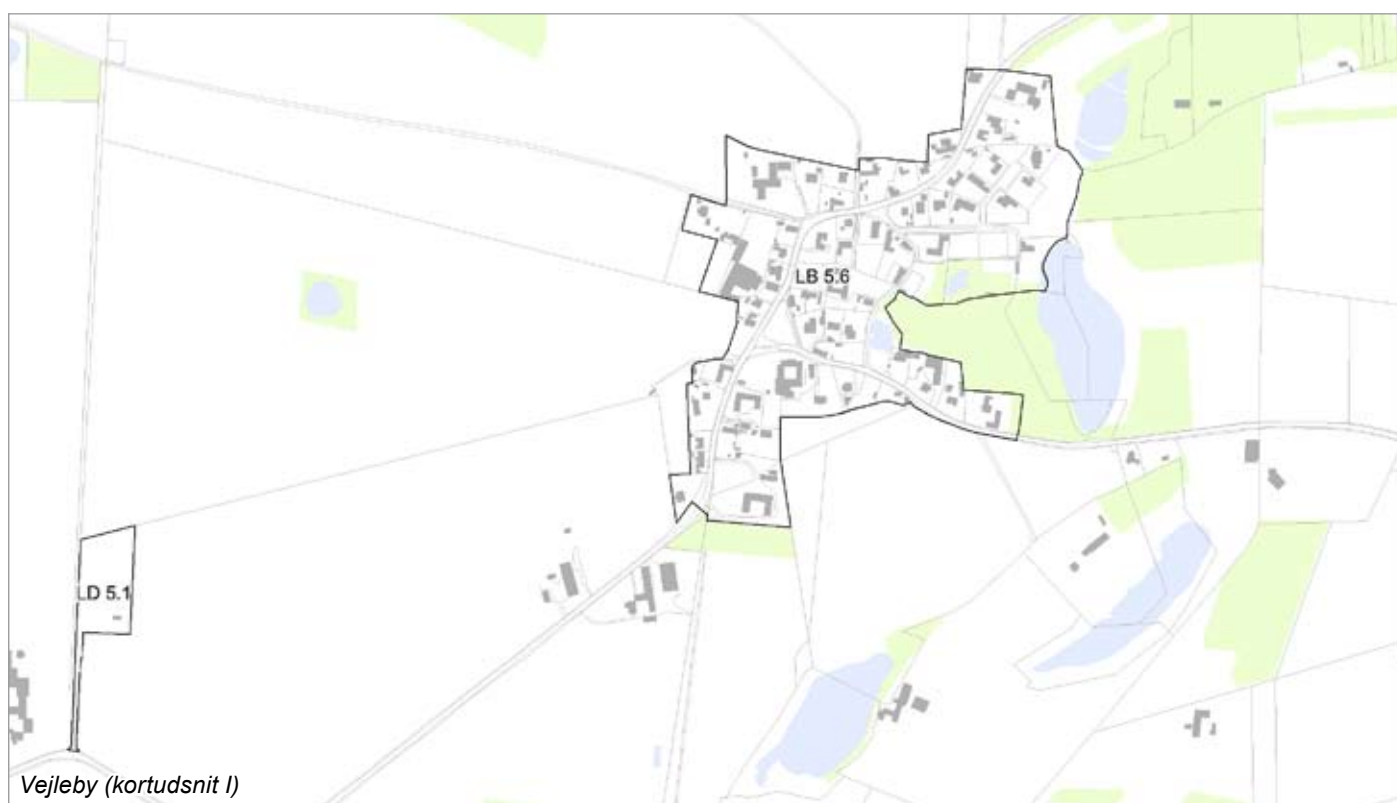
Ferslev (kortudsnit F)



Venslev (kortudsnit G)

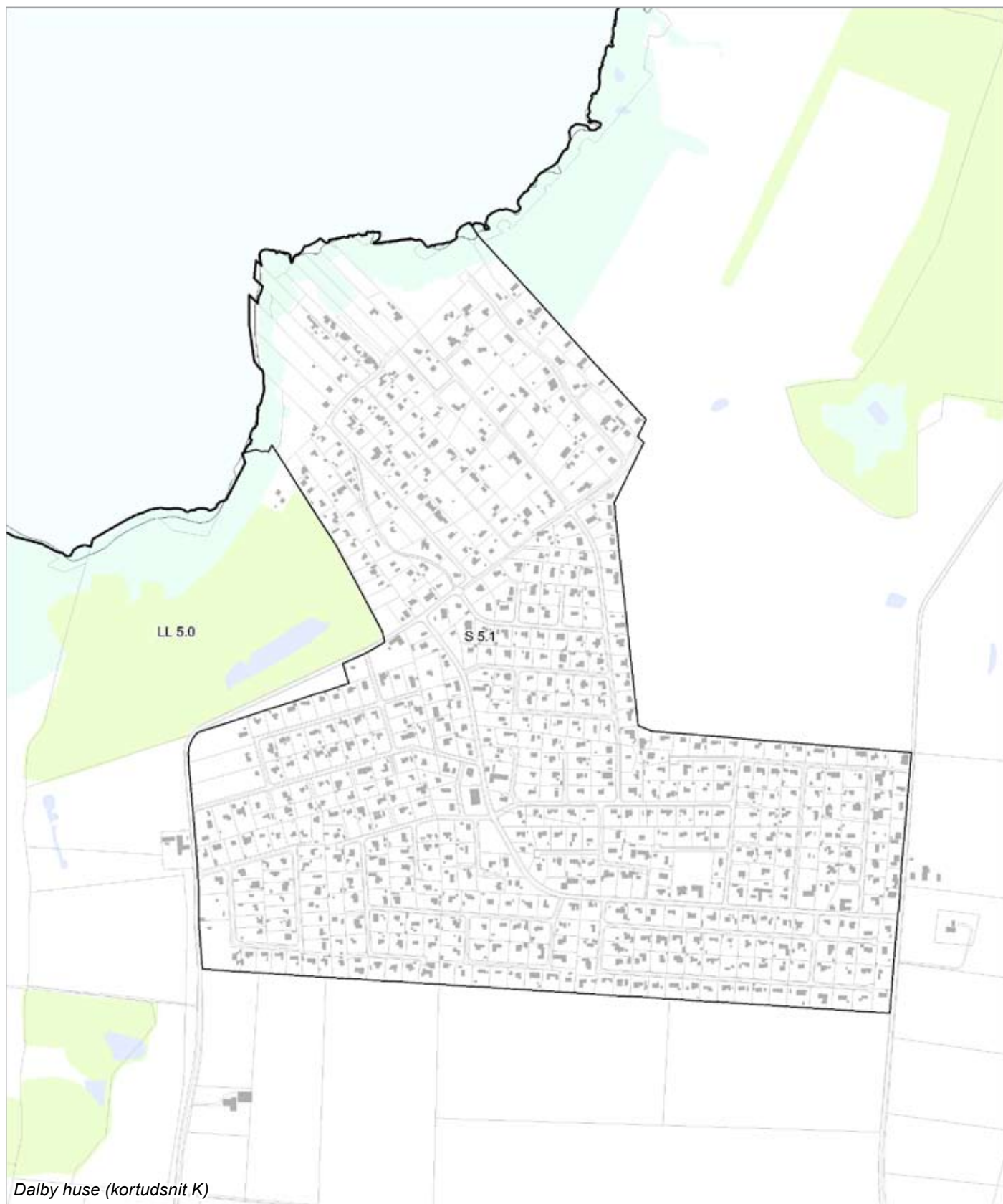


Kløvertøften (kortudsnit H)



Vejleby (kortudsnit I)







Vindmølleområde V5.3 (kortudsnit L)



Vindmølleområde V5.2 (kortudsnit M)



Delområde 5 | Landsbyer

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 5.1 Kyndby	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nærvirkning og indsigtszone. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 5.2 Kyndbyhuse	Landsby. Boligområde med tilhørende friarealer, idrætsanlæg, institutioner, fælleshus, tekniske anlæg, servicefunktioner og lignende, som naturligt knytter sig til boligområdet.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 5.3 Krogstrup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 5.4 Vellerup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 5.5 Ferslev	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 5.6 Vejleby	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 5.7 Venslev	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 5.8 Røgerup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.



