



FREDERIKSSUND
KOMMUNE



Kommuneplan 2013 - 2025



Forord	7
Indledning	8
Hovedstruktur	11
Vision	12
Overordnet struktur	13
Udvikling	21
Landskab	26
Bæredygtighed	28
Forudsætninger	32
Forhold til anden planlægning	36
 Retningslinjer og redegørelser	 41
1. Byerne	41
1.1 Byområdet	42
1.2 Detailhandel	78
 2. Åbent land	 93
2.1 Landområdet	94
2.2 Landskab	108
2.3 Geologi	118
2.4 Kulturhistorie	124
2.5 Natur	130
2.6 Landbrug	142
2.7 Skovrejsning	148
2.8 Råstofindvinding	154
 3. Oplevelse og fritid	 157
3.1 Sommerhusområder og kolonihaver	158
3.2 Rekreative stier	162
3.3 Rekreative kiler og zoner	168
3.4 Friluftsanlæg	172
 4. Trafik	 179
4.1 Veje og kollektive anlæg	180
4.2 Cykelstier	186
 5. Teknik og miljø	 191
5.1 Støjende anlæg	192
5.2 VVM-pligtige anlæg	198
5.3 Højspænding og naturgas	202
5.4 Vindmøller	206
5.5 Biogasanlæg	218

Rammer for lokalplanlægning	225
Rammedelens opbygning	226
Generelle rammebestemmelser	230
Rækkefølgeplan	230
Signaturforklaring	243
 Delområde 1 - Frederikssund by	 244
Byområder	245
Landsbyer og landområder	274
 Delområde 2 - Vinge og Store Rørbæk	 280
Byområder	281
Landsbyer og landområder	294
 Delområde 3 - Slangstrup og den østlige del af kommunen	 300
Byområder	302
Landsbyer og landområder	320
 Delområde 4 - Skibby og den sydøstlige del af Horns Herred	 328
Byområder	329
Landsbyer og landområder	346
 Delområde 5 - Den sydvestlige del af Horns Herred	 360
Byområder	361
Landsbyer og landområder	366
 Delområde 6 - Jægerspris og den nordlige del af Horns Herred	 386
Byområder	387
Landsbyer og landområder	398



Forord

På Frederikssund Byråds vegne er jeg glad for at kunne præsentere den nye kommuneplan.

Kommuneplanen beskriver byrådets mål og ønsker for kommunens udvikling og fastlægger rammerne for hvordan byerne og landområderne må bruges og bebygges de næste 12 år. Arbejdet med planen blev indledt i 2011, hvor Frederikssund Byråd offentliggjorde en overordnet strategi med visioner og mål for kommunens udvikling og besluttede, hvilke emner der skulle være fokus på i den videre planlægning. Byrådets vedtog således Plan- og Agenda 21-strategi 2011 som grundlag for det videre kommuneplanarbejde.

Kommuneplanen bygger videre på Byrådets overordnede vision om en stærk, bæredygtig og udviklingsorienteret enhed i Øresundsregionen. Udvikling, landskab og bæredygtighed skal spille sammen og understøtte hinanden i vores byudvikling og forvaltningen af det åbne land. I Kommuneplanen omsættes denne vision til konkrete mål, retningslinjer og rammer for den fysiske planlægning.

Kommuneplanen bygger videre på principper i den tidligere kommuneplan, men åbner samtidig på en række felter nye muligheder og sætter nye rammer for kommunens udvikling. Kommuneplan 2013 indeholder således udlæg af nye byudviklingsområder ved Vinge og Jægerspris, udpeger nye vindmølleområder som bidrag til kommunens omstilling til vedvarende energi og indeholder reviderede landskabelige beskyttelsesområder på baggrund af en ny landskabsanalyse af hele kommunen.

Kommuneplanen danner dermed et godt grundlag for at udvikle levende og konkurrencedygtige byer, at beskytte og aktivere kommunens smukke landskab og natur samt at sikre bæredygtighed og klimatilpasning inden for kommunens arealer.

Byrådet håber, at borgere, virksomheder og interesseorganisationer vil benytte sig af muligheden for at orientere sig om kommunens mål, udviklingsplaner og regler for arealanvendelsen i kommunens byer og i det åbne land.

Ole Find Jensen
Borgmester



Indledning

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN?

Kommuneplanen er Byrådets samlede plan for udviklingen i Frederikssund Kommune de næste 12 år. Kommuneplanen er den oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer mv. kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen. Planen omfatter hele kommunens geografiske areal.

BAGGRUND

Kommuneplan 2013-2025 for Frederikssund Kommune afløser den tidligere Kommuneplan 2009 – 2021 samt de senere vedtagne kommuneplantillæg. Kommuneplanen er udarbejdet i henhold til Plan- og Agenda 21-strategi 2011 for Frederikssund Kommune, som var til offentlig debat fra juli til september 2011 og som blev vedtaget af Byrådet den 30. november 2011. Plan- og Agenda 21-strategiens mål og visioner er overført til Kommuneplanen, som angiver, hvordan målene udmøntes i arealudlæg, retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen.

PLANENS OPBYGNING

Kommuneplanen består af tre dele:

- Hovedstruktur
- Retningslinjer og redegørelse
- Rammer

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

Retningslinjer og redegørelse indeholder retningslinjer vedrørende de overordnede principper og lokaliseringsmuligheder for Byerne, Det åbne land, Oplevelse og fritid, Trafik og Teknik og miljø. De tilhørende redegørelser omfatter beskrivelser af planens indhold i forhold til anden planlægning, baggrundsoplysninger samt uddybning af retningslinjerne og administrationspraksis.

Rammerne indeholder både generelle rammebestemmelser, som gælder for al lokalplanlægning, samt i skemaform specifikke rammebestemmelser for hvert enkelt af kommunens rammeområder. I rammedelen er endvidere vist konsekvenszoner omkring erhvervsområder.

I tillæg til Kommuneplanens tre dele er der i en særskilt rapport udarbejdet en miljøvurdering af Kommuneplanen.

DIGITALE KORT

Kommuneplanens kortoplysninger, dvs. kortene i retningslinje- og rammedelen, kan findes digitalt på Frederikssund Kommunes hjemmeside. Her er mulighed for at zoome ind og ud samt at sammenholde Kommuneplanens kort med andre digitale kortoplysninger. For at se planlægning for nabokommunernes område henvises til plansystem.dk, hvor der er mulighed for at se kort for alle kommuneplaner i Danmark og dermed 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 RETSVIRKNING

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for den enkelte borger, men Byrådet er forpligtet til at arbejde for, at planen realiseres. Hovedstruktur, retningslinjer og rammer er bindende for Byrådets planlægning. Planloven giver Byrådet visse beføjelser til at admini-

strere 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 inden for 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 2015. 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. Dette vil ske gennem kommuneplantillæg.



Hovedstruktur

- Vision
- Overordnet struktur
- Udvikling
- Landskab
- Bæredygtighed
- Forudsætninger
- Forhold til anden planlægning

Byrådets vision

Frederikssund Kommune vil udviklingen, landskabet og bæredygtigheden.

Visionen er, at Frederikssund Kommune skal være en stærk, bæredygtig og udviklingsorienteret enhed i Øresundsregionen. Udviklingen i kommunen skal beskytte, styrke og bruge kommunens særlige kendetegn: landskab, natur, kulturhistorie og de levende bymiljøer.

Frederikssund og den nye by Vinge skal udvikles som regionalt center og tilbyde nye muligheder til borgerne inden for f.eks. detailhandel, uddannelse, sundhed, kultur og arbejdsliv. Frederikssund by er og skal fortsat være en konkurrencedygtig købstad med et levende handelsmiljø og bredt boligudbud. Vinge skal vise nye veje for fremtidens erhvervsudvikling og boligudbygning, og skal blive et trækplaster for beboere, virksomheder og for ansatte.

Kommunecentrene Jægerspris, Skibby og Slangerup skal fortsat være attraktive bosætningsbyer med tilbud der gør, at her er godt at bo og leve og med forskellige erhvervsudviklingsmuligheder.

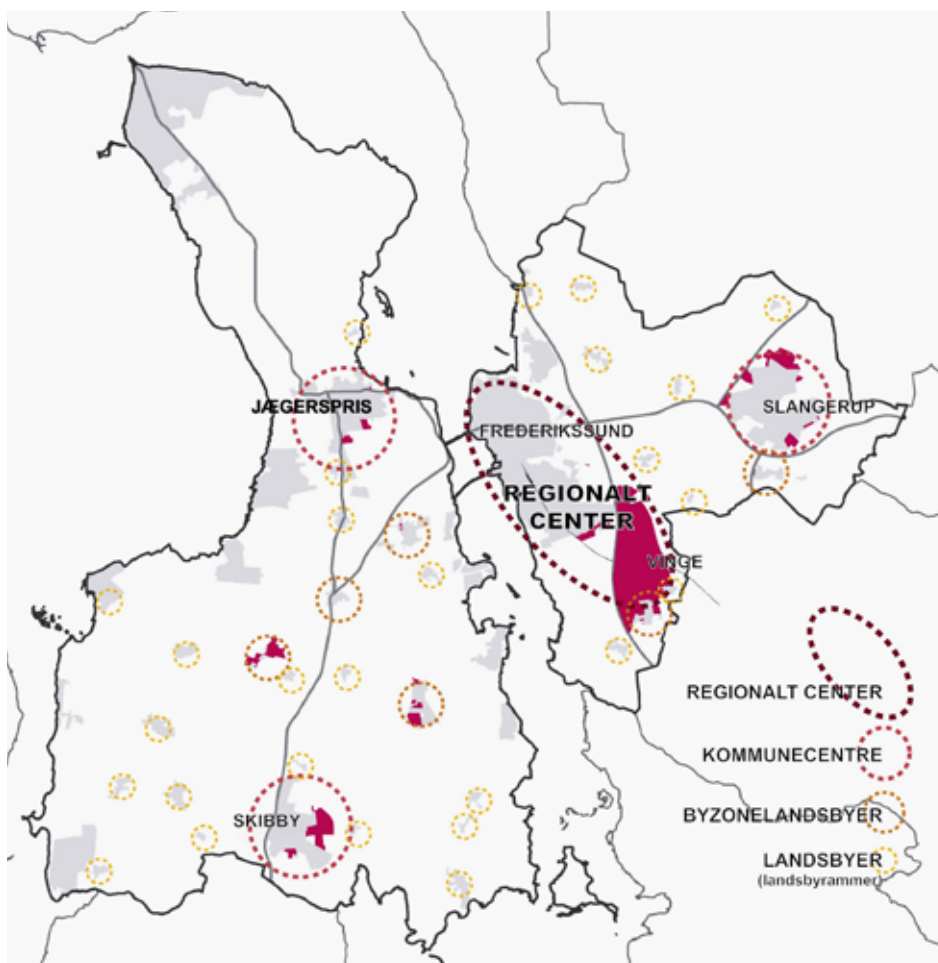
Kvaliteterne i landsbyerne skal udvikles med respekt for de særlige forudsætninger, der gælder i den enkelte landsby.



Overordnet struktur

BYMØNSTER

Bymønsteret er Frederikssund Kommunes netværk af regionalt center, kommunecentre, byzonelandsbyer og landsbyer og deres indbyrdes rollefordeling og samspil. Tilsammen kan de skabe sammenhæng, fælles identitet og udvikling i hele kommunen. Frederikssund by og Vinge er kommunens regionale center, der suppleres af kommunecentre Slangørup, Jægerspris og Skibby samt byzone- og landzonelandsbyerne som vigtige elementer i kommunens samlede udvikling. Målet er en byudvikling med udgangspunkt i de enkelte byers potentialer til fordel for kommunens samlede vækst og en bæredygtig transport i byfingrene.



Frederikssund Kommunes bymønster

GRØN STRUKTUR

Frederikssund Kommunes grønne struktur er et sammenhængende netværk af grønne kiler, landskabsstrøg og rekreative forbindelser. Den grønne struktur udgør den overordnede grønne planlægning i Frederikssund Kommune. Den skaber sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler og viser vejen for potentielle udviklingsmuligheder i forhold til friluftsliv, stiplanlægning, klimatilpasning, naturoplevelse, kulturarv, motion og sundhed. Formålet er at sikre en koordineret og målrettet planlægning for kommunens grønne kvaliteter på tværs af sektorer og på tværs af grænsen mellem by og land.

Grundlaget for den grønne struktur er kommunens værdifulde og oplevelsesrige natur- og landskabsområder samt områder, hvor der kan være friluftsmæssige interesser og potentiale





Grønne og blå forbindelser langs kyststrækninger

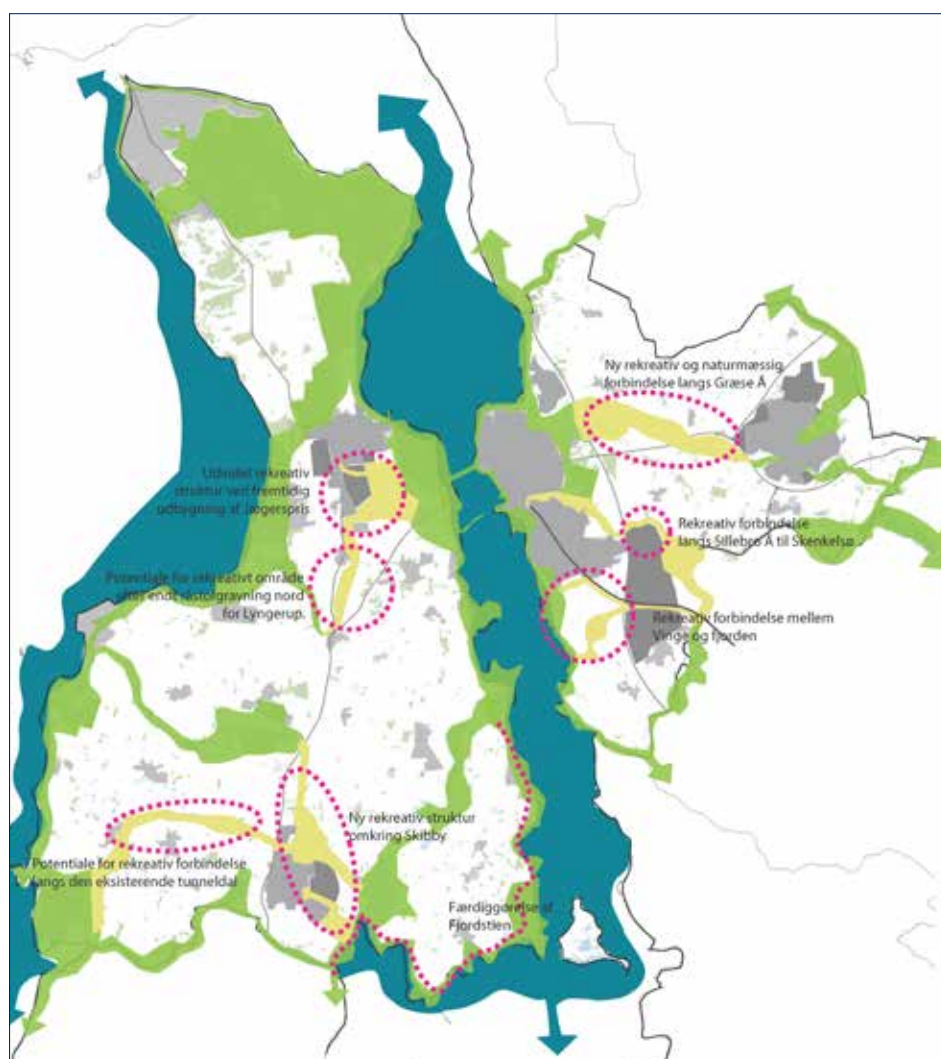


Overordnede grønne forbindelser.



Bynære rekreative områder.

for rekreative forbindelser, også i tilknytning til byerne. Strukturen består af både eksisterende grønne områder samt potentielle grønne områder. Den grønne struktur kan indgå som udpegningsgrundlag i planlægningen for det åbne land og som indspark til indretning og disponering af nye byudviklingsområder. Den grønne struktur er således ikke færdigudviklet. Fremtidig planlægning skal sikre at den grønne struktur udvikles og tilpasses over tid.

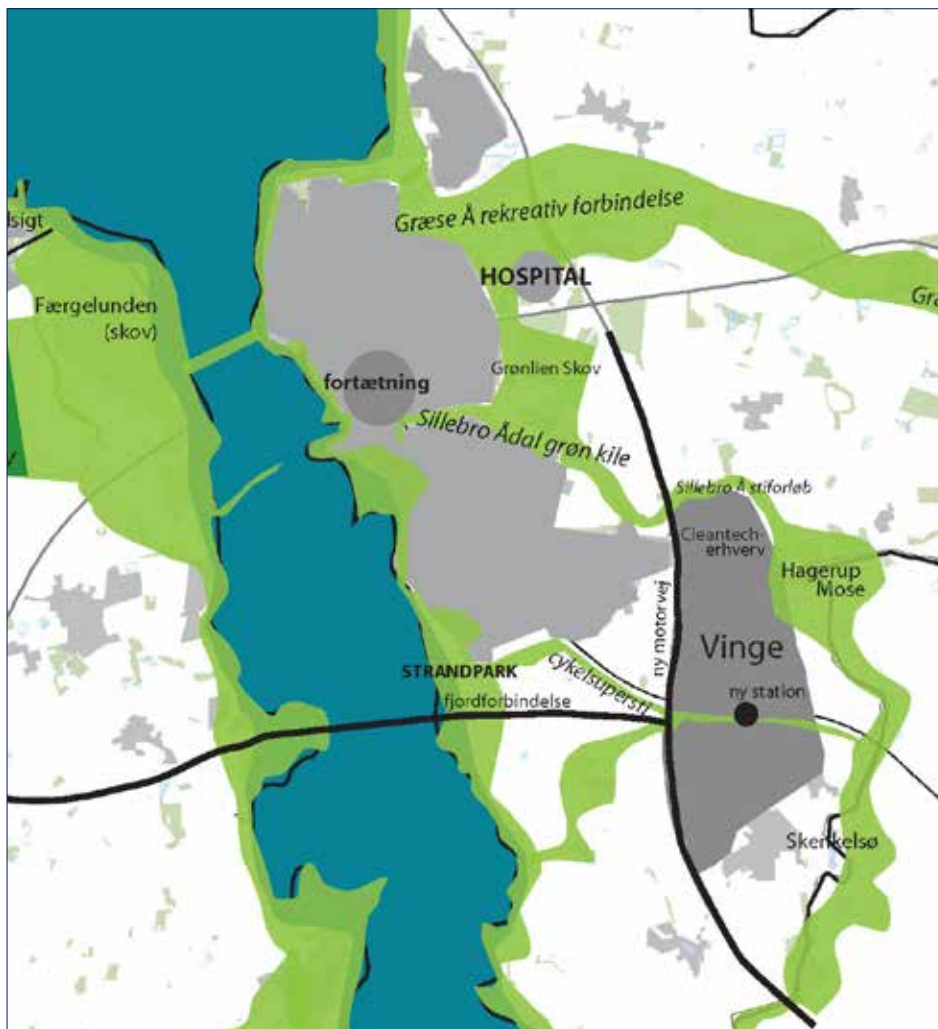


Strukturen består af både eksisterende og potentielle grønne områder.

DET REGIONALE CENTER FREDERIKSSUND OG VINGE

Frederikssund by og Vinge udgør det regionale center. Det regionale center er kommunens største byområde og fungerer som drivkraften i kommunen og vækstcenter på regionalt niveau. Arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner, specialiseret udvalgsvarehandel, kulturtilbud og overordnede servicefunktioner er koncentreret her. Det regionale center rummer funktioner og tilbud for både den lokale befolkning samt et opland, som også rækker udover kommunegrænsen, og det regionale centers tilbud og image har stor betydning for hele kommunens udviklingsmuligheder, både i byerne og i landområdet.

Rollen som regionalt center skal styrkes ved fortsat udvikling og fortætning af Frederikssund by samt storstilet udvikling med nye boligområder og clean-tech erhvervsvirksomheder i Vinge. Med S-togsforbindelse til København og planer om en ny station ved Vinge, kommende motorvej til Frederikssund og ny fjordforbindelse er der udsigter til en optimal infrastruktur og tilgængelighed. Frederikssund by er, med etableringen af Sillebro Shoppingcenter, blevet styrket som regionalt handelscenter, men der skal fortsat støttes op om et attraktivt handelsmiljø i Frederikssund bymidte. Desuden skal der arbejdes for at udbygge uddannelsesmulighederne, gerne i samspil med videnstunge arbejdspladser i Vinge. Boligudviklingen i Vinge vil medføre behov for udbygning af skole- og institutionskapaciteten. Områdets beliggenhed lige ved Roskilde Fjord og i tilknytning til ådale og vådområder rummer rigt potentiale for bynær rekreation, hvilket skal understøttes med et veludbygget stinet.



Vinge

Med en størrelse på 350 ha og med plads til ca. 10.000 beboere og 4000 arbejdspladser bliver Vinge en by af regional betydning. Vinge skal være et forgangseksempel for bæredygtig byudvikling og bæredygtighed skal indgå som grundprincip i byens udformning og byggeri.

Erhvervsområdet bliver et af de førende højteknologiske produktionsområder i regionen med fokus på at tiltrække cleantech-virksomheder. Vinge bliver derfor både et vigtigt bosætnings- og arbejdsområde i hovedstadsregionen. Der ligger en stor og spændende udfordring for Frederikssund Kommune i at løfte den opgave, det er at udvikle en helt ny by.

Planlægningen af byen er igangsat. En lokalplan i det nordlige Vinge er vedtaget i 2012 og den første cleantech virksomhed er flyttet ind. Helhedsplanen skal være den røde tråd i planlægningen fremover. Når Byrådet har vedtaget planen, indledes arbejdet med at igangsætte udarbejdelsen af den første lokalplan. I de første mange år vil der være tale om byudvikling på kommunalt ejede arealer, således at denne udvikling kan finansiere infrastrukturen og serviceudbygningen.



Vinge skal udvikles omkring den kommende Vinge Station i centrum, hvilket vil bidrage til at sikre en god tilgængelighed til hovedstaden, lufthavnen, og regionens øvrige arbejdspladser. Stationsområdet og centrum skal være rammen om Vinges varierede byliv med gode muligheder for at investorer, privatpersoner, kultur- og uddannelsesinstitutioner samt erhvervslivet kan etablere sig og bidrage positivt til udviklingen af byen. Byens centrum skal have hverdagslivet som omdrejningspunkt, hvor institutionsliv, dagligvarehandel og fritidsaktiviteter fylder i bybilledet.

Naturen og landskabet skal være grundlaget for varierede grønne byrum, der skal understøtte byens liv. Områderne øst og syd for de fremtidige byarealer rummer unikke landskabs- og naturkvaliteter, hvor f.eks. den genetablerede Skenkelsø og Hagerup Mose tilsammen danner et af Danmarks største vådområder. Kombineret med flotte landskabelige træk giver dette mulighed for at udvikle byen som en by i nær kontakt med naturen og et sundt sted at vokse op.

Et grønt hjerte udgør Vinges indre byrum, som er sammenhængende grønne og offentligt tilgængelige arealer med fælles funktioner som f.eks. institutioner og idrætsområder. Vinges omgivende naturkvaliteter skal aktiveres og forbindes med det grønne hjerte via grønne kiler, og de eksisterende naturpotentialer i byens indre skal forstærkes og fungere som rum for færdsel, aktivitet og rekreation.

På erhvervssiden har Vinge en stærk position trafikalt med både S-tog og den kommende motorvej. Byen har et potentiale til at tiltrække forskellige typer af erhverv. Produktions-erhverv med ønske om at ligge i attraktive grønne områder og godt placeret i forhold til arbejdskraft med både lang og kort uddannelse kan etableres i Copenhagen Cleantech Park i nord. Virksomheder med ønske om synlighed fra motorvejen kan placeres mod vest, hvor terrænet giver denne mulighed. I bymidten er der mulighed for at etablere erhvervstyper, som vil kunne drage god nytte af en placering i det stationsnære område.

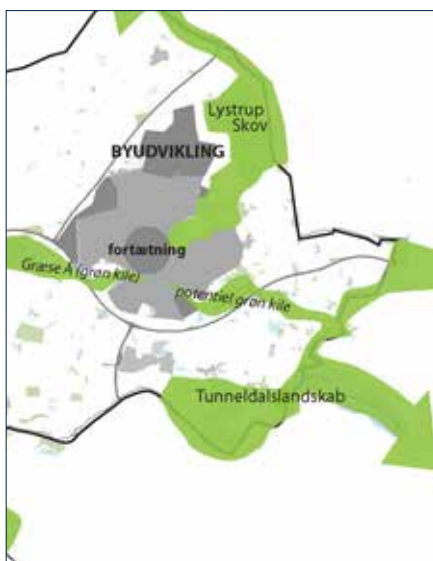
Byfunktionerne i bymidten vil være typer, som kan supplere det nærliggende regionale center i Frederikssund bymidte. Vinge skal have en velfungerende infrastruktur, som løbende skal tilpasses eksisterende og fremtidige bæredygtige transportformer. Infrastrukturen skal bidrage til at gøre det nemt for den enkelte at vælge sunde løsninger og aktiv transport i hverdagen. Der skal således være fokus på fodgængere, cyklister og den kollektive trafik. Et kombineret gade- og stisystem igennem bl.a. det grønne hjerte skal binde hele byen sammen med den nye station, Frederikssund og St. Rørbæk. Også biltrafikken skal tilgodeses, og infrastrukturen skal forbindes til Frederikssundsvej og den kommende afkørsel fra motorvejen og fjordforbindelsen.

Byrådet vil, med vedtagelsen af helhedsplanen, igangsætte den konkrete udvikling af Vinge. Den videre planlægning rummer bl.a. igangsættelsen af lokal udviklingsproces i Vinge, udarbejdelse af den første lokalplan i Vinge, igangsætning af boligbyggeriet i 2015 og en etablering af den nye station samt flere vigtige servicefunktioner så tidligt som muligt.



KOMMUNECENTRE

Slangerup, Jægerspris og Skibby er kommuncentrene, dvs. mellemstore bysamfund med dagligvare- og udvalgsvarerhandel, skole, erhverv, fritidstilbud samt offentlig og privat service. De skal videreudvikles som attraktive bosætningsbyer med forskellige erhvervsudviklingsmuligheder.



Slangerup

Slangerup er den alsidige by tæt på København og tæt på regionale handelscentre i Frederikssund og Hillerød. Byen er omgivet af skove og vådområder, der kiler sig helt ind til bymidten, og landskabet omkring er dramatisk og kupe-ret. Her skal sættes på boliger og lokal erhvervsudvikling. Byen skal fastholdes som handelsby. Den tætte beliggenhed ved Frederikssund og Hillerød giver kraftig konkurrence, og fortsat byvækst forventes kun at give basis for en begrænset udbygning af detailhandelen. Derfor skal Kongensgade understøttes ved at sikre det koncentrerede handelsforløb. Den gode adgang til naturen skal understøttes og udbygges. Boligudbygningen vil foregå i nordlig retning suppleret med enkelte udlæg, der afrunder Slangerups byrand mod landskabet.

Jægerspris

Jægerspris er en boligby omgivet af slotslandskab og skove, og byen har mange adresser med fantastisk fjordudsigt. Byen ligger ideelt tæt på det regionale handelscenter Frederikssund, og har dagligvarebutikker til det daglige indkøb. Når den nye fjordforbindelse etableres og den nuværende trafikale barriere ophæves, bliver beliggenheden endnu mere attraktiv. De unikke kvaliteter, som boligby udbygges ved, er fokus på tilgængelighed til skove, fjord og kulturoplevelser. I Jægerspris sikres mulighed for lokal erhvervsudvikling ved Hyllestedvejen. Byen er vigtig for turismen, som skal understøttes og udvikles bl.a. ved at åbne mulighed for oplevelsesbaserede aktiviteter og kulturoplevelser langs den charmerende hovedgade.





Skibby

Skibby er den levende bolig- og handelsby, der med den kommende nye fjordforbindelse og motorvej kombinerer nærhed til hovedstaden med adgang til smukke landskaber, landsbyer og naturområder. Erhvervsudviklingen vil være af lokal karakter. Handelsmæssigt har Skibby en stærk og varieret detailhandel. Byen forventes at kunne fastholde en bred udvalgsvareforsyning. Skibby har byudviklingsmuligheder øst for byen. Der skal sikres flere bynære rekreative områder og stiadgang til naturen, så den grønne struktur omkring Skibby styrkes.

LANDSBYER

I kommunens bymønster indgår også en række lokale bysamfund – byzonelandsbyer og landsbyer i landzone. Fælles for landsbyerne er, at de har behov for at udvikle sig som levende byer, der giver attraktive rammer for moderne menneskers liv. En del af landsbyernes attraktion knytter sig til deres kulturhistoriske værdier, som fortæller om landbrugets historie.

Frederikssund Kommune ønsker at fastholde den enkelte landsbys særlige identitet og kvaliteter og herunder de forskellige landbrugshistoriske og bygningshistoriske fortællinger, som ligger i den enkelte landsby, samtidig med at landsbyerne skal kunne følge med tiden.

Landsbyerne rummer f.eks. gårde, som ikke mere fungerer som aktive landbrug. Stuehuset fungerer ofte stadig som beboelse, men længerne har måske mistet deres landbrugsmæssige funktion. Sådanne længer skal kunne ændre anvendelse til boliger eller til erhvervsformål, men med krav om at bygningerne fortsat understøtter landsbyens identitet. Bygningerne skal således løbende kunne moderniseres, ombygges og tilpasses nutidens behov, så det giver mening for ejerne at videreføre og vedligeholde dem, men tilpasningerne skal ske i respekt for de kulturhistoriske værdier, som landsbyerne rummer. Det kan gøres ved at bygningskompleksets ydre ramme og rangordning fastholdes, så stuehuset fortsat fremstår som hovedhus, mens stalde og udbygninger i materialevalg og i udformning af mur- og tagflader med vinduer døre m.v. fremstår som sekundære bygninger, selvom de f.eks. omdannes til boliger. Udover gårdene, er f.eks. forter og gadekær vigtige elementer, som viser den enkelte landsbys historie og giver den karakter. Disse træk skal derfor også fastholdes.

Større ændringer af gårde i en landsby vil normalt kræve en lokalplan, som kan sikre, at en hensigtsmæssig modernisering sker med den nødvendige hensyntagen til landsbyens kvaliteter og i dialog med landsbyens borgere.

BYZONELANDSBYER

6 større landsbyer i kommunen – Store Rørbæk, Jørlunde, Lyngerup, Gerlev, Skuldelev ligger i byzone og Dalby ligger i fremtidig byzone. I disse byer kan der, på baggrund af lokalplanlægning, finde en vis byudvikling af lokal karakter sted jf. Fingerplanen. Alle byzonelandsbyerne har arealer, hvor der er mulighed for byudvikling. Byzonelandsbyerne indeholder typisk funktioner som liberale erhverv, institutioner og evt. butik og skole. Byzonelandsbyerne er endvidere karakteriseret ved at de rummer både gamle bymiljøer, hvor der kan være væsentlige kulturhistoriske hensyn, der skal varetages i forbindelse med tilpasning og nye kvarterer, hvor der typisk vil være færre bindinger.

LANDSBYER I LANDZONE

Landzonelandsbyerne er hovedsageligt små bosætningsbyer, oftest uden eller med meget begrænsede servicetilbud og uden dagligvarehandel, men ofte med lokale samlingssteder.

12 landsbyer i landzone er udpeget som særlige landsbyer, fordi de er særligt velbevarede eller viser en særlig tydelig sammenhæng med de omgivende dyrkningsarealer. De særlige landsbyer er Tørslev, Onsved, Østby, Sønderby, Kyndby Huse, Ferslev, Vejleby, Vellerup, Sigerslev-vest, Kvinderup, Hagerup og Lille Rørbæk. Disse landsbyer har en særlig attraktion i kraft af deres kulturhistoriske fortællinger. I de særlige landsbyer skal der lægges stor vægt på, at landsbyens samlede miljø bevares og gerne styrkes.

Udover de særlige landsbyer rummer kommunen 15 landzonelandsbyer: Hellesø, Manderup, Bonderup, Vænget, Over Dråby, Landerslev, Kyndby, Krogstrup, Venslev, Røgerup, Strandvænget (ved Havelse Mølle) Græse, Hørup, Sundbylille og Snostrup.



Udvikling

BOLIGUDBYGNING

I den aktuelle befolkningsprognose er det forudsat, at der går nogle år inden boligbyggeriet kommer rigtigt i gang igen. Hvis væksten indtræffer hurtigere, 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 sikre mulighed for øget byggeri ved tillæg til Kommuneplanen som justerer rækkefølgeplanen.

Når konjunkturerne for boligmarkedet er normaliseret forventes en kraftigere boligudbygning på knap 300 boliger om året i Frederikssund Kommune. I alt skønnes der behov for plads til cirka 3200 boliger i planperioden 2013 – 2025 fordelt på ca. 70% byudvikling i centerbyerne, ca. 20% fortætning/byomdannelse og ca. 10% udvikling i byzonelandsbyerne. Boligbyggeriet skal sikre attraktive boliger af alle typer: etageboliger, åben-lav boliger og tæt-lav boliger.