Delområde 5 | Rammeområder i landområdet

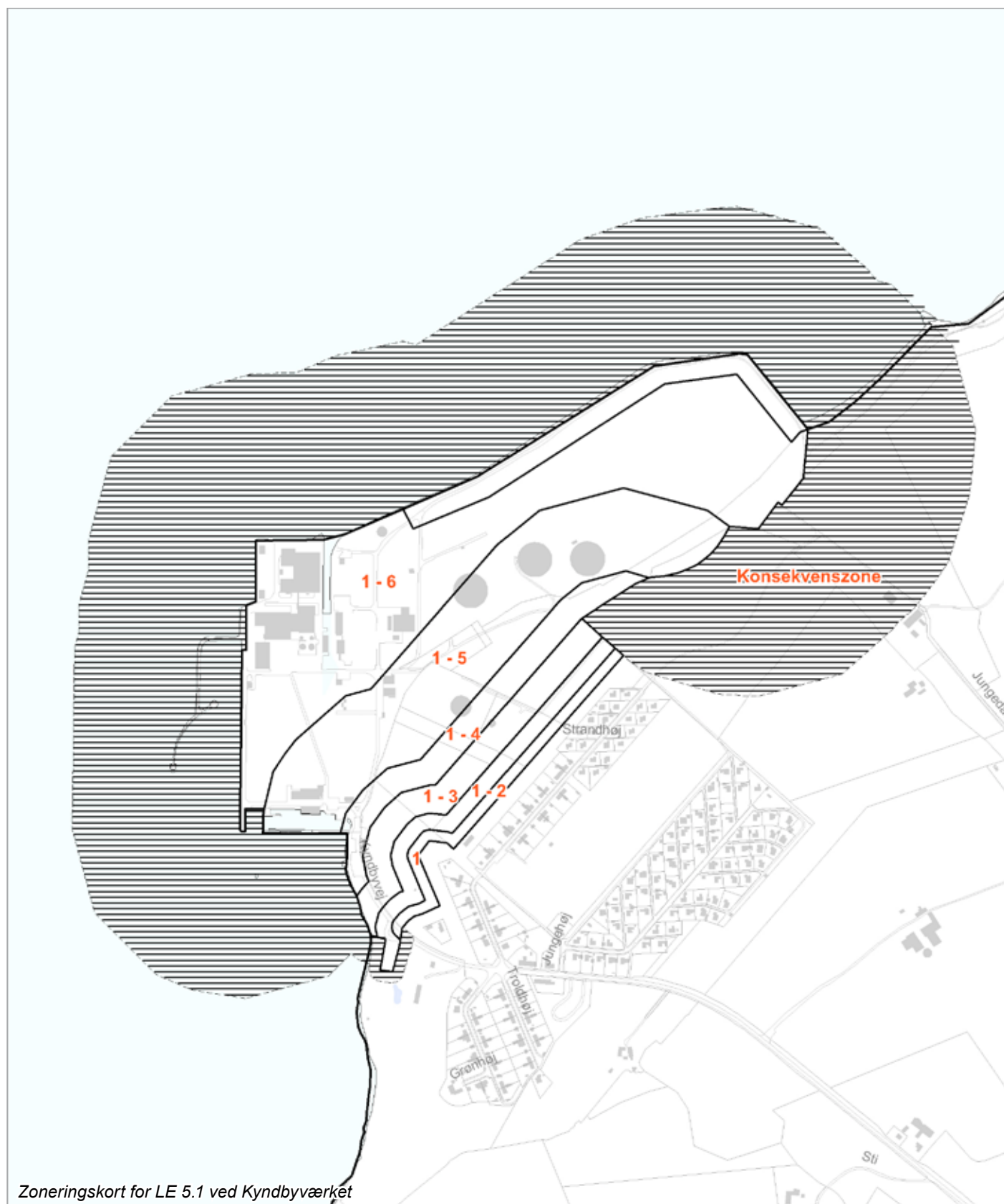
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LD 5.1 Renseanlæg ved Vejleby	Renseanlæg og oplag.				Området friholdes for bebyggelse udover enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rensningsanlæg.
LD 5.2 ved Ferslev Skole	Offentlig og privat service såsom skole, institution, kirke, kirkegård. Herudover eksisterende boliger og landbrug.	30 for boliger og 45 for anden bebyggelse	1½	8,5 m	Området skal forblive i landzone.
LE 5.1 Kyndbyværket	Erhvervsområde herunder kraftværk med tilhørende bygninger, tekniske anlæg, lager, aske/slagge/asbest-depot, tankanlæg, vandværk, rensesanlæg, havnefaciliteter. Herudover søsportsaktiviteter og primitiv lejrplads. Klasse 1-6 iht. zoneringskort.	For erhvervsbygninger maks. 50 % af grundarealet, som beregnes som det samlede matrikulerede areal. Maks. 5 m ³ /m ² grundareal.		Erhvervsbyggeri maks. 60 m, dog kan masteanlæg, skorstene og lignende tekniske anlæg gives den teknisk fornødne højde. Tankanlæg maks. 30 m.	Området skal forblive i landzone. Ved eventuel opførelse af demonstrationsmøller jf. VVM-tillægget om to demonstrationsmøller ved Kyndby (2005) skal bestemmelserne i VVM-tillægget og i retningslinie 3.4.4 overholdes.
LE 5.2 Venslev	Erhverv såsom industri, håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt administration i tilknytning til erhvervet. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ² . Butik til pladskrævende udvalgsvarer. Klasse 1-5 iht. zoneringskort.	50, og maks. 2,5 m ³ /m ² . Det bebyggede areal må ikke overstige 33% af grundarealet.		12,5 m	Området skal forblive i landzone. Der må ikke etableres boliger.
LE 5.3 Kyndby handelsgartneri ved Skarndalsvej	Erhvervsformål såsom havecenter og planteskole samt dertil hørende administration og detailhandel.				Området skal forblive i landzone.
LF 5.1 Idrætsområde i Ferslev	Fritidsområde, herunder idrætsplads, parkering og klubhus.		1		Området skal forblive i landzone. Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til det pågældende formål.
LF 5.2 Hammergården	Fritidsområde herunder rekreativt formål af regional karakter.				Områderne sikres som naturområder. Der kan etableres bygninger og anlæg til opfyldelse af ovennævnte formål.

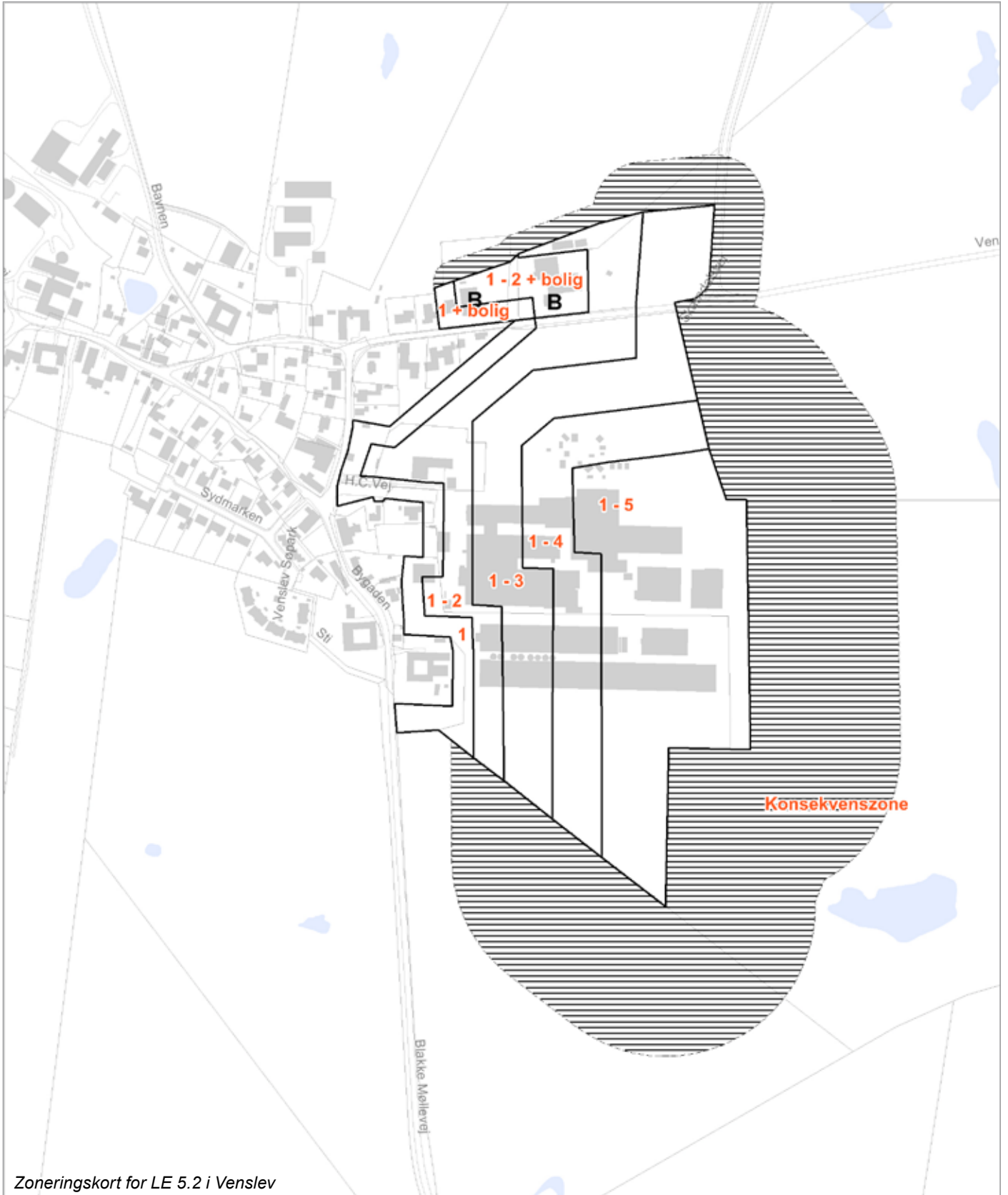


Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LF 5.3 ved Vellerup Vig	Fritidsområde herunder campingplads med tilhørende faciliteter samt offentlig strand-opholdsplads mv.				Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til det pågældende formål.
LH 5.1 Håndværks-område i Venslev	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt administration i tilknytning til de nævnte erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-3 iht. zoneringskort.	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Området skal forblive i landzone. Boliger kan kun lokaliseres iht. zoneringskortet.

Delområde 5 | Øvrigt landområde

LL 5.0 Landområdet i område 5	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).	15 for sommerhuse og 30 for åben-lav bolig	Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier og de beskrevne beskyttelsesinteresser. Der må primært opføres og indrettes bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet samt boliger for indehavere og ansatte i jordbruget. Der åbnes mulighed for placering af fritidsaktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i landområderne.





Zoneringskort for LE 5.2 i Venslev



Delområde 5 | Sommerhusområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
S 5.1 Dalby Huse	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt
S 5.2 ved Rendebæk Strand/ Venslev Strand	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt
S 5.3 Kløvertøften ved Vejleby	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt
S 5.4 Hammertoften	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt
S 5.5 Vellerup Sommerby	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt



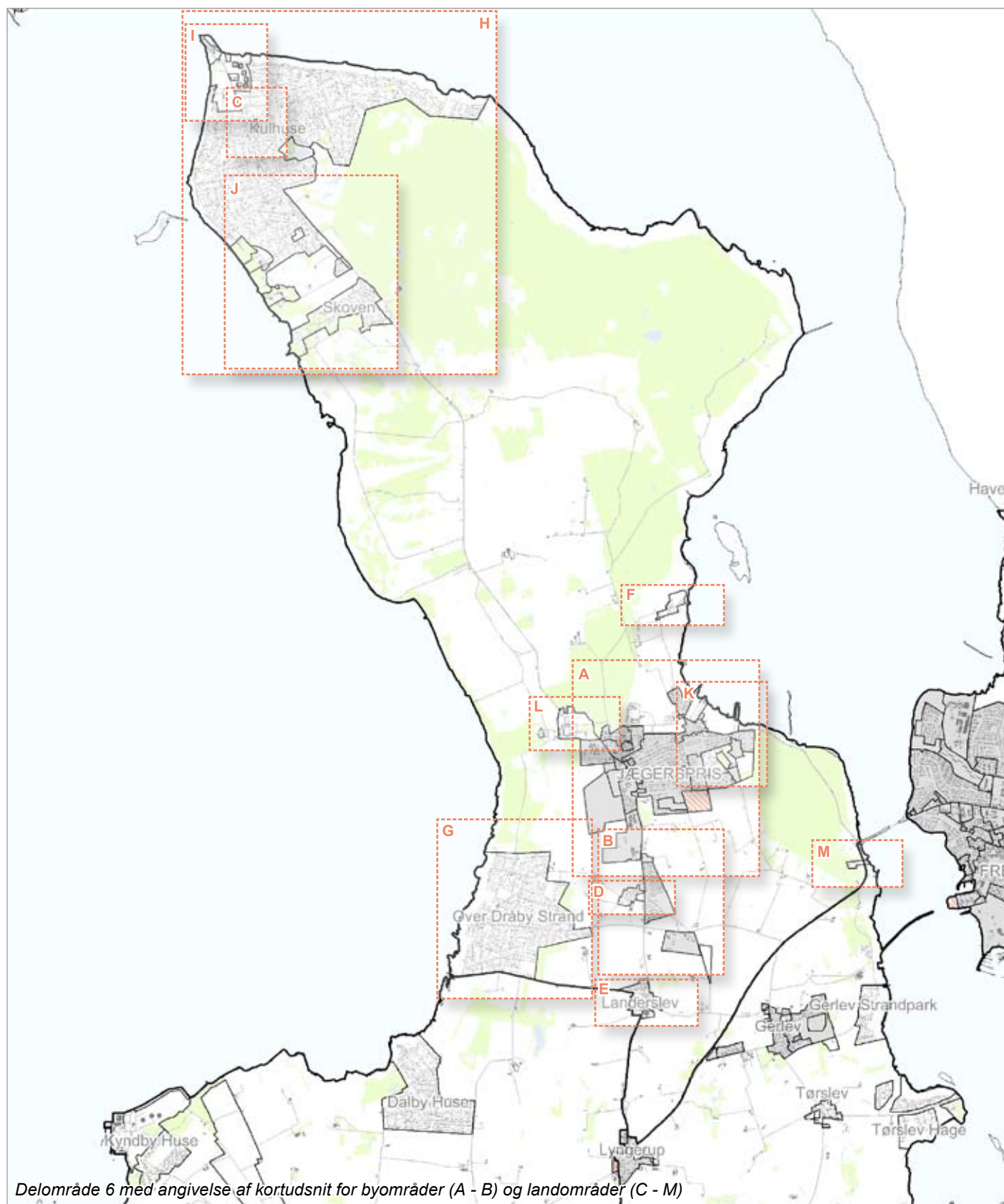
Delområde 5 | Vindmølleområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
V 5.1 Vindmøller ved Kyndbyværket	Vindmølleområde til placering af en gruppe vindmøller med tilhørende transformere mv.			Navhøjde max. 45 m.	Landzone. Er opstillet [400 kw]. Indenfor en radius af 500 m omkring store vindmøller og omkring udlagte vindmølleområder må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, med mindre det ved undersøgelser er godtgjort, at der ikke er uacceptable visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed. Ved eventuel opførelse af demonstrationsmøller jf. VVM-tillægget om to demonstrationsmøller ved Kyndby (2005) skal bestemmelserne i VVM-tillægget og i retningslinje 3.4.4 overholdes.
V 5.2 Vindmølleområde ved Langemose	Vindmølleområde til store vindmøller.			Totalhøjde min. 60 m maks. 80 m	Landzone. Indenfor en radius af 500 m omkring store vindmøller og omkring udlagte vindmølleområder må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, med mindre det ved undersøgelser er godtgjort, at der ikke er uacceptable visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed.
V 5.3 Vindmøllepark nord for Kyndby	Eksisterende vindmøllepark og landbrugsjord.			Navhøjde max. 45 m.	Landzone. Er opstillet [180 kw]. Indenfor en radius af 500 m omkring store vindmøller og omkring udlagte vindmølleområder må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, med mindre det ved undersøgelser er godtgjort, at der ikke er uacceptable visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed. Ved eventuel opførelse af demonstrationsmøller jf. VVM-tillægget om to demonstrationsmøller ved Kyndby (2005) skal bestemmelserne i VVM-tillægget og i retningslinje 3.4.4 overholdes.