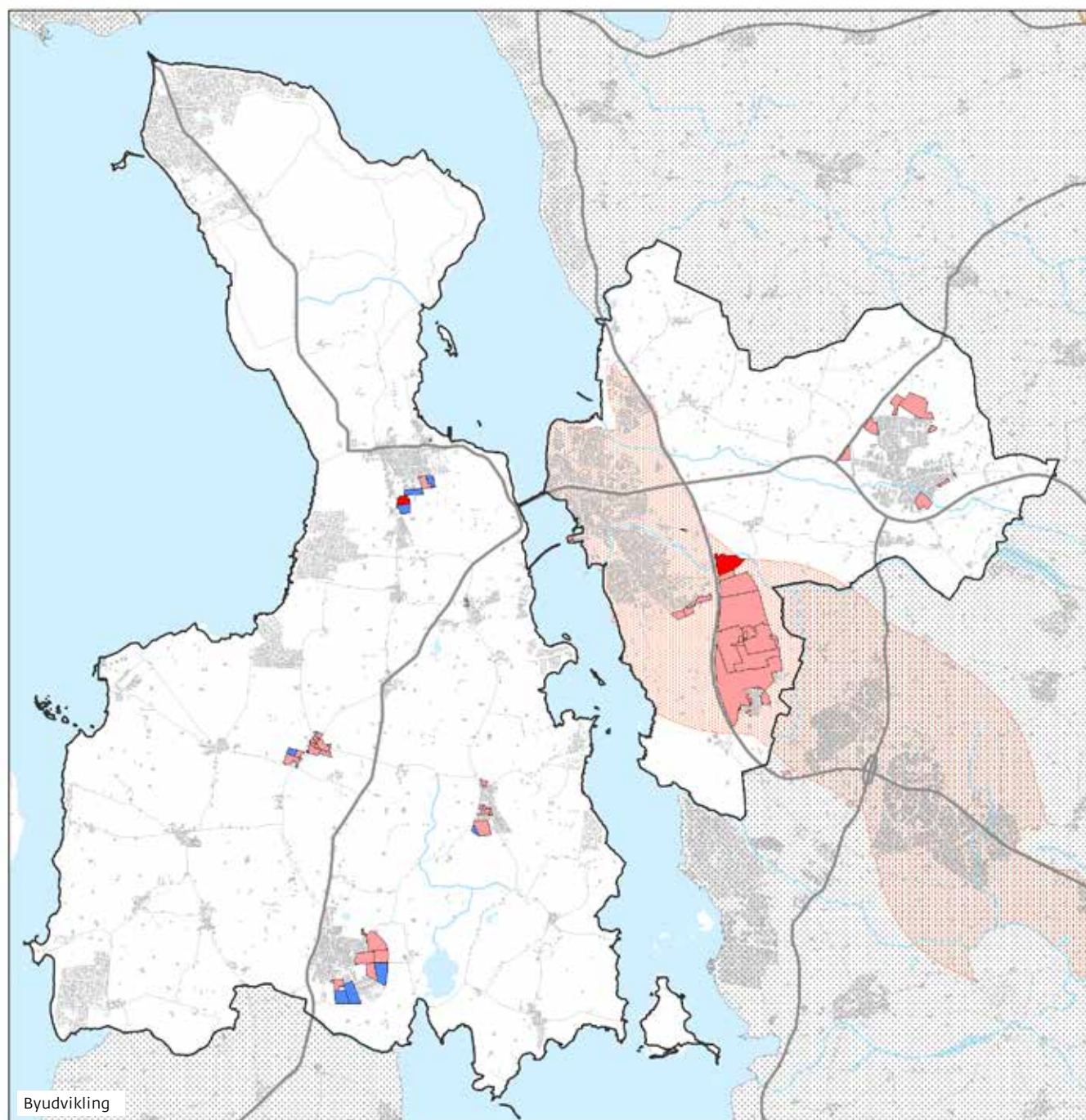
Boligudbygningen skal i overensstemmelse med landsplanlægningens rammer for kommunen først og fremmest ske på arealer i byfingern og kommunecentre, hvor der er de bedste muligheder for at tilbyde kommunal service, og hvor mulighederne for kollektiv trafikbetjening er bedst. Planen rummer dog også muligheder for boligtilvækst i byzonelandsbyer. Den planlagte boligvækst i planperioden på ca. 1600 boliger i Frederikssund/Vinge, ca. 500 boliger i Slangerup, ca. 400 boliger i Jægerspris og ca. 400 i Skibby, svarer til en forøgelse af boligantallet i hver af centerbyerne med omkring 20%. Størstedelen af Frederikssund bys boligudbygning vil finde sted i Vinge.

Kun en del af boligudbygningen kræver at landzonearealer 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). Dette er især tilfældet for Frederikssund by. Fordele er samspil mellem boligudbygning og kollektiv trafik, bevaring af værdierne i det åbne land og tætte, levende bymiljøer.

By	Rolle	Restrummelighed (boliger)	Boligfremskrivning 2025	Nye udlæg
Frederikssund by	Regionalt center	700	600	-
Vinge	Regionalt center	4500	1000	-
Slangerup	Kommunecenter	600	500	-
Jægerspris	Kommunecenter	400	400	5,2 ha (60 boliger)
Skibby	Kommunecenter	600	400	0,7 ha (1 bolig)
Jørlunde, St. Rørbæk, Gerlev, Skuldelev, Lyngørup, Dalby	Byzonelandsby	300	250	-

Restrummelighed og fremskrivning for boligudbygningen i Frederikssund Kommune

Hovedparten af den planlagte boligudbygning kan rummes inden for allerede udlagte arealer. Det forventes, at der i slutningen af planperioden vil være behov for yderligere arealer til boligformål, såfremt der skal kunne ske en fortsat udvikling af Jægerspris. Byrådet ønsker at sikre mulighed for en fortsat udvikling både gennem byudvikling og ved byomdannelse/fortætning. Kommuneplanen udlægger et nyt boligområde syd for Jægerspris på 5,2 ha med



- Nyt byudlæg i Kommuneplan 2013
- Fremtidig byzone, der videreføres
- Perspektivarealer (inddrages efter den 12-årige planperiode)
- Byfingeren

plads til ca. 60 boliger. Skovrejsningsområderne omkring det nye byområde vil styrke byens karakter og sikre bynære rekreative områder.

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.

Kommuneplanen udlægger også et mindre areal til boligformål ved Skibby, således at 3 eksisterende boligejendomme kan overføres byzone og der kan etableres én ny boligparcel.

I alle byzonelandsbyerne er der i dag en eksisterende rummelighed til boligudbygning og derfor ikke behov for nye byudviklingsarealer i Kommuneplan 2013. Når rummeligheden er opbrugt vil kommunen i den fremtidige kommuneplanlægning vurdere, om der skal udlægges nye byudviklingsarealer.

Der udpeges perspektivarealer for boligudbygning ved Dalby, Skibby, Skuldelev og Jægerspris, som kan udbygges efter planperioden. Samtidig udlægges ramme LL 2.1 som fremtidig byzone ved erhvervsområdet i Vinge, også til udbygning efter 2025.

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 konjunkturerne og boligmarkedet.

ERHVERV OG HANDEL

Frederikssund Kommune ønsker at være en stærk og dynamisk erhvervskommune.

Kommuneplanen giver mulighed for, at erhvervsområdet i Vinge kan udvikles til et cleantech erhvervsområde med en grøn og bæredygtig profil. Kommuneplanen udlægger et nyt erhvervsområde på ca. 20 ha nord for Vinge som led i en overordnet strategisk planlægning for erhvervsområderne i Frederikssund og Vinge. Området ligger inden for fingerbyen og med en rigtig god trafikal forbindelse til hovedstadsområdet via Frederikssundsvej. I området vil der kunne etableres erhverv, f.eks. i form af produktionsvirksomheder med tilhørende administrations- og udviklingsfaciliteter. Det forventes, at der inden for området vil kunne sikres god afstand til de nærmeste følsomme anvendelser. Erhvervsområdet vil bidrage til at sikre gode erhvervsmuligheder for borgerne og et varieret udbud af gode placeringsmuligheder for virksomhederne. Kommuneplanen åbner mulighed for opstilling af vindmøller i erhvervsområdet.

Dette nyudlæg til erhvervsområde er i april 2013 godkendt af Naturstyrelsen i forbindelse med dialogen omkring forslaget til Kommuneplanen. En del af ramme E 2.2 (nu benævnt LL 2.1) omfattende ca. 18,2 ha udskydes i rækkefølgeplanlægningen, således at arealet forbliver fremtidig byzone, men at det er betinget, at det tidligst kan inddrages i planlægning efter 2025, og at det kun kan ske efter nærmere aftale med Naturstyrelsen

Der er fortsat erhvervsudviklingsmuligheder i erhvervsområde Slangstrup Vest på 5 ha. I Kommuneplanen udpeges området tillige som område til særligt pladskrævende varer, hvilket åbner mulighed for lokalisering af flere butikker, der sælger særligt pladskrævende varer i området.

De fleste øvrige erhvervsområder i Kommunen er stort set udbygget.

Byrådet ønsker at skabe de bedst mulige betingelser for en styrkelse af detailhandelen. I det regionale center i Frederikssund fastholdes Kommuneplanens rammer for butiksareal, så der fortsat er plads til en stærk vækst i bymidtens butiksareal. Også i kommunecentrene tilsigter planen at styrke bymidternes handelsliv mest muligt.

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

RÆKKEFØLGEPLAN

Byudviklingen skal ske efter udviklingspotentiale og efterspørgsel i balance med kommunens økonomi. Derfor indeholder Kommuneplanens rammedel en rækkefølgeplan, der fastlægger i hvilken rækkefølge byudviklingsarealerne frigives til lokalplanlægning. Styring af udbygningstakten er hensigtsmæssig af hensyn til kommunale investeringer i infrastruktur og institutioner. Rækkefølgeplanen er også et vigtigt redskab i at sikre, at der ikke opstår byområder, som ikke færdigudbygges, inden nye arealer tages i brug.

Boligmarkedet kan ændre sig hurtigt og give behov for en tilpasning af den planlagte boligudbygning. Byrådet vil i sådanne tilfælde f.eks. kunne ændre Rækkefølgeplanen i boligudbygningen ved kommuneplantillæg, i nogle tilfælde kan det dog først ske efter at have forhandlet med Miljøministeriet.

KVALITET I BYUDVIKLINGEN

Frederikssund Kommune ønsker at sikre en bæredygtig byudvikling og kvalitet i omgivelserne. Det betyder, at byudvikling skal ske ud fra et helhedsperspektiv, under hensyn til beskyttelse af grundvand, landskab og natur, med omtanke for miljø og klima og med udgangspunkt i lokale kvaliteter.

Der skal sikres klare grænser mellem by og land, således at spredt og tilfældig byudvikling i det åbne land undgås. Desuden skal natur og landskab tænkes ind i udviklingen af nye boligområder, og her spiller samspillet med kommunens grønne struktur en vigtig rolle.

Bæredygtighed skal tænkes ind i udviklingen af nye byområder. Nye byområder skal inddrage hensynet til klimaforandringer, herunder bl.a. CO₂-reduktion og klimatilpasning. Desuden skal nye byområder være socialt bæredygtige ved at give plads til mangfoldighed og fællesskab. Byområder skal rumme en blanding af boligtyper- og størrelser, og der skal skabes fysiske rammer, der giver mulighed for et varieret byliv. I boligområder skal tiltag, såsom fællesfaciliteter, fælles udearealer og forbindelse til sammenhængende stisystemer, der kan understøtte det sociale liv og muligheden for et sundt og aktivt liv i lokalområdet, prioriteres højt i disponeringen af området.

TRAFIK

Trafiksystemet i Frederikssund Kommune skal tilgodese byudviklingstakten, transportbehovet, fremkommelighed, sikkerhed og tryghed. Kommunen skal kobles bedre på det overordnede trafiksystem med motortrafikvej, S-togforbindelser og anden kollektiv trafikbetjening i den øvrige del af Hovedstadsområdet.

Den overordnede trafikale infrastruktur er i dag, desværre, ikke tilfredsstillende. 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.

Trafikken på Kronprins Frederiks Bro bryder dagligt sammen. Trafiktallene på broen er højere end man finder på mange motorvejsstrækninger i Danmark. Køddannelserne breder sig ofte videre ud i Frederikssund by og på Horns Herred og sætter trafikken i stå på omkringliggende veje. Det haster derfor med en bedre fjordforbindelse. Vejdirektoratet har gennemført en VVM-redegørelse for en ny fjordforbindelse, der blev afsluttet i 2011 med en indstilling om, at fjordforbindelsen anlægges syd om Frederikssund og ført over Roskilde Fjord som en højbro. Frederikssund Kommune lægger vægt på at anlægsarbejderne kommer i gang så hurtigt som muligt.

Frederikssund Kommune ønsker desuden en hurtig etablering af Frederikssundmotorvejen. Frederikssundfingeren er den eneste byfinger, der ikke har en motorvej. Der er vedtaget en anlægslov for vejen og første etape mellem Motorring 3 og 4 åbnede for trafik i 2011.

Særligt i Frederikssund bymidte må det forventes, at det vil blive nødvendigt med nye kommunale trafikløsninger. Et langsigtet mål er, at trafik og parkering skal mindskes i de mest centrale byområder og i en ring om de mest centrale områder skal der placeres parkeringshuse. I planen er angivet nogle mulige løsninger, men det præcise valg af linjeføringer for nye veje mv. vil ske gennem nærmere planlægning.

Befolkningens behov for et effektivt kollektivt trafiksystem skal tilgodeses. I byudviklingen af den centrale del af Vinge er en ny S-togsstation en vigtig brik, især den nærmere placering og udformning samt tidspunktet for stationens etablering. Kommunen arbejder løbende med at tilpasse busdriften. Der er etableret en hurtig og direkte betjening mellem de største trafikknudepunkter samtidig med, at busdriften er prioriteret der, hvor de største passagerstrømme er. I de tyndt befolkede dele af kommunen er traditionel busdrift meget dyr. Mulighederne for at supplere busdriften i disse områder med flexitur vil blive undersøgt i 2013 – 2014.

Byrådet vil også fremme et effektivt og sikkert cykelrutenet i kommunen. Kommuneplanen fastlægger arealreservationen til det overordnede cykelstinet. Stinettet skal fremme bæredygtighed og den aktive transport ved at give borgerne en bedre mulighed for at vælge cykel som dagligt transportmiddel og skal forbinde store befolknings- og arbejdspladskoncentrationer og større trafikterminaler.

Frederikssund Kommune har i samarbejde med de øvrige kommuner i Frederikssundfingeren, Herlev, Ballerup og Egedal, udviklet en fælles cykelstrategi "Fremtidens cykeltrafik i Frederikssundfingeren". Strategien fastlægger visioner, mål og indsatsområder for den fælles indsats for cyklismen de kommende år. En vigtig del af strategien er en ny hurtigrute langs S-banen, en såkaldt cykelsupersti.

Landskab

Frederikssund Kommune rummer et levende landskab med et aktivt landbrugserhverv, levende landsbysamfund, mangfoldig natur og fritidsoplevelser. Planlægningen af det åbne land indebærer en afvejning af en lang række forskellige, og ofte modsatrettede, interesser. Det er Byrådets mål at sikre en bæredygtig balance mellem benyttelsen og beskyttelsen af det åbne land gennem en samlet koordinering og afvejning af interesserne.

BESKYTTELSE

Beskyttelsesinteresserne omfatter landskab, geologi, kulturhistorie, natur og kystbeskyttelse, og det er et mål for Frederikssund Kommune at beskytte værdierne i det åbne land. Kvaliteterne i det åbne land skal også i fremtiden gøre Frederikssund Kommune til et attraktivt sted at bo og arbejde.

Karakteristisk for landområdet er det fjordnære, dyrkede morænelandskab med stjerneudskiftede landsbyer, enkeltliggende gårde og godslandskaber. Flere steder findes særlige geologiske fænomener, f.eks. det dramatiske tunneldalssystem øst for Slingerup, hatbakkerne i Horns Herred og en af Danmarks bedst bevarede åse, Skuldelev Ås. Kommunen er præget af nærhed til fjordene og kyststrækninger i form af flade strandengsarealer eller stejle kystklinter. Det landskabelige samspil med udsigter over vandet er meget karakteristisk for egnen. Kommuneplanen indeholder en revideret beskyttelse af de landskabelige interesser, der i højere grad er tilpasset og målrettet Frederikssund Kommunes karaktertræk og vilkår. De landskabelige interesser er udpeget på baggrund af en landskabsanalyse af hele kommunen. Kommunens forskellige landskaber er i Kommuneplanen beskrevet i ni landskabskarakterområder. Byrådet ønsker at understøtte og styrke den specifikke karakter i hvert landskabskarakterområde.

Kommunen er præget af store naturarealer, f.eks. langs vandløb, i tilknytning til lavtliggende arealer, langs kysterne og på militærets øvelsesterræn i det nordlige Horns Herred. Flere områder er udpeget til internationale beskyttelsesområder, herunder Roskilde Fjord. For at styrke naturnetværket i kommunen udpeges i Kommuneplanen nye potentielle økologiske forbindelser samt et nyt lavbundsområde ved Viermosen.



BENYTTELSE

Benyttelsesinteresserne knytter sig traditionelt til landbruget, skovbruget, råstofbranchen og turismen, men også vindmøller, biogasanlæg og klimatilpasningsløsninger kræver indpasning i det åbne land. Det er et mål at sikre mulighed for sådanne anvendelser i det åbne land. Landbrugserhvervet er vigtigt for det lokale liv, landskabsoplevelsen og fødevarereproduktionen. Derfor indeholder Kommuneplanen en revision af de særligt værdifulde landbrugsområder. Ligeledes er udpeget nye skovrejsningsområder af hensyn til beskyttelse af grundvandet, men også for at skabe nye naturområder og rekreative områder. Indpasning af tekniske anlæg, såsom vindmøller, er sket efter afvejning med øvrige arealinteresser, herunder landskabet.



OPLEVELSE OG FRITID

Da landskabet og naturen udgør vigtige herlighedsværdier i Frederikssund Kommune, er turisme- og fritidsinteresserne i høj grad knyttet til det åbne land. Kommunen rummer også mange og store sommerhusområder, primært langs kysterne.

Kommuneplanen sigter mod at bevare sommerhusområderne som rekreative områder til glæde for både sommerhusbeboerne, kommunens indbyggere og regionens befolkning generelt.

Det er Byrådets mål at øge tilgængeligheden til kommunens landskaber og natur, at sikre rammen om en sundt og aktivt liv og sikre adgang til motion og oplevelser. Kommunens grønne struktur tegner de overordnede linjer for kommunens rekreative netværk, og dette tilgodeses i Kommuneplanens sammenhængende stinet, der forløber gennem attraktive bynære landskaber og til større naturområder. Stinettet sigter mod at sammenbinde de bynære grønne områder og lokale ruter med de overordnede stier.

Bynære rekreative områder skal understøttes i planlægningen. Derfor viderefører Kommuneplanen planlægningen for bynære rekreative kiler og zoner. I de bynære landskaber skal der skabes nye friluftsområder og ny natur, som mange mennesker kan få glæde af i dagligdagen. I de bynære rekreative områder skal by og land bindes sammen i grønne kiler og skabe sammenhæng og tilgængelighed for natur og friluftsliv.

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.

Bæredygtighed

Bæredygtighed og klima er gennemgående temaer på tværs af planemner, fagområder og geografiske grænser. Målet er at sikre en udvikling, der skaber de bedst mulige betingelser for mennesker og miljø både nu og i fremtiden. Der kan være tale om miljømæssig bæredygtighed, men også social og økonomisk bæredygtighed, og derfor vedrører bæredygtighed alt fra miljøhensyn og klimatilpasning til økonomi, kulturarv, byliv og sundhed.

Klodens klima er blevet et omdiskuteret emne. FN vurderer, at den globale opvarmning med al sandsynlighed skyldes menneskeskabte drivhusgasser. Der er tale om et globalt problem, men også lokalt skal der tages ansvar og findes løsninger. I Danmark forventes det, at klimænderingerne vil forøge temperaturen, vandstanden og nedbøren samt medføre ekstrem nedbør og kraftigere blæst. Dette vil også få konsekvens for Frederikssund Kommune.

Kommuneplanen søger at sikre bæredygtighed og hensynet til klimaudfordringerne i den overordnede fysiske planlægning. Kommuneplanen er dog kun ét værktøj ud af mange. Frederikssund Kommune vil også på andre myndighedsområder søge at fremme en bæredygtig udvikling, f.eks. gennem energistyring og energibesparelse inden for kommunens driftsområder, ved at aktivere borgerne i at spare og omlægge deres energiforbrug og igennem udbygning, samt omlægning af f.eks. kloaker og regnvandsbassiner i samarbejde med Frederikssund Forsyning.

KLIMATILPASNING

Mere nedbør vil stille store krav til indretning og dimensionering af byområder og kloaksystemer for at mindske risikoen for oversvømmelser. I Kommuneplanen stilles der krav til lokalplanlægningen om, at risiko for oversvømmelse og håndtering af overfladevand ved ekstreme regnhændelser skal indgå i planlægningen. Overfladevand skal, som udgangspunkt, håndteres lokalt og indgå som positivt element i byplanlægningen.

Frederikssund by har den særlige udfordring, at dele af byen ligger på indvundet land, dvs. land der ligger lavere end havoverfladen. Frederikssund bymidte er truet af vand fra fire sider i kraft af det stigende vandspejl i fjorden, skybrud, øgede vandmængder i Sillebro Å og stigende grundvandsspejl. En kombination af en række indsatser, herunder udbygning af de nuværende digeløsninger, vil blive nødvendig for at klimasikre byen.



Kommuneplanen udlægger desuden arealer til lavbundsområder, dvs. arealreservationer til genopretning til vådområder. Formålet er at reducere miljøbelastningen med især kvælstof og fosfor fra landbruget og øge naturkvaliteten. Nye vådområder vil samtidig udgøre en naturlig opmagasineringsmulighed for store eller pludselige regnhændelser, og derved kan genopretning af vådområder også være en gevinst i forhold til forebyggelse af oversvømmelser og tilbageholdelse af overfladevand.

Kommuneplanen udlægger cirka 100 ha nye skovrejsningsområder. Skovrejsning kan være et klimaforbedrende tiltag, da skov tillader langsom nedsivning af store nedbørsmængder, større vandmængder fordampes fra skovene og nye skove binder CO₂ i opvækstfasen. Desuden er skov et middel til at sikre grundvands- og drikkevandsressourcer mod forurening, fremme biodiversiteten og dyrelivets spredningsmuligheder.

Frederikssund Kommune har igangsat udarbejdelsen af en klimatilpasningsplan jf. Lov nr. 1149 af den 11.12.2012 (aftale mellem Regeringen og KL), der udmøntes i et kommuneplantillæg i første halvdel af 2014 til nærværende kommuneplan. Klimatilpasningsplanen vil indeholde analyser og strategier for kommunens tilpasning til klimaforandringerne.

ENERGI

Energiområdet spiller en stor rolle i arbejdet med at mindske miljøbelastningen og sikre forsyningssikkerheden. Der skal sættes på vedvarende energikilder, og energiforbruget skal mindskes.



Byrådet vil fremme anvendelsen af vedvarende energi i kommunen og ønsker, at vedvarende energi skal udgøre en betydelig del af kommunens elforbrug. Kommuneplanen åbner derfor mulighed for placering af vindmøller og biogasanlæg i det åbne land. Især vindenergi kommer til at spille en vigtig rolle i Danmarks omstilling til vedvarende energi, og Frederikssund Kommune har med sine gode vindforhold stort potentiale for vindenergiproduktion. Kommuneplanens vindmølleområder åbner mulighed for en energiproduktion, der vil kunne dække elforbruget i ca. halvdelen af kommunens husstande.

Kommuneplanen viderefører udlægget til solvarmeanlægget ved Jægerspris, og Byrådet er generelt indstillet på at fremme nye projekter inden for vedvarende energi, som planlæg-

ningsmæssigt findes hensigtsmæssige. Kommuneplanen fastsætter, at nye lokalplaner som udgangspunkt skal gøre det muligt at etablere supplerende energiforsyning i form af solfångere, solceller, varmepumper og jordvarmeanlæg.

Som klimakommune er Frederikssund Kommune selv forpligtet sig til at nedbringe CO²-udslippet fra egne aktiviteter, hvilket bl.a. vil ske ved øget fokus på energiforbruget i de kommunale bygninger. Også i nye byområder skal energiforbruget mindskes. Kommuneplanen skærper kravet om lavenergi således, at al bolig-, kontor- og institutionsbyggeri i nye byområder skal være lavenergibebyggelse. I forbindelse med kommunens varmeplanlægning undersøges mulighederne for en bæredygtig udvikling af fjernvarmeforsyningen i Frederikssund og Slangerup og udvikling af varmeforsyningen i kommunens landsbyer.

BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

Biltrafikken i Danmark er stigende og er en væsentlig kilde til udledning af drivhusgasser. Derfor er byplanlægningens sammenhæng med den kollektive trafik væsentlig for den bæredygtige byudvikling. I Kommuneplanen udpeges stationsnære områder i Frederikssund by, og der gælder, at intensive byfunktioner (dvs. store bygninger med mange arbejdspladser eller besøgende, der kan genere meget trafik) kun må placeres i disse områder. Tilsvarende skal stationsnærhedsområdet udnyttes med tæt byggeri, og der tillades lavere parkeringsnormer i stationsnærhedsområdet. Kommuneplanen tilstræber at forøge boligrummeligheden gennem byomdannelse og fortætning, fortrinsvis inden for det stationsnære område og det stationsnære kerneområde og i områder, hvor der er eller kan opnås en effektiv kollektiv trafikbetjening. Alt dette har til formål at fremme brugen af den kollektive trafik i byplanlægningen.

Cyklen er også et alternativ til bilen. Kommuneplanen fastlægger et overordnet cykelstinet med det formål, at give mulighed for at vælge cykel som dagligt transportmiddel ved bl.a. forbinde store befolknings- og arbejdspladskoncentrationer og større trafikterminaler. Frederikssund Kommune samarbejder med nabokommunerne i Frederikssundfingern om, hvordan cyklismen kan fremmes og hvordan kollektiv trafik og cykelpendling kan kombineres. Ved at fremme cyklismen opnås også en sundhedsmæssig gevinst.

Planlægningen af nye byområder skal inddrage det grønne element, landskabet og naturen. Formålet er at sikre kvalitet og identitet i nye byområder, men også at fremme en sund livsførelse og biodiversitet og samtidig give mulighed for øget nedsivning af overfladevand.

Også erhvervsområder skal være bæredygtige. Det nye erhvervsområde i Vinge skal have en grøn og bæredygtig profil med mulighed for opstilling af vindmøller. Det er visionen, at området skal være et cleantech erhvervsområde med virksomheder, der beskæftiger sig med bæredygtig teknologi. Generelt vil bæredygtighed indgå som led i udviklingen af Vinge.

DEMONSTRATIONSPROJEKT OM PERMAKULTUR

Frederikssund Kommune vil gerne fremme et spændende demonstrationsprojekt om etablering af en permakulturbegyggelse bestående af 6-8 minilandbrug på Svanholm Gods' jorder. Projektet sigter mod at realisere et meget vidtgående niveau for bæredygtighed, hvor husene bygges af lokale materialer, hvor energiforsyningen er baseret på lokale vedvarende energikilder, spildevandshåndtering og affaldshåndtering er lokal og hvor fødevarer produceres til selvforsyning og lokalt salg. Permakulturbegyggelsen skal samtidig være udgangspunkt for vidensformidling og forskning i bæredygtig livsstil. Projektet er et pionerprojekt og har mødt det nødvendige medspil fra Miljøministeriet i startfasen.

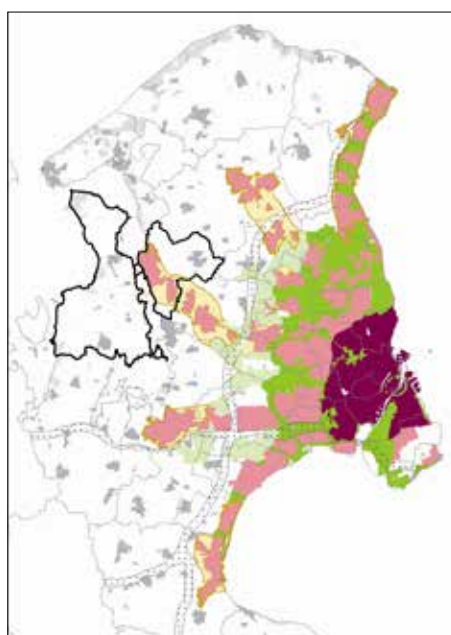


Forudsætninger

FREDERIKSSUND KOMMUNE I HOVEDSTADSREGIONEN

Frederikssund Kommune er et knudepunkt i hovedstadsområdets Frederikssundfinger. Frederikssund Kommune har let adgang til hovedstadsområdets 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.

Kommunen har byen Frederikssund og den nye by Vinge i front som regionalt center, som ligger inden for Frederikssundfingeren. Dertil er der byerne Slangerup, Skibby og Jægerpris som kommuncentre, samt en palette af forskelligartede mindre by- og landsbysamfund samt sommerhusområder hovedsagligt langs kyststrækningerne. Med godt 44.000 indbyggere og et areal på 250 km² er Frederikssund Kommune arealmæssigt den næststørste kommune i Nordsjælland og indbyggermæssigt den tredjestørste kommune. Kommunen er ét af Hovedstadsregionens vigtigste udviklingsområder i kraft af de store vækstmuligheder i den nye by Vinge. Vinge vil med sine 350 ha kunne rumme ca. 10.000 indbyggere og 4.000 arbejdspladser.



Frederikssund by og Vinge ligger i "Frederikssundfingeren".

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 regionen og af turister.

Frederikssund Kommune præges af ind- og udpendling, hvilket vidner om kommunens rolle som bosætningskommune og arbejdssted for borgere fra hele hovedstadsområdet. Kommunen er, med Frederikssund by og de lokale byer, dog også karakteriseret ved selvstændige bymiljøer med handelsliv, erhvervsliv og egen særlige identitet.

BEFOLKNING

Frederikssund Kommune ligger i et vækstområde. Den generelle tendens er, at befolkningen vokser fra år til år med den største tilvækst, når konjunkturerne er gunstige. Befolkningstallet for Frederikssund Kommune var i 2012 på cirka 44.300.

Cirka en tredjedel af befolkningen bor i Frederikssund by, ca. en tredjedel i kommunecentrene og den sidste tredjedel i de mindre byer, landsbyer eller i det åbne land.

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 2012	Frederikssund	Region Hovedstaden
Aldersgruppe	%	%
20-29	7	14
30-49	27	29

Kilde: Danmarks Statistik (Statistikbanken)

Frederikssund Kommune er en kommune i vækst. Kommunens prognoser viser en voksende befolkning med et faldende børnetal og et faldende antal erhvervsaktive og en væsentlig stigning i antallet af ældre. Antallet af unge i kommunen er lavt. For kommunen ligger der en udfordring i fortsat at kunne tiltrække borgere i den erhvervsaktive alder primært gennem tiltrækning af flere børnefamilier.

For antallet af de 0 til 5-årige daginstitutionsbørn ses et igangværende dyk, hvor antallet af små børn er faldet med godt 500 siden 2008. Faldet forventes at fortsætte indtil boligmarkedet vender. Hvis boligudbygningen kan komme op på et lignende niveau, som før finanskrisen, forventes igen et stigende børnetal for de 0 til 5-årige. Tallet forventes dog ikke igen at nå de højder, som vi havde i 2006 – 2009.

Aldersgruppe	2008	2012	2016	2020
0-5	3331	2813	2629	2814
6-16	6692	6707	6446	6187
17-30	5055	5173	5449	5666
31-64	21877	20860	20471	20796
65+	7129	8790	9874	10686
I alt	44.084	44.343	44.870	46.148

Udviklingen i udvalgte aldersgrupper i Frederikssund Kommune inkl. Vinge
(Fra Frederikssund Kommunes befolkningsprognose 2012)

Faldet i antallet af små børn slår i de kommende år igennem på børn i skolealderen. Befolkningsprognose 2012 forudser et generelt fald i antallet af de 6 til 16-årige skolebørn, især i Jægerspris og i Frederikssund. I Slangerup er børnetallene kun lettere faldende, og i Skibby forventes en let stigning i børnetallet.

Befolkningstallet for aldersgruppen 65+ er stigende, og kommunen vil som resten af landet opleve en væsentlig stigning i andelen af ældre.

BOLIGUDBYGNING

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. De sidste par år er boligudbygningen dog faldet markant helt ned til 50 – 100 boliger per år grundet den finansielle krise. En så lav boligudbygning kan kun omtrent fastholde befolkningstallet. Boligudbygningen synes nu langsomt at være på vej opad igen.

I Frederikssund by er der boligudbygningsmuligheder i lokalplanlagte arealer i Sydbyen, men kun til nogle få år. Frederikssunds byudviklingsmuligheder knytter sig til Vinge, når det både gælder erhverv og boliger.

De tre kommunecentre har muligheder for boligudbygning på allerede kommuneplanlagte arealer. Ser man på muligheder for erhvervsudbygning på allerede kommuneplanlagte arealer viser billedet, at mulighederne er størst i Slangerup, mindre i Jægerspris og mindst i Skibby.

ARBEJDSMARKED OG ARBEJDSKRAFT

Frederikssund er en del af hovedstadsområdets arbejdsmarked. Erhvervsstrukturen er præget af relativt mange små virksomheder og få store. Frederikssund Kommune har en styrkeposition inden for cleantech erhverv. Virksomhederne beskæftiger sig derudover primært inden for brancherne handel, bygge/anlæg, social- og sundhed og landbrug. Der er lokalplanlagte områder til forskellige typer erhverv i tilknytning til alle 4 bycentre i kommunen.

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 blev i 2010 styrket med butikscenteret Silkeborg, som medførte en udvidelse af butiksudbudet i Frederikssund By og en stigning i handelsbalancen. I kommunecentrene vil det, med de gældende markedstendenser inden for detailhandel, blive en udfordring at fastholde et bredt udbud af butikker.

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 2011	Frederikssund	Hele landet	Region Hovedstaden
Almen*	35,5	38,4	36,5
Erhvervskompetencegivende**	62,4	57,9	58,4
Uoplyst	2,1	3,7	5,2
	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)

Pendling

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.

Forholdet til anden planlægning

PLAN- OG AGENDA 21-STRATEGI 2011

Kommuneplan 2013 – 2025 er udarbejdet med udgangspunkt i de visioner og målsætninger, der blev beskrevet i Frederikssund Kommunes Plan- og Agenda 21-strategi 2011. Med strategien blev det besluttet, at der skulle foretages en hel revision af Kommuneplanen, hvilket er udmøntet i nærværende kommuneplan.

Strategien sætter et emnemæssigt fokus på værdierne udvikling, landskab og bæredygtighed, og disse emner er båret videre i Kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og rammer. Med Kommuneplanen gennemføres strategiens visioner og mål om, at Frederikssund Kommune skal være en stærk og udviklingsorienteret del af Hovedstadsområdet i kraft af kommunens bymønster og byudviklingsstrategi og med Vinge i front som et førende bosætnings- og erhvervsområde i regionen. Landskabet og det åbne land er kommet på dagsordenen i kraft af arbejdet med landskabskarakteranalysen. Retningslinjer for landskab, natur, landsbyer, stier, skov og placering af tekniske anlæg understøtter dette. Visionen om en bæredygtig kommune kommer til udtryk i Kommuneplanens retningslinjer for vedvarende energiformer, principper for grøn og bæredygtig byudvikling og skærpede krav til klimatilpasning og lavenergibyggeri.

DEN REGIONALE UDVIKLINGSPLAN

Den regionale udviklingsplan for Region Hovedstaden beskriver strategien for hovedstadsregionens udvikling fra 2012 til 2016. I den regionale udviklingsplan er der formuleret en ambitiøs vision om, at konkurrence- og tiltrækningskraften er øget så markant i 2020, at hovedstadsregionen er Nordeuropas forbillede inden for bæredygtig vækst, viden og livskvalitet. Temaerne i den regionale udviklingsplan er erhverv, uddannelse, klima og trafik. Den regionale udviklingsplan er ikke en fysisk plan og den sætter ikke faste rammer for den kommunale planlægning, men udviklingsplanen skal indgå i grundlaget for Kommuneplanen og Kommuneplanen må ikke stride mod udviklingsplanens beskrivelse af den ønskelige fremtidige udvikling i regionen.

Kommuneplanen lever op til ovenstående mål bl.a. ved at sikre gode erhvervsudviklingsmuligheder, klimatilpasningsløsninger og sammenhæng mellem by- og trafikplanlægningen.

FINGERPLAN 2013

Kommuneplanen er udarbejdet i overensstemmelse med "Fingerplan 2013 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning".

Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i 4 geografiske områdetyper: det indre storbyområde (håndfladen), det ydre storbyområde (byfingrene), de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde.

Fingerplanen fastsætter bl.a. at kommuneplanlægningen skal sikre 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. Udlæg af ny byzone skal begrænses. Rækkefølgebestemmelser skal bidrage til at sikre et udbud af planlagte byggemuligheder, som ikke væsentligt overstiger det forventede nybyggeri i hovedstadsområdet. Der må ikke udlægges nye sommerhusområder. Fingerplan 2013 fastlægger arealreservationer til statslige vejprojekter og højspændingsanlæg i Frederikssund Kommune.

En del af Frederikssund Kommunes areal udgøres af områder inden for byfingeren, Frederikssundfingeren. Alle øvrige områder i Frederikssund Kommune er områder i det øvrige hovedstadsområde.

I byfingeren foreskriver Fingerplan 2013 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 Fingerplanen bl.a., at byudvikling skal være af lokal karakter i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af lokalcentre, at eksisterende sommerhusområder fastholdes som rekreative områder til ferieformål og at bymæssige fritidsanlæg placeres i byzone.

Kommuneplan 2013 – 2025 udlægger to nye arealer til byudvikling ved Vinge og Jægerspris, samt til en enkelt parcel i Skibby. Lokalisering og rækkefølgebestemmelser for byudlæg bidrager til at sikre, at udvikling uden for byfingeren er af lokal karakter, at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder, og at der i byudviklingen fastholdes en skarp grænse mellem by og land. Med Kommuneplanen fastholdes eksisterende sommerhusområder, og der udlægges ikke nye sommerhusområder.

LANDSPLANDIREKTIV OM DETAILHANDEL I HOVEDSTADSOMRÅDET

Kommuneplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Landsplandirektiv om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningscentre med videre til detailhandel i hovedstadsområdet (2008). Landsplandirektivet 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 Vinge.

Bymidteafgrænsninger i Frederikssund by og de tre kommunecentre Slangerup, Skibby og Jægerspris er fastholdt, og der tillades ikke butiksstørrelser over grænser, der er fastsat i lovgivningen og landsplandirektivet.

VANDPLANEN, NATURA 2000-PLANEN OG HANDLEPLANER

Staten udarbejder Vandplaner, Natura 2000-planer og Natura 2000-skovplaner. De statslige planer opfølges med kommunale handleplaner, der konkret fastlægger de tiltag, som kommunen vil iværksætte for, at målsætningerne for grundvand og internationale beskyttelsesområder i de statslige planer kan opnås.

Kommuneplanen er i overensstemmelse med de statslige planer. Natur- og Miljøklagenævnet har den 3. december 2012 truffet afgørelse om, at vedtagelsen af Statens Vandplaner er ugyldig, hvorfor vedtagelsen af de 23 vandplaner er ophævet og hjemvist til fornyet behandling i Naturstyrelsen. Naturstyrelsen har sendt et nyt Forslag til Vandplaner i høring frem til den 23. december 2013.

Forholdet mellem byudvikling og grundvandsbeskyttelse fremgår af Kommuneplanens retningslinjer og redegørelse til afsnit 1.1 Byområdet. Kommuneplanens beskyttelse af Natura 2000-områderne fremgår af retningslinjer og redegørelse til afsnit 2.5 Natur.

Natur- og Miljøklagenævnet har d. 3. december 2012 truffet afgørelse om, at vedtagelsen af Statens vandplaner er ugyldig. De 23 vandplaner blev hjemvist til fornyet behandling. Naturstyrelsen har foretaget en fornyet teknisk forhøring af vandplanerne hos berørte myndigheder og det forventes at Forslag til vandplaner er sendt i 6 måneders offentlig frem til december 2013.

Frederikssund Kommune modtog d. 12. december 2012, d. 14. januar 2013, den 24. april 2013 og d. 22. maj 2013 orienteringsskrivelser fra Naturstyrelsen om konsekvenser for kommunernes administration i relation til vandplanernes ophævelse.

Da vandplanerne er kendt ugyldige er det igen regionplanretningslinjerne, der har status af landsplandirektiv og er gældende indtil vandplanerne bliver endeligt vedtaget, formodentlig primo 2014. Vandplanernes retningslinje 40 og 41 er udmeldt som statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Kommunen finder, at den vurdering af Kommuneplanens indhold i forhold til grundvandsinteresserne, der skulle have været foretaget efter vandplanerne, stadig er indholdsmæssigt relevant uanset vandplanernes bortfald. Der redegøres således for Kommuneplanens forhold til statens vandplaner, uanset at planerne er bortfaldet.

RÅSTOFPLANEN

Kommuneplanen må ikke stride mod en råstofplan udarbejdet af Regionsrådet. Region Hovedstaden har i sommeren 2013 vedtaget Råstofplan 2012. Planen er bindende for Frederikssund Kommune. I Råstofplan 2012 er der inden for Frederikssund Kommune reserveret arealer til råstofgraveområder. Kommuneplanen udlægger ikke arealer til anden arealanvendelse, der kan stride mod anvendelsen til råstofgravning.

Råstofplan 2012 udpeger, som noget nyt, interesseområder, dvs. områder, som ikke er klart afgrænset, og hvor der ifølge tilgængelig geologisk viden findes sand og grus i et sådant omfang i nærheden af jordoverfladen, at det vil kunne betegnes som en råstofforekomst. Inden for Råstofplanens interesseområder må der ikke planlægges eller etableres anlæg, der hindrer eller vanskeliggør en eventuel senere råstofindvinding.

STATSLIG TRAFIKPLAN OG PLANER FOR DEN KOLLEKTIVE TRAFIK

Kommuneplanen indeholder arealreservationer til de overordnede infrastrukturelle anlæg, herunder for den kollektive trafik i overensstemmelse med trafikplanlægningen.

NABOKOMMUNERNE

Frederikssund Kommune grænser op til kommunerne Lejre, Roskilde, Egedal, Allerød, Hillerød og Halsnæs.

Kommuneplanen er udarbejdet i løbende dialog med nabokommunerne på administrativt niveau for at sikre sammenhæng og tværkommunale hensyn. Frederikssund Kommune deltager løbende i dialogprojekter i Bycirklen, der består af kommunerne i Frederikssundfingren (Frederikssund, Egedal og Ballerup).

MINI MARKED

& GRØNT MARKED



YASMIN'S M

FRUGT &

FRUGT O

Retningslinjer og Redegørelse

1. Byerne

1.1 Byområdet

1.2 Detailhandel

1.1 Byområdet

Retningslinjer

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.

Se kort nr. 1.1.A.

1.1.2

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 infrastrukturanlæg, herunder havne
- offentligheden sikres adgang til kysten.

1.1.3

En række byfunktioner kan jf. landsplanlægningen (landsplandirektivet Fingerplanen) kun placeres inden for stationsnære arealer. Kommunens stationsnære arealer og det stationsnære kerneområde fremgår af kort nr. 1.1.B.

1.1.4

Byudvikling skal ske i overensstemmelse med principperne i Statens Vandplaner.

1.1.5

Boligområder og erhvervsområder fremgår af kort nr. 1.1.C.

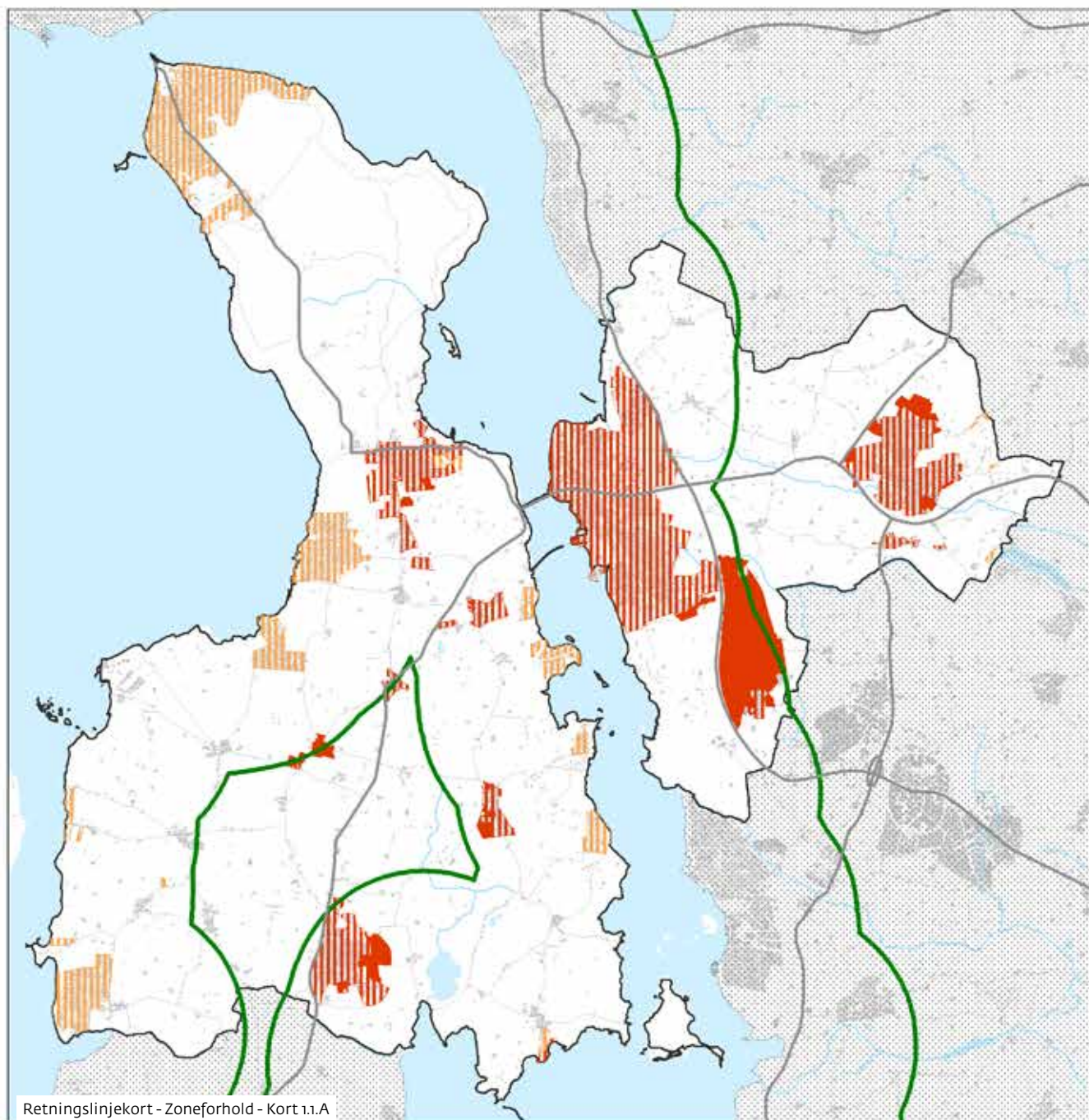
Nye virksomheder skal placeres, så der ikke er risiko for uacceptabel støj og luftforurening eller øget trafikbelastning i boligområder og andre forureningsfølsomme områder. Nye virksomheder skal placeres og indrettes, så der ikke er risiko for jord, grundvands – og recipientforurening. Se afsnit 5.1 om Støj.

1.1.6

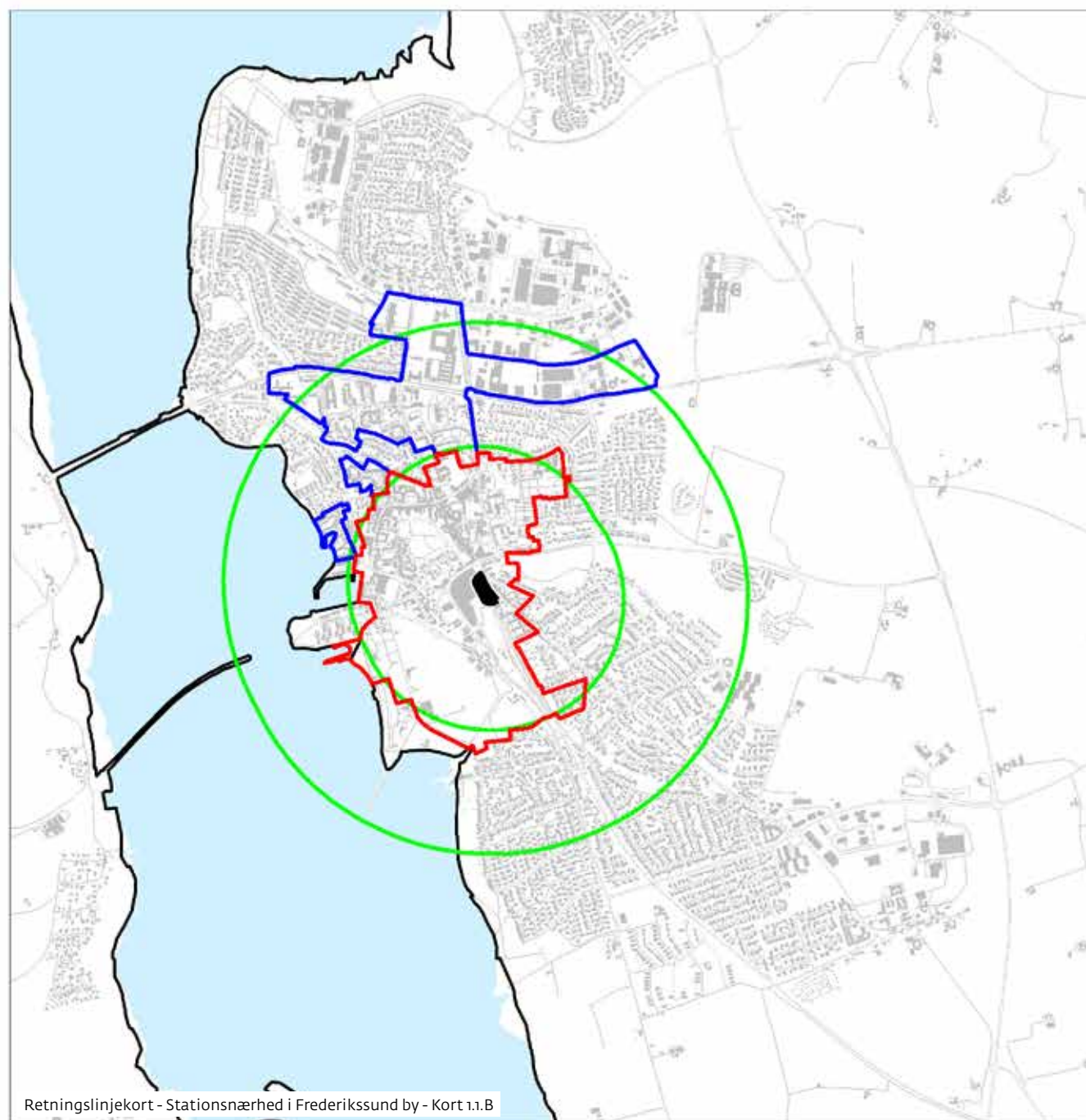
Det grønne element, landskabet og naturen skal så vidt muligt tænkes ind i planlægningen af byområder. Dette kan f.eks. ske gennem tiltag, der understøtter byens grønne karaktertræk og kommunens grønne struktur, forbedrer byens netværk af parker og byrum, styrker naturindholdet eller anvender landskabet som identitetsskabende og strukturerende element for et byområde.

1.1.7

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.

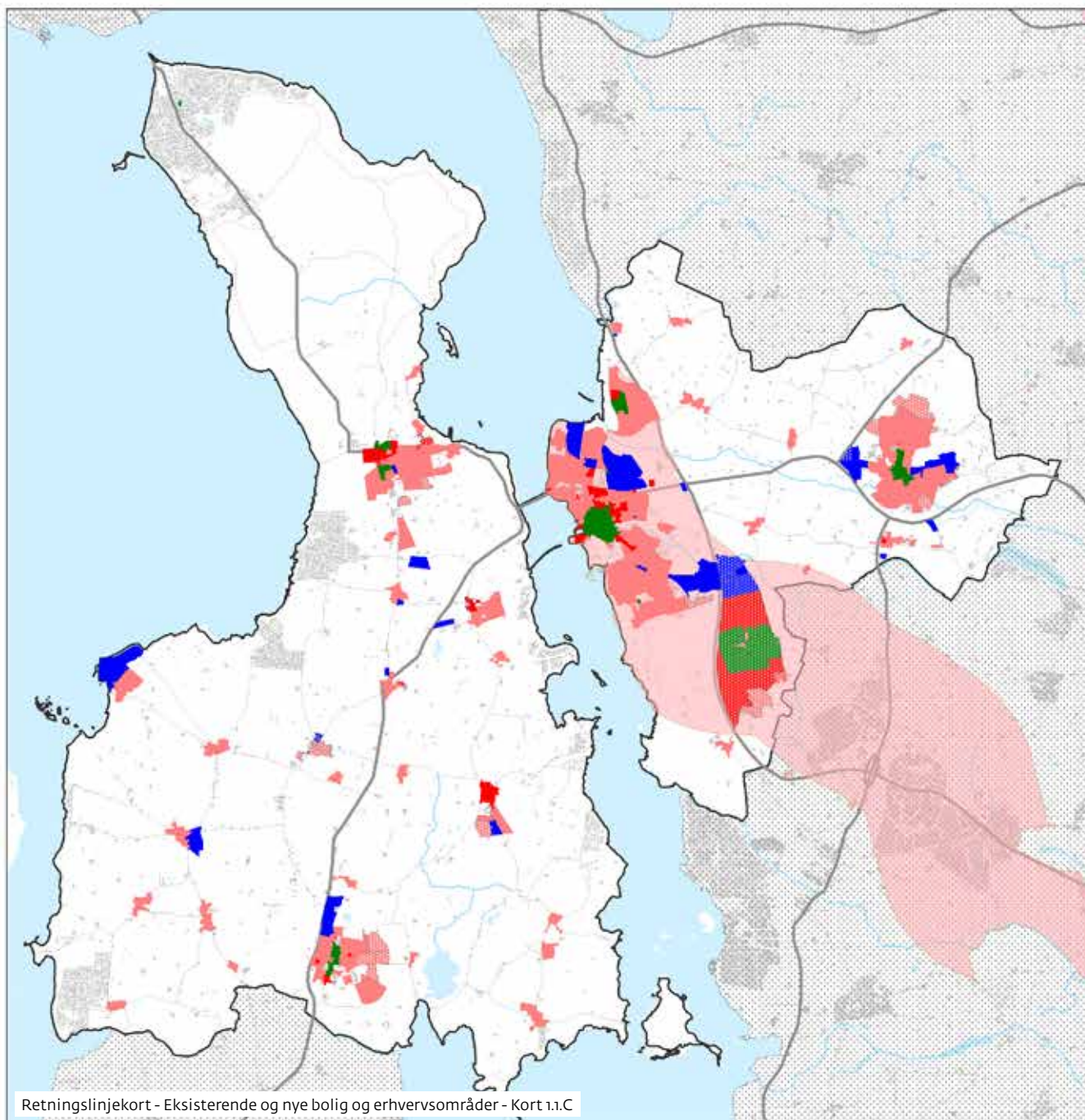


- Fremtidig byzone
- Byzone
- Sommerhusområde
- Kystnærhedszone



Retningslinjekort - Stationsnærhed i Frederikssund by - Kort 1.1.B





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 forhold til kommunens økonomi.
- at grundvandsinteresserne tilgodeses i byudviklingen.
- at lokale kvaliteter, landskab og grønne strukturer tænkes ind i udviklingen af nye byområder.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a bl.a. indeholde retningslinjer for udlæg af arealer til byzoner og sommerhusområder samt arealanvendelse i kystnærhedszonen. Kommuneplanen må ifølge Planlovens § 11 ikke stride mod en vandplan eller handleplaner for realiseringen af disse planer.

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. Kommunen administrerer desuden bl.a. Byggelovgivningen og Kolonihaveloven. Kommunens planlægning skal foregå inden for rammerne af landsplanlægningen, herunder landsplandirektivet Fingerplanen samt Vandplanerne.

NYE BYUDLÆG

Byområdet er i forhold til Kommuneplan 2009-2021 ændret ved udlæg af nye byudviklingsarealer.

Der er udlagt et nyt fremtidigt erhvervsområde nord for Strandvangen mellem Vinge og Frederikssund på cirka 20 ha (ramme E 2.1). Området ligger inden for Fingerplanens byfinger. Desuden er udlagt et nyt boligområde i tilknytning til Jægerpris ved Møllevej og Hannelundsvej på 5,2 ha (ramme B 6.15). Området ligger inden for det øvrige hovedstadsområde, jf. Fingerplanen. Rammeområde B 6.15 er omfattet af Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Der er udlagt et mindre boligområde nord for Skuldelevvej i Skibby (ramme B 4.32) med mulighed for etablering af én ny boligparcel. Området ligger inden for det øvrige hovedstadsområde, jf. Fingerplanen. Tilsvarende erhvervsudlæg og boligudlæg er som følge deraf udskudt i rækkefølgeplanen til at ligge uden for planperioden dvs. efter 2025.



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

Byudviklingen styres med en rækkefølgeplan. Staten ønsker, både af hensyn til mulighederne for kollektiv trafikbetjening og hensyn til bevarelsen af åbne landområder, at prioritere byudvikling inden for det indre storbyområde (fingerplanens håndflade) og ydre storbyområde (byfingrene) frem for byudvikling i det øvrige hovedstadsområde (området uden for fingerbyen). Fingerplanen 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. Fingerplanen fastlægger i det øvrige hovedstadsområde bl.a., at kommunens rækkefølgebestemmelser skal sikre, at byudviklingen alene har lokal karakter.

Frederikssund Kommune sikrer med rækkefølgebestemmelser i Kommuneplanens rammedel en styring af inddragelsen af arealer i byzone. Kommuneplanens prioritering af bl.a. byfortætning samt de seneste års boligmarkedssituation betyder, at byggeriet i kommuneplanperioden frem til 2025 næsten kan rummes inden for et areal svarende til det, der var udlagt i Kommuneplan 2009 - 2021, selvom Kommuneplan 2009 kun rakte frem til 2021.

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.

Stationsnærhedsområder

Landsplandirektivet Fingerplanen 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 Vinge vil først efter yderligere planlægning blive optaget som en station, der giver mulighed for afgrænsning af et stationsnærhedsområde.

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





Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter skal placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder. Kontorbygninger af mindre omfang og lokal karakter, det vil sige mindre end 1.500 etagemeter kan dog placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Byfunktioner med intensiv karakter kan omfatte kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse og lign.

Såfremt der ønskes lokaliseret kontorbyggeri med mere end 1.500 etagemeter i det stationsnære område, men uden for det stationsnære kerneområde, skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til i det stationsnære kerneområde. Det kan være et begrænset udbud af parkeringspladser suppleret med forskellige former for mobility management, som f.eks. direkte tilbringerservice til og fra stationen, firmacykelordninger til og fra stationen mv.

Der kan dog uden videre planlægges for større kontorbyggeri over 1.500 etagemeter i det stationsnære område i større afstand fra stationerne end de 600 m, såfremt én af følgende situationer gør sig gældende:

1. Frederikssund Kommune vurderer, at der ikke er tilstrækkeligt med aktuelle byggemuligheder i det stationsnære kerneområde i Frederikssund By, i Vinge og omkring stationerne i Egedal og Ballerup Kommuner,
2. Frederikssund Kommune fastlægger en norm for maksimalt antal parkeringspladser på højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal erhvervsbyggeri i området, eller
3. Det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.

Redegørelsen for anvendelse af supplerende virkemidler skal indeholde:

1. En begrundelse for nødvendigheden af at planlægge for større kontorbyggeri i det stationsnære område uden for det stationsnære kerneområde,
2. En beskrivelse af de trafikale effekter,
3. En angivelse af, hvorledes der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler (parkeringsnormer, gangstier, firmacykler, tilbringerordninger med bus osv.) med henblik på at sikre tilsvarende effekter som ved en lokalisering inden for kerneområdet.

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.

Bolig- og erhvervsområder

Kort 1.1.C viser beliggenheden af boligområder og erhvervsområder. Lokaliseringsprincipper for erhvervsområder og nye virksomheder hænger tæt sammen med Byrådets mål om at undgå miljømæssige konflikter mellem virksomheder og forureningsfølsom anvendelse. Dette er nærmere beskrevet i afsnit 5.1 om støj.

Byudviklingsprincipper

Frederikssund Kommune ønsker, at det grønne element tænkes ind i planlægningen af byområder og at byudviklingen trækker på lokale kvaliteter, herunder by- og landskabsstrukturer, identitet og oplevelsesmuligheder. Byplanlægningen bør så vidt muligt omfatte byens grønne (og blå) karaktertræk og oplevelser. Her tænkes på byens parker og byrum, men også grønne tage, facader, grønne kiler, fritidsområder, ved skoler, idrætsanlæg, i erhvervsområder, på støjvolde osv. Planlægning for grønne strukturer og oplevelser kan med fordel kombineres med klimatilpasningsløsninger. I Kommuneplanens generelle rammer er fastsat bestemmelse om håndtering af oversvømmelse/overfladevand i lokalplanlægningen.

Det er kommunens ønske, at nye byområder kobles op på kommunens overordnede grønne struktur, der er nærmere beskrevet i Kommuneplanens hovedstruktur. Lokalplanlægning for nye byudviklingsarealer, med en placering ved den grønne struktur, bør redegøre for forholdet til den grønne struktur og i arealdisponeringen sikre mulighed for adgang hertil. Ligeledes anbefales det, at det i lokalplanlægningen overvejes, om der er mulighed for at styrke eventuelle eksisterende naturområder og landskabstræk i området. Frederikssund Kommune har gennemført en landskabskarakteranalyse og udarbejdet en landskabsstrategi for hele kommunen, der bl.a. indeholder anbefalinger til bearbejdning af overgangen mellem by og landskab.

I byudviklingen er det vigtigt, at nye byområder kobles op på den overordnede stistruktur i byerne og ud i det åbne land, hvor det er relevant.



Grøn struktur i
Frederikssund
Kommune



Natur- og Miljøklagenævnet har d. 3. december 2012 truffet afgørelse om, at vedtagelsen af Statens vandplaner er ugyldig. De 23 vandplaner blev hjemvist til fornyet behandling. Naturstyrelsen har foretaget en fornyet teknisk forhøring af vandplanerne hos berørte myndigheder og det forventes at Forslag til vandplaner er sendt i 6 måneders offentlig frem til december 2013.

Frederikssund Kommune modtog d. 12. december 2012, d. 14. januar 2013, den 24. april 2013 og d. 22. maj 2013 orienteringsskrivelser fra Naturstyrelsen om konsekvenser for kommunernes administration i relation til vandplanernes ophævelse. Da vandplanerne er kendt ugyldige er det igen regionplanretningslinjerne, der har status af landsplandirektiv og er gældende indtil vandplanerne bliver endeligt vedtaget, formodentlig primo 2014. Vandplanernes retningslinje 40 og 41 er udmeldt som statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Kommunen finder, at den vurdering af Kommuneplanens indhold i forhold til grundvandsinteresserne, der skulle have været foretaget efter vandplanerne, stadig er indholdsmæssigt relevant uanset vandplanernes bortfald. Der redegøres således for Kommuneplanens forhold til statens vandplaner, uanset at planerne er bortfaldet.

STATENS VANDPLANER

Statens vandplaner og grundvandsinteressen

"Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret anvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" er udsendt i oktober 2012 af Miljøministeriet.

I Statens Vandplaner inddeles landets grundvandsressourcer i 3 områdetyper afhængig af betydningen i forhold til drikkevandsindvindingen med tilhørende krav til kommunernes planlægning.

1. Områder med Særlige Drikkevandsinteresser og indvindingsoplande (herefter blot OSD)
2. OSD, der desuden er beliggende i Nitratfølsomme Indvindingsområder (herefter blot NFI)
3. Områder med drikkevandsinteresser eller uden drikkevandsinteresser

Målsætning

Formålet med vandplanerne er bl.a. at sikre grundvandet mod forurening. Det sker i praksis ved at regulere placeringen af mindre grundvandstruende, potentielt grundvandstruende og særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser og indvindingsoplande (OSD) samt Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI).

Retningslinje 40 - Ved placering og indretning af anlæg inden for allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt inden for indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse. Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses f.eks. etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

Retningslinje 41 - Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

REDEGØRELSE FOR BYUDVIKLING I OSD OG INDVINDINGSOPLANDE

I "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" (Miljøministeriet; oktober 2012) stilles der krav om en kommunal redegørelse for byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD og indvindingsoplande:

Redegørelsen skal fremgå af Kommuneplanen.

- Redegørelsen skal omfatte hele kommunens OSD og indvindingsoplande, og skal som minimum beskrive vægtning af de statslige interesser, bymønstre i forhold til OSD og indvindingsoplande, det særlige behov for udlæg i OSD og indvindingsoplande, restrummelighed samt muligheden for alternative placeringer. Der skal ligeledes redegøres for udnyttede arealudlæg i OSD og indvindingsoplande.