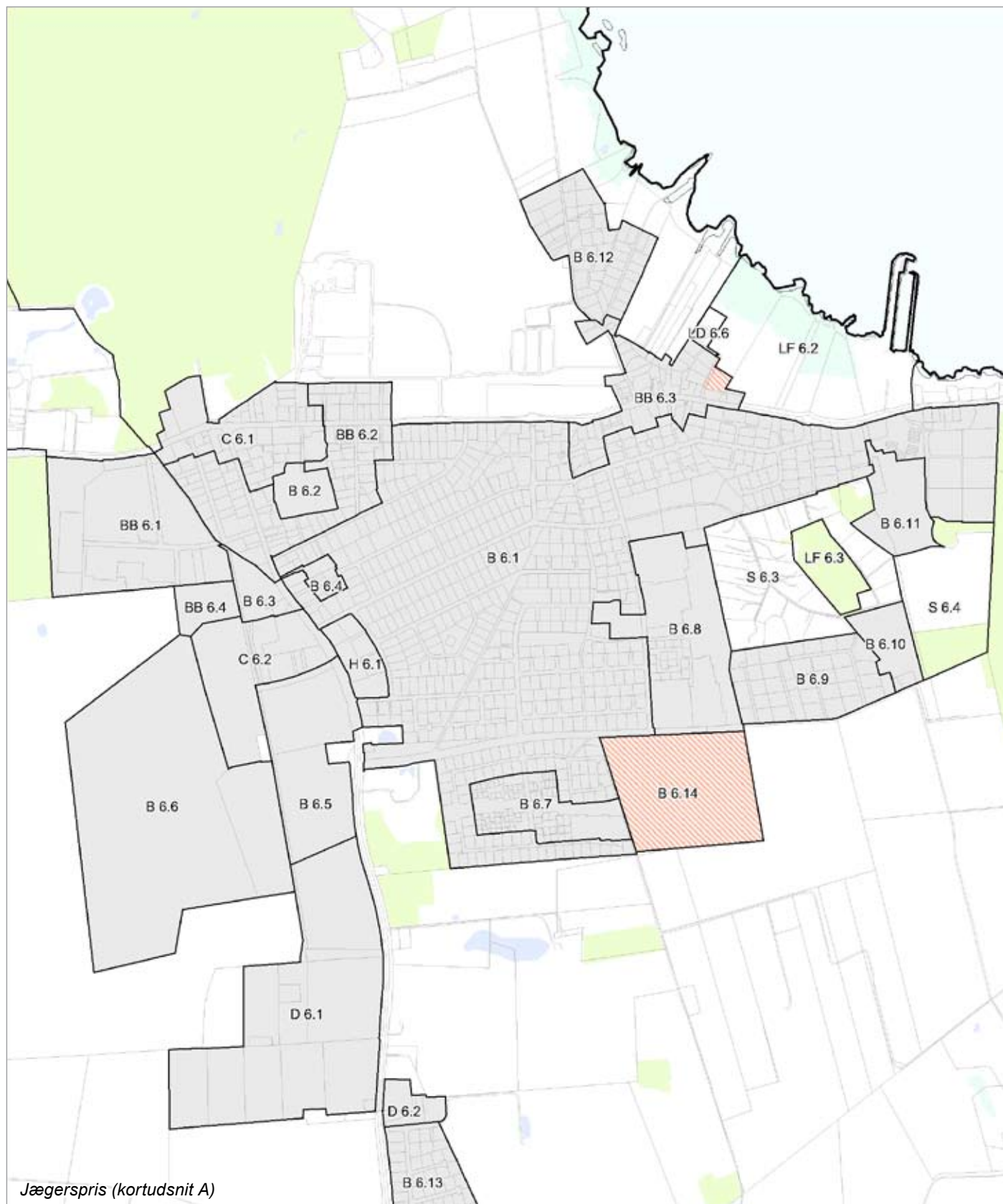
Delområde 6

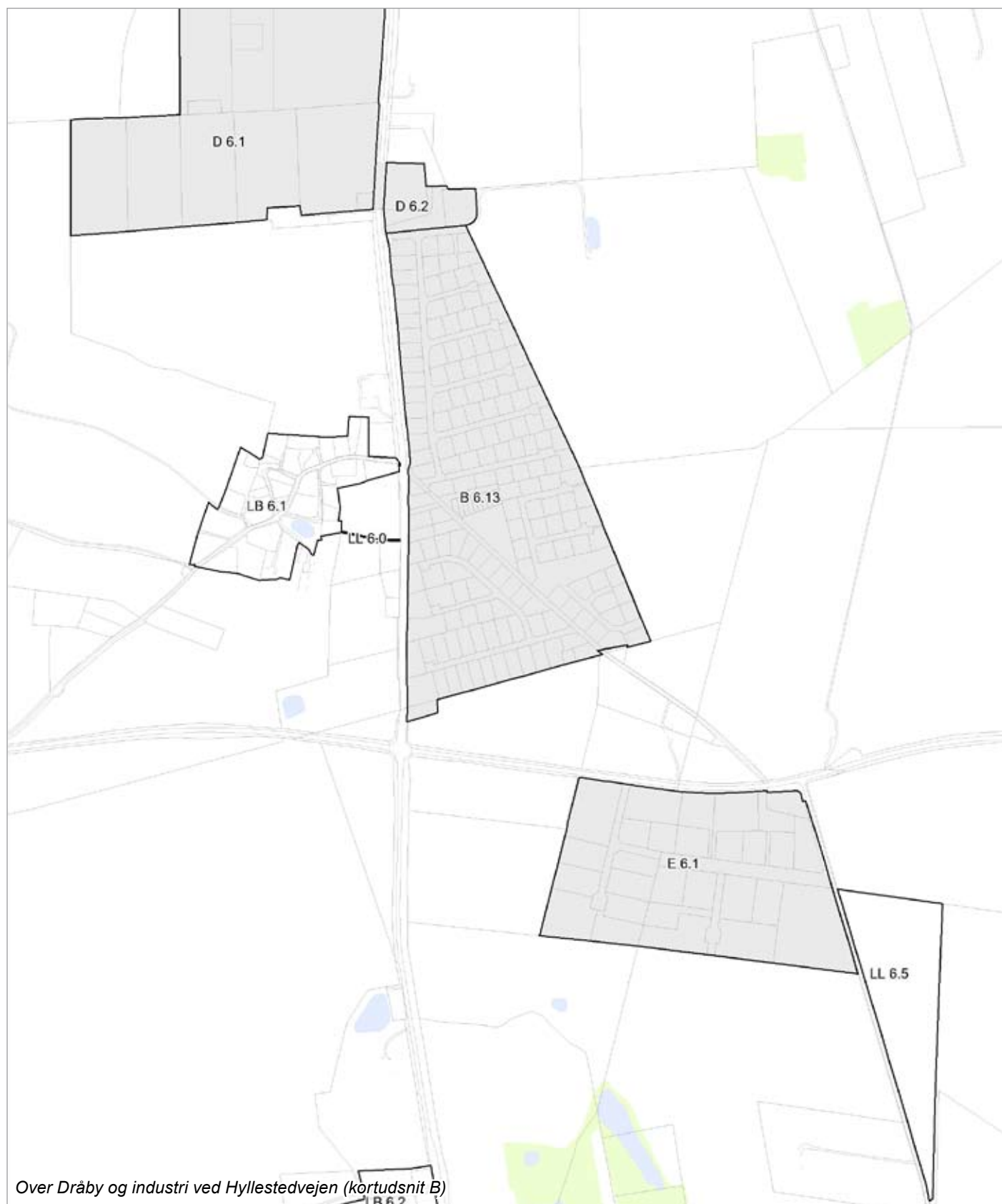
Jægerspris og den nordlige del af Hornsherred

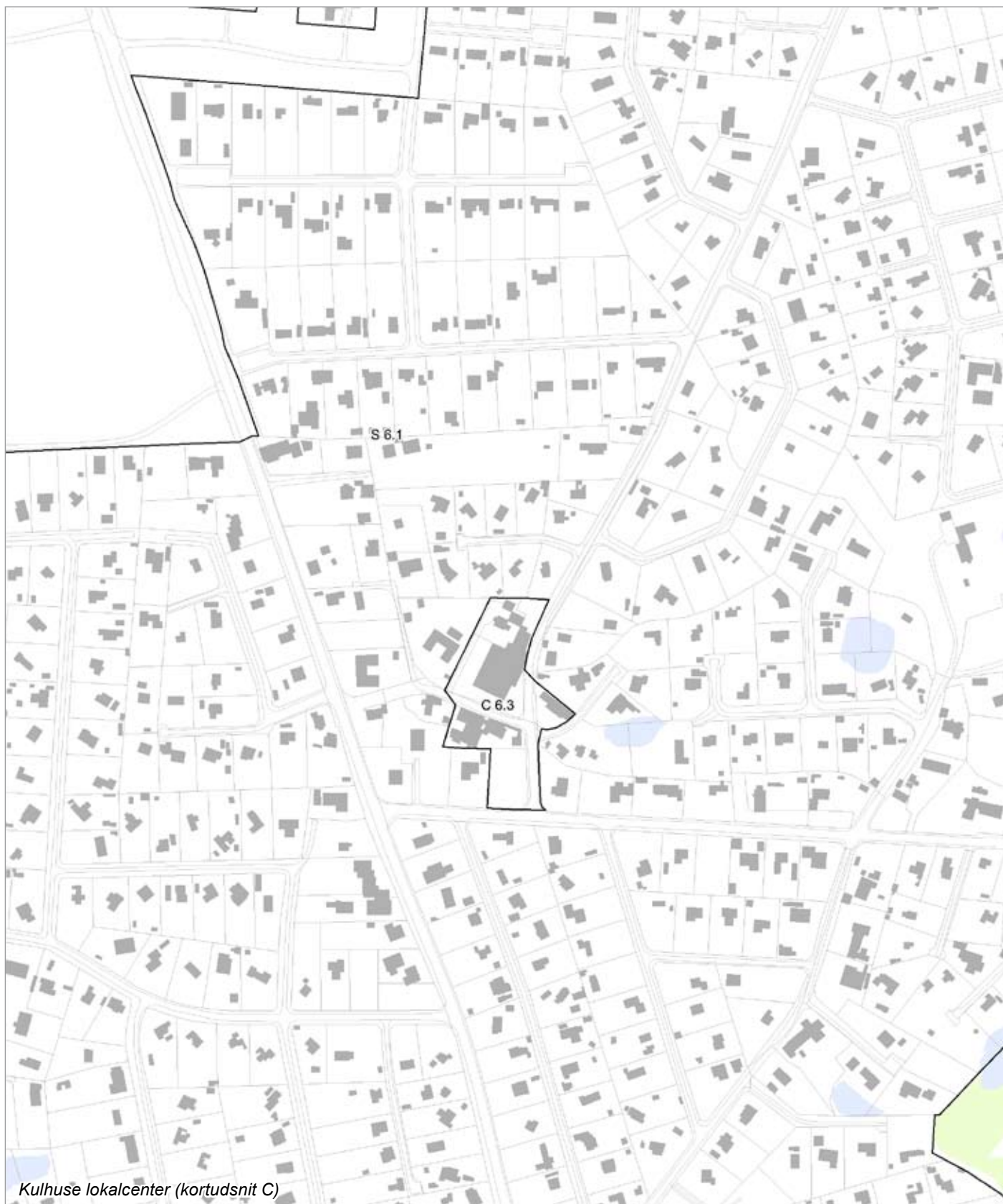




Delområde 6 | Byområder







Kulhuse lokalcenter (kortudsnit C)



Delområde 6 | Boligområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 6.1 syd for Hovedgaden	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	
B 6.2 Vestermoseparken	Tæt-lav bolig med fælleshus.	40	1½	8,5 m	
B 6.3 Egeparken	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	1½	8,5 m	
B 6.4 Birkehaven/Ahornkrogen	Tæt-lav bolig.	30	1	6 m	
B 6.5 Mølleparken	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	2	8,5 m	
B 6.6 ved Grevinde Danners Vej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Mindst 10% af det udlagte areal reserveres til fælles friarealer Inden for området kan maksimalt opføres 145 boliger
B 6.7 ved Snogekær	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	1½	8,5 m	Eksisterende friarealer skal fastholdes.
B 6.8 ved Fyrrehegnet	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	45	1½	6 m	Eksisterende friarealer skal fastholdes.
B 6.9 ved Thyrashøj	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	25	1	6 m	
B 6.10 Meransletten	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	25	1½	6,5 m	
B 6.11 ved Hovedgaden	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	6,5 m	
B 6.12 ved Vængetvej	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30, dog 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	
B 6.13 Over Dråby	Åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30, dog 40 for eksisterende tæt-lav	1½	8,5 m	



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 6.14 ved Duemo-sevej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Mindst 10% af det udlagte areal reserveres til fælles friarealer. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området frigives i perioden 2015-2021, jf. de generelle rammebestemmelser.



Delområde 6 | Blandede byområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 6.1 ved Parkvej	Blandet byområde. Boliger, erhverv så som kontorer, liberalt erhverv og offentlig og privat service herunder undervisning, daginstitution, administration, plejehjem, plejeboliger, ældreboliger. Herudover kollegium, motel mm.	55	1½	8,5 m	Ved planlægning for nye boliger i området skal der tages højde for konsekvensområde fra militærets øvelsesområde.
BB 6.2 ved Hovedgaden og Møllevej	Blandet byområde. Boliger, erhverv så som kontorer, liberalt erhverv og offentlig og privat service herunder undervisning, daginstitution, administration, bibliotek. Herudover lettere håndværks- og fremstillingsvirksomheder, kultur- og fritidsformål.	30 ved boliger og 45 ved anden anvendelse	1½	8,5 m	Ved planlægning for nye boliger i området skal der tages højde for konsekvensområde fra militærets øvelsesområde.
BB 6.3 Vængetvej/ Hovedgaden	Blandet byområde. Åben-lav bolig og tæt-lav bolig, liberalt erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed samt lettere håndværks- og fremstillingsvirksomheder.	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Del af området er fremtidig byzone, som overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Med lokalplanlægning skal det sikres at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende bevaringsværdigekarakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
BB 6.4 vest for Egeparken	Blandet byområde. Offentlig og privat service herunder undervisning, daginstitution, administration. Liberalt erhverv.	45	2	8,5 m	



Delområde 6 | Centerområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 6.1 Lokalcenter Hovedgaden Jæ- gerpris	Centerområde. Herunder boliger, liberalt erhverv, lettere håndværks- og fremstillingsvirksomheder, de- tailhandel og offentlig og privat service som undervisning, institution administration mv.	30 ved boliger, 50 ved anden bebyggelse, dog 90 for ejendommen matr. nr. 5hf Neder Dråby, Dråby.	2½	9 m	Med lokalplanlægning skal det sikres at bevaringsværdige og miljøstøt- tende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godkendelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende bevaringsværdigekarakte- ristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
C 6.2 Bymidte Jæ- gerpris Syd	Centerområde. Herunder liberalt erhverv, de- tailhandel og offentlig og privat service som undervisning, institution administration mv.	45	2	8,5 m	
C 6.3 Lokalcenter Barakvej i Kulhuse	Centerområde. Detailhandel.	45	1½	8,5 m	Området er beliggende i sommerhus- område. Der kan ikke etableres eller indrettes nye boliger i området.



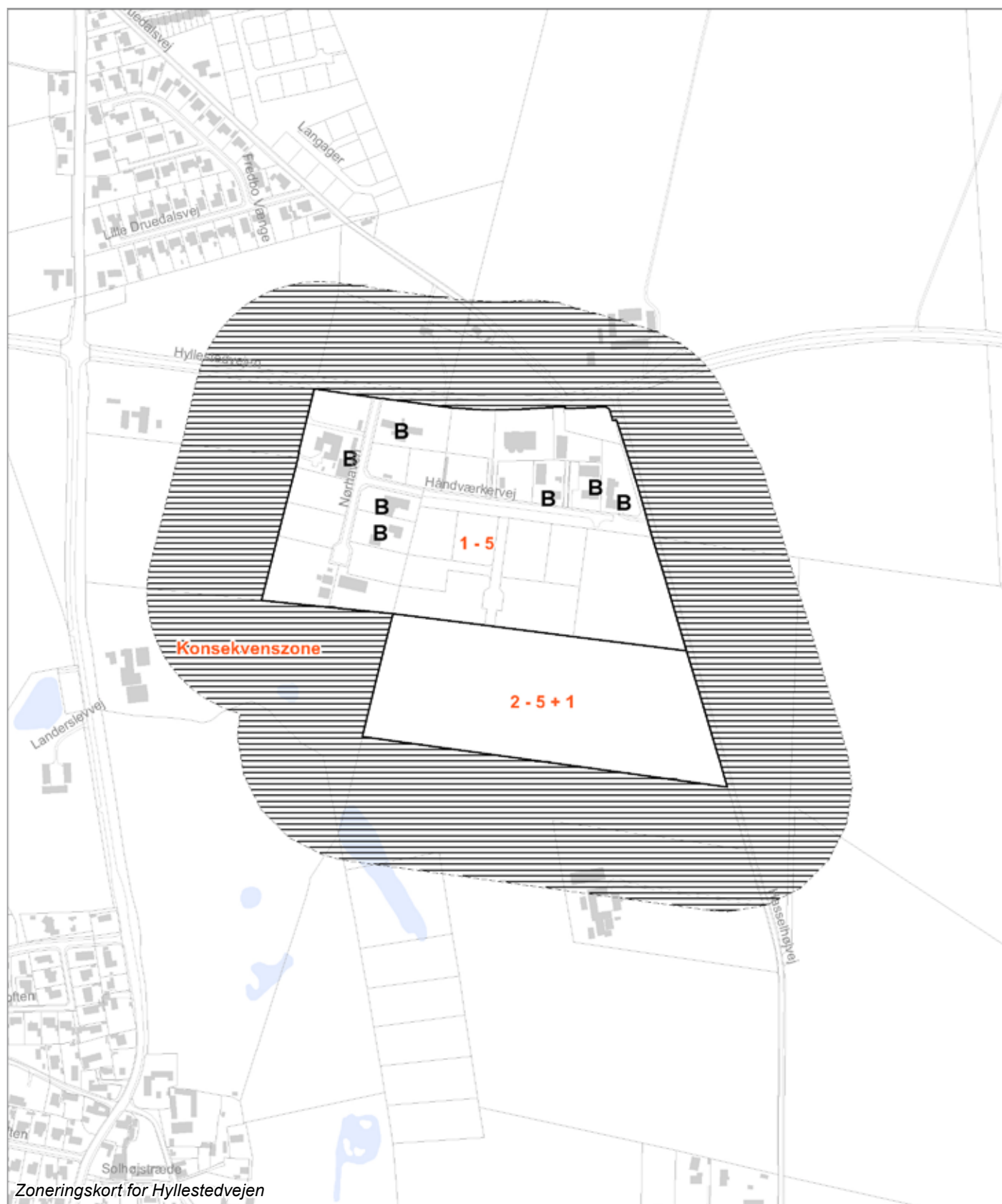
Delområde 6 | Offentlige områder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
D 6.1 ved Møllevej	Offentlig og privat service såsom skole, idræts-, fritids- og foreningsformål. Undervisning og institutioner.	45 for området under ét	2½	8,5 m	
D 6.2 ved Dråby Kirke	Offentlig og privat service såsom kirke, kirkegård, parkering, præstegård med tilhørende bolig.	30	1	7,5 m	Særlige bygningsdele som kirketårn og lign. kan med byrådets godkendelse tillades i en større højde end 8,5 m.



Delområde 6 | Erhvervsområder

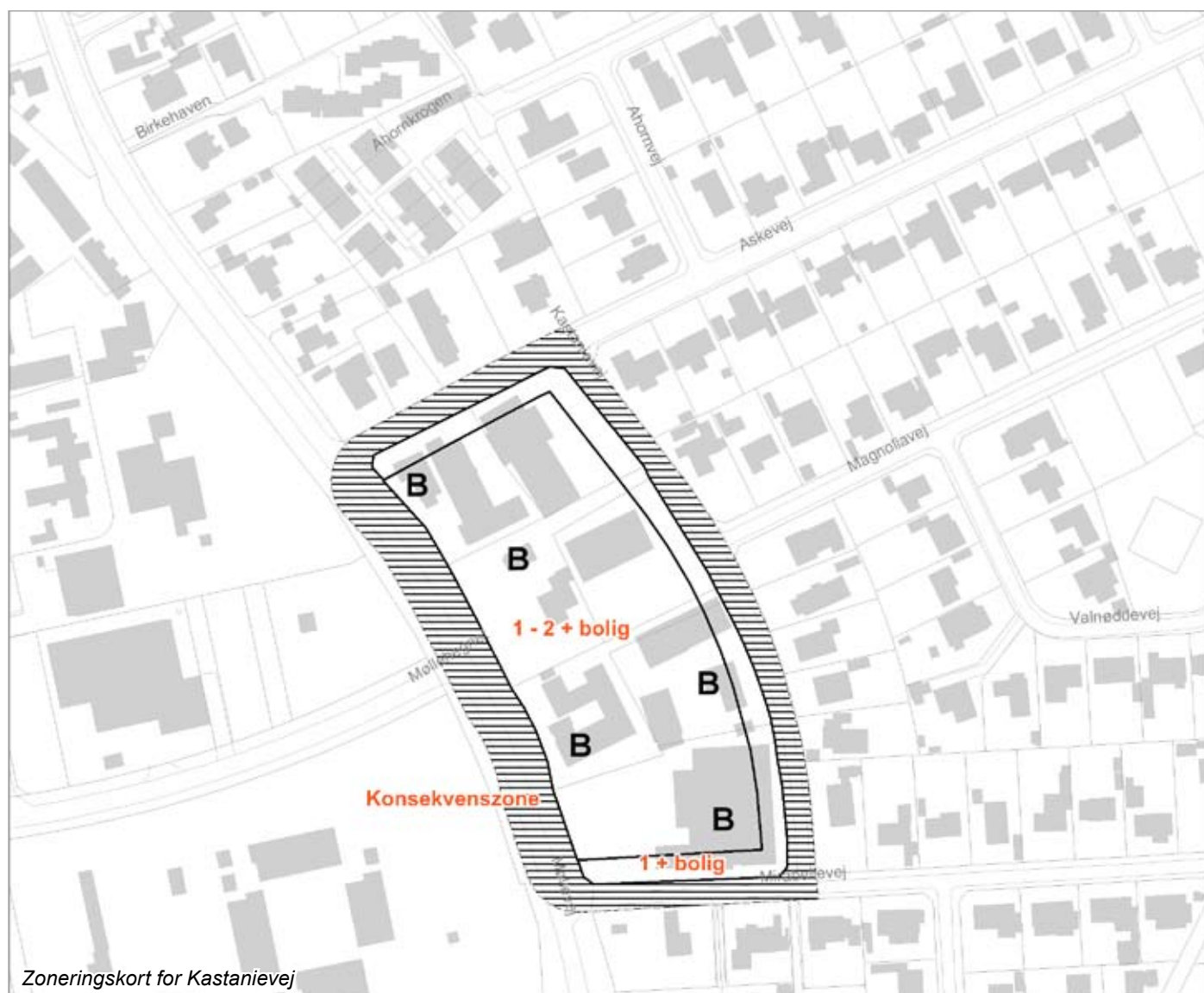
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 6.1 ved Hyllested-vejen	Erhverv såsom industri, entre- prenørvirksomhed, transport-, håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed. Herudover kraftvarmeværk, genbrugs og modtageplads, mindre komposteringsanlæg samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2. Klasse 1-5 iht. zoneringskort.	30 ved boliger, 45 ved anden bebyggelse. Maks. 2 m3/ m2		8,5 m, for kraftvarme- værket dog 15 m.	Der kan i særlige tilfælde gives tilla- delse til at der i forbindelse med kraft- varmeværket etableres bygninger eller bygningsdele med en større højde end 15 m, hvis tekniske/funktionelle krav motiverer en øget højde. Der må ikke etableres boliger og eksi- sterende boliger må ikke udvides. Boliger må ikke frastykkes erhvervs- delen.