- Redegørelsen skal præsentere opdaterede kort om beliggenhed af OSD og indvindingsoplande, som er opdaterede i fht. kommunens seneste viden.
- Grundvandsressourcens størrelse, naturlige beskyttelse og kvalitet mht. naturligt forekommende og evt. forurenende stoffer skal beskrives.
- Forsyningssituationen i kommunen skal beskrives og vurderes; i det omfang det er relevant, skal tillige forsyningssituationen i evt. kommuner man leverer vand til eller modtager vand fra beskrives og vurderes.
- Forholdet til vandplanerne og til de kommunale handleplaner og indsatsplaner til grundvandsbeskyttelse skal vurderes.
- Befæstelsesgrad og forhold til grundvandsdannelse skal vurderes (se mere i bilag 1).
- Arealanvendelse skal vurderes i forhold til grundvandsinteresser, med udgangspunkt i listen i bilag 1 over forskellige former for byudvikling og anden ændret arealanvendelse.

Statslige interesser

De statslige interesser som udmøntes i udmeldingerne til retningslinjerne 40 og 41, og som gøres gældende i al fremtidig planlægning, herunder særligt nye arealudlæg til byudvikling, skal ses i relation til Frederikssund Kommunes planmæssige betragtninger samt de statslige interesser som f.eks. Fingerplanen, landskabelige og naturmæssige beskyttelsesinteresser mv., som Frederikssund Kommune allerede agerer i henhold til.

Frederikssund kommunes grundvandsforhold

Områder med Særlige Drikkevandsinteresser og Indvindingsoplande uden for (OSD) samt Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI)

Retningslinjerne 40 og 41 skal sikre hensynet til den nuværende og fremtidige grundvandsressource igennem en styring af arealanvendelse og planlægning for byudvikling inden for OSD og Indvindingsoplande uden for (OSD) samt Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI). OSD udgør rygraden i den ressource, og er dermed ramme for den målrettede grundvandsbeskyttelse.

Områder med Særlige Drikkevandsinteresser

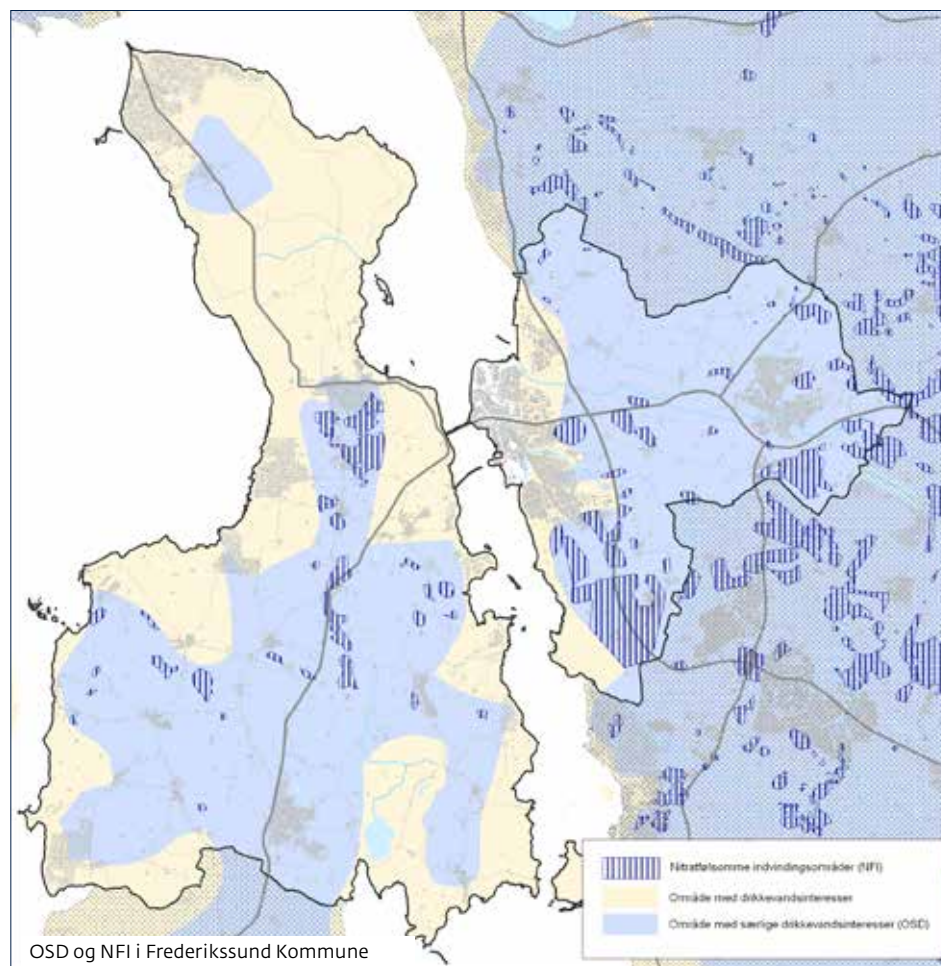
OSD omfatter de områder, hvor der indvindes vand til almen vandforsyning. Udpegningen af OSD i Frederikssund Kommune er sket på grundlag af alle indvindingsoplande og udpegede reserveområder jf. HURs Regionplan 2005. Disse områder skal samtidig indeholde reserveområder til fremtidig drikkevandsforsyning. Der er 35 almene vandværker i kommunen og 3 større kildepladser, der leverer vand til HOFOR (Hovedstadsområdets Forsyningsselskab).

En stor del af Frederikssund Kommune er, i Naturstyrelsens seneste udpegninger i vandplanerne, omfattet af OSD og indvindingsoplande. På et kort er det tydeligt, at store sammenhængende flader i den østlige del af kommunen og den sydlige del af Horns Herred er dækket af OSD.

Indvindingsoplande, i og uden for OSD

*"Et indvindingsopland til en boring er defineret som det område i magasinet, hvor grundvandet strømmer hen imod indvindingsboringen. Indvindingsoplandet er endvidere defineret af de strømlinjer, som markerer grænsen mellem vand, der indfanges af indvindingsboringen, og vand der ikke indfanges."*¹ For alle vandværker i Frederikssund Kommune, er der beregnet indvindingsoplande, inden for hvilke der fra kommunens side er fokus på at begrænse grundvandstruende aktiviteter. Indvindingsoplande er dynamiske og indbyrdes afhængige strukturer. Således kan de gældende indvindingsoplande ændres, i takt med at der gives indvindingstilladelser i kommunen.

¹ Bilag 1 til: Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande. (Naturstyrelsen oktober 2012, side 3)



Alle indvindingsoplande vil løbende blive genberegnet og indarbejdet i indsatsplanerne for grundvandsbeskyttelse, hvor efter de gamle udgår. I det omfang, genberegnete indvindingsoplande er beliggende uden for OSD, opnår de beskyttelsesniveau svarende til indvindingsoplande i OSD. Frederikssund Kommune har netop genberegnet indvindingsoplande for den sydlige del af Indsatsområdet 'Frederikssund midt og syd samt Ølstykke Kommune'. De gældende indvindingsoplande i Frederikssund Kommune ligger som spredte, langstrakte formationer i det sydlige Horns Herred og i store dele af den nordøstlige del af kommunen. De genberegnete indvindingsoplande øst for Frederikssund by er ligeledes langstrakte formationer. Et nordligt indvindingsopland ved Vinge Nord, deles i to af Sillebro Å, som må formodes at trække en del af grundvandet til sig.

Nitratfølsomme Indvindingsområder

Staten har foretaget udpegninger af nitratfølsomme indvindingsområder. NFI er områder kortlagt af Staten, som værende sårbare over for forurening med nitrat. Frederikssund Kommune har modtaget et brev af 20. december 2012 om "Udpegnings af nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder mht. nitrat (ION) i grundvandskortlægningen". Udpegnings af NFI er sket i forbindelse med den geologiske og geofysiske kortlægning, der er foretaget af OSD områderne i kommunen. Der er udpeget NFI flere steder i kommunen. Som et led i den statslige grundvandskortlægning, blev Frederikssund Kommunes NFI-udpegnings



Note til kortet:
Alle indvindingsoplandene i kommunen er blevet genberegnet og de nye data med udpegninger af indvindingsoplande vil blive tilgængelige som del af revidering af indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse, der forventes at ligge færdige i foråret 2014

genberegnet i december 2012. Det skete bl.a. på baggrund af Frederikssund Kommunes grundvandsmodel, som indeholder detaljerede oplysninger om grundvandsdannelsen i Frederikssund Kommune. NFI-områderne er udpeget af Naturstyrelsen på grundlag af:

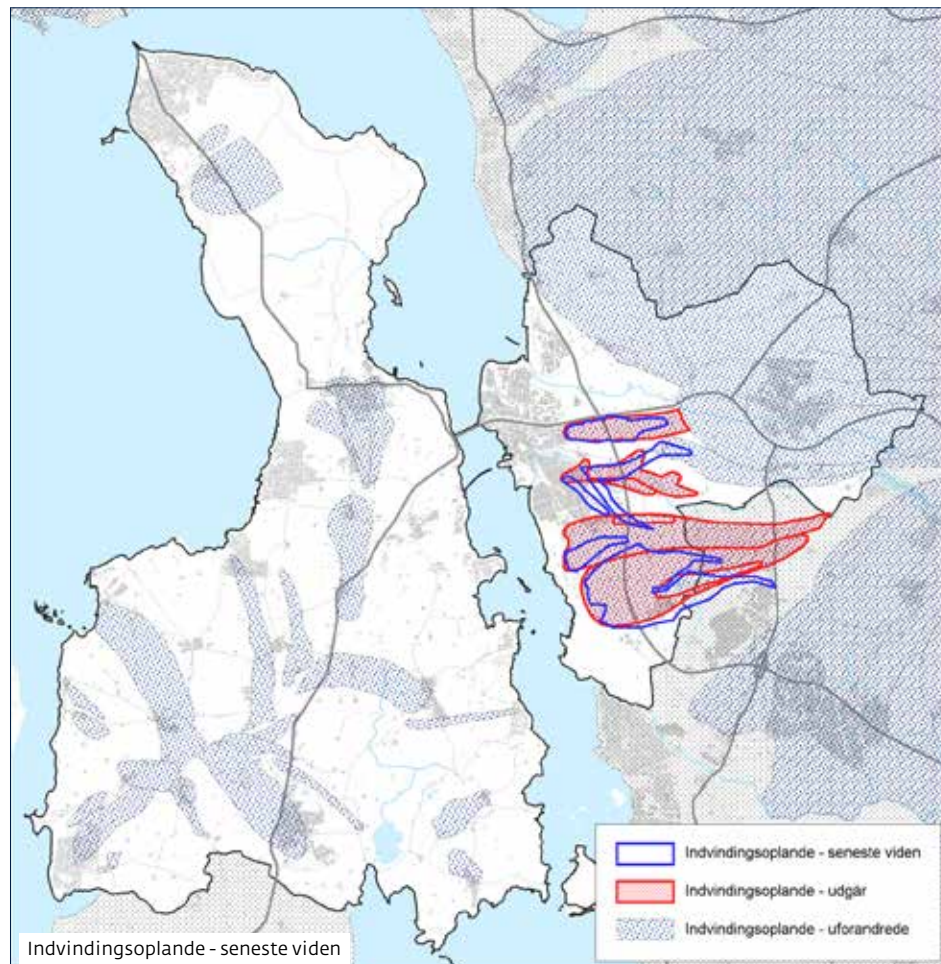
- Stor grundvandsdannelse
- Ringe dæklag over magasinet
- Fund af nitrat i grundvandet
- Jordens evne til at nedbryde nitrat.

Til forskel fra OSD, der dækker store sammenhængende områder, er NFI mere varierende i størrelse. NFI er desuden mere spredt og pletvist forekommende i kommunen end OSD. Alle forekomster af NFI ligger inden for grænserne af OSD.

Grundvandsdannelse

Det primære magasin, hvorfra drikkevand indvindes i Frederikssund Kommune, er kalken. Områder med meget stor grundvandsdannelse til kalken er derfor de vigtigste områder, da de udgør ressourcen i kommunens vandforsyning nu, såvel som i fremtiden.

Note til kortet:
Alle indvindingsoplandene i kommunen er blevet genberegnet og de nye data med udpegninger af indvindingsoplande vil blive tilgængelige som del af revidering af indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse, der forventes at ligge færdige i foråret 2014



Den hidtidige registrering af grundvandsdannelsen er sket med vekslende detaljeringsgrad, i forbindelse med indsatsplanlægningen over en årrække. Frederikssund Kommunes detaljerede grundvandsmodel giver, i forhold til den hidtidige kortlægning, et mere detaljeret og ensartet billede af, hvor grundvandsdannelsen sker i kommunen. Modellen viser, hvor der i kommunen findes områder med hhv. meget stor, stor, middel, lille samt negativ grundvandsdannelse til kalken.

² En infiltration på 100 mm. pr. år svarer til 1.000 m³ pr. ha årligt.

Stor grundvandsdannelse vurderes i Frederikssund Kommune at ske, hvor der via nedsivning infiltreres² mere end 100 mm. vand til det primære magasin pr. år. Negativ grundvandsdannelse sker, hvor vandet strømmer op fra det primære magasin, til de overliggende grundvandsmagasiner samt til vandløb og søer.

Grundvandets kvalitet

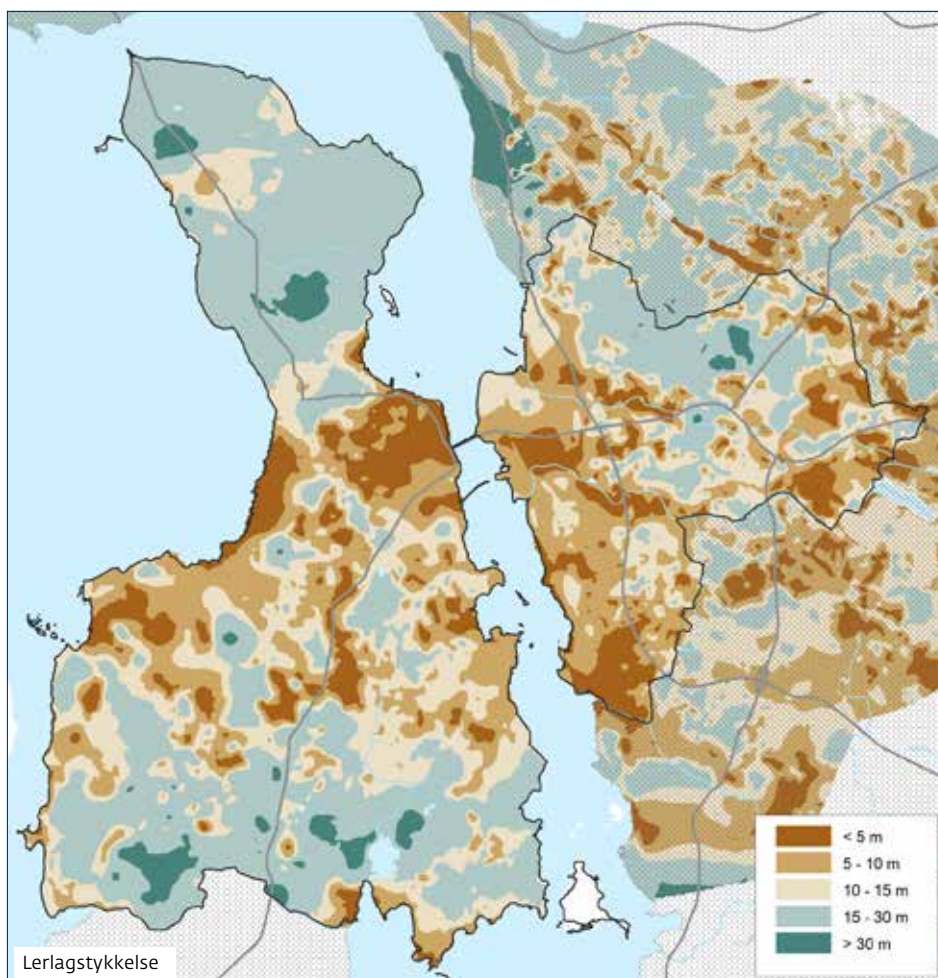
Grundvandets kvalitet er beskrevet i Vandplanen for Roskilde og Isefjord. Kvaliteten vurderes ud fra analyser af vandets indhold af bl.a. pesticider og nitrat. De terrænnære grundvandsforekomster er alle klassificeret som ringe, på grund af den kemiske tilstand. Denne klassifikation gælder for hele Vandplanens område. Der er ikke foretaget lokalkortlægning. Kvalite-

ten af vandet i de regionale magasiner er generelt god. Der er dog kendte punktkilder, der kan påvirke vandkvaliteten, men de udgør ikke nogen væsentlig trussel mod en lokalt baseret vandforsyning. Det er kun kalkmagasinet i det nordlige Horns Herred, der er klassificeret som et dybt grundvandsmagasin. Dybe magasiner har ikke hydraulisk kontakt med overliggende recipienter. Grundvandets kvalitet og kvantitet er angivet som god. Skoven Vandværk har indvundet vand fra kalken og sandet, og har målt et højt indhold af NVOC, som er et mål for mængden af organisk stof, der er i vandet, som kan medvirke til øget bakteriedannelse.

Grundvandsressourcens størrelse

Der er ikke lavet en opgørelse af ressourcens størrelse i aktuelle mængder, men ressourcen er opgjort i Vandplanen for de enkelte magasiner.

Ifølge Vandplanernes opgørelse er ressourcen øst for Roskilde Fjord fuldt udnyttet og ressourcen i Horns Herred begrænset. Dog angiver tidligere opgørelser fra Frederiksborg Amt en meget stor restressource i Horns Herred på 7-10 mio. m³, og dermed et stort potentiale for indvinding af drikkevand. For at bekræfte denne grundvandsressource, og for at sikre en bæredygtig indvinding, skønnes det at være nødvendigt med en ny og mere detaljeret kortlægning af ressourcen. Der vil muligvis blive en ressource til rådighed øst for fjorden, når København Energis kildeplads ved Havelse flytter mod nord, ind i Hillerød kommune.



Grundvandets naturlige beskyttelse

Den naturlige beskyttelse af grundvandet opgøres som den samlede tykkelse af lerlag mellem overfladen og kalken. Den lertykkelse, der fremgår af lertykkelseskortene, er således ikke tykkelsen på ét lerlag, men kan være summen af flere tyndere lag, og kvaliteten af den naturlige beskyttelse kan derfor variere. Der er således meget store variationer i beskyttelsen af grundvandet i kommunen, og der er store områder uden god naturlig grundvandsbeskyttelse.

Lertykkelseskortene for Frederikssund Kommune viser, at der generelt er en begrænset lertykkelse i området omkring Frederikssund og Lille Rørbæk, samt i et bælte på tværs af Horns Herred omkring Jægerspris og Kyndby.

Forsyningssituationen i Frederikssund Kommune

Al vand i Frederikssund Kommune indvindes lokalt. De lokale vandværker indvinder ca. 3 mio. m³ årligt, hvilket også vurderes at være niveauet for den fremtidige indvinding. I Frederikssund Kommune indvinder HOFOR (Hovedstadsområdets Forsyningsselskab) vand til Slangstrupværket, fra 2 kildepladser. HOFOR eksporterer ca. 3 mio. m³ vand årligt, ud af kommunen til KEs aftagerkommuner, som primært er andre kommuner i hovedstadsområdet. Frederikssund Kommune har endvidere erhvervsindvindere og afværgaanlæg med en samlet tilladelse på 1.4 mio. m³ og en aktuel indvinding på 0.85 mio. m³ årligt.

Indsatsplaner

En indsatsplan for grundvandsbeskyttelse er en handlingsplan, der koordinerer aktiviteter for at beskytte grundvandet i et bestemt område. En indsatsplan er baggrunden for, og et prioriteringsværktøj for, at vandværkerne kan investere i grundvandsbeskyttelse i deres indvindingsområde. Planen angiver, hvem der er ansvarlig for at gennemføre de forskellige indsatser, og hvornår de gennemføres. En vedtaget indsatsplan er en aftale mellem aftalparterne om disse forhold.

I Frederikssund Kommune er der pt. udarbejdet indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse for 97% af OSD områderne fordelt på 9 indsatsplaner. I det videre arbejde vil det blive sikret, at der fortsat er overensstemmelse mellem indsatsplanerne og Kommuneplanen. Det er kommunens hensigt at revidere indsatsplanerne hvert 5. år.

Planmæssige betragtninger - Bymønstre og OSD

Frederikssund Kommunes bymønster består af Frederikssund by og Vinge, som kommunens regionale center og dermed største vækstområde. Hertil kommer kommuncentrene Slangstrup, Jægerspris og Skibby samt landsbyerne. Bymønstret i Frederikssund Kommune sammenholdt med udpegningerne af OSD viser, at Frederikssund by stort set er beliggende uden for OSD, mens Vinge er fuldt ud beliggende i OSD. Kommunecenter Jægerspris er stort set fuldt ud beliggende i OSD. Få boligområder, nordvestlige og nordøstlige knopkydninger er dog beliggende uden for OSD. Kommunecentrene Skibby og Slangstrup er fuldt ud beliggende i OSD.

Byudvikling i Frederikssund Kommune skal understøtte kommunens bymønster, og primært finde sted omkring det regionale center Frederikssund og Vinge. Sekundært, skal udvikling i kommuncentrene Skibby, Jægerspris og Slangstrup have lokal karakter, og ske med udgangspunkt i de enkelte byers potentialer, og til fordel for kommunens samlede vækst og udvikling.

Restrukelighed og alternative placeringer

Restrukeligheden i Frederikssund Kommunes kommuneplanudlagte arealer findes pri-

mært i Vinge. Der er få arealer i Frederikssund, Slangerup, Skibby og Jægerspris. De uudnyttede, kommuneplanlagte arealer kan rumme op til ca. 7000 boliger. For erhverv er der en restrummelighed på 43 ha, hvoraf de 5 ha er beliggende i Slangerup og de resterende 38 ha ligger i Vinge.

For Frederikssund gælder, at hovedparten af de mulige byudviklingsarealer, uden for OSD, er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, i kystnærhedszone, er fredskov eller er udlagt til grønne kiler med rekreative formål. Byudviklingsmulighederne i Frederikssund Kommune udgøres derfor i vid udstrækning af udviklingen i Vinge. Vinge udbygges omkring en ny s-togstation og byen skal have en stor udnyttelsesgrad, som afspejler den stationsnære placering. Hertil kommer, at den mest hensigtsmæssige udvikling af erhverv vil være i tilknytning til den kommende motorvej og i sammenhæng med det eksisterende og fremtidige erhvervsområde i Frederikssund og Vinge.

I Jægerspris er den nordlige del, som ligger uden for OSD, omgivet af store skove, fjord og værdifulde og sårbare kystlandskaber langs arealet mellem Jægerspris og Vænget, som Frederikssund Kommune ønsker at værne om. Desuden er store dele af Jægerspris omfattet af en støjkonsekvenszone fra Forsvarets skydeterræn. Byudvikling her, kan således kun hensigtsmæssigt, finde sted mod syd. Store områder i Jægerspris' sydlige, østlige og vestlige dele er beliggende i nuværende indvindingsopland. Der er ændret i områdets indvindingsstruktur, hvorfor indvindingsoplandene er blevet genberegnet og forventes indbygget i indsatsplanerne ultimo 2013.

Vinge, Slangerup og Skibby er beliggende fuldt ud i OSD. Vinge er for store dele af byens vedkommende beliggende i et nuværende indvindingsopland. De genberegnete indvindingsoplande er imidlertid mindre og primært beliggende i boligområderne mod syd, hvorfor Vinge kun i nogen grad, er beliggende i indvindingsopland i fremtiden. Slangerup er fuldt ud beliggende i nuværende indvindingsopland. Skibbys vestlige og sydlige dele er beliggende i nuværende indvindingsopland. Disse forhold, og de øvrige arealinteresser, der ligger i Jægerspris og Frederikssund taget i betragtning, gør det vanskeligt, i fremtiden at udlægge nye arealer uden for OSD og indvindingsoplande til byudvikling. Hertil kommer, at samtlige arealer, der allerede er udlagt i tidligere kommuneplaner er beliggende i OSD, hvorfor fremtidig planlægning i OSD i Frederikssund Kommune er uundgåelig.

Frederikssund Kommune vurderer byudviklingsmulighederne i kommunens byer på baggrund af mange hensyn, herunder infrastruktur, service, miljøkonflikter, natur- og landskabsforhold og grundvandsbeskyttelse. Det vurderes, at byudvikling uden for OSD er uhenigtsmæssig for både Jægerspris og Frederikssund, som er de to eneste byer, der umiddelbart har mulige byudviklingsarealer uden for OSD.

Byudvikling i OSD og NFI

I det omfang planlægning for by- og erhvervsformål ikke kan finde sted uden for OSD, vejer hensynet til grundvandsbeskyttelsen tungt. I det omfang der planlægges for aktiviteter, der udover beliggenhed i OSD også har beliggenhed i NFI, skærpes kravene yderligere til den type udvikling, der kan forekomme.

I det følgende gøres rede for, hvilke tiltag der iværksættes for at beskytte grundvandsinteressen ved nye arealudlæg for byudvikling i OSD og NFI. Beskyttelsen af den nuværende og fremtidige grundvandsressource sikres gennem kommuneplan, lokalplaner, spildevandsplaner, udledningstilladelser, tilslutningstilladelser og miljøgodkendelser.

Kommuneplan

For områder i OSD eller NFI, som Frederikssund Kommune vurderer ikke kan friholdes for byudvikling gælder, at byudvikling kun kan finde sted i det omfang, det sker uden risiko for forurening af den nuværende og fremtidige grundvandsressource. Hensynet til grundvandet sikres i Kommuneplanen ved vurdering af placeringsmuligheder for anvendelsestyper, krav til tekniske tiltag, der skal iværksættes ved byudvikling og anden ændret arealanvendelse, samt ved at stille krav om en konkret vurdering af behovet for nedsivning af overfladevand sammenholdt med forureningsrisiko.

Generelt ønsker kommunen nedsivning af overfladevand til gavn for en øget grundvandsdannelse. I det omfang, der ved nedsivning i OSD er risiko for forurening af grundvandet, skal det dog sikres, at der etableres tæt befæstelse med kontrolleret afledning på parkeringsarealer, kørearealer og arealer, hvor der oplagres eller håndteres olier/kemikalier. Ved lokalplanlægning skal det endvidere vurderes, om løsninger for overfladevand, som ikke er forurenede med f.eks. olie og kemikalier, kan indgå som gevinst for landskabet/byen, f.eks. ved at udforme bassiner som naturlige regnvandssøer til fordel for dyre- og planteliv, eller som synlige, rekreative byrumselementer til fordel for byliv og borgere.

Jf. "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" (Miljøministeriet; oktober 2012), vurderes risikoen for forurening af grundvandet i forbindelse med nye arealudlæg. Generelt vurderes risikoen ud fra, hvilken type anvendelse arealet fastsættes til i Kommuneplanens rammer. Denne fastsættes ud fra Naturstyrelsens liste over placering af forskellige byudviklingsformer i overensstemmelse med de grundvandsinteresser, der er til stede på et givent areal. Kommuneplanlægningen vil, for nye udlæg af areal til byudvikling, således sikre følgende:

- 'Tilladelseslisten' – Boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg.
- Kan placeres i OSD og NFI
- 'Opmærksomhedslisten' – Potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg
- Kan placeres i OSD efter vurdering af det konkrete projekts risiko for grundvandet, samt supplerende redegørelse for mangel på alternative placeringsmuligheder
- Kan ikke placeres i NFI, med mindre der er tale om udvidelse af eksisterende potentielt grundvandstruende aktiviteter, eller uudnyttede allerede kommuneplanlagte potentielt grundvandstruende aktiviteter. Dette skal under alle omstændigheder vurderes i den enkelte sag, og på baggrund af risikovurdering i forhold til hydrogeologiske forhold, samt en redegørelse for de konkrete tekniske tiltag, der iværksættes for at sikre grundvandsressourcen.
- 'Forbudslisten' – Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg
- Kan ikke placeres i OSD, med mindre der er tale om udvidelse af eksisterende grundvandstruende aktiviteter, eller uudnyttede allerede kommuneplanlagte grundvandstruende aktiviteter. Dette skal under alle omstændigheder vurderes i den enkelte sag, og på baggrund af risikovurdering i forhold til hydrogeologiske forhold, samt en redegørelse for de konkrete tekniske tiltag, der iværksættes for at sikre grundvandsressourcen.
- Kan ikke placeres i NFI.

Spildevandsplan

I Frederikssund Kommunes Spildevandsplan og principper for udledningstilladelser samt principper for tilslutningstilladelser vil det fremgå, at fremtidige udlæg af arealer til byudvik-

ling i OSD og indvindingsoplande skal separat kloakeres. Der skal desuden sikres mulighed for styret afledning af overfladevand fra befæstede arealer, til et korrekt dimensioneret og lokalt placeret regnvandsbassin. Her skal vandet både renses og forsinkes inden udledning. Afløb fra bassinet skal kunne lukkes af i tilfælde af større spild. Ovenstående vil medvirke til at forebygge både jord- og vandløbsforurening.

Miljøgodkendelser

For virksomheder på 'Opmærksomhedslisten' og 'Forbudslisten', vil der blive stillet krav til indretning, drift og kontrol med aktiviteter, der kan udgøre en miljømæssig risiko. Der vil blive stillet krav om etablering af en tæt belægning, ligesom der vil blive stillet krav om, at virksomhederne skal medvirke til at etablere foranstaltninger lokalt, til rensning af forurenede overfladevand, samt opbevaringskapacitet i tilfælde af uheld og spild af opbevarede olier, kemikalier eller affald herfra. For de virksomheder som etableres uden miljøgodkendelse, vil Frederikssund Kommunes forskrift for opbevaring af olier og kemikalier, samt Frederikssund Kommune Erhvervsaffaldsregulativ, medvirke til forebyggelse af recipientforurening. Derudover skal håndtering og opbevaring af olier og kemikalier, flydende råvarer og flydende affald primært ske indendørs. Alternativt kan opbevaring ske på overdækket areal, og med opsamlingsenhed under de materialer der opbevares, samt med placering på tæt belægning uden mulighed for afløb til recipienter. Denne praksis er tidligere anvendt i Frederikssund Kommune.

Frederikssund Kommunes lokale grundvandsmodel

Frederikssund kommune har fået udarbejdet en lokal grundvandsmodel, der dækker hele kommunen. Den lokale grundvandsmodel arbejder med en mindre gridstørrelse end den, der var baggrund for Statens Vandplaner. Frederikssund Kommunes lokale grundvandsmodel er meget præcis, og den har derfor fungeret som redskab til genberegning af de statslige udpegninger af NFI i december 2012. De bagvedliggende geologiske og geofysiske modeller er de samme, men det sikres, at alle nye lokale data indarbejdes i den lokale model ved de årlige opdateringer. Frederikssunds model er således bl.a. opdateret med data fra VVM-arbejdet til den nye fjordforbindelse, samt med en forbedring af boringernes lokalisering.

I overensstemmelse med de ovenstående statslige udmeldinger til retningslinjer 40 og 41, er grundvandsbeskyttelsen i Frederikssund Kommune fortsat højt prioriteret. Det videre arbejde med grundvandsbeskyttelsen består bl.a. i en samlet afvejning af arealinteresser i relation til kommunens grundvandsforhold. Hertil kommer en udpegnings af de arealer i OSD og indvindingsoplande samt NFI, som Frederikssund Kommune vil rette et særligt grundvandsbeskyttelsesfokus mod. Tidligere opgørelser fra Frederiksborg Amt viser, at der findes en meget stor restressource i Horns Herred på 7-10 mio. m³, og dermed et stort potentiale for indvinding af drikkevandsressourcer. For at bekræfte denne grundvandsressource, og for at sikre en bæredygtig indvinding, skønnes det at være nødvendigt med en ny og mere detaljeret kortlægning af ressourcen.

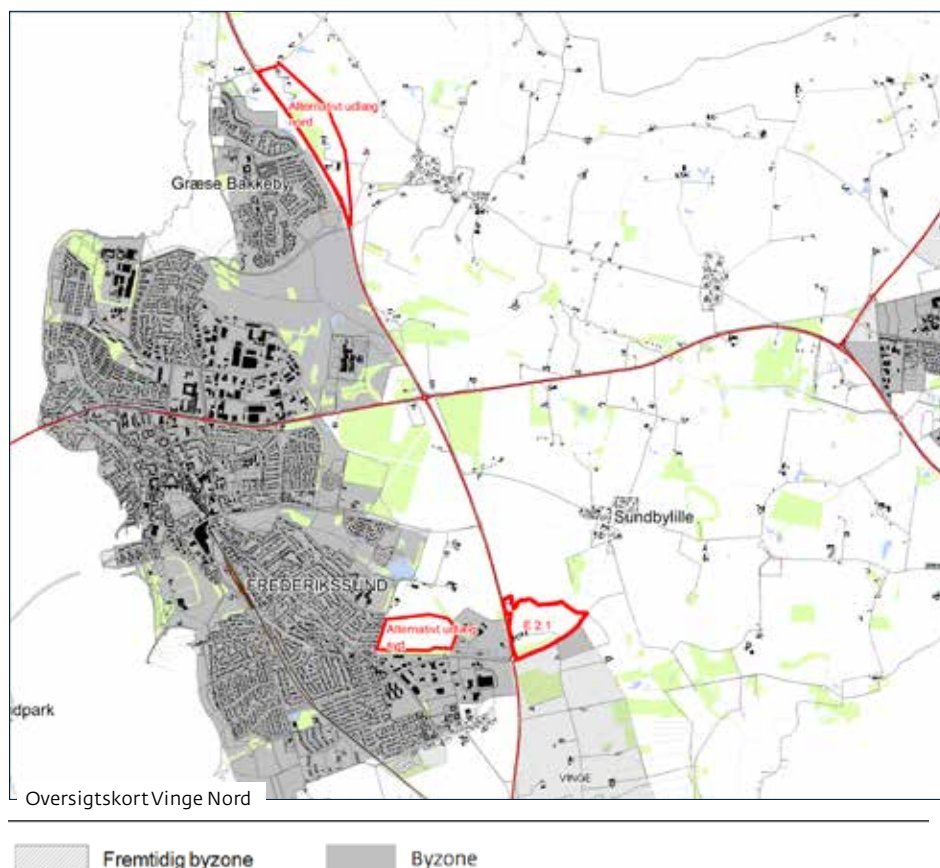
Frederikssund Kommune forventer, at de detaljerede lokale grundvandsanalyser, som er foretaget for hele kommunen, fortsat vil indgå som en del af det fremtidige administrationsgrundlag for grundvandsbeskyttelsen.

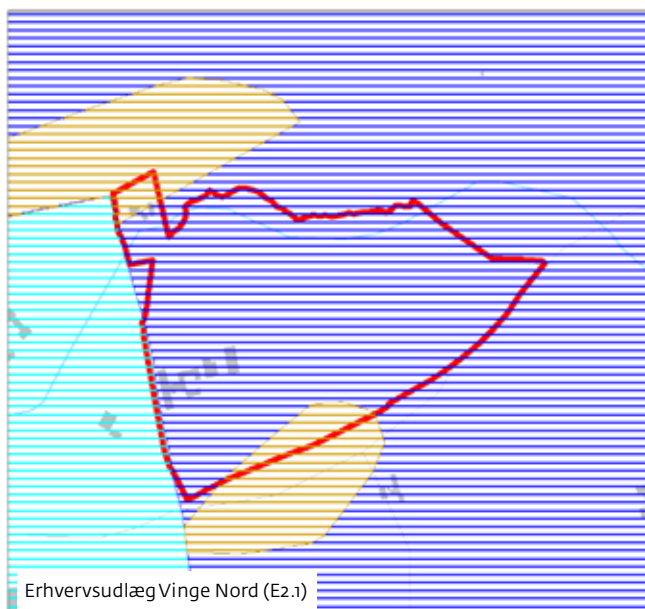
NYT UDLÆG TIL ERHVERVSFORMÅL I VINGE NORD (E 2.1)

Der udlægges et nyt areal til erhvervsudvikling, 'Erhvervsområde Vinge Nord' (rammeområde E 2.1) på 20,6 ha, beliggende øst for de eksisterende erhvervsområder ved Strandvangen, og nord for det allerede udlagte areal til Vinge by. Arealet er afgrænset af Strandvangen mod syd, Frederikssundsvej mod vest og Sillebro Å mod øst og nord.

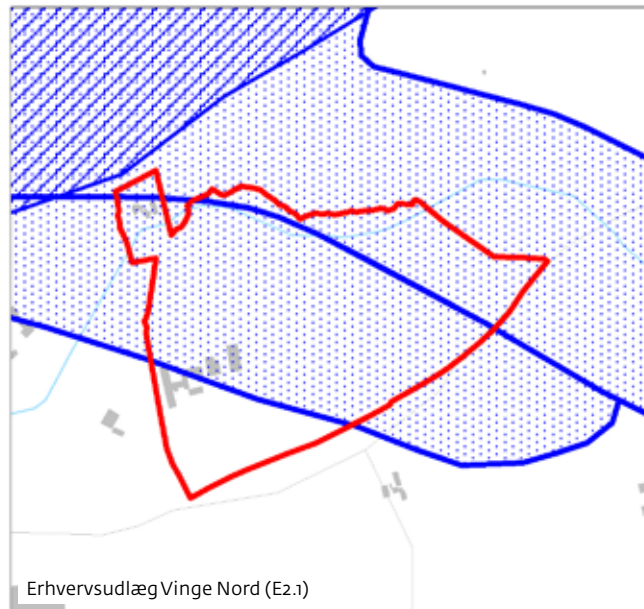
By- og erhvervsudvikling skal finde sted i overensstemmelse med Fingerplanen, samt med respekt for det tungtvejende hensyn til grundvandsinteresserne. Naturmæssigt ligger arealet delvist i en økologisk forbindelse. Der er udpeget fredskov på en del af arealet. I tilknytning til fredskoven, dækker en skovbyggelinje store dele af arealet. Derudover vil byudvikling på arealet betyde, at jomfrueligt landbrugsland vil udgå af Danmarks samlede landbrugsproduktion.

Allerede med Kommuneplan 2009-2021, blev der fra kommunens side, peget på det pågældende område. Arealet blev imidlertid ikke udlagt, da man dengang, bl. a. afventede Statens vandplaner. Det nødvendige vidensgrundlag fra Naturstyrelsen er tilvejebragt i nærværende kommuneplan, hvorfor området nu udlægges til erhvervsudvikling.

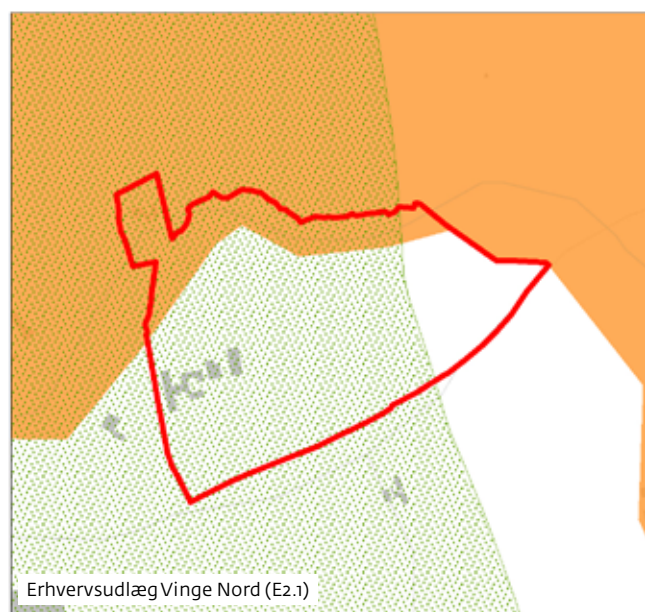




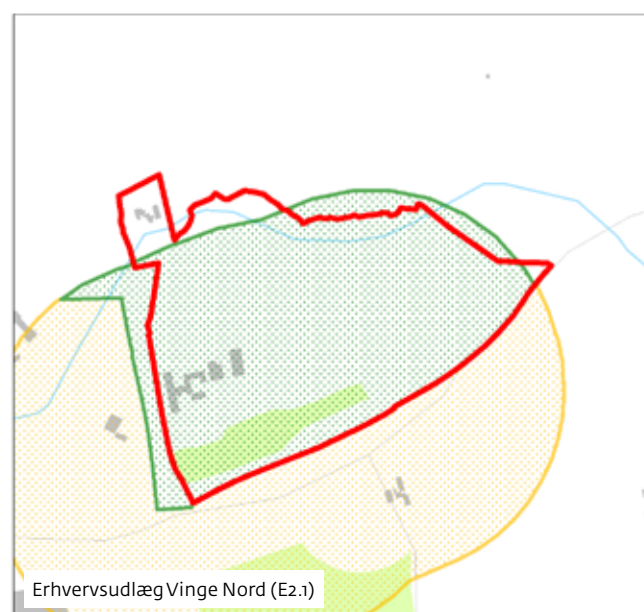
-  Nitratfølsomt indvindingsområde, seneste viden
-  Kommuneplanramme E2.1
-  Områder med drikkevandsinteresser
-  Områder med særlige drikkevandsinteresser



-  Kommuneplanramme E2.1
-  Gældende indvindingsoplande - udgår
-  Indvindingsoplande - seneste viden



-  Kommuneplanramme E2.1
-  Kystnærhedszone
-  Økologisk forbindelse



-  Kommuneplanramme E2.1
-  Fredskov
-  Skovbyggelinje - gældende
-  Skovbyggelinje - ophævet

Byudvikling i Vinge

Vinge repræsenterer en særlig situation i forhold til grundvandsinteresserne, idet byen allerede er udlagt i Kommuneplanen, men er beliggende i OSD og delvist også i NFI. Det betyder, at den videre planlægning her, skal ske med et stort hensyn til grundvandsinteresserne. Byen dækker over et stort areal (>300 ha) og den er ikke udviklet endnu. Frederikssund Kommune har derfor en unik mulighed for at implementere grundvandsvenlige løsninger i byen fra begyndelsen. Der er allerede lokalplanlagt et enkelt erhvervsområde i Vinge, og virksomheden Topsil er flyttet ind. Den samlede befæstelse på Topsils grund er på omkring 60%, hvilket medvirker til at beskytte grundvandet mod forurening. Spildevandet håndteres i lokalt etableret bassin. Løsningerne her kan betragtes som et eksempel på den grundlæggende praksisform, som Frederikssund Kommune vil benytte i den fremtidige varetagelse af grundvandsinteresserne.



Erhvervsrummelighed og erhvervsbehov

Erhvervsområdet, Vinge Nord skal primært dække behovet for udviklingsmuligheder for erhverv i form af produktionsvirksomheder mv. Frederikssund Kommune ønsker i tillæg her til, at området sammen med dele af erhvervsområdet syd for Strandvangen, kan udvikles til et attraktivt område, for et bredt udsnit af virksomheder, men i særlig høj grad for virksomheder, som har en profil inden for energi- og miljørigtig produktion og/eller forbrug - Clean-tech-virksomheder.

Med udlægget af rammeområde E 2.1 i Vinge Nord, har Frederikssund Kommune samlet erhvervs-restrummelighed (antallet af ha, der ikke er lokalplanlagt) på ca. 45 ha, hvoraf de 40 ha er beliggende i erhvervsområdet i Vinge, mens Slangerup har en rummelighed på ca. 5 ha. Rummeligheden i Slangerup vil umiddelbart kunne dække det lokale behov i planperioden. En del af arealerne i Vinge er fredskovsareal, så her vurderes den reelle rummelighed at være ca. 31 ha.

I forbindelse med dialog omkring Forslag til Kommuneplan 2013-2025 er det aftalt med Na-

turstyrelsen, at rammeområde E 2.1 kan inddrages i kommuneplanlægningen som fremtidig byzone med den betingelse, at området, der nu betegnes som ramme LL 2.1, udtages som erhvervsudlæg og ændres til område i fremtidig byzone, som først kan inddrages i planlægningen efter 2025, og efter nærmere aftale med Naturstyrelsen.

Udlægget af det nye areal på 20,6 ha til erhverv i Vinge Nord, sker i forbindelse med en overordnet strategisk planlægning for erhvervsområderne i Frederikssund og Vinge. Arealet ligger inden for byfingern og ejes af Frederikssund Kommune. Kommunen forventer, med udviklingen af dette areal, at kunne vente en årrække med at inddrage nye landbrugsejendomme til byudviklingen. Det nordlige areal har meget store afstande til nærmeste beboelser, og er på denne måde ideel til placering af produktionsvirksomheder og lign.

Kommunen forventer, at kunne udbygge med 2,5 ha årligt (baseret på lokalplan nr. 042, som dækker 5 ha, hvoraf 2,5 ha er bebygget). Med det nye udlæg på 20,6 ha inkluderet, har Frederikssund Kommune en reel restrummelighed på 31 ha, som vurderes, at være nok til at dække hele planperioden på 12 år.

Alternative placeringer

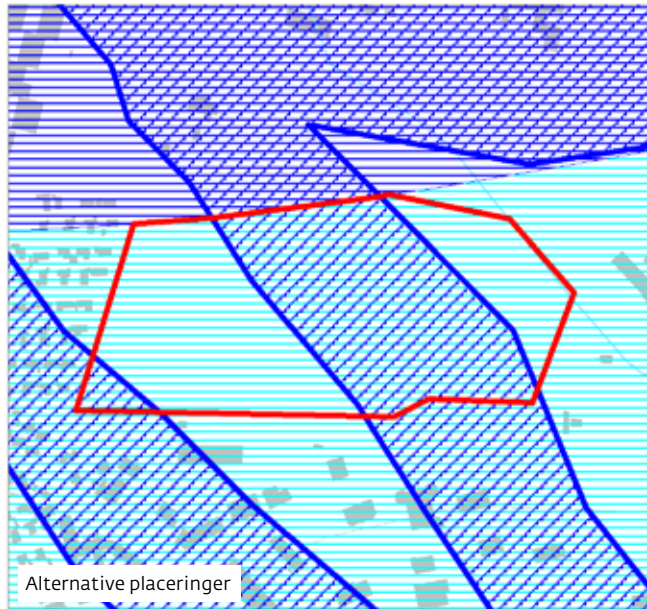
Udlægget vil medvirke til, at sikre borgerne gode erhvervsmuligheder, og virksomhederne et godt og varieret udbud af lokaliseringsmuligheder. Området har en god beliggenhed, med stor afstand til de nærmeste følsomme anvendelser. Hertil kommer muligheden for at kunne placere virksomheder, der har brug for en rummelighed, som ikke kan tilvejebringes i nogle af Frederikssund Kommunes eksisterende erhvervsområder. Udlægget vil desuden understøtte prioriteringen af væksten i byfingrene, og lokaliseringen i umiddelbar nærhed af den kommende Frederikssundmotorvej, vil bidrage til at undgå yderligere trængsel på vejnettet.

I nærhed til det regionale center Frederikssund, er det ikke muligt at finde bedre egnede arealer til erhvervsudlægget. En stor del af de ubebyggede arealer i og omkring Frederikssund, er udlagt som fritidsområde. Der er således, ud over det i Kommuneplan 2013 udlagte areal, kun to arealer uden for OSD, som vil kunne rumme et udlæg til erhvervsformål.

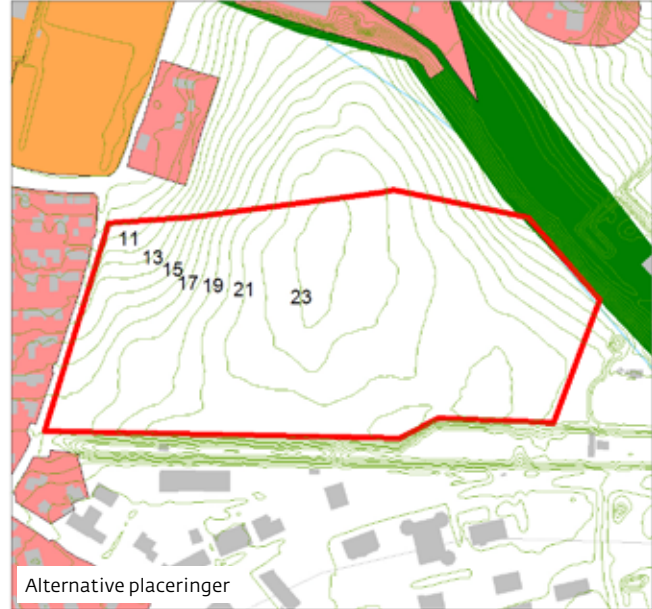
Ét areal er et privatejet areal på ca. 15 ha, beliggende vest for Frederikssundsvej og nord for Strandvangen. Arealet er næsten fuldt ud beliggende i det genberegnete indvindingsopland for Frederikssund Forsynings almene vandværk, hvilket betyder, at beskyttelsesniveauet er som for OSD. Arealet er en stor bakke, som skråner stejlt mod især øst og vest. Der er indsyn til arealet fra Sillebro Ådal, hvorfor det ikke vil være visuelt at foretrække, at udvikle produktionserhverv på arealet. Arealet afgrænses mod øst af Sillebro Å, og mødes mod nord af fritidsområdet ved Sillebro Å. Afstanden til boliger, skole og fritidsområdet gør arealet uegnet til de typer af produktionserhverv, som det nye nordlige udlæg i Vinge vil kunne rumme. Det vurderes samlet, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at udlægge arealet til produktionserhvervsformål.

Et andet areal, er ét i den nordlige ende af Frederikssund på ca. 30 ha, på den østlige side af Frederikssundsvej, mod Sigerslevvestervej. I og tæt på arealet er der imidlertid flere beboelsesejendomme, som er følsomme over for støj, hvorfor det ikke vil kunne lade sig gøre, at etablere produktionserhverv i området. Der er fredskov på store dele af arealet, og i tillæg her til, er en stor andel af arealet desuden udlagt til skovrejsningsformål. To områder, hhv. nord og syd for fredskoven, er beskyttede naturtyper, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Det er således ikke muligt at udlægge arealet til erhvervsformål.

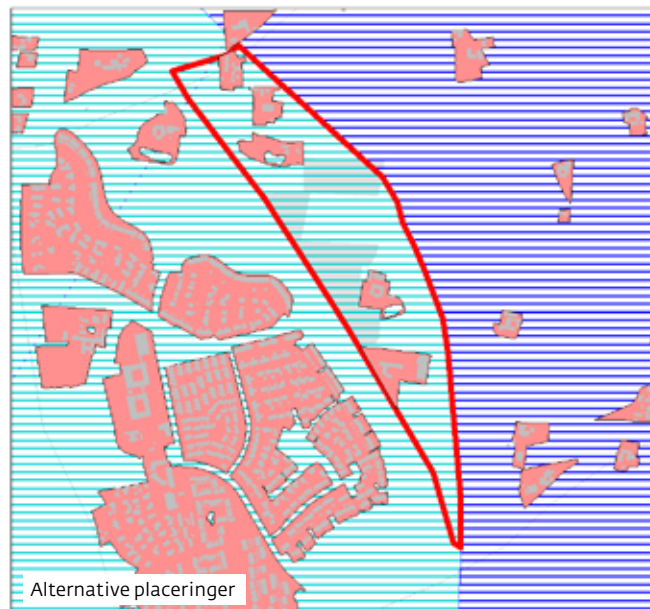
Det vurderes samlet, at der ikke findes velegnede alternative placeringer for udlæg af areal til erhverv omkring det regionale center, Frederikssund og Vinge.



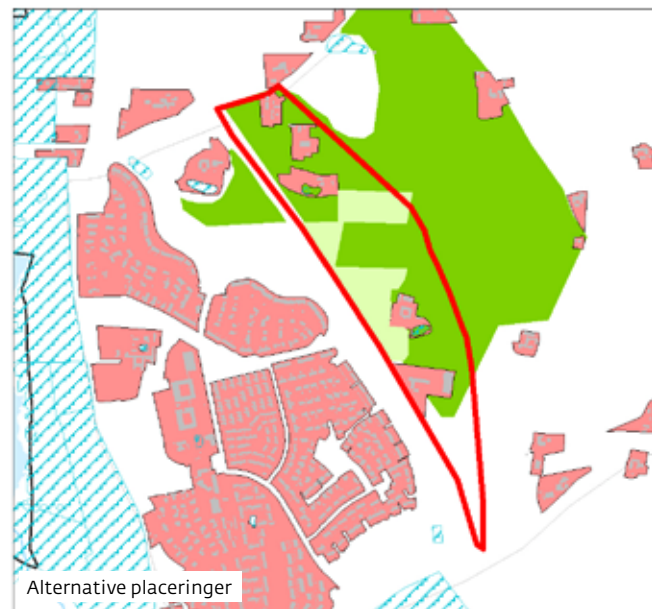
- Alternativt udlæg syd
- Indvindingsoplande - seneste viden
- Områder med drikkevandsinteresser (OD)
- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)



- Alternativt udlæg syd
- Boliger
- Skoleområde
- Friluftskiler



- Alternativt udlæg nord
- Boliger
- Område med drikkevandsinteresser (OD)
- Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD)



- Alternativt udlæg nord
- Boliger
- Område
- Fredskov
- Beskyttet naturtype

Fingerplanen

Arealet er udlagt inden for Frederikssundbyfingeren, i tråd med målsætningen i Fingerplanen, om at lade kommunerne selv administrere udlæg inden for fingeren. Ifølge Frederikssund Kommunes udviklingsstrategi i forhold til det overordnede bymønster, skal erhvervsudviklingen i kommunen foregå i det regionale center Frederikssund og Vinge. Kommuneplanarbejdet sker i løbende dialog med Ballerup og Egedal Kommuner.

Arealet er trafikalt velbeliggende, med god adgang via Strandvangen til den eksisterende Frederikssundsvej, som er vedtaget som fremtidig motorvejsforbindelse mellem København og Frederikssund. Samlet tilbyder det virksomheder god og direkte forbindelse til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet.

Afstanden til nærmeste S-togsstation er længere end 1200 m (også når der etableres en S-togsstation i Vinge). Arealet vil derfor, jf. Fingerplanen, ikke kunne anvendes til intensive byfunktioner. Den type anvendelse skal i første del af planperioden, så vidt muligt, lokaliseres stationsnært i Vinge, og ellers i Frederikssund by.

Drikkevandsinteresser

Erhvervsudlægget er fuldt ud beliggende i OSD, udpeget af Naturstyrelsen. I erhvervsudlægget er desuden udpeget et NFI-område på ca. 0,5, der primært er beliggende under området med fredskovspligt i den sydvestlige del af udlægget. Udlægget er samlet 20,6 ha.

(Se kort på næste side)

I det samlede areal kategoriseres grundvandsdannelsen, ifølge kommunens undersøgelser, overvejende som værende negativ, lille og middel, dvs. med en maksimal infiltration³ på 100 mm. pr. år. I meget store dele af arealet er der således også negativ grundvandsdannelse, hvilket hænger sammen med, at størstedelen af nedbøren udsiver til områdets ådale og lavbundsarealer. Infiltrationen på de dele af arealet, hvor grundvandsdannelsen i forvejen er lille, vil mindskes yderligere med erhvervsudviklingen og den befæstelse den vil medføre. Middel grundvandsdannelse sker alene i den sydlige del af udpegningen, der ligger ud mod Strandvangen. I et enkelt område på ca. 0,5 ha, primært beliggende under området, hvor der er fredskov, sker der stor grundvandsdannelse med en infiltration på 100-200 mm. pr. år. Frederikssund Kommune finder det ikke afgørende, at fredskoven inddrages til byudvikling og vil i den kommende lokalplanlægning sikre, at dette delområde anvendes med respekt for de begrænsninger, som følger af beliggenhed i et NFI-område.

Statens Vandplaner

Erhvervsudlægget er i kraft af udpegningen af både OSD og NFI omfattet af de statslige udmeldinger til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedr. byudvikling og OSD. Heraf fremgår, at hovedreglen er, at OSD og indvindingsoplande, så vidt muligt, skal friholdes for byudvikling. Der er muligheder for undtagelse, hvis alternative beliggenheder er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn til stede.

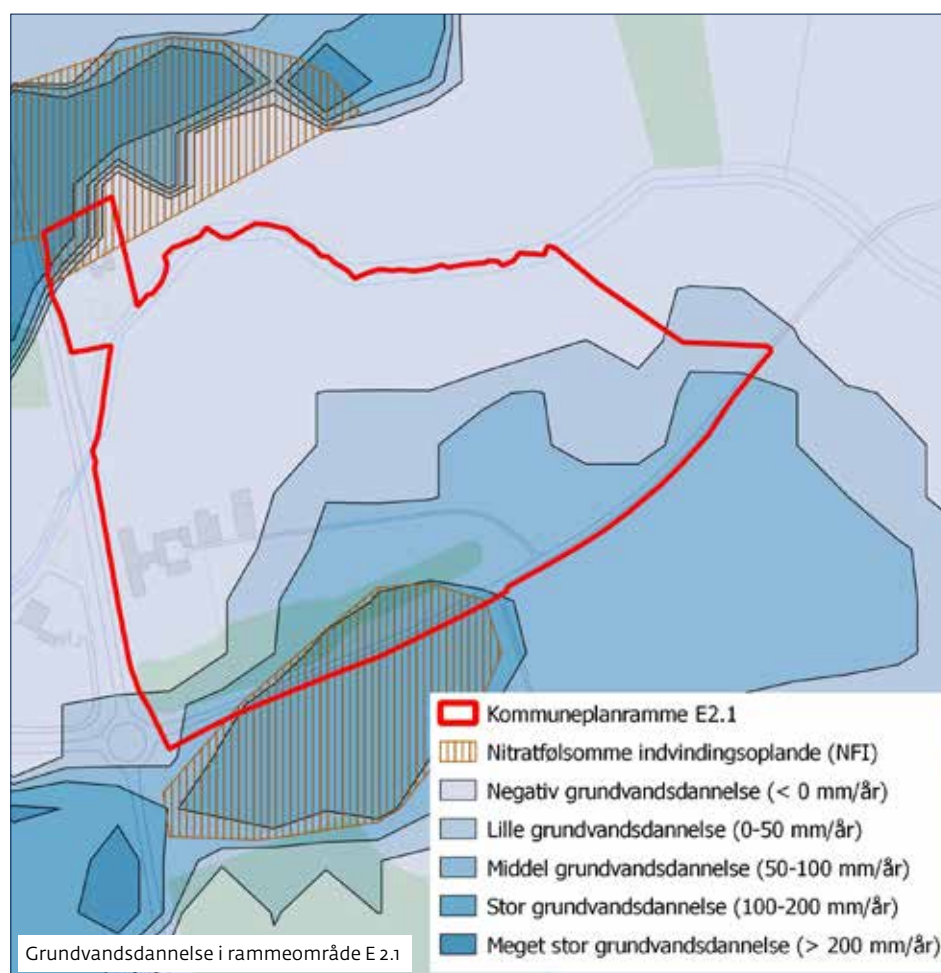
Det er ikke hensigtsmæssigt, jf. Kommuneplanens samlede 'redegørelse for byudvikling i OSD og indvindingsoplande' samt ovenstående afsnit om 'alternative placeringer', at udlægge nye arealer til erhvervsudvikling andre steder i kommunen, og dermed uden for OSD og indvindingsoplande. Det er vurderet, at der i tilknytning til Vinge kun er eksisterende erhvervsarealer, der ligeledes er beliggende i OSD, samt at det pågældende erhvervsudlæg vil skabe en positiv bymæssig afrunding af Vinge, samt en kobling mellem Frederikssund og Vinge.

³En infiltration på 100 mm. pr. år svarer til 1.000 m³ pr. ha. årligt. Stor grundvandsdannelse sker ved infiltration på 100 - 200 mm. pr. år.

Natur- og Miljøklagenævnet har d. 3. december 2012 truffet afgørelse om, at vedtagelsen af Statens vandplaner er ugyldig. De 23 vandplaner blev hjemvist til fornyet behandling. Naturstyrelsen har foretaget en fornyet teknisk forhøring af vandplanerne hos berørte myndigheder og det forventes at Forslag til vandplaner er sendt i 6 måneders offentlig frem til december 2013.

Frederikssund Kommune modtog d. 12. december 2012, d. 14. januar 2013, den 24. april 2013 og d. 22. maj 2013 orienteringsskrivelser fra Naturstyrelsen om konsekvenser for kommunernes administration i relation til vandplanernes ophævelse. Da vandplanerne er kendt ugyldige er det igen regionplanretningslinjerne, der har status af landsplandirektiv og er gældende indtil vandplanerne bliver endeligt vedtaget, formodentlig primo 2014. Vandplanernes retningslinje 40 og 41 er udmeldt som statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Kommunen finder, at den vurdering af Kommuneplanens indhold i forhold til grundvandsinteresserne, der skulle have været foretaget efter vandplanerne, stadig er indholdsmæssigt relevant uanset vandplanernes bortfald. Der redegøres således for Kommuneplanens forhold til statens vandplaner, uanset at planerne er bortfaldet.



Kommuneplan

Udviklingen af erhverv på arealet kan kun finde sted i det omfang, det sker uden risiko for forurening af den nuværende og fremtidige grundvandsressource. Type anvendelse fastsættes i Kommuneplanen til erhverv for mindre grundvandstruende og potentielt grundvandstruende virksomheder og erhverv.

- Mindre grundvandstruende aktiviteter og anlæg kan etableres, jf. den statslige udmelding.
- Potentielt grundvandstruende aktiviteter og anlæg kan placeres, jf. den statslige udmelding, samt på baggrund af en supplerende redegørelse for hvilke konkrete og udvidede tiltag, der iværksættes til beskyttelse af grundvandet. Den supplerende redegørelse findes i de efterfølgende afsnit om lokalplan, spildevandsplan, udledningstilladelse, tilslutningstilladelse og miljøgodkendelser,
- Særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg kan ikke placeres i området.

Den videre lokalplanlægning for erhvervsområdet skal ske i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer. Der planlægges for potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg på arealet, hvorfor parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres

eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Et mindre delområde inden for arealet skal anvendes med respekt for de begrænsninger, som følger af beliggenhed i et NFI-område.

Spildevandsplan

I Frederikssund Kommunes Spildevandsplan og principper for udledningstilladelser samt principper for tilslutningstilladelser vil der blive stillet krav om, at:

- Erhvervsområdet separatkloakeres, således at spildevandet ledes til renseanlæg.
- Regnvand fra tage og befæstede arealer ledes til forsinkelse, rensning og udligning i korrekt dimensionerede regnvandsbassiner, som placeres direkte i eller i nær tilknytning til det nye byområde.
- Regnvandsbassiner kan kun etableres, såfremt de udføres med en tæt membran. Således vil uheld med større spild til følge, forebygge grundvands-, jord- og vandløbsforurening.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Miljøgodkendelser

Ved placering af potentielt grundvandstruende virksomheder på arealet, vil der blive stillet krav til indretning, drift og kontrol med aktiviteter, der kan udgøre en miljømæssig risiko. Der vil blive stillet krav om etablering af en tæt belægning på de matrikler, hvor der etableres sådanne virksomhedstyper, ligesom der vil blive stillet krav om, at der skal sikres mulighed for foranstaltninger lokalt, til rensning af forurenede overfladevand, samt opbevaringskapacitet i tilfælde af uheld og spild af opbevarede olier, kemikalier eller affald heraf.

For de virksomheder, som etableres uden miljøgodkendelse vil Frederikssund Kommunes forskrifter for opbevaring af olier og kemikalier, samt Frederikssund Kommune Erhvervsaffaldsregulativ, medvirke til forebyggelse af recipientforurening. Håndtering og opbevaring af olier og kemikalier, flydende råvarer og flydende affald skal primært ske indendørs. Alternativt kan opbevaring ske på overdækket areal og med opsamlingsenhed under de materialer der opbevares, samt med placering på tæt belægning uden mulighed for afløb til recipienter. Denne praksis er tidligere anvendt i Frederikssund Kommune.

Det vurderes på baggrund af arealets anvendelse til erhverv, vurderingen af alternative placeringsmuligheder og krav i kommuneplan, spildevandsplan og miljøgodkendelse, at udlæg af rammeområde E 2.1 til erhverv, ikke vil medføre væsentlig indvirkning på grundvandet og i øvrigt er i overensstemmelse med Vandplanerne og kommunens ønsker om grundvandsbeskyttelse.

Kystnærhedszonen

Arealet ligger delvist inden for kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen skal sikre de danske kystlandskaber mod bebyggelse, som hindrer oplevelsen af landskaberne fra vandet eller fra land. Kystnærhedszonen dækker arealer fra kysten og 3 km ind i landet.

ErhvervsområdeVinge Nord ligger i 2,5-3 km's afstand fra Roskilde Fjord og hele området mellem arealet og Roskilde Fjord er i forvejen inddraget til bymæssig bebyggelse. Nærmest kysten ligger boligområder, og nærmest det ønskede erhvervsudlæg ligger et eksisterende erhvervsområde.

Fra fjorden vil oplevelsen af kystlandskabet være uændret. Fra arealet ved Strandvangen er det pga. de foranliggende bebyggelser i dag ikke muligt at se, at man befinder sig i et kystlandskab. Indsynet fra kysten til arealudlægget vurderes at være delvist blokeret, delvist begrænset af et erhvervsområde, øst for udlægget i Frederikssund by, der ligger højere (kote 16-24) i forhold til kysten end arealudlægget (kote 12-18).

Samlet vurderes det, at udlæg af erhvervsareal i den pågældende placering ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt.

Økologiske forbindelser

Arealet nord for Strandvangen er delvist beliggende i en økologisk forbindelse. De økologiske forbindelser er områder i kommunens samlede naturnetværk, som skal fremme spredning af dyr og planter mellem naturområder og levesteder.

Den økologiske forbindelse omkring Sillebro Å, som arealudlægget er delvist beliggende i, dækker ca. 50 meter på åens sydside, og giver mulighed for at planlægge for et større naturindhold. Sillebro Å er på stedet et gravet åløb, og fremstår som et dybt skår i landskabet. Der er dårlig kontakt til åen via stejle skrænter fra kote 11/12 der fører ned mod åen i kote 7. Åløbet vurderes på strækningen ikke at udgøre en særlig landskabelig værdi. Den fungerer dog som flyverute for flagermus og andre dyr. F.eks. bruger hare, grævling m.fl. åforløbet som habitat og/eller spredningskorridor. Ligeledes er arealet langs åen vigtig som levested og spredningskorridor for insekter og vilde planter

Umiddelbart øst for erhvervsudlægget er spredningskorridoren udvidet med de store lavbunds- og naturarealer i ådalene. Spredningskorridorens væsentligste naturpotentiale ligger således i ådalen, og det er naturligt, at der i den videre planlægning af arealet, tages hensyn til og bidrager til at udvikle naturpotentialerne der.