Delområde 6 | Håndværksområder

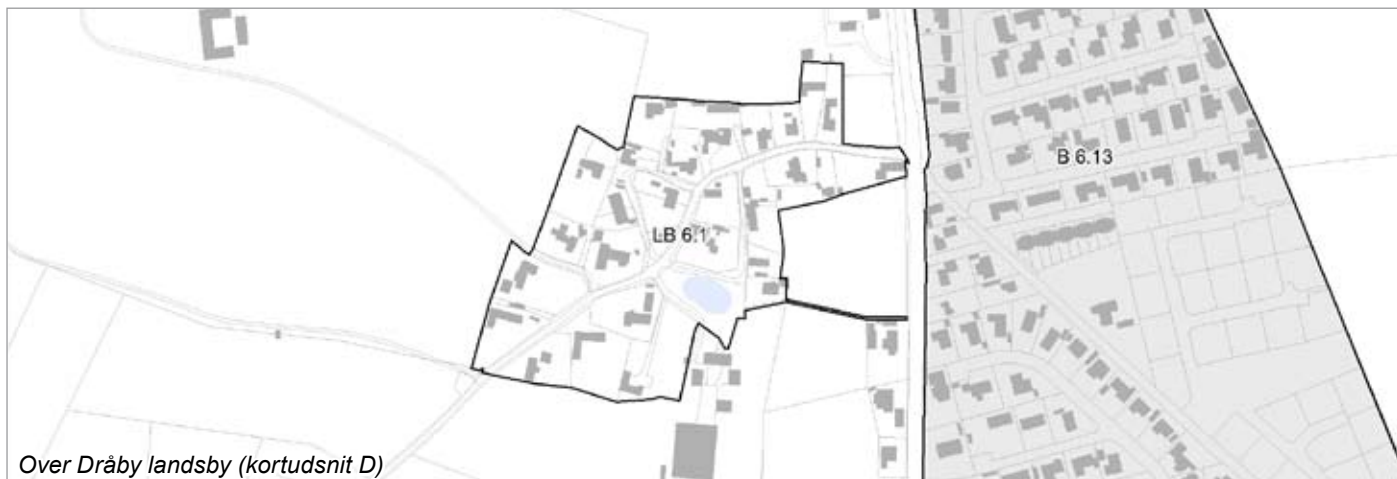
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
H 6.1 ved Kastanievej	Bolig- og erhverv. Lettare erhverv såsom håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m². Klasse 1-2 iht. zoneringskort	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Ved planlægning for nye boliger i området skal der tages højde for konsekvensområde fra militærets øvelsesområde. Boliger skal etableres som parcelhuse.