Arealet drives i dag landbrugsmæssigt og det vurderes derfor umiddelbart, at det rummer begrænsede biologiske kvaliteter. Den landbrugsmæssige udnyttelse levner dog visse dyr mulighed for spredning over markerne. Ved den nærmere planlægning af erhvervsområdet skal naturkvaliteter i nær relation til Sillebro Å sikres, samtidig med at arealet kan tages i brug til erhverv. I Kommuneplanen fastsættes et krav om, at der i et bælte på 25 meter fra åen ikke må placeres tekniske anlæg og bygninger mv. Arealerne kan derimod med fordel aktiveres til naturforbedrende formål, herunder gang- eller cykelsti, afvandingsløsninger og andre elementer, som kan spille sammen med naturkvaliteterne.

Udlægget til erhverv vurderes på denne måde, at kunne fremme naturinteresserne set i forhold til landbrugsdrift.

Fredskov og skovbyggelinje

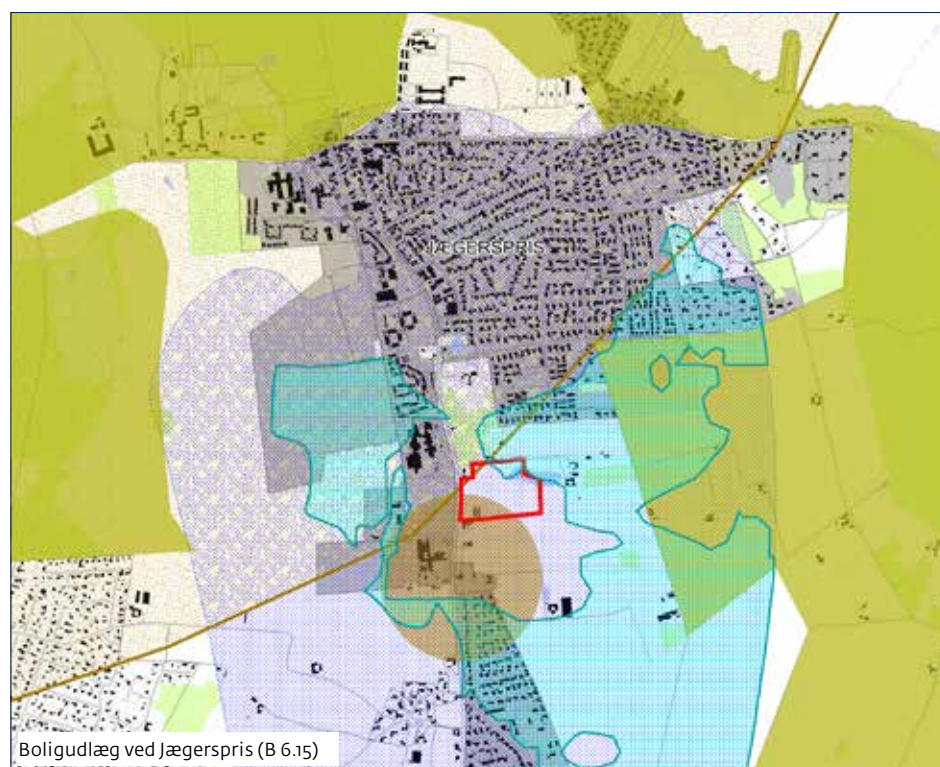
På arealets sydvestlige hjørne ligger et stykke fredskov på 1,5 ha. Skoven vurderes på baggrund af dens beliggenhed mellem en rundkørsel i det sydvestlige hjørne, Frederikssundsvej mod vest og den mindre Strandvangen mod syd samt op mod gården mod nord, ikke at udgøre nogen særlig landskabelig, rekreativ eller naturmæssig værdi. Erhvervsudlægget er i øvrigt omfattet af den til fredskoven hørende skovbyggelinje.

Udvikling af området til erhverv forudsætter en reduktion eller dispensation fra skovbyggelinjen.

NYT UDLÆG TIL BOLIGFORMÅL VED JÆGERSPRIS (B 6.15)

Der udlægges et nyt område til boligformål (rammeområde B 6.15) på 5,2 ha syd for Jægerspris ved Møllevej og Hannelundsvej. Det nye boligudlæg er omfattet af Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser med frigivelse til lokalplanlægning på betingelse af, at vejforsyningen er afklaret og finansiering af nødvendige infrastrukturprojekter tilvejebragt. Området vurderes, at ville kunne rumme omkring 60 boliger.

Boligudlægget er baseret på et konkret projektforslag til en seniorlandsby. Projektet foreslår mindre, fritliggende boliger med fællesarealer og fællesfaciliteter, og bygger på gode erfaringer fra et lignende projekt, "Holbæk Seniorlandsby" i Tjebberup, Holbæk, der har modtaget positiv omtale i kraft af den velfungerende bebyggelse og det populære boligmiljø. Den foreslåede målgruppe i projektet (seniorlandsby) er i god overensstemmelse med udsigterne til faldende børnetal og en større andel af ældre i befolkningen i Jægerspris. Frederikssund Kommune finder således projektet særdeles spændende og relevant for Jægerspris by. Planlægningsmæssigt vil arealet kunne skabe sammenhæng i den sydlige del af Jægerspris, således at boligbebyggelsen ved Duemosevej og boligbebyggelsen øst for Over Dråby langs Møllevej bindes sammen. Arealet er trafikalt velbeliggende med god adgang til Møllevej



 Rammeområde B 6.15

 Byzone

 Kirkebyggelinie

 Område med særlige drikkevandsinteresser

 Nitratfølsomt indvindingsområde

 Område med landskabelige værdier

 Støjkonsekvenszone

samt kollektive busforbindelser til Frederikssund. Eksisterende skovområder og beskyttede sø- og moseområder vil kunne friholdes som grønne og blå strukturer. De omgivende arealer mod øst og syd er i Kommuneplanen udlagt til skovrejsningsområder af hensyn til grundvandsbeskyttelsen, samt for at styrke byens karakter og afrunding med bynære skove. Rammeområde B 6.15 udpeges som nyt byudlæg til boligformål, for at sikre Jægerspris bys fortsatte udviklingsmuligheder inden for planperioden, men også for at åbne mulighed for realisering af et meget spændende boligprojekt med stort potentiale for fin indpasning og afrunding af Jægerspris by.

Boligrummelighed og boligbehov

Jægerspris rummer en række byudlæg, der allerede er lokalplanlagte (lokalplan 76, 77 og 80), og som derfor er frigivet til boligudbygning. Det vurderes, at disse områder har en rummelighed på cirka 260 boliger.

De seneste års boligstatistik viser, at der med det nuværende boligmarked opføres under 10 boliger per år i Jægerspris by. Når der sker en stabilisering af boligmarkedet forventes det, at boligudbygningen vil ligge på cirka 20 – 30 boliger per år. Det vurderes derfor, at de frigivede arealer vil være fuldt udbyggede omkring år 2020. Herefter vil der være behov for frigivelse af nye arealer.

Et område øst for Duemosevej (rammeområde B 6.14) er udlagt i Kommuneplanen som fremtidig byzone, der kan frigives i år 2019-2025 med plads til cirka 60 boliger. Der ligger desuden et potentiale for byomdannelse af mindre erhvervsområder i den centrale del af Jægerspris, vurderet til cirka 10 boliger.

Omkring år 2025, dvs. omkring slutningen af den 12-årige kommuneplanperiode, forventes det derfor at opstå behov for yderligere arealer til boligudbygning såfremt, der skal kunne ske en fortsat udvikling af Jægerspris.

Udpegning af rammeområde B 6.15, som nyt byudlæg til boligformål vil kunne sikre Jægerspris bys fortsatte udviklingsmuligheder inden for planperioden.

Alternative placeringer

Jægerspris by er omgivet af store skove, fjord og værdifulde landskaber. Desuden er hele Jægersprisområdet omfattet af en støjkonsekvenszone omkring Forsvarets øvelsesterræn. Jægerspris anbefales udviklet i en sydlig retning af hensyn til støjkonsekvenszonen omkring skydeterrænet og på grund af de værdifulde og unikke landskaber nord for byen og mod sydøst.

Støjkonsekvenszonen begrænser muligheden for udlæg til støjfølsom anvendelse, herunder boliger, i Jægerspris by. Der må, som udgangspunkt, ikke udlægges boliger i denne zone. Arealerne syd og øst for Jægerspris er ikke omfattet af støjkonsekvenszonen.

Byudvikling skal ske under hensyn til det unikke og sårbare slots- og kystlandskab mod nord. Området nord for Jægerspris langs den østlige kyst er præget af marint forland og tilgroningskyst med brede strandengsarealer og små fiskerlejer. Området er orienteret mod kysten og har ikke visuel relation til resten af landskabskarakterområdet på grund af de store skove. Skalaen i området er middel i kraft af de små huse og små lodder i samspil med de lange skovbryn. Den rumlige afgrænsning er åben. Området er forholdsvis enkelt i kraft af de få karaktergivende elementer: fiskerlejer, landbrug og strandeng. Området er forholdsvis upåvirket af tekniske anlæg og støj. Strandengslandskabets karaktergivende elementer er til stede og tydelig langs hele kyststrækningen, og området fremstår i store træk oprindeligt. Området vurderes derfor at være et særligt karakteristisk strandengslandskab, som skal beskyttes mod udvikling.



Byudvikling bør respektere byens eksisterende og planlagte bebyggelsesstruktur, herunder den gældende Lokalplan 80 for Karolinehøj. Denne lokalplan fastsætter en bebyggelsesplan, der afslutter Jægerspris' byrand mod vest i kraft af sigtelinjerne fra bebyggelsen ud mod landskab og slot.

Det vurderes samlet, at der ikke er hensigtsmæssige placeringsmuligheder for nye boligudlæg mod nord, øst og vest for Jægerspris. Det vurderes, at der i tilknytning til Jægerspris kun er nye boligudbygningsmuligheder i sydlig retning.

Fingerplanen

Boligudlægget ligger i det øvrige hovedstadsområde i tilknytning til kommuncenteret Jægerspris. I henhold til Fingerplanen skal byudvikling i det øvrige hovedstadsområde være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund. Kommunecentrene udpeges i den kommunale planlægning. Boligudbygning skal begrundes i lokale behov.

Det vurderes, at boligudlægget er i overensstemmelse med landsplandirektivet Fingerplanen.

Grundvandsinteresser

Boligudlægget er beliggende i et område, der er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Boligudlægget er omgivet af NFI mod nord, øst og syd. I det nordøstlige hjørne strækker NFI-udpegningen sig også lidt ind i boligudlægget, overvejende på et areal, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3 (sø og mose). Der sker en moderat infiltration til det primære magasin.

Frederikssund Kommune har foretaget en vurdering af boligudbygningsmulighederne i Jægerspris samt muligheden for alternative placeringsmuligheder. Det er vurderet, at der i tilknytning til Jægerspris kun er nye boligudbygningsmuligheder i sydlig retning, samt at det pågældende boligudlæg vil kunne skabe planlægningsmæssig og visuel sammenhæng i den sydlige del af Jægerspris.

Boligudlægget ligger i et område med moderat infiltration til det primære magasin. Udlægget er omgivet og delvist omfattet af arealer med meget stor grundvandsdannelse der samtidig er udpeget som NFI områder. Det vurderes på baggrund heraf, at infiltrationen i boligudlægget kan have en positiv indflydelse på grundvandskvaliteten. Derfor bør befæstelsesgraden holdes lav.

I Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning fastsættes anvendelsen af det nye udlæg til åben-lav og tæt-lav boliger. Boliger er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter. Det vurderes på baggrund heraf, at der kun er minimal risiko for grundvandsforurening. Ændring af arealanvendelsen fra landbrug til boliger vurderes at være en forbedring af grundvandsbeskyttelsen. Kommuneplanens generelle rammer stiller krav om, at der i lokalplanlægning skal reserveres plads til evt. nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af vand samt at løsninger for overfladevand bør indgå som gevinst for omgivelserne. Generelt søges bortledningen af overfladevand begrænset mest muligt ved at minimere det befæstede areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer som regnbæde, træer, buske, græsplæner m.v. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

I Frederikssund Kommunes spildevandsplanlægning vil det blive sikret, at nye byområder separatkloakeres, således at spildevandet ledes til renseanlæg og regnvand fra tage og befæstede arealer ledes til rensning og udligning i regnvandsbassiner, som placeres i de nye



byområder eller i landområdet. I spildevandsplanlægningen vil det blive sikret, at regnvands- og spildevandsledninger til enhver tid opfylder den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Det er en målsætning i spildevandsplanlægningen, at regnvandet fra tage kan bruges til vanding af de grønne områder og indgå som en naturværdi i byområdet.

Spildevandsplanlægningen vil sammen med lokalplanlægningen medvirke til, at de blå-grønne byområder klimasikres for store nedbør ved etablering af et særligt skybrudssystem til bortledning eller opmagasinering af det skybrudsvand, som regnvandssystemet ikke kan bortlede med det samme.

Det vurderes på baggrund af områdets udpegning som OSD med et lille naturområde delvist omfattet af NFI, anvendelsen til boliger, vurderingen af alternative placeringsmuligheder og de fastsatte krav i Kommuneplanen og Spildevandsplanen, at udlæg af rammeområde B 6.15 til boliger ikke vil medføre væsentlig indvirkning på grundvandet og er i overensstemmelse med kommunens ønsker om grundvandsbeskyttelse.

Kystnærhedszonen

Arealet ligger inden for kystnærhedszonen. Boligudlægget ligger i en afstand på cirka 1,9 km fra Isefjorden (vest) og 1,6 km fra Roskilde Fjord (nord og øst). Der fastsættes i Kommuneplanens rammer en maksimal bebyggeshøjde på 8,5 meter. Boligudlægget er mod vest og nord omgivet af eksisterende bymæssig bebyggelse. Mod øst ligger skovområdet Færgelunden. Desuden er boligudlægget omgivet af højdedrag, og ligger således lavere (kote 21-24) end de omkringliggende arealer (kote 33-35 på Karolinehøj mod vest, kote 25-40 Kignæsbakken mod nord og kote 29-50 i Færgelunden mod øst). Den bymæssige bebyggelse, skoven og terrænet gør, at der ikke er visuel sammenhæng mellem det nye boligudlæg og kysten. Det vurderes samlet, at udlæg til boligformål i den pågældende placering ikke vil påvirke kystlandskabet.

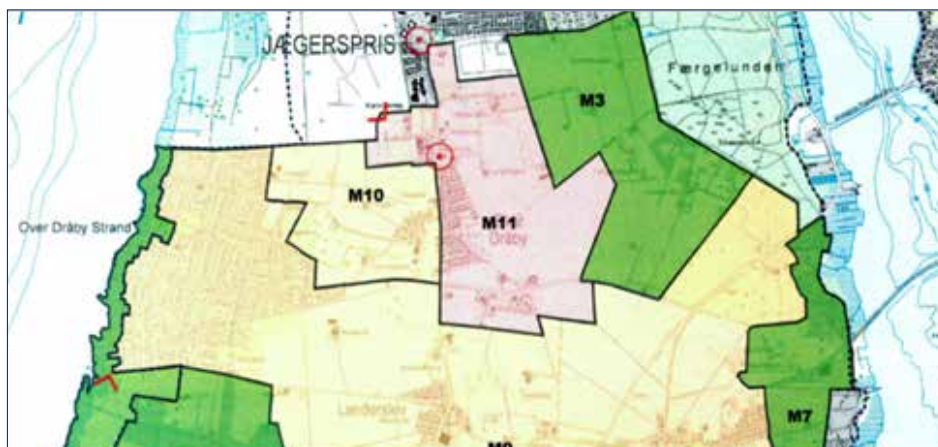
Landskab

Boligudlægget er jf. Frederikssund Kommunes landskabsanalyse og landskabsstrategi* omfattet af Landskabskarakterområde nr. 2 Horns Herred Bundmoræneflade.

Området ved Over Dråby er meget præget af spredt byudvikling. Karakterområdets nøglekarakteristika med udskiftede landsbyer med fritliggende gårde er ikke tydelige. Den oprindelige struktur fra udskiftningen af Over Dråby og Nedre Dråby landsbyer er udvisket af



*For flere oplysninger om landskabsanalyse og landskabsstrategi henvises til Kommuneplanens afsnit 2.2 Landskab.



Boligudlægget ligger i et område (M11), der i Frederikssund Kommunes landskabsstrategi anbefales ændret

byudvikling med parcelhusudstyknings, erhvervsbebyggelse, skole og idrætsarealer. Udbygningen af Jægerspris med spredt byvækst har udvisket områdets karaktergivende elementer og kulturhistoriske oprindelse i udskiftningstiden, samt samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografi. Samlet fremstår området ved Over Dråby som karaktersvagt og i middel tilstand. Området er derfor tildelt det strategiske mål ændre, hvilket betyder at områderne kan ændres.

Ændringer bør ske i harmoni med de øvrige omkringliggende landskaber og under hensyntagen til næromgivelserne til Over Dråby Kirke som landmark i området. En ændring af området foreslås i landskabsstrategien opnået ved at udlægge arealer til byudvidelse, som opstramning og afrunding af den eksisterende by og overgangen til landskabet. Ny bymæssig bebyggelse bør ske under hensyntagen til de omkringliggende landskaber. Det foreslåes, at skovrejsning kan placeres i området, men under hensyntagen til indsigtssonen til Over Dråby Kirke og at skovrejsning kan placeres som bynær skov og derved være opstrammende element i landskabet, samt rekreativ naturværdi og evt. grøn adskillelse mellem boliger og erhvervsområde. Tekniske anlæg kan placeres i området, under hensyntagen til de omkringliggende landskaber. Master skal placeres under hensyntagen til kirker og indsigten til Over Dråby Kirke anbefales ikke sløret.

Det vurderes, at boligudlægget er i overensstemmelse med de landskabelige interesser.

Kirkebyggelinje

En del af boligudlægget ligger inden for kirkebyggelinjen til Over Dråby Kirke. For at forhindre, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirken eller hindrer, at kirken er synlig i landskabet, er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelsesonen, gælder forbuddet dog ikke. Bestemmelsen omfatter alt byggeri, men vil især have betydning for placering af siloer, elmaster og vindmøller.

Kommuneplanens rammer for boligudlægget fastsætter en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, og rammen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kirkebyggelinjen.

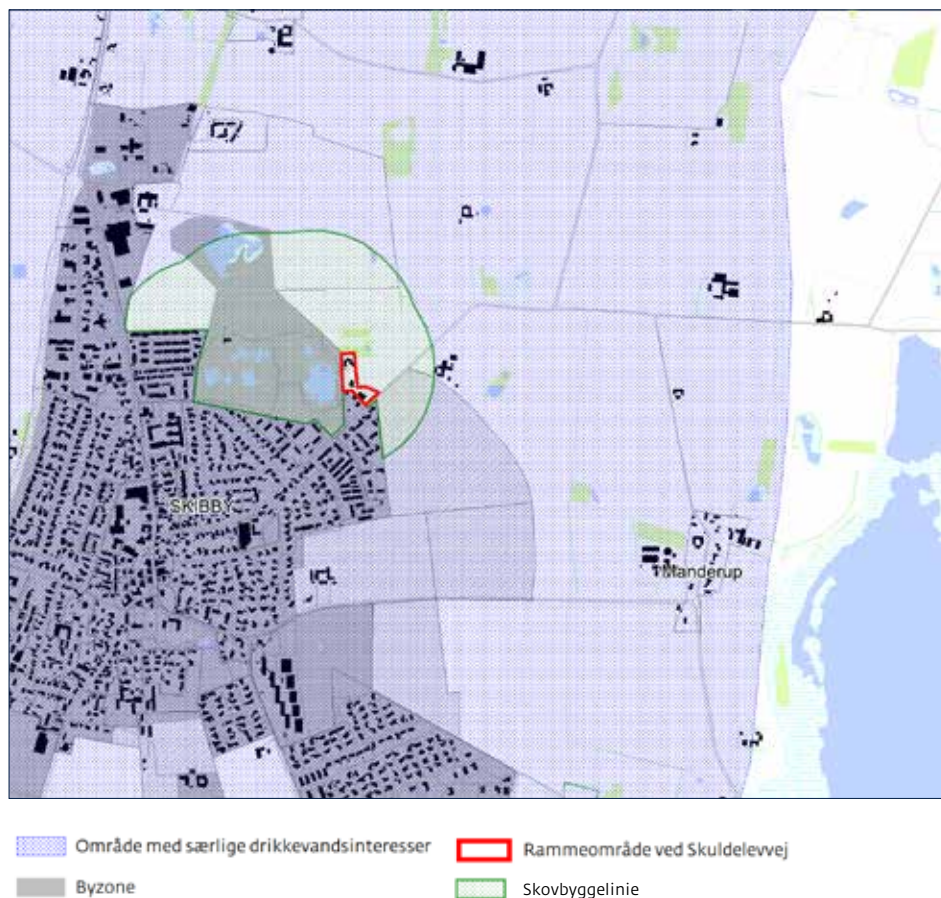
Beskyttede naturtyper

Den nordøstlige del af udlægget er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttet natur. Naturområdet er udpeget som hhv. sø- og moseområde. Ved lokalplanlægning skal det i overensstemmelse med Naturbeskyttelsesloven sikres, at de beskyttede naturtyper ikke inddrages til byformål.



NYT UDLÆG TIL BOLIGFORMÅL VED SKIBBY (RAMMEOMRÅDE B 4.32)

Der udlægges et nyt område til boligformål (rammeområde B 4.32) på 0,7 ha øst for Skibby nord for Skuldelevvej. Det nye boligudlæg frigives til lokalplanlægning med vedtagelsen af nærværende kommuneplan. Udlægget vil åbne mulighed for etablering af én ny boligparcel og overførsel af 3 eksisterende boligparceller til byzone.



Boligrummelighed og boligbehov

Boligudlægget er baseret på en konkret ansøgning om udstykning. Området ligger i tilknytning til den eksisterende byzone i Skibby og fremstår i dag som et bebygget byområde. Frederikssund Kommune vurderer, at overførsel af areal til byzone og mulighed for etablering af en ny bolig vil bidrage til en mere helstøbt afrunding af Skibbys byzone mod nordøst. Desuden vurderes det, at overførsel til fra landzone til byzone vil skabe et bedre administrationsgrundlag, da arealet fremstår som en del af Skibby by.

Skibby har en boligrestrummelighed på cirka 600 boliger, og det forventes, at der i løbet af den 12-årige planperiode vil være behov for udbygning med cirka 400 boliger. Da der her er tale om muligheden for udbygning med en enkelt bolig, vurderes udlægget ikke at påvirke den samlede restrummelighed for Skibby.

Fingerplanen

Boligudlægget ligger i det øvrige hovedstadsområde i tilknytning til kommuncenteret Skibby. I henhold til Fingerplanen skal byudvikling i det øvrige hovedstadsområde være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. Kommunecentrene udpeges i den kommunale planlægning. Boligudbygning skal begrundes i lokale behov.

Det vurderes, at boligudlægget er i overensstemmelse med landsplandirektivet Fingerplan 2007.

Grundvandsinteresser

Boligudlægget er beliggende i et område, der er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) samt indvindingsopland.

I Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning fastsættes anvendelsen af det nye udlæg til åben-lav boliger, og der vil være mulighed for etablering af én ny bolig. Boliger er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter. Det vurderes på baggrund heraf, at der kun er minimal risiko for grundvandsforurening. Ændring af arealanvendelsen fra landbrug til boliger vurderes at være en forbedring af grundvandsbeskyttelsen.

Kommuneplanens generelle rammer stiller krav om, at der i lokalplanlægning skal reserveres plads til evt. nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af vand samt at løsninger for overfladevand bør indgå som gevinst for omgivelserne. Generelt søges bortledningen af overfladevand begrænset mest muligt ved at minimere det befæstede areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer som regnbede, træer, buske, græsplæner m.v. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

I Frederikssund Kommunes spildevandsplanlægning vil det blive sikret, at nye byområder separatkloakeres, således at spildevandet ledes til renseanlæg og regnvand fra tage og befæstede arealer ledes til rensning og udligning i regnvandsbassiner, som placeres i de nye byområder eller i landområdet. I spildevandsplanlægningen vil det blive sikret, at regnvands- og spildevandsledninger til enhver tid opfylder den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Det er en målsætning i spildevandsplanlægningen, at regnvandet fra tage kan bruges til vanding af de grønne områder og indgå som en naturværdi i byområdet.

Spildevandsplanlægningen vil sammen med lokalplanlægningen medvirke til at de blå-grønne byområder klimasikres for store nedbør ved etablering af et særligt skybrudssystem til bortledning eller opmagasinering af det skybrudsvand, som regnvandssystemet ikke kan bortlede med det samme.

Det vurderes på baggrund af områdets udpegning som OSD, anvendelsen til boliger og de fastsatte krav i kommuneplan og spildevandsplan, at udlæg af rammeområde B 4.32 til boliger ikke vil medføre væsentlig indvirkning på grundvandet og er i overensstemmelse med kommunens ønsker om grundvandsbeskyttelse.

Kystnærhedszonen

Arealet ligger inden for kystnærhedszonen. Boligudlægget ligger i en afstand på cirka 1,9 km fra Roskilde Fjord. Der fastsættes i Kommuneplanens rammer en maksimal bebyggelse-højde på 8,5 meter, og der er tale om udbygning med én bolig. Boligudlægget er mod syd omgivet af eksisterende bymæssig boligbebyggelse, der medfører, at der ikke er visuel sammenhæng mellem det nye boligudlæg og kysten.

Det vurderes samlet, at udlæg til boligformål i den pågældende placering ikke vil påvirke kystlandskabet.

Landskab

Boligudlægget er jf. Frederikssund Kommunes landskabsanalyse og landskabsstrategi* omfattet af Landskabskarakterområde nr. 2 Horns Herred Bundmoræneflade.

Landskabskarakterområdet er karakteriseret ved et letbølget terræn. Byerne ligger på de højere liggende partier i landskabet, men putter sig i forhold til toppunkterne i terrænet. Området fremstår med små skovpartier og mindre krat, en del nyere hegn samt med beplantning omkring de fritliggende, udflyttede gårde. Området er intensivt drevet, men også præget af en del afgræsning, særligt med hestehold.

Bebyggelsesmønsteret er karakteriseret ved stjerneudskiftede landsbyer og enkeltliggende blokudskiftede udflyttergårde, der ligger placeret ude på marken, samt enkelte husmandsbebyggelser. De karaktergivende landskabselementer skaber et transparent til åbent landskab af middel til stor skala. Områdets mange forskellige landskabselementer danner et meget sammensat landskab med svag til middel struktur.

I den sydlige del af området ligger Skibby, der er synlig i landskabet i kraft af en overvejende bymæssig byrand. Boligudlægget fremstår som en del af Skibbys byrand. Overførsel af arealet til byzone og etablering af en ny bolig vurderes at kunne bidrage til at styrke Skibbys byrand.

Boligudlægget ligger i et delområde, der iht. Kommuneplanens retningslinjer for landskab skal vedligeholdes, idet det er karakteristisk og i middel tilstand. Målsætningen om vedligehold betyder, at området skal vedligeholdes og at ændringer kan ske, når der tages hensyn til indpasning i den eksisterende karakter.

Det vurderes, at boligudlægget er i overensstemmelse med de landskabelige interesser.

Skovbyggelinje

Udlægget er omfattet af en skovbyggelinje fra et fredskovsareal ved moseområdet vest for udlægget. Ny bebyggelse forudsætter en reduktion eller dispensation fra skovbyggelinjen.

Baggrundsmateriale

"Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" (Miljøministeriet; oktober 2012)

"Notat om grundvandsbeskyttelsen i området nord for Strandvangen" (Notat; Frederikssund Kommune; 2012)

"Grundvandsdannelse i Frederikssund Kommune" (Frederikssund Kommune og NIRAS; august 2012)

*For flere oplysninger om landskabsanalyse og landskabsstrategi henvises til Kommuneplanens afsnit 2.2 Landskab.

1.2 Detailhandel

Retningslinjer

1.2.1

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

BYMIDTER

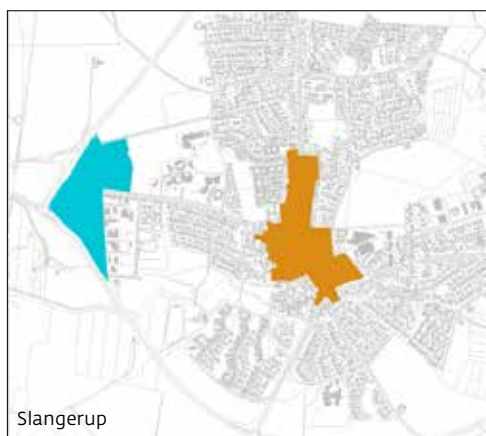
1.2.2

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

Bymidte	Kommuneplanrammer [*]	Eksist. bruttoetage-areal ^{**}	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	41.200 m ²	75.000 m ² Rammen for bymidten gælder for detailhandel under et – inklusive butikker, der sælger pladskrævende varer.	Dagligvare- og udvalgsvarebutikker: Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2012: 3.500 m ² for dagligvarebutikker, 2.000 m ² for udvalgsvarebutikker).
Vinge	Fastlægges i den videre planlægning forVinge	0 m ²	Fastlægges i den videre planlægning forVinge	Fastlægges i den videre planlægning forVinge
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	9.200 m ²	17.000 m ²	Dagligvare- og udvalgsvarebutikker: Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2012: 3.500 m ² for dagligvarebutikker, 2.000 m ² for udvalgsvarebutikker).
Skibby	C 4.1, C 4.2, C 4.3	7.500 m ²	16.000 m ²	Dagligvare- og udvalgsvarebutikker: Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2012: 3.500 m ² for dagligvarebutikker, 2.000 m ² for udvalgsvarebutikker).
Jægerspris	C 6.2	3.800 m ²	7.000 m ²	Dagligvare- og udvalgsvarebutikker: Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2012: 3.500 m ² for dagligvarebutikker, 2.000 m ² for udvalgsvarebutikker).

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

** Jf. Frederikssund Kommunes registrering af detailhandelen af april 2011.



- Bymidte
- Lokalcenter
- Center for pladskrævende varer

Retningslinjekort - Detailhandel - Kort 1.2.A

LOKALCENTER

1.2.3

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

Lokalcenter for detailhandel	Kommuneplanrammer	Eksist. bruttoetageareal*	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 (2012: 1.000 m ²)
Sydbyen	C 1.6	1.050 m ²	1.200 m ²	Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2012: 1.000 m ²)
Holmensvej	C 1.8	1.000 m ²	1.500 m ²	Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2012: 1.000 m ²)
Jægerspris	C 6.1	2.300 m ²	Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2009: 3.000 m ²)	Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2012: 1.000 m ²)
Kulhuse	C 6.3	1.200 m ²	Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2009: 3.000 m ²)	Max. tilladte jf. Planlov og landsplandirektiver (2012: 1.000 m ²)

* Jf. Frederikssund Kommunes registrering af detailhandelen af april 2011.

OMRÅDER TIL SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VARER**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 ^{***}	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 *	41.200 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/Kors-høj/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	24.200 m ²	45.000 m ²	5.000 m ² **
Erhvervsområde vest i Slangerup	E 3.2, E 3.6	0 m ²	15.000 m ²	5.000 m ² *
Skibby Nord	E 4.2	6.800 m ²	10.000 m ²	8.000 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. Eksisterende lovligt bestående butiksafsnit kan dog indskrives i lokalplaner, selvom de overskrider grænsen på 2000 m²

*** Jf. Frederikssund Kommunes registrering af detailhandelen af april 2011.

1.2.5

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

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. Eksisterende lovligt bestående butiksafsnit kan dog indskrives i lokalplaner selvom de overskrider grænsen på 2000 m².

Planteskoler i landzone	Kommuneplanrammer	Ekist. bruttoetageareal [*]	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 Wilumsens 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
Gammel Kulhusvej 9	LL 6.1	0 m ²	500 m ²	500 m ²

^{*} Jf. Frederikssund Kommunes registrering af detailhandelen af april 2011.

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 inden for 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 Pedersholmparken/Centervej 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 kundegrundlaget 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 markedsmæssigt mulighed for dette.

LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsning af bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og eventuelle aflastningsområder samt fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte område og maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker i de enkelte områder, herunder også for enkeltstående butikker.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Afgrænsning af bymidter, lokalcentre og områder til særligt pladskrævende varer er overført fra Kommuneplan 2009 – 2021.

To arealer, der i Kommuneplan 2009 – 2021 var udpeget til enkeltstående butikker med særligt pladskrævende varer, er i nærværende kommuneplan udpeget som områder til særligt pladskrævende varer. Det drejer sig om rammeområde E 3.2, E 3.6 (Erhvervsområde Slangerup vest) og E 4.2 (Skibby Nord). Den maksimale arealmæssige ramme for Erhvervsområde Slangerup vest er hævet fra 5.000 m² til 15.000 m² og for Skibby Nord fra 8.000 m² til 10.000 m².