Zoneringskort for Kastanievej

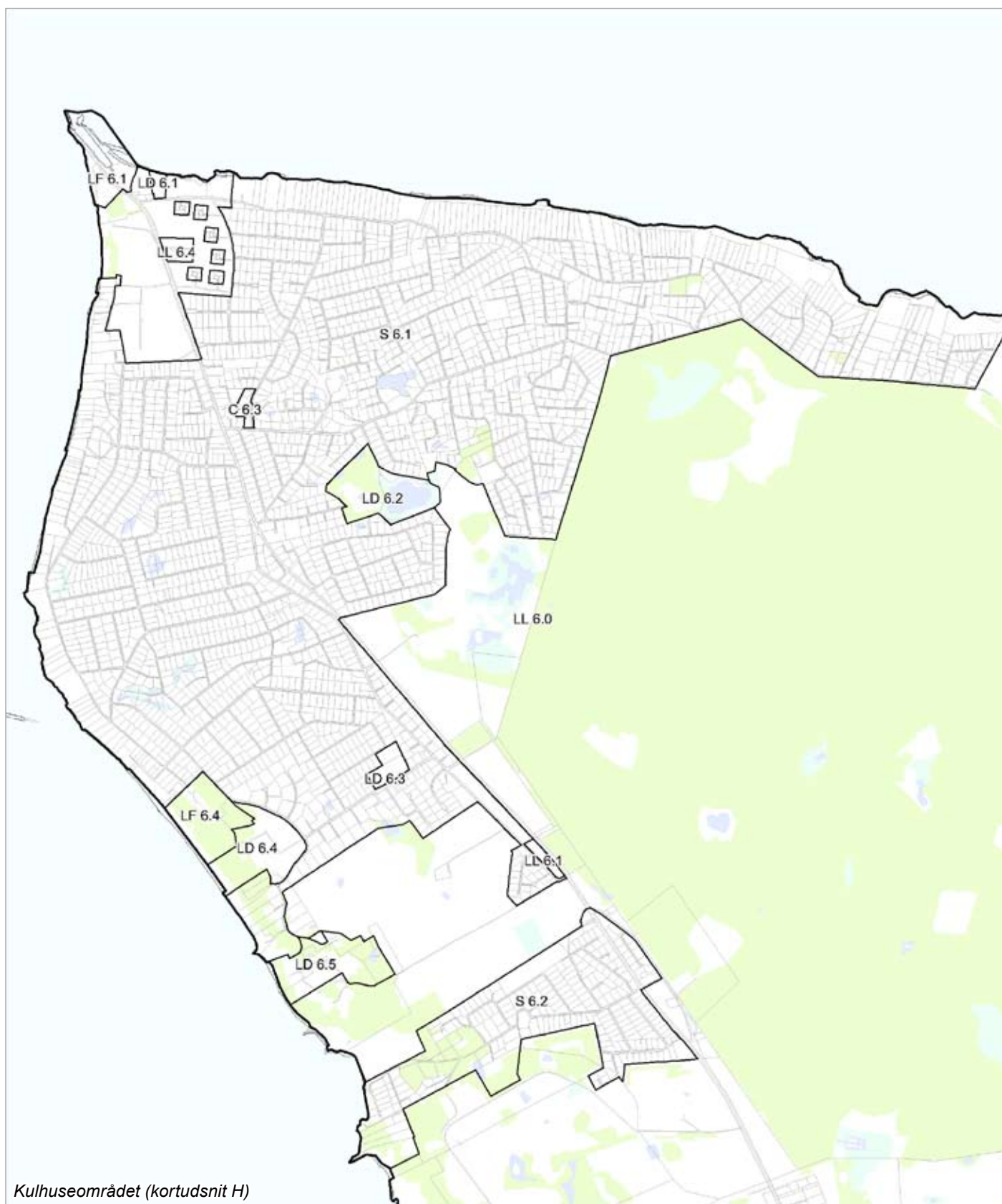


Delområde 6 | Landsbyer og landområder

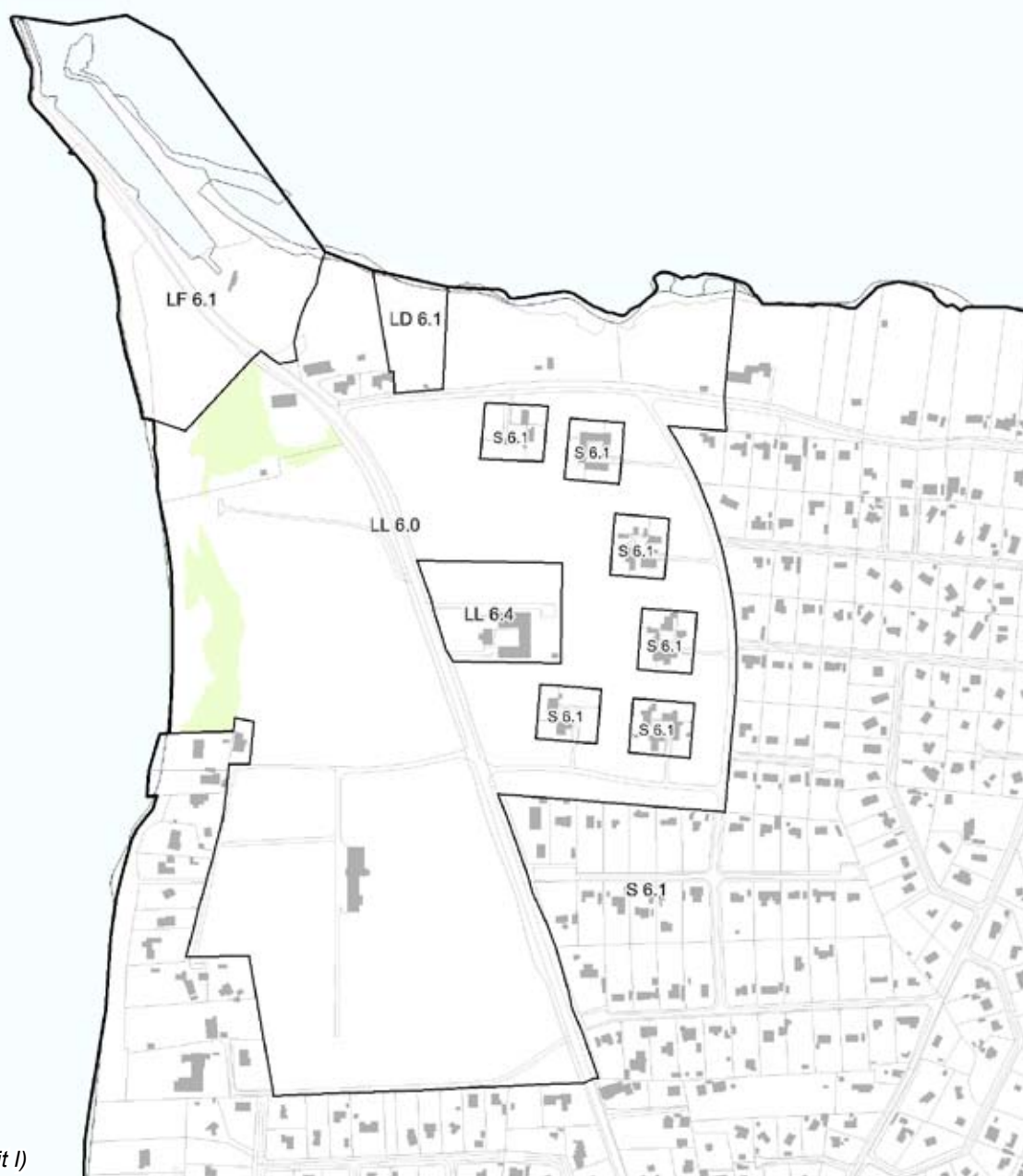




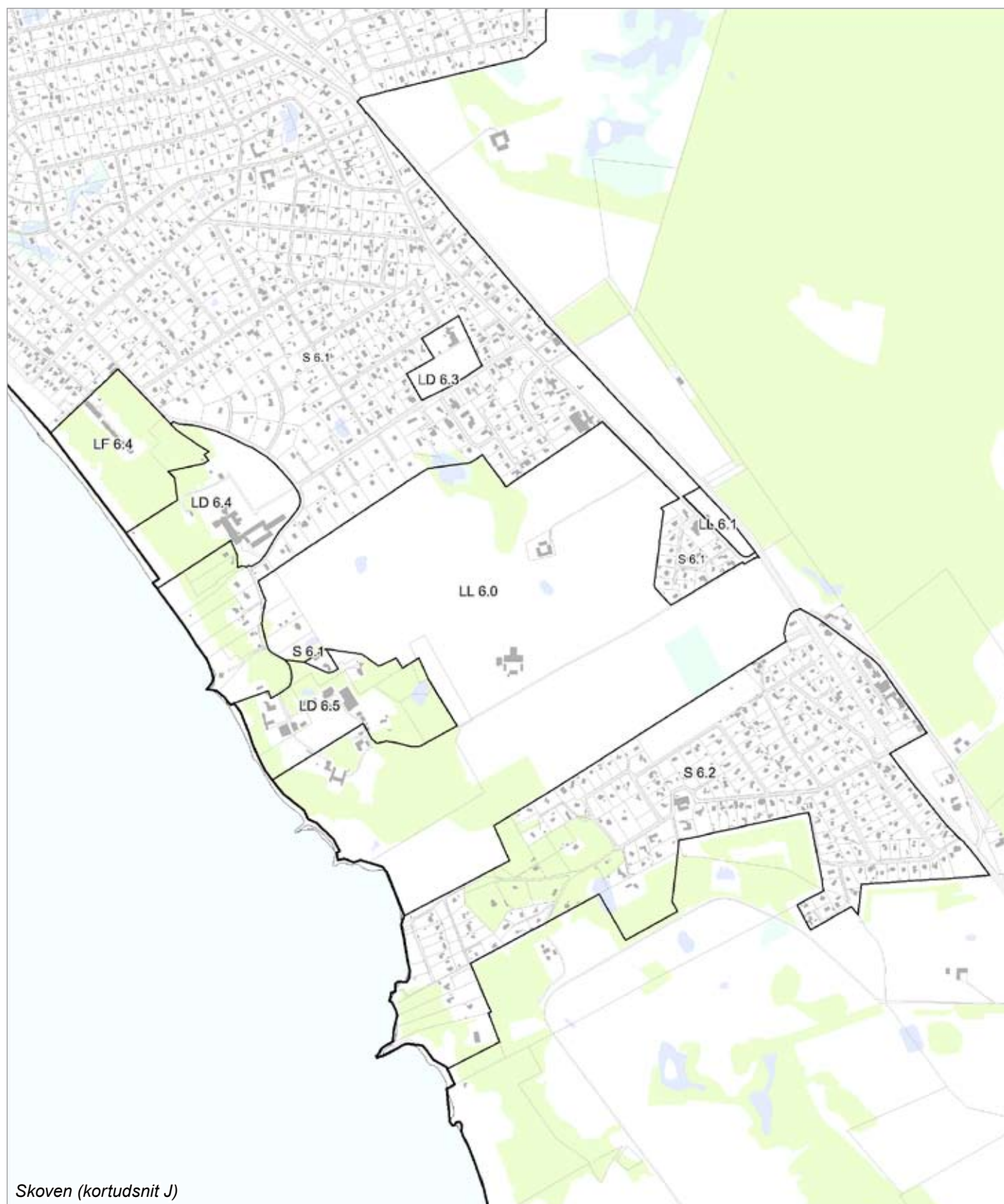
Over Dråby Strand (kortudsnit G)

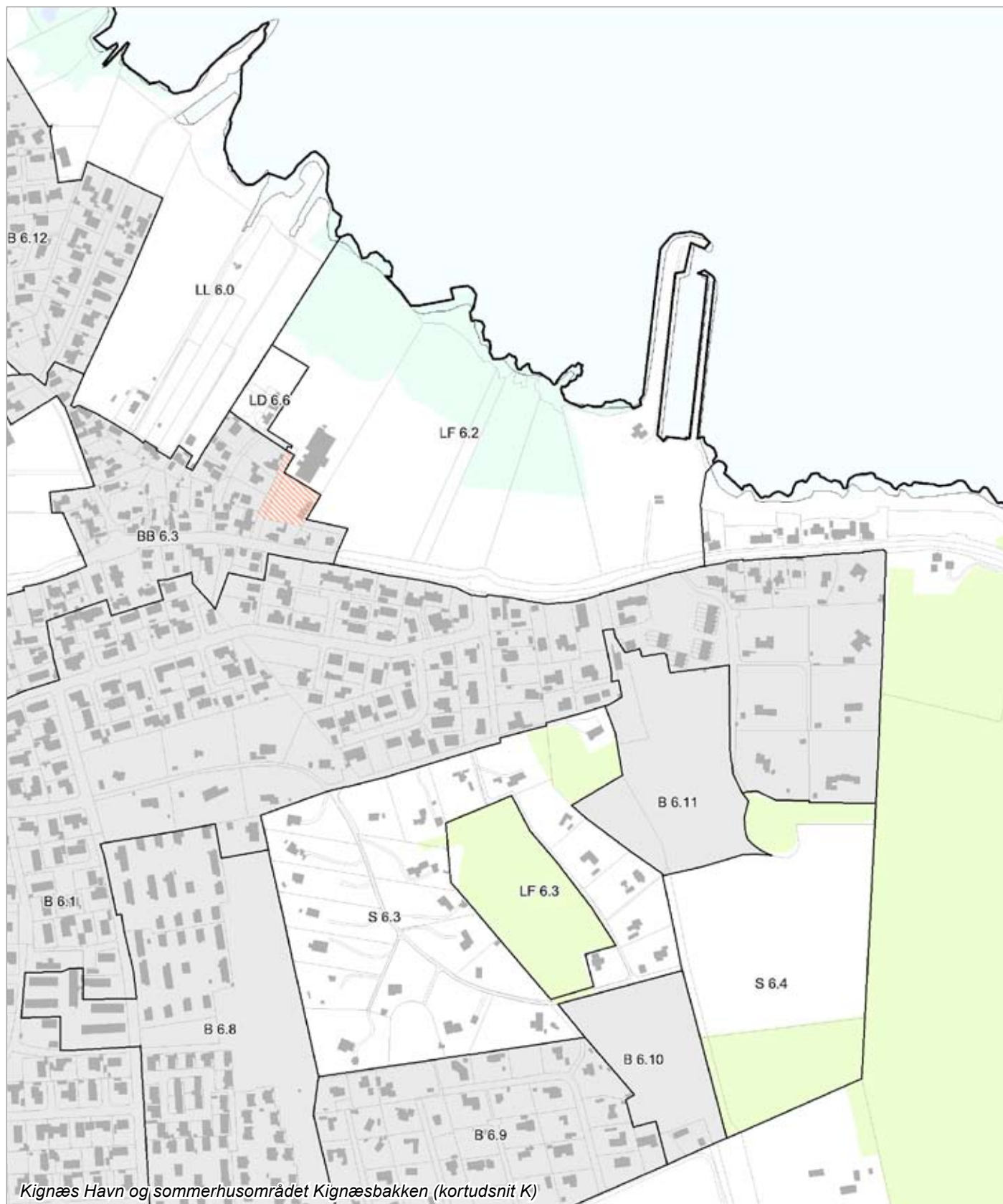


Kulhuseområdet (kortudsnit H)