STATUS FOR DETAILHANDELEN I FREDERIKSSUND KOMMUNE

Detailhandelen i Frederikssund Kommune er fordelt på Frederikssund bymidte, bymidterne i Skibby, Slangerup og Jægerspris samt en række lokalcentre og områder til pladskrævende varer. Der er i kommunen cirka 240 butikker, hvoraf cirka 35 % er dagligvarebutikker. Mere end halvdelen af butikkerne ligger i Frederikssund bymidte, mens der ligger 19 butikker i Skibby bymidte, 27 i Slangerup bymidte og 14 i Jægerspris bymidte/lokalcenter.

I Frederikssund by danner bymidten samt områderne Askelundsvej og Pedersholmparken tre koncentrationer med hver sin profil. Dertil fungerer butikker i Sydbyen og Holmensvej og Græse Bakkeby som lokalcentre for hver sin bydel.

I Slangerup ligger udvalgswarehandelen på et koncentreret forløb langs Kongensgade og Brobæksgade. Dagligvarebutikkerne er primært placeret i den sydlige del af bymidten.

Skibby er den af kommunens byer uden for Frederikssund by, der har den stærkeste og mest varierede detailhandel, i forhold til byens størrelse.

I Jægerspris findes den oprindelig bykerne, i dag et lokalcenter, samt den nye bymidte ved Møllehegnet.



Forbrug og omsætning 2010	Dagligvareforbrug	Dagligvareomsætning	Udvalgsvareforbrug	Udvalgsvareomsætning
Frederikssund	541 mio. kr	677 mio. kr	470 mio. kr	806 mio. kr
Skibby	184 mio. kr	*	173 mio. kr	*
Slangerup	214 mio. kr	*	230 mio. kr	*
Jægerspris	245 mio. kr	226 mio. kr	201 mio. kr	24 mio. kr
Kommunen i alt	1.18 mio. kr	1.315 mio. kr	1.07 mio. kr	996 mio. kr

Forbrug og omsætning i detailhandelen 2010. * Uoplyst af markedshensyn

Kilde: Institut for CenterPlanlægning (ICP): "Detailhandelsanalyse", november 2011.

Kommunens dagligvarebutikker havde i 2010 en omsætning, som var større end borgernes forbrug af dagligvarer. Handelsbalancen, det vil sige forholdet mellem omsætning og forbrug, var på 111 % for dagligvarer. Turismen, herunder de mange brugere af kommunens sommerhusområder, bidrager væsentligt til den høje omsætning, da mange sommerhusgæster køber dagligvarer i kommunens butikker.

På udvalgsvareområdet var forholdet i 2010 mellem omsætning og forbrug 93%. Det betyder, at forbrugerne i Frederikssund Kommune i højere grad kører ud af kommunen til f.eks. Hillerød, Ballerup og Roskilde, end at forbrugerne i nabokommunerne tager til Frederikssund Kommune for at handle.

Omsætning og handelsbalance er samlet set steget i forhold til omsætningstal fra 2006. Dette er især på grund af etableringen af butikscentret Sillebroen. Etableringen af Sillebroen har betydet, at forbrugerne i Frederikssund og oplandet har fået væsentlig bedre indkøbsforhold. Sillebroen er endnu ikke fuldt indført i forbrugernes indkøbsvaner, og der må forventes en stigende handelsbalance også fremover.

	2006	2010
Dagligvarer	108%	111 %
Udvalgsvarer	85%	93 %
Detailhandel i alt	97%	102 %

Forholdet mellem omsætning og forbrug (handelsbalance) i detailhandelen i 2006 og 2010.

Kilder:

- Institut for CenterPlanlægning (ICP): "Detailhandelsanalyse", november 2011.

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

TENDENSEN

Dagligvaresektoren

Danmark har en finmasket dagligvareforsyning, hvor mindre end 2% af befolkningen har mere end 5 km til nærmeste dagligvarebutik. Dagligvarebutikkerne har en stor indflydelse på bymidter, da dagligvarebutikker i bymidten tiltrækker kunder til udvalgsvarebutikkerne. 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 generations-skifte 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), 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 1.000 m², dog findes der discountkoncepter).



ter 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 inden for discountbutikker. I perioden fra 2000 til 2010 er discountbutikkerne gået kraftigt frem i Danmark.

Discountbutikkernes markedsandel i Danmark var i 2011 på over en tredjedel, og den er dermed fordoblet på under 20 år. Markedsandelen for discountbutikker forventes fortsat at stige. 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

Udvalgsvarer indbefatter for eksempel tøj, sko, isenkram, smykker og bøger. Generelt set er forbrugerne villige til at køre længere efter udvalgsvarer end dagligvarer.

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 udvalgswarebutikker med en beliggenhed, som er i tråd med de gældende markedskrav. I de kommende års udvikling forventes desuden tendenser til større udvalgswarebutikker, øget tilknytning til kæder og en koncentration af tøjbutikker og lignende specialiserede udvalgswarebutikker i store centre og på de bedste beliggenheder i de regionale handelscentre.

Særligt pladskrævende varegrupper

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

Konkurrencesituationen er de seneste år blevet skærpet. På dagligvareområdet er der især blevet etableret flere discountbutikker. På udvalgswareområdet har den generelle afmatning i markedet medført en skarpere konkurrence. Udvidelse og etablering af shoppingcentre og større udvalgswarebutikker, f.eks. Lyngby Storcenter, Field's og Elgiganten, har medført, at forbrugerne er blevet mere troløse. Desuden har e-handel taget en meget betragtelig del af markedet.

Den fremtidige konkurrencesituation for butikkerne i Frederikssund Kommune vil blive påvirket af større detailhandelsprojekter andre steder i Hovedstadsområdet, f.eks. i Hillerød, Holbæk, Egedal, Ballerup og Roskilde. Den generelle konkurrencesituation er igennem de seneste årtier blevet skærpet væsentligt. Strukturudviklingen har medført færre, men stærkere udbudspunkter, bl.a. i kraft af den øgede mobilitet samt det faktum, at butikker i dag kræver et væsentligt større kundegrundlag end tidligere. Omkostningerne til drift er højere, hvilket taler for større, men færre, enheder. Mange borgere lægger vægt på at kunne købe f.eks. tøj og andre specialvarer et sted hvor udbuddet er meget stort og kører gerne langt, for at nå det rette udbud.



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

DETAILHANDELSUDVIKLINGEN I FREDERIKSSUND KOMMUNE

Institut for CenterPlanlægning har, i en detailhandelsanalyse fra november 2011, vurderet udviklingsmulighederne for detailhandelen i Frederikssund Kommune i den aktuelle konkurrencesituation i form af forventninger til forbruget. Forventningerne til forbruget er udarbejdet på baggrund af befolknings- og indkomstforhold.

ICP vurderer, at dagligvareforbruget vil stige ca. 7 % og at udvalgswareforbruget vil stige ca. 17 %. Når forbruget i detailhandelen stiger, vil der være behov for flere kvadratmeter til butiksareal.

Handlen vurderes at stige mest i Frederikssund by for både dagligvare- og udvalgswarehandel.

Dagligvareforbrug	2010 mio. kr.	2019 mio. kr.	%
Frederikssund	541	587	8,5%
Slangerup	214	228	6,5%
Jægerspris	245	253	3,3%
Skibby	184	196	6,5%
Kommunen i alt	1.180	1.260	6,8%

ICP's vurdering af udvikling i dagligvareforbruget frem til 2019

Kilde: ICP: "Detailhandelsanalyse", november 2011

Udvalgswareforbrug	2010 mio. kr.	2019 mio. kr.	%
Frederikssund	470	559	19,0%
Slangerup	230	260	13,0%
Jægerspris	201	235	16,9%
Skibby	173	201	16,1%
Kommunen i alt	1.070	1.255	17,3%

ICP's vurdering af udvikling i udvalgswareforbruget frem til 2019

Tal fra: ICP: "Detailhandelsanalyse", november 2011



UDBYGNING AF RETNINGSLINJER

Frederikssund bymidte

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 og butikker, som sælger pladskrævende varer.

Retningslinjerne for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål i Frederikssund Bymidte skal give plads til fortsat vækst. Det eksisterende butiksareal er på ca. 41.200 m². I Frederikssund Kommuneplan 2009-2021 er fastsat en totalramme på 75.000 m² for Frederikssund bymidte. Det vurderes, at denne ramme fortsat giver rigelig rummelighed til, at butikkerne kan udvikle sig og nye kan etablere sig. Derfor er der ikke ændret i rammerne for bruttoetageareal. Ligeledes fastholdes bymidteafgrænsningen.

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

Det er Frederikssund Kommunes ønske, at kommunen får mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker 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, jf. Byrådets trafikpolitik.

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.

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 udvalgswarehandel. Evt. nye dagligvarebutikker skal placeres inden for bymidten, og derved bidrage til at fastholde kundegrundlaget for de lokale udvalgswarebutikker. Begge bymidter har god trafikal tilgængelighed.

Det eksisterende butiksareal er på ca. 9.200 m² for Slangerup og 7.500 m² for Skibby. I Frederikssund Kommuneplan 2009-2021 er fastsat en totalramme på 17.000 m² for Slangerup og 16.000 m² for Skibby. Det vurderes, at disse rammer fortsat giver rigelig rummelighed til, at butikkerne kan udvikle sig og nye kan etablere sig. Derfor er der ikke ændret i rammerne for bruttoetageareal. Ligeledes fastholdes bymidteafgrænsningerne.





Jægerspris bymidte

I Jægerspris forventes der at være mulighed for at fastholde og evt. udbygge detailhandelen, evt. sammen med oplevelsesmæssige tiltag, der udnytter turismen.

Det eksisterende butiksareal er på ca. 3.800 m² i rammeområde C 6.2. I Frederikssund Kommuneplan 2009-2021 er fastsat en totalramme på 7.000 m² for Jægerspris bymidte. Det vurderes, at denne ramme fortsat giver rigelig rummelighed til, at butikkerne kan udvikle sig og nye kan etablere sig. Derfor er der ikke ændret i rammerne for bruttoetageareal. Ligeledes fastholdes bymidteafgrænsningen.

Rammeområde C 6.2 er væsentligt større end rammeområde C 6.1 med ca. 2300 m² butiksareal. I nærværende kommuneplan fastholdes udpegningen af rammeområde C 6.2 som bymidte og rammeområde C 6.1 som lokalcenter. Dermed sikres begge rammeområder udviklingsmuligheder.

Områder til særligt pladskrævende varer

Frederikssund Kommune har fire områder til særligt pladskrævende varer. Centrenes stærke positioner inden for pladskrævende varer ønskes opretholdt.

Centeret ved Askelundsvej rummede i 2011 bl.a. en tømmerhandel, to byggemarkeder, to møbelforretninger samt en række store udvalgswarebutikker. Askelundscenteret ligger på en synlig lokalitet umiddelbart ud til en overordnet vej med god trafikal tilgængelighed og tiltrækker handel fra et stort opland.

Pedersholmsparken og Korshøj rummede i 2011 9 bilforhandlere på en let tilgængelig og synlig lokalitet og var dermed et stærkt center for denne type handel. Centervej forventes at tiltrække yderligere detailhandel til centeret omkring Pedersholmsparken.

Der er desuden et område til særligt pladskrævende varer i Slangerup (Erhvervsområde Vest) og et i Skibby (Skibby Nord). Disse to områder har i tidligere planlægning været udpeget som enkeltbutikker, men er i nærværende kommuneplan udpeget som områder til butikker med særligt pladskrævende varer og den arealmæssige ramme for området øges for at åbne mulighed for flere butikker.

Uden for de fire centre er der planlægning for en række enkeltbutikker som sælger pladskrævende varer. Planlægningen vedrører primært eksisterende butikker.

Retningslinjerne åbner i de fleste områder mulighed for butikker på op til 5.000 m² pr. butik. 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. To eksisterende planteskoler samt én lokalplanlagt planteskole 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. 2300 m². Lokalcenteret har med den nugældende Planlov mulighed for at vokse med ca. 700 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 tre lokalcentre i Frederikssund: Græse Bakkeby, Sydbyen og Holmensvej. Retningslinjerne for disse områder begrænser i overensstemmelse med lokalplanerne butiksarealet, 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.



Uden for bymidter, lokalcentre og områder til butikker med særligt pladskrævende

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."

varer

Uden for 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

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 bygninger, 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 markedsfølsomt måtte blive attraktiv. Såfremt der konstateres markedsfølsom interesse for at udbygge butiksforsyningen i en landsby eller et sommerhusområde til et egentligt lokalcenter, kan dette etableres gennem et kommuneplantillæg og en lokalplan. I landsbyerne er der i dag en dagligvareforsyning, der er på et niveau, som er forventeligt i forhold til byernes størrelse. I alle de byområder, hvor der bor 800 borgere eller flere, såsom Kulhuse og Skuldelev, findes i dag dagligvarebutikker. Det må påregnes, at det vil kræve en stærk lokal opbakning for at fastholde eksisterende dagligvarehandel i landsbyerne. Viser der sig i fremtiden markedsfølsomt bæredygtige koncepter for at etablere mere lokal detailhandel i de mindre byer, vil Byrådet være meget positiv over for at skabe de planlægningsmæssige rammer, som eventuelt måtte blive nødvendige.

Arealer til butikksformål.

Det fremgår af bemærkningerne til Planloven (§ 5m), at arealer til butikksformål 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 butikksformål" og dermed heller ikke af rammerne for butiksareal med mindre de har hovedvægt på detailhandel. Caf er, pengeinstitutter, ejendomsmæglere, biludlejninger o. lign. er heller ikke "arealer til butikksformål".

Om administration af Kommuneplanens detailhandelsbestemmelser

Retningslinjernes rammer for det maksimale bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål 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 nyafgr nsning af bymidten efter en særlig fremgangsmåde, der er beskrevet i Planloven.

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

Butiksst rrelsen inden for bymidterne og for nogle af lokalcentrene er sat til Planlovens maksimum. I de tilfælde, hvor retningslinjerne 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 udvalgswarebutikker større end 2.000 må ophæves for Frederikssund bymidte.

I bymidten i Frederikssund kan der etableres møbelbutikker på op til 5.000 må. 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, n r ændringerne ikke øger butikkens samlede bruttoetageareal.

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

Baggrundsmateriale:

"Detailhandelsanalyse" (ICP; november 2011)

"Frederikssund Kommune - Konsekvenser for detailhandelen ved etablering af et nyt butikscenter i Frederikssund" (ICP; februar 2007)

"Udviklingstendenser" skrevet til det daværende Detailhandelsudvalg (ICP; marts 2006)

"Redegørelse om detailhandelsplanlægning" (Miljøministeriet; december 2011)

"Frederikssund Kommuneplan 2009-2021" Afsnit 1.2 om Detailhandel (Frederikssund Kommune; februar 2010)

"Kommuneplantillæg nr. 014 Lokalcenter Holmensvej" (Frederikssund Kommune; 2012)

Opgørelser af bruttoetagearealer til butiksførmål (Frederikssund Kommune; april 2011)

Opgørelser findes for Frederikssund bymidte, Jægerspris bymidte, Skibby bymidte, Slangerup bymidte, Askelundscenteret, Pedersholmsparken/Korshøj, Lokalcenter Jægerspris, Lokalcenter Græse Bakkeby, Lokalcenter Sydbyen, Lokalcenter Holmensvej, Lokalcenter Kulhuse.

Kort med analyser af bymidter efter den statistiske metode (Frederikssund Kommune; 2009)

Notater (Frederikssund Kommune; 2009). Notater findes for Bymidteafgrænsning Frederikssund, Bymidteafgrænsning Jægerspris, Bymidteafgrænsning Skibby, Bymidteafgrænsning Slangerup





Retningslinjer og Redegørelse

2. Åbent land

- 2.1 Landområdet
- 2.2 Landskab
- 2.3 Geologi
- 2.4 Kulturhistorie
- 2.5 Natur
- 2.6 Landbrug
- 2.7 Skovrejsning
- 2.8 Råstofindvinding



2.1 Landområdet

Retningslinjer

2.1.1

Landområdet i Frederikssund Kommune omfatter den del af kommunen som ligger uden for byområdet (dvs. uden for eksisterende byzone og fremtidig byzone) samt uden for eksisterende sommerhusområder. Se kort 2.1.A.

Tiltag i landområdet skal ske i overensstemmelse med retningslinjerne i nærværende kapitel 2. Det åbne land.

KYSTNÆRHED

2.1.2

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. Kystnærhedszonen fremgår af kort 2.1.A.

LANDSBYER I LANDZONE

2.1.3

I landsbyer skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land (landbrug, skovbrug og fiskeri), være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt jf. Kommuneplanens rammer.

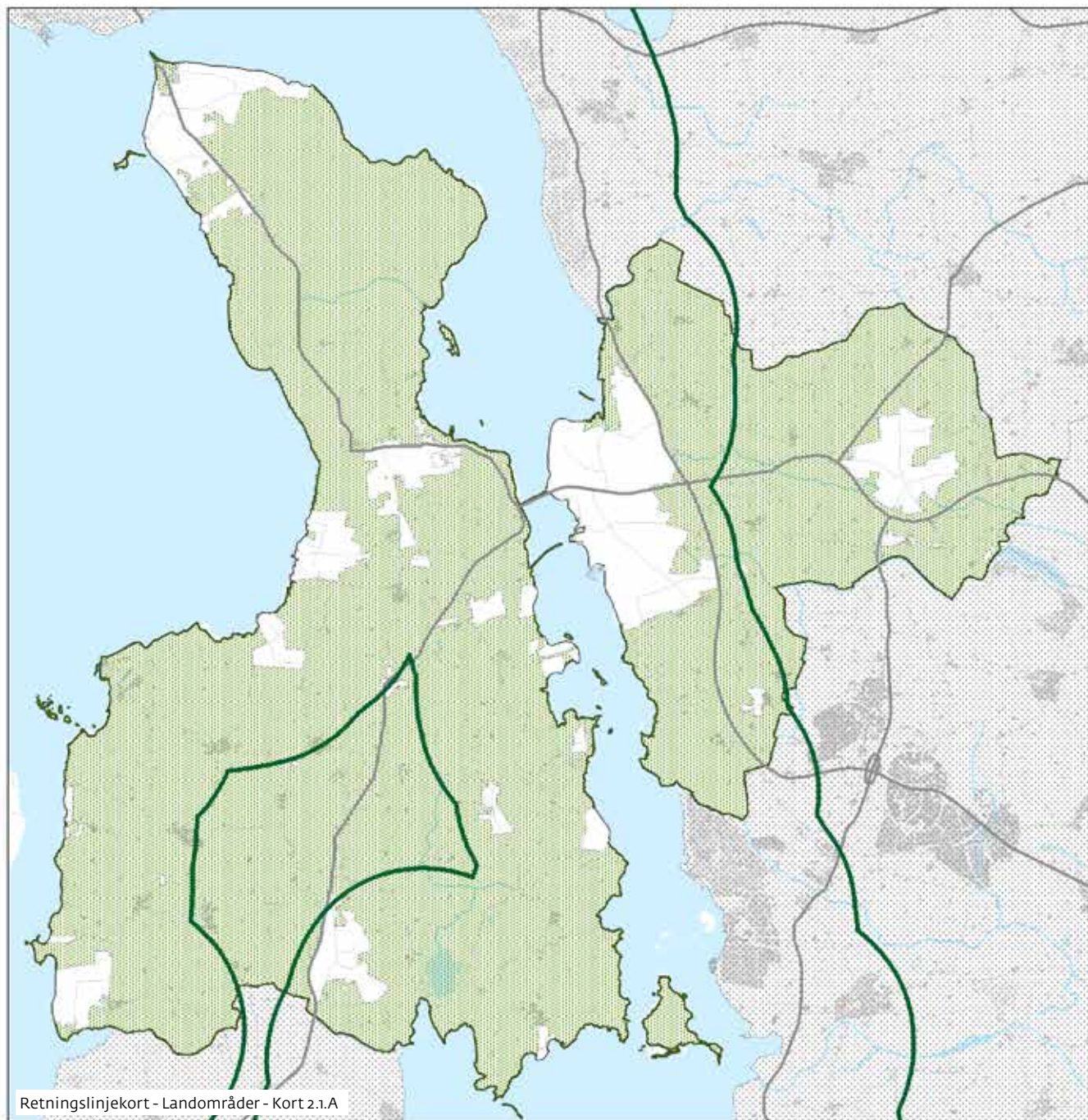
2.1.4

Inden for afgrænsede landsbyer kan der efter en nærmere vurdering i begrænset omfang etableres boliger og aktiviteter. Der kan indrettes et begrænset antal boliger i overflødiggjorte driftsbygninger.

2.1.5

Byggeri og anlæg skal respektere landsbyens særlige karakteristika, landsby- og bygningsmiljø, områdets kulturhistoriske træk og udstykningsmønster, de terrænmæssige forhold samt kirkeomgivelser.





- Landområde
- Kystnærhedszone

Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At skabe en bæredygtig balance mellem benyttelse og beskyttelse til gavn for kommunens naturgrundlag, for oplevelsesmulighederne i naturen, for forskning og undervisning og for den fortsatte udvikling af landbrugs- og skovdriften.
- 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 kystområder friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.
- At sikre mulighed for levende og aktive landsbymiljøer samtidig med, at de kulturhistoriske værdier beskyttes
- At fastholde klare grænser mellem det åbne land og landsbyerne

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Det er et af Planlovens hovedformål at værne om 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.

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer for arealanvendelse i kystnærhedszonen.

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 Naturstyrelsen.

Kommunen er tilsynsmyndighed for fredninger, men det er Fredningsnævnet, der træffer afgørelser ved dispensationsansøgninger. Kommunen er endvidere tilsynsmyndighed i relation til bestemmelser i Planloven og Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er myndighed for offentlighedens adgang til naturen, der er fastlagt i Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er myndighed for tilladelser og godkendelser efter Lov om Miljøgodkendelse af husdyrbrug. Kommunen udarbejder kataloger for naturgenopretning og naturbeskyttelse i form af delområdeplaner, områdeplaner og plejeplaner for fredede arealer.

Kommunens planlægning skal foregå inden for rammerne af landsplanlægningen, herunder landsplandirektivet Fingerplanen.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Kystnærhedszonen er en 3 km zone udpeget i Planloven.

Rammedelens landsbyafgrænsninger er overført fra Frederikssund Kommuneplan 2009 – 2021, dog er Hagerup nu udpeget med egen rammeafgrænsning, modsat tidligere.

BAGGRUND

Beskyttelse af landområderne 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 maksimum og befolkningens sundhed og oplevelsesmuligheder var i fokus.

Fredningsplanlægningen viste sig imidlertid at være administrativt og økonomisk tung at



gennemføre. Da fredningerne ikke lod sig realisere tilstrækkeligt hurtigt, blev fredningsplanerne, ved myndighedsoverdragelse til amterne, omskrevet til beskyttelsesinteresserne i regionplanerne. Efter kommunalreformen indgår de i kommuneplanerne.

Fredningsplanerne var helhedsplaner, som varetog f.eks. landskabsmæssige, kulturhistoriske, geologiske og naturmæssige beskyttelsesinteresser i én samlet plan. Kommuneplanens beskyttelsesinteresser er vist enkeltvis, men der lægges 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.

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 miljøsager 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. Skorstensfilter 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, så 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 byVinge skal styrkes som regionalt center for cleantech-virksomheder, 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 værdier, 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 HOFOR (Hovedstadsområdets Forsyningsselskab), som indvinder store mængder vand i Frederikssund Kommune, har indgået en aftale med Miljøministeriet og Kommunen om etablering af en 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 besluttede i 2007 at samarbejde om at retablere Skenkelsø, en tidligere sø mellem Store Rørbæk og Ølstykke. Projektet blev indviet i 2010 og i dag er den ca. 40 ha store sø et stort, rekreativt søområde med et rigt plante- og fugleliv. Endvidere har Frederikssund Kommune forestået en genslyngning af et mindre stykke af Græse Å. Frederikssund Kommune er i samarbejde med Frederikssund Forsyning i gang med at realisere et projekt for Sillebro Ådal, der indebærer en regulering af åens forløb, etablering af regnvandsbassiner og nyt stiforløb langs åen. Sillebro Ådal-projektet kombinerer således naturforbedring, rekreation og klimatilpasning i en samlet løsning.

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 enkelt-elementer 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.

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 oven for 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

Lokalisering i det åbne land

For uddybende beskrivelser af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne i det åbne land henvises til de respektive retningslinjer og redegørelse (afsnit 2.2 til 2.8).

Landzoneadministration

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, som er, 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 bl.a. 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.

Kystnærhed

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.

I det følgende beskrives, hvordan der tages hensyn til værdierne i kommunens 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 uden for kystnærhedszonen medfører uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger, være funktionelt begrundede.

Ferie- og fritidsanlæg kan kun lokaliseres i kystnærhedszonen i forbindelse med eksisterende bysamfund og større fritidsbebyggelse. Som forudsætning for anvendelse af større dele af den bynære zone til lokale friluftsmål, skal der gennemføres samlede turistpolitiske overvejelser samt kommuneplanlægning, som både tager hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier og andre planmæssige interesser og som samtidig sikrer en klar grænse mellem by og land.

Kommuneplanens retningslinjer for beskyttelse af de landskabelige værdier tager særligt hensyn til den del af det kystnære areal, hvor der er visuel sammenhæng mellem land og vandflade (kystforlandet).

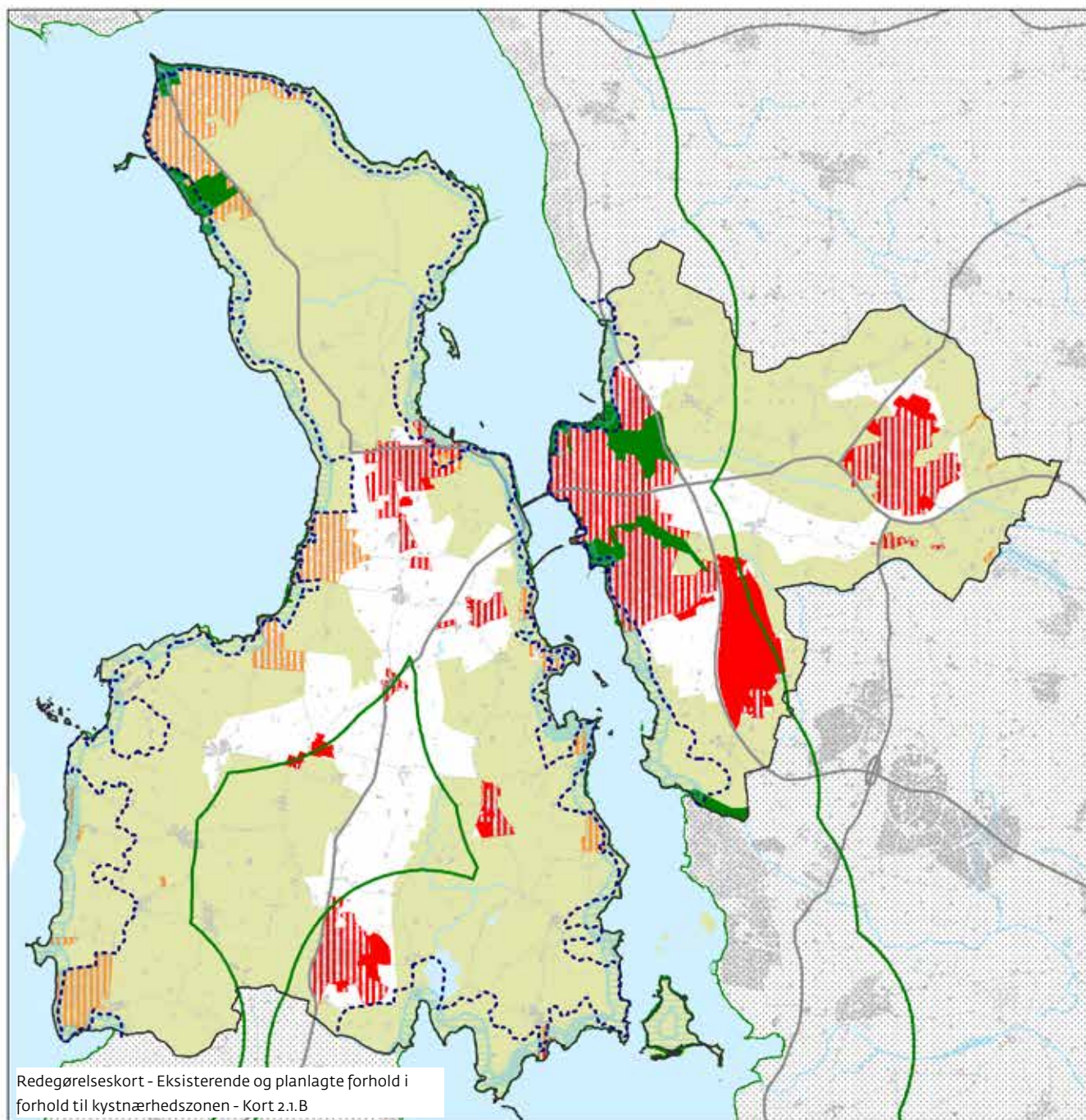
I forbindelse med planlægning i kystnærhedszonen skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

På redegørelseskort 2.1.B er vist eksisterende og planlagte forhold i kystnærhedszonen, herunder områder der friholdes for bebyggelse.

Ved enkelttilladelser:

Tilladelser til byggeri eller anlæg i kystnærhedszonen kan gives under hensyntagen til det ansøgtes 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.





Landsbyer

Frederikssund Kommune rummer 32 små bysamfund og landsbyer. Heraf er 6 byzonelandsbyer, 14 landzonelandsbyer og 12 særlige landsbyer. Kommuneplanens retningslinjer 2.1.3, 2.1.4 og 2.1.5 om landsbyer gælder for de områder, der i Kommuneplanens rammedel er udpeget som landsby og er omfattet af en landsbyafgrænsning, dvs. landzonelandsbyerne og de særlige landsbyer. Landsbyerne fremgår af redegørelseskort 2.1.C.

Byzonelandsbyerne

Byzonelandsbyerne er tidligere landsbyer, der i dag ligger i byzone. I Frederikssund Kommune er der 6 byzonelandsbyer Store Rørbæk, Jørlunde, Lyngerup, Gerlev, Skuldelev og Dalby. I disse byer kan der på baggrund af lokalplanlægning finde en vis byudvikling af lokal karakter sted jf. Fingerplanen. Om en byudvikling af "lokal karakter" skal vurderes i sammenhæng med byens lokalitet og sammenhæng, f.eks. byens størrelse, det omgivende landskab, servicemæssige funktioner i landsbyen og sammenhæng til byfingrene i øvrigt. Der er i Kommuneplanen tilstrækkelige arealer til boligudbygning. I alle byzonelandsbyerne er der i dag en eksisterende rummelighed til boligudbygning og derfor ikke behov for nye byudviklingsarealer i nærværende Kommuneplan. Når rummeligheden er opbrugt, vil kommunen i den fremtidige kommuneplanlægning vurdere, om der skal udlægges nye byudviklingsarealer.

Jørlunde er en velforbundet landsby langs hovedvejen til Slangerup med idyllisk placering ved det storslåede tunneldalslandskab. I Jørlunde er der en rummelighed i den eksisterende planlægning på ca. 20 boliger.

Store Rørbæk er en boliglandsby i nærhed til Vinge og den kommende station. I Store Rørbæk er der en rummelighed i den eksisterende planlægning på ca. 15 boliger. Områderne nord for Store Rørbæk er omfattet af rammeområderne for Vinge, og der er således allerede muligheder for boligudlæg omkring Store Rørbæk.

Gerlev er en kystnær landsby med gode forbindelser til Frederikssund by og let adgang til Roskilde Fjord.

I Gerlev er der en rummelighed i den eksisterende planlægning på ca. 110 boliger.

Dalby er en højtliggende landsby med nærhed til Svanholms hovedgårdslandskab og vide udsigter mod nord. I Dalby er der en rummelighed i den eksisterende planlægning på ca. 60 boliger.

Skuldelev er en livlig lille by med skole, erhverv, kro, museum omgivet af vide udsigter mod vest samt Skuldelev Ås og fjorden mod øst. I Skuldelev er der en rummelighed i den eksisterende planlægning på ca. 77 boliger.

Lyngerup er en velforbundet landsby langs hovedvejen. I Lyngerup er der en rummelighed i den eksisterende planlægning på ca. 23 boliger.

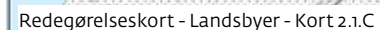
Landzonelandsbyer

Landzonelandsbyer er de landsbyer i landzonen, der ikke er udpeget som særlig landsby. Landzonelandsbyerne er Snostrup, Sundbylille, Græse, Hørup, Strandvænget (ved Havelse Mølle), Hellesø, Manderup, Bonderup, Kyndby, Krogstrup, Venslev, Røgerup, Over Dråby, Landerslev og Vænget. I landzonelandsbyerne må der som udgangspunkt ikke ske byudvikling og konsekvenserne af byggeri skal nøje overvejes i forhold til om grundlaget for at opretholde service i byzonelandsbyerne svækkes.