Kulhuse Havn (kortudsnit I)





Kignæs Havn og sommerhusområdet Kignæsbakken (kortudsnit K)



Jægerspris Slot (kortudsnit L)



Vandrerhjem ved Skovnæsvej (kortudsnit M)



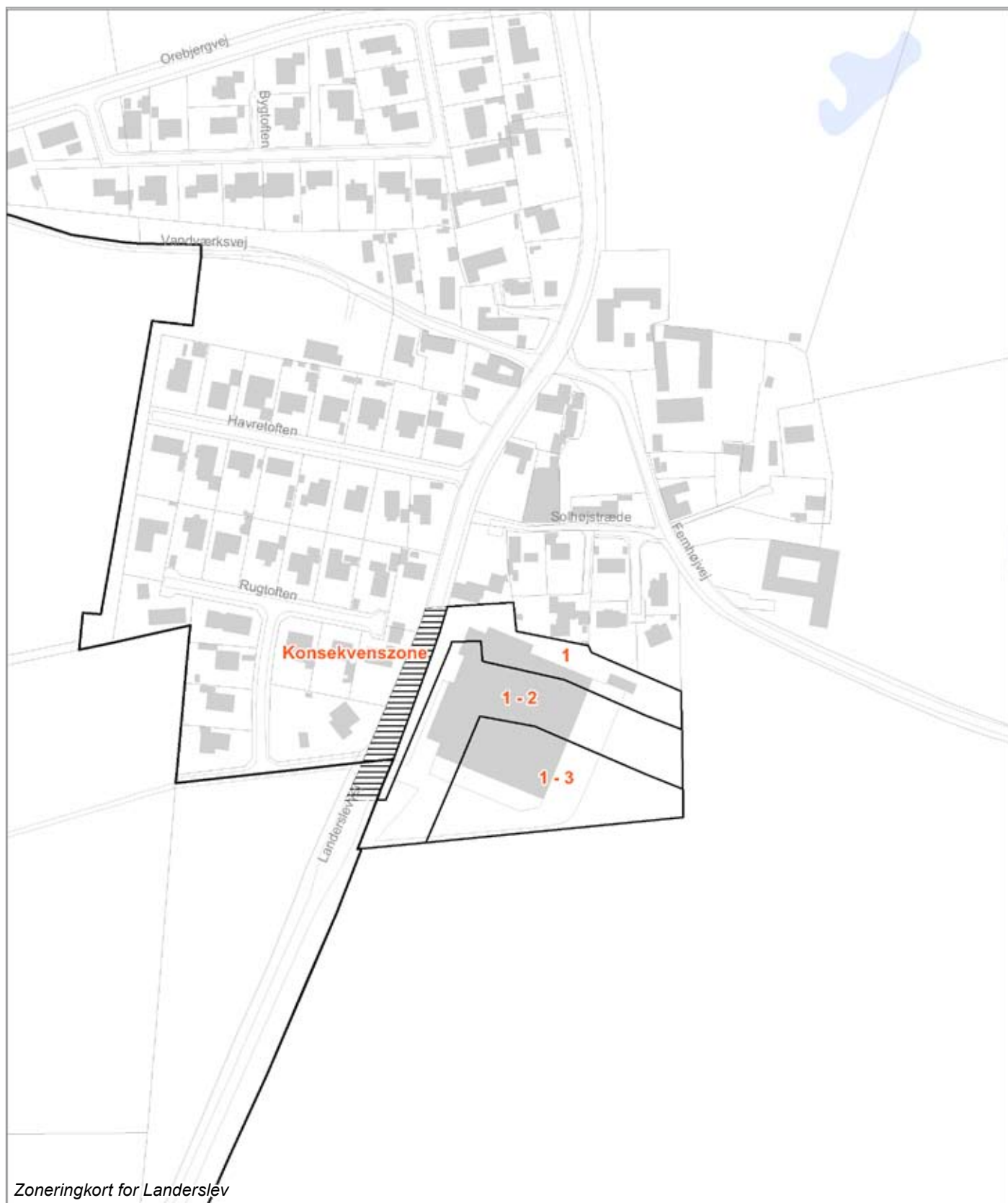
Delområde 6 | Landsbyer

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 6.1 Over Dråby Landsby	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 6.2 Landerslev	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger skal bevares og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 6.3 Vænget	Vænget. Åben-lav bolig i landzone.	30	1½	8,5 m	Yderligere udstykning kan ikke finde sted.



Delområde 6 | Rammeområder i landområdet

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LD 6.1 ved Kulhuse Havn	Offentligt område. Herunder stejleplads og formål i tilknytning til blå turisme (f.eks. shelter).				
LD 6.2 ved Skovsøen	Offentligt tilgængeligt park-naturområde.				Del af området er i sommerhusområde og en del er i landzone. Området friholdes for bebyggelse.
LD 6.3 ved Bauta-højvej	Offentlig og privat service såsom idrætsplads, forsamlingshus og lign.				Området skal forblive i landzone. Området friholdes for bebyggelse bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til pågældende formål.
LD 6.4 ved Bautahøj	Offentlig og privat service såsom kursuscenter med tilhørende boliger.	40	2½	8,5 m	Del af området er i sommerhusområde og en del er i landzone.
LD 6.5 Baunehøj Efterskole	Offentlig og privat service såsom efterskole med tilhørende boliger for elever og ansatte.	40	1½	8,5 m	Området skal forblive i landzone.
LD 6.6 Renseanlægget Jægerspris Nord	Renseanlæg og oplag.				Området friholdes for bebyggelse udover enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rensningsanlæg.
LE 6.1 Landerslev erhverv	Erhverv såsom lettere industri, værksteds- og håndværkss virksomhed samt lager- og engros virksomhed med dertil hørende administration. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2. Klasse 1-3 iht. zoneringskort.	45	1½	8,5 m	Området skal forblive i landzone. Der må ikke etableres boliger i området.
LF 6.1 Kulhuse Havn	Fritidsområde. Lystbådehavn og færgehavn med dertil hørende landareal.				Området friholdes for bebyggelse bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til pågældende formål.
LF 6.2 ved Kignæs Havn	Fritidsområde med rekreativt naturområde samt lystbådehavn med tilhørende faciliteter.				Området friholdes for bebyggelse bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til pågældende formål.
LF 6.3 ved Kignæs-bakken	Fritidsområde, rekreativt naturområde.				Området friholdes for bebyggelse
LF 6.4 ved Jomsborgvej	Fritidsområde, såsom spejder, fritids- og foreningsformål.	15	1	5 m	Del af området er i sommerhusområde og en del er i landzone



Zoneringkort for Landerslev



Delområde 6 | Øvrigt landområde

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LL 6.0 Landområdet i område 6	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).	15 for sommerhuse og 30 for åben-lav bolig	Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier og de beskrevne beskyttelsesinteresser. Der må primært opføres og indrettes bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for jordbrugserhvervet samt boliger for indehavere og ansatte i jordbruget. Der åbnes mulighed for placering af fritidsaktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i landområderne.
LL 6.1 ved Gammel Kulhusvej	Planteskole med dertil hørende adgangs- og parkeringsarealer og de for driften nødvendige bygninger.	40 for området under ét	1	8,5 m	
LL 6.2 ved Skov-næsvej	Vandrerhjem.	15	1½	8,5 m	
LL 6.3 ved Jægerspris Slot	Museum, kultur- og fritidsaktiviteter, herunder også café. Administration, kirkegård, mindelund, park, behandlingshjem med dertilhørende skole og personalefaciliteter. Heltidsskole, børneinstitution og boliger. Bygninger og funktioner med tilknytning til Jægerspris slot og Stiftelsens drift.		2, dog 3½ for selve Slottet		Ved større bygningsmæssige ændringer, til- eller nybyggeri skal det ske på baggrund af en ny lokalplan for området.
LL 6.4 Kulhusegården	Lejrskole, fritidsklub, kulturelle aktiviteter og boligformål.	45	1½	8,5 m	Der må ikke etableres nye boligenheder på ejendommen.
LL 6.5 Solvarmeanlæg ved Hasselhøjvej	Teknisk anlæg, eksempelvis solvarmeanlæg.				Området skal forblive i landzone.



Delområde 6 | Sommerhusområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyg- gelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
S 6.1 Kulhuse	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 6.2 Skoven	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 6.3 Kignæsbakken	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 6.4 syd for Jeri- chausvej	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.
S 6.5 Over Dråby Strand	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt.



FREDERIKSSUND
KOMMUNE