Særlige landsbyer

Særlige landsbyer er landsbyer i landzone, der er udpeget som særlig landsby i retningslinje 2.4.6 (afsnit 2.4 om Kulturhistorie). De særlige landsbyer er Lille Rørbæk, Sigerslevvester, Hagerup, Kvinderup, Tørslev, Sønderby, Østby, Onsved, Kyndby Huse, Vellerup, Ferslev, Vejleby Hagerup. I de udpegede særlige landsbyer er det en prioritet, at de karakteristiske, oprindeli-





-  Byzonelandsby
 Landzonelandsby
 Særlig landsby

ge træk bevares gennem lokalplanlægning. I de særlige landsbyer må der som udgangspunkt ikke ske byudvikling, og her er det særligt vigtigt, at landsbymiljøet bevares.

Landsbyafgrænsninger

I Kommuneplanens rammedel er for hver af kommunens landsbyer angivet en landsbyafgrænsning. Byggeri ved landsbyer i landzone skal ske inden for de fastsatte landsbyafgrænsninger. Ved lokalplanlægning for landsbyer skal landsbyernes 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. Der er fastsat rammebestemmelser for byggeri mv. i de enkelte landsbyer i Kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplanlægningen.

Udvikling af landsbysamfundene

Frederikssund Kommune ønsker at fastholde den enkelte landsbys særlige identitet og kvaliteter, herunder de forskellige kulturhistoriske fortællinger, som ligger i den enkelte landsby, samtidig med at landsbyerne skal kunne følge med tiden og være ramme om et levende og aktivt landsbysamfund.

Lovgivningen og den statslige planlægning fastsætter de overordnede grænser for, hvad der kan muliggøres i landzonen og landsbyerne. Fingerplanen fastlægger, at byudvikling primært skal ske i fingerbyen og i tilknytning til kommuncentre og som afrunding af andre bysamfund. Formålet med at lægge byudviklingen i tilknytning til eksisterende bysamfund er, dels at beskytte de landskabelige kvaliteter og dels at undgå byspredning og dermed sikre, at infrastruktur og service organiseres så rationelt som muligt, og at de offentlige investeringer på disse områder udnyttes optimalt.

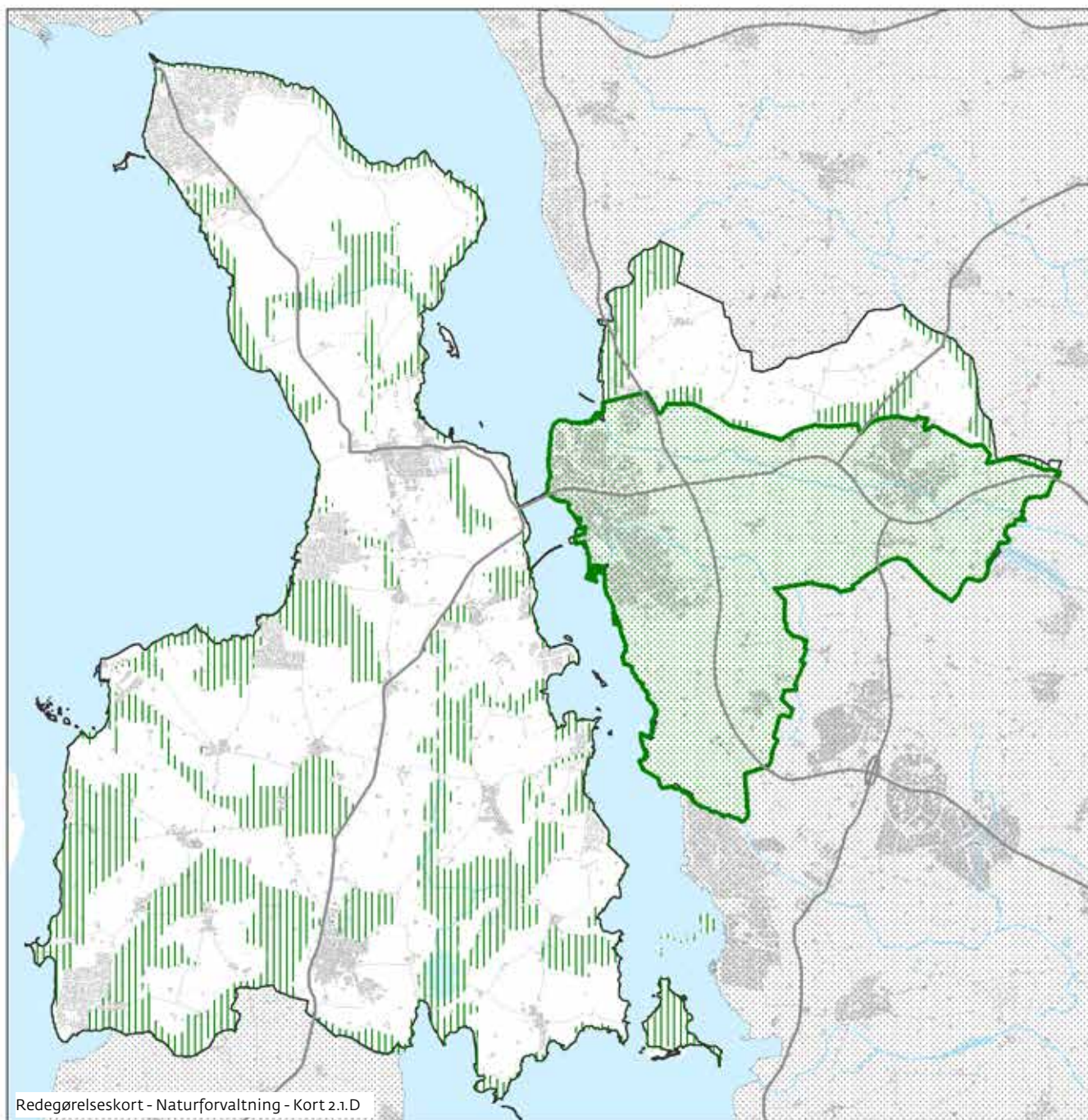
Byrådet vil være positivt indstillet over for mindre bolig- og erhvervsprojekter inden for landsbyafgrænsningerne samt projekter, der har til formål at styrke det sociale miljø. Erhverv bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Inden for landsbyafgrænsninger kan dog tillades mindre projekter, f.eks. inden for turismeerhvervet eller til forsyning af lokale behov. Eksempler på mindre projekter er enkeltboliger, lokal butik, bed & breakfast, forsamlingslokaler og lokale serviceerhverv. Det skal sikres, at projektet ikke vil medføre miljøkonflikter.

Udbygning af landsbyerne skal primært ske ved omdannelse af eksisterende gårde til nye funktioner. Planloven tillader, at der uden landzonetilladelse kan indrettes en bolig, håndværks- og industrivirksomhed, lager- og kontorformål eller mindre butik i en overflødiggjort driftsbygning. Indretning af flere boliger kræver landzonetilladelse. Inden for landsbyafgrænsningerne vil Byrådet være positivt indstillet over for indretning af flere boliger i overflødiggjorte driftsbygninger. Det skal ved sådanne projekter sikres, at planmæssige eller andre væsentlige interesser ikke taler afgørende imod.

Byrådet er desuden positivt indstillet på at skabe rammer, der muliggør nedrivning og genopførelse af gamle gårdanlæg, der på grund af alder og stand vil være uforholdsmæssigt omkostningstungt at renovere og ombygge i forhold til at bygge nyt. Genopførelse bør ske med reference til de oprindelige bygninger.

Større projekter, såsom nybyggeri og omfattende ombygninger, bør ske efter en samlet plan og kan kræve, at der udarbejdes en lokalplan. Etablering af nye boliger og aktiviteter samt modernisering og ombygning i landsbyerne kræver, at etableringen ikke er til gene for landsbyernes beboere, dvs. det skal sikres, at der ikke vil opstå miljøkonflikter. Ligeledes må etablering ikke forringe eventuelle kulturhistoriske værdier. For de landsbyer, der er udpeget





- Indsatsområder
- Ikke omfattet af en delområdeplan

som særlige landsbyer, er det særligt vigtigt, at projektet ikke tilsidesætter de oprindelige, kulturhistoriske træk. Byggeri og anlæg skal være af begrænset omfang og tilpasset landsbyens skala og karakter. Dette indebærer, at der er tale om få boliger og som hovedregel om byggeri, der kan indpasses i eksisterende bebyggelse. Der kan stilles særlige vilkår til bebyggelsens udformning, størrelse, materialevalg og placering.

Iht. retningslinje 2.1.6 skal byggeri og anlæg respektere landsbyens karakter, landsby- og bygningsmiljø og områdets kulturhistoriske træk. Dette indebærer f.eks., at bebyggelse tilpasses landsbyens eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektur, at der støttes op om de oprindelige rum- og gadeforløb samt at et eventuelt gadekær og forteareal styrkes som samlingspunkt i landsbyen. Ved omdannelse af landsbyernes gårde ønskes det, at bygningskompleksets ydre ramme, ejendomsræddes afgrænsning, orientering og relation til resten af landsbyen fastholdes.

Byggeri og anlæg skal dertil respektere landsbyens udstykningsmønster, de terrænmæssige forhold samt eventuelle kirkeomgivelser. Her er der tale om landsbyens samspil med det omgivende landskab. Hensyn til disse forhold indebærer f.eks., at dige-, hegns- og vejstrukturer omkring landsbyen bevares, at bebyggelses placering i terrænet efterligner den oprindelige landsby samt, at der ikke placeres dominerende bygninger eller anlæg i kirkeomgivelserzonen (se afsnit 2.2 om landskab). Der kan stilles særlige vilkår til placering og udformning af byggeriet, eller om ubebyggede grunde skal bevares på grund af deres kulturhistoriske fortællerværdi.

Generelt skal byggeri og anlæg i det åbne land ske under hensyn til landskab, geologi, kulturhistorie og natur.

Beskyttelsesværdier udover Kommuneplanen

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 administration i det åbne land. Herudover findes en række bestemmelser i Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven, der regulerer landskabs- og naturforhold. Mange af disse ligger inden for Kommuneplanens beskyttelsesområder, men en stor del ligger uden for. Uanset beliggenhed skal de beskyttes som angivet i Loven.

Indsatsområder for 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.D.

Projektforslagene fremgår af det tidligere Frederiksborg Amts delområdeplaner. Hele Horns Herred er dækket af "Horns Herred Delområdeplan". Øst for Roskilde Fjord er området nord for Frederikssund og Slangstrup dækket af Havelse Delområdeplan (planen dækker i hovedsagen Havelse Ås afstrømningsområde), mens det resterende 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

"Landzonehåndbog" (Frederikssund Kommune; 2008)

"Regionplan 2005" (HUR; 2005)

"Beskyttelsesinteresser i det åbne land" (HUR; december 2006)

"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)

"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)

"Havelse delområdeplan" (Frederiksborg Amt; 1999)

"Horns Herred delområdeplan" (Frederiksborg Amt; 2000)



2.2. Landskab

Retningslinjer

2.2.1

Ønsker om etablering af byggeri og anlæg samt ændringer i arealanvendelsen skal vurderes med udgangspunkt i landskabets karakter. Vurderingen skal tage udgangspunkt i landskabskarakterområderne.

Landskabskarakterområderne fremgår af kort nr. 2.2.A.

BESKYTTelsesOMRÅDER

2.2.2

Inden for de udpegede landskabelige beskyttelsesområder gælder, at landskabernes specifikke karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder skal beskyttes mod byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen, som kan svække eller udviske disse kvaliteter.

Beskyttelsesområderne fremgår af kort nr. 2.2.B.

2.2.3

Inden for kystforlandet gælder, at den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet skal beskyttes mod byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen, som kan svække eller udviske disse kvaliteter.

Kystforlandet fremgår af kort nr. 2.2.B.

2.2.4

Byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen inden for beskyttelsesområderne må kun ske, såfremt det kan begrundes ud fra særlige planlægningsmæssige eller samfundsmæssige hensyn, eller såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte landskabernes specifikke karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

2.2.5

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 under hensyn til landskabernes specifikke karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

2.2.6

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne.

VEDLIGEholdelsesOMRÅDER

2.2.7

Inden for de udpegede landskabelige vedligeholdelsesområder gælder, at udvikling skal ske i overensstemmelse med landskabskarakteren. Byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen skal i udformning og placering tage mest muligt hensyn til den eksisterende landskabskarakter.

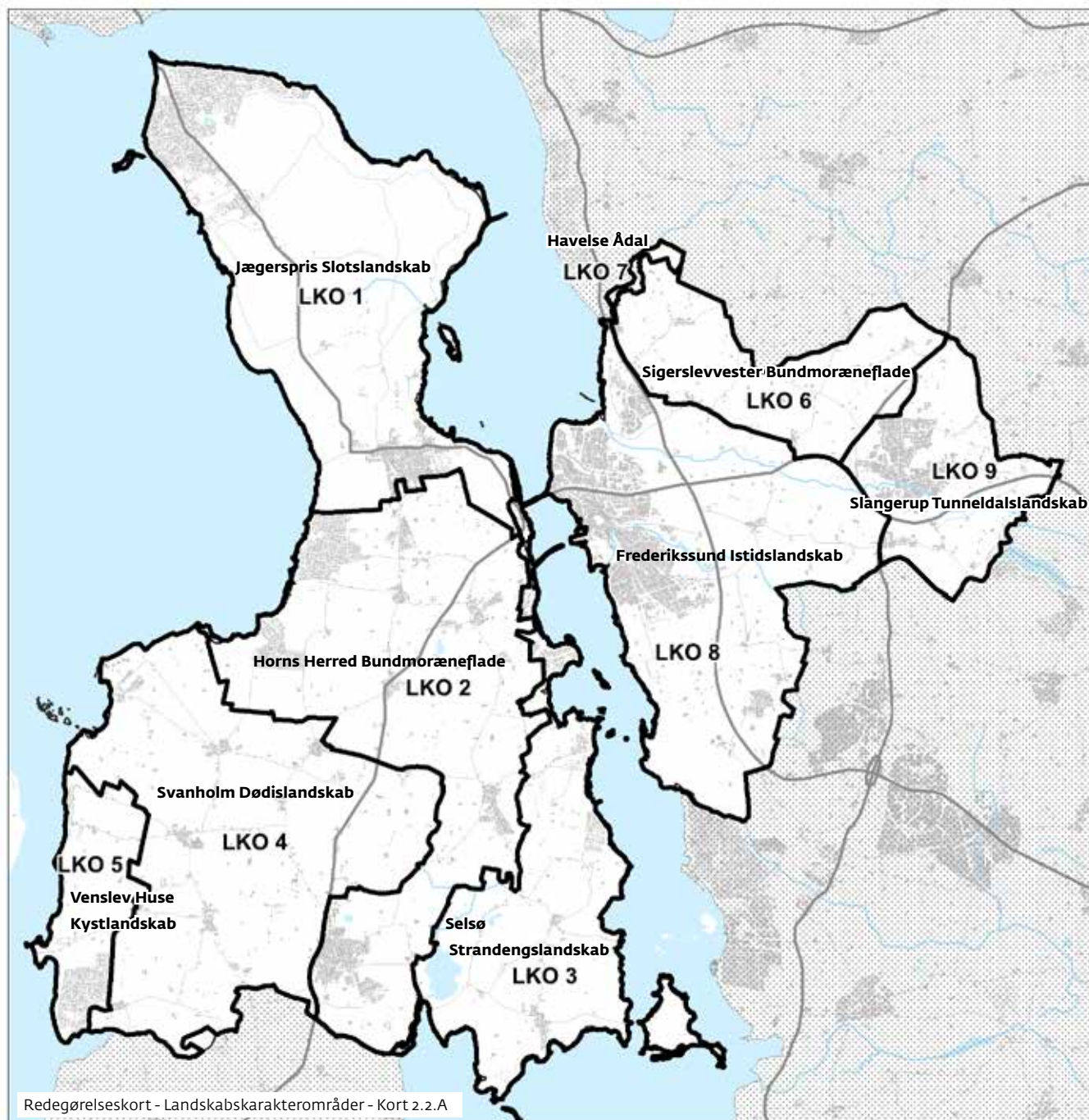
Vedligeholdelsesområderne fremgår af kort nr. 2.2.B.

OMRÅDER, DER KAN ÆNDRES

2.2.8

I de områder, hvor landskabet kan ændres, gælder, at områderne helt kan ændres eller nyskabes ved at give plads til nye funktioner og landskabselementer, der kan give området en ny karakter og nye oplevelsesmuligheder. Ved ændring skal der tages hensyn til karakteren af det omkringliggende landskab.

Områder, der kan ændres, fremgår af kort nr. 2.2.B.



 Landskabskarakterområder
(LKO)

KIRKEOMGIVELSER

2.2.9

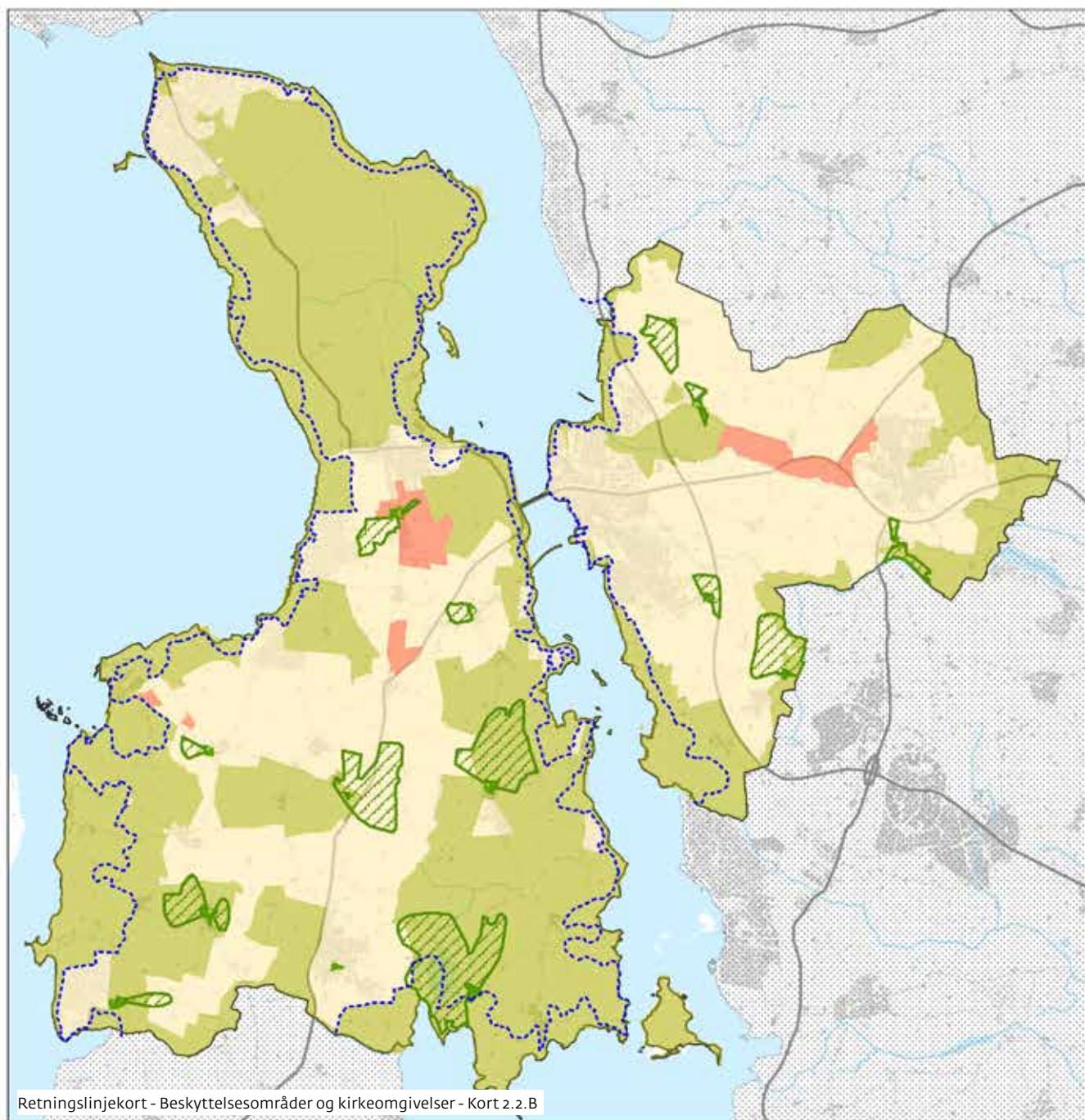
Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser vist på kort 2.2.B gælder, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

GENERELT

2.2.10

Arealudpegningerne gælder ikke for byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) og sommerhusområder.





Retningslinjekort - Beskyttelsesområder og kirkeomgivelser - Kort 2.2.B





Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At beskytte de karaktergivende landskabstræk, kystforlande og særlige visuelle oplevelsesmuligheder i det åbne land
- At det enkelte landskabselement beskyttes enkeltvis, men at der lægges særlig vægt på at beskytte helheder og samspil mellem naturgrundlag og kulturgrundlag.
- At bevare værdifulde landskaber, så der er mulighed for at opleve smukke, egnskarakteristiske landskaber, der illustrerer samspillet mellem dannelsesprocesserne og de kulturgeografiske mønstre, og som er særligt upåvirkede af indgreb.
- At kirkerne og deres omgivelser bevares som tydelige kendingsmærker i landskabet

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer til sikring af landskabelige bevaringsværdier.

Det er et af Lovens hovedformål at værne om 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.

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 Naturstyrelsen.

Kommunen er tilsynsmyndighed for fredninger, men det er Fredningsnævnet der træffer afgørelser ved dispensationsansøgninger. Kommunen er endvidere tilsynsmyndighed i relation til bestemmelser i Planloven og Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er myndighed for offentlighedens adgang til naturen, der er fastlagt i Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er myndighed for tilladelser og godkendelser efter Lov om Miljøgodkendelse af husdyrbrug. Kommunen udarbejder kataloger for naturgenopretning og naturbeskyttelse i form af delområdeplaner, områdeplaner og plejeplaner for fredede arealer.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Retningslinjerne og de tilhørende arealudpegninger for de landskabelige værdier i det åbne land er udformet på baggrund af en analyse efter Landskabskaraktermetoden. Analysen er dokumenteret i "Landskabsanalyse" og "Landskabsstrategi" (Frederikssund Kommune, 2012).

Hvor arealudpegningerne omfatter byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) eller sommerhusområder er beskyttelsesområderne ikke bindende.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Lokalisering i det åbne land

For generelle retningslinjer for landområdet samt uddybning af kommunens landzoneadministration henvises til afsnit 2.1 Landområdet.

Landskabsværdierne

Det danske landskab er produkt af en geologisk og samfundsmæssig udvikling igennem mange årtusinder. Landskabskarakteren er det særlige samspil mellem et områdes naturgrundlag og arealanvendelse samt de særlige rumlige og visuelle forhold, der kendetegner området og adskiller det fra omkringliggende landskaber. Landskabskarakteren er grundlæggende for vores landskabsoplevelse og for vores tilknytning til forskellige egne og lokaliteter. Derfor er landskabskarakteren udgangspunktet for varetagelsen af de landskabelige interesser.

Karakteristisk for landskabet i Frederikssund Kommune er det kystnære morænelandskab med stjerneudskiftede landsbyer, enkeltliggende gårde og godslandskaber.

Morænelandskabet varierer mellem det bølgede og storbakkede morænelandskab og det småbakkede dødis- eller randmorænelandskab. Øst for Slangerup opleves en lille del af det enorme og markante tunneldalssystem, der strækker sig fra området ved Strø Bjerge over Farum og helt til Øresund. I Horns Herred findes små hatbakker/kambakker samt en af Danmarks bedst bevarede åse, Skuldelev Ås. Flere store vandløb opleves i tilknytning til lavtliggende områder eller smeltevanddale, der adskiller moræneplateauerne. Kommunen er præget af kyststrækninger og nærhed til fjordene. Kyststrækningerne varierer mellem flade strandengsarealer til stejle kystklinter, og det landskabelige samspil med udsigterne over vandet er meget karakteriserende for egnen.

Arealanvendelsen præges hovedsagligt af intensiv landbrugsdrift suppleret med ekstensivt udnyttede arealer, primært i tilknytning til våde områder og kyst samt på militærets skyde- og øvelsesterræn i det nordlige Horns Herred. Kommunen præges af skov i den nordlige del af Horns Herred, mens resten af kommunen kun lokalt er præget af skov. Bebyggelsesstrukturen præges af de større bysamfund samt af stjerneudskiftede landsbyer, flere med kirker, og af enkeltliggende gårde. Kommunen rummer en række herregårde: Svanholm, Orebjerg og Selsø samt Jægerspris slot og slotslandskab. I tilknytning til Horns Herreds kyststrækninger findes mange sommerhusområder, hvoraf Kulhuse, Over Dråby Strand, Dalby Huse og Vellerup Sommerby er de største.





Landskabskarakterområder

Landskabskarakterområder er en betegnelse, der anvendes til inddeling og beskrivelse af kommunen i forskellige typer af landskab. Et landskabskarakterområde er et specifikt, unikt landskabsområde med et tydeligt, ensartet og genkendeligt samspil mellem naturgrundlag, arealanvendelse og områdets særlige rumlige visuelle forhold, som bevirker at det adskiller sig fra de omkringliggende naboområder. Frederikssund Kommune er inddelt i 9 landskabskarakterområder:

- 1. Jægerspris Slotslandskab:** Åbent storskala landskab med slot og skove på jævnt terræn.
- 2. Horns Herred Bundmoræneflade:** Bølget landbrugsflade med stjerneudskiftede landsbyer, gårde, levende hegn og bevoksning.
- 3. Selsø Strandengslandskab:** Kystnært, højtliggende landbrugsflade med stjerneudskiftede landsbyer omgivet af lavtliggende marint forland og brede strandengsarealer.
- 4. Svanholm Dødislandskab:** Højtliggende, kuperet landbrugsflade med stjerneudskiftede landsbyer markeret ved græsklædte diger.
- 5. Venslev Huse Kystlandskab:** Kystnært kuperet landbrugsflade med dyrkede marker, enkeltliggende gårde og diger.
- 6. Sigerslevvester Bundmoræneflade:** Åben, jævn landbrugsflade med landsbyer og enkeltliggende gårde.
- 7. Havelse Ådal:** Smal, lav ådal med ekstensivt drevne arealer langs åen.
- 8. Frederikssund Istidslandskab:** Kystnært bølgende landbrugsflade med landsbyer, gårde og bymæssig bebyggelse.
- 9. Slangerup Tunneldalslandskab:** Meget kuperet tunneldalslandskab med gårdbebyggelse, skov og græssende heste.

Der henvises til "Landskabsanalyse" (Frederikssund Kommune; 2012) for nærmere beskrivelse af landskabskarakterområderne.

Sårbarhed

Områder med landskabelige værdier er særligt sårbare over for indgreb, som afgørende ændrer landskabsbilledet. Ændringer kan medføre, at forskellene mellem landskabskarakterområderne udviskes.

Landskabet vil være sårbart over for ændringer i landskabets fysiske og funktionelle forhold, der vil påvirke landskabskarakteren og de oplevelsesrige delområder og enkeltelementer. Sårbarheden afhænger af de karaktergivende landskabselementer og rumlige visuelle forhold, og sårbarheden vil således variere afhængigt af landskabskarakteren.

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.

Hensyntagen til værdierne i administrationen

Ved tilladelser til ændringer af tilstanden eller arealanvendelsen i det åbne land skal der foretages en konkret vurdering af landskabets specifikke karakter jf. de 9 landskabskarakter-

områder. 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.

Der henvises til Frederikssund Kommunes Landskabsanalyse for en nærmere beskrivelse og vurdering af landskabskarakterområderne, og der henvises til Frederikssund Kommunes Landskabsstrategi for de strategiske mål og anbefalinger for landskabet.

Landskabskarakteranalysen inddeler landskabet i områder, der enten skal beskyttes, vedligeholdes eller kan ændres.

Beskyt

Målsætningen om beskyt betyder, at landskabernes specifikke karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder skal beskyttes mod ændringer i tilstanden eller arealanvendelsen, som kan svække eller udviske disse kvaliteter. Områder der skal beskyttes er områder, der er vurderet som værende særligt karakteristiske, besidder særlige visuelle oplevelsesmuligheder og/eller er del af kystforlandet. Kystforlandet er de arealer, der er orienteret mod kysten. I kystforlandet tages hensyn til, at den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet beskyttes.

Tilladelser til ændringer af tilstanden eller arealanvendelsen inden for de udpegede landskabelige beskyttelsesområder kan gives på baggrund af en konkret vurdering af og under hensyntagen til landskabets specifikke karakter jf. de 9 landskabskarakterområder, de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og kystforlandet, og under forudsætning af, at nye bygninger, anlæg mv. placeres og udformes hensigtsmæssigt under hensyntagen til de landskabelige værdier. Der skal desuden tages hensyn til landskabets tilstand og sårbarhed.

Det skal vurderes, om den planlagte ændring er uforenelig med de særlige værdier, dvs. om landskabskarakteren vil blive udvisket, om de visuelle oplevelsesmuligheder vil blive sløret samt om den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet vil blive sløret. Det skal vurderes, om den pågældende bebyggelse, anlæg 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.

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.



Vedligehold

Målsætningen om vedligehold betyder, at nye tiltag skal tilpasses landskabernes specifikke karakter. Der kan således ske udvikling i form af byggeri, anlæg og ændring af arealanvendelse, men det skal ske under hensyn til den eksisterende landskabskarakter. De karaktergivende landskabselementer skal bibeholdes og vedligeholdes i det omfang, de sikrer og varetager landskabskarakteren. Områder der skal vedligeholdes er som regel områder, der er præget af en vis udvikling, der dog ikke har udvisket områdets karakter.

Tilladelser til byggeri, anlæg og ændringer af tilstanden eller arealanvendelsen inden for de udpegede landskabelige vedligeholdelsesområder kan gives på baggrund af en konkret vurdering af landskabets specifikke karakter jf. de 9 landskabskarakterområder. Det skal vurderes om den planlagte ændring vil medføre en væsentlig forringelse af landskabets karakter samt hvorvidt krav til placering og udformning kan medvirke til, at ændringen kan indpasses i den eksisterende landskabskarakter. Det skal vurderes, i hvilket omfang den planlagte ændring vil påvirke nærliggende områder og punkter, der er omfattet af landskabsbeskyttelse, f.eks. kirker, udsigtspunkter og andre enkeltelementer. Endelig skal offentlighedens muligheder for at opleve og få adgang til værdierne vurderes, hvor det er aktuelt.

Ændre

Målsætningen om ændre betyder, at områderne helt kan ændres eller nyskabes ved at give plads til nye funktioner og landskabselementer, der kan give området en ny karakter og nye oplevelsesmuligheder. Det drejer sig som regel om områder, der er vurderet som værende karaktersvage på grund af, at udviklingen har udvisket de karaktergivende træk. I Frederikssund Kommune er det f.eks. råstofgraveområderne og deres omgivelser, der er udpeget som områder, der efter endt gravning kan ændres til nye anvendelser såsom rekreative områder.

I de udpegede ændre-områder kan der planlægges for ny anvendelse og tilstand, der er i overensstemmelse med Frederikssund Kommunes landskabsstrategi. Det skal vurderes, om den planlagte ændring vil påvirke det omkringliggende landskab og nærliggende områder og punkter, der er omfattet af landskabsbeskyttelse, f.eks. kirker, udsigtspunkter og andre enkeltelementer.

Kirkeomgivelseszoner

Landskabsinteresserne omfatter kirkeomgivelser som er vurderet som værdifulde. De værdifulde kirkeomgivelser opdelt på nærområde og fjernområde fremgår af kort 2.2.B.

Beskyttelse af landskabsforhold i anden Lovgivning

I Naturbeskyttelsesloven findes en række bestemmelser, der regulerer landskabsforhold. Der er beskyttelseszoner for strande, omkring fortidsminder, omkring søer og langs åer samt omkring skove. Hertil kommer fredninger med særlige bevaringsformål.

Baggrundsmateriale

"Landskabsanalyse af Frederikssund Kommune" (Frederikssund Kommune; 2012)

"Landskabsstrategi Kommuneplan 2013 - 2025" (Frederikssund Kommune; 2012)

"Landzonehåndbog" (Frederikssund Kommune; 2008)

"Skitse til landskabsstrategi for ny Frederikssund Kommune"; Notat (Niras; 2006)

"Skitse til landskabsplan for området omkring Slangstrup"; Notat (Niras; 2006)

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

"Landskabsbeskrivelse Frederiksborg Amt" (Frederiksborg Amt; 1992)

"Kirkernes omgivelser" (Kirkeministeriet og Fredningsstyrelsen; 1977)

"Kirkeomgivelser, Frederiksborg Amt" (Frederiksborg Amt; 2000)

"Havelse delområdeplan" (Frederiksborg Amt; 1999)

"Horns Herred delområdeplan" (Frederiksborg Amt; 2000)



2.3 Geologi

Retningslinjer

2.3.1

Inden for de udpegede geologiske beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer 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. 2.3.A.

2.3.2

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 enkeltelementer.

2.3.3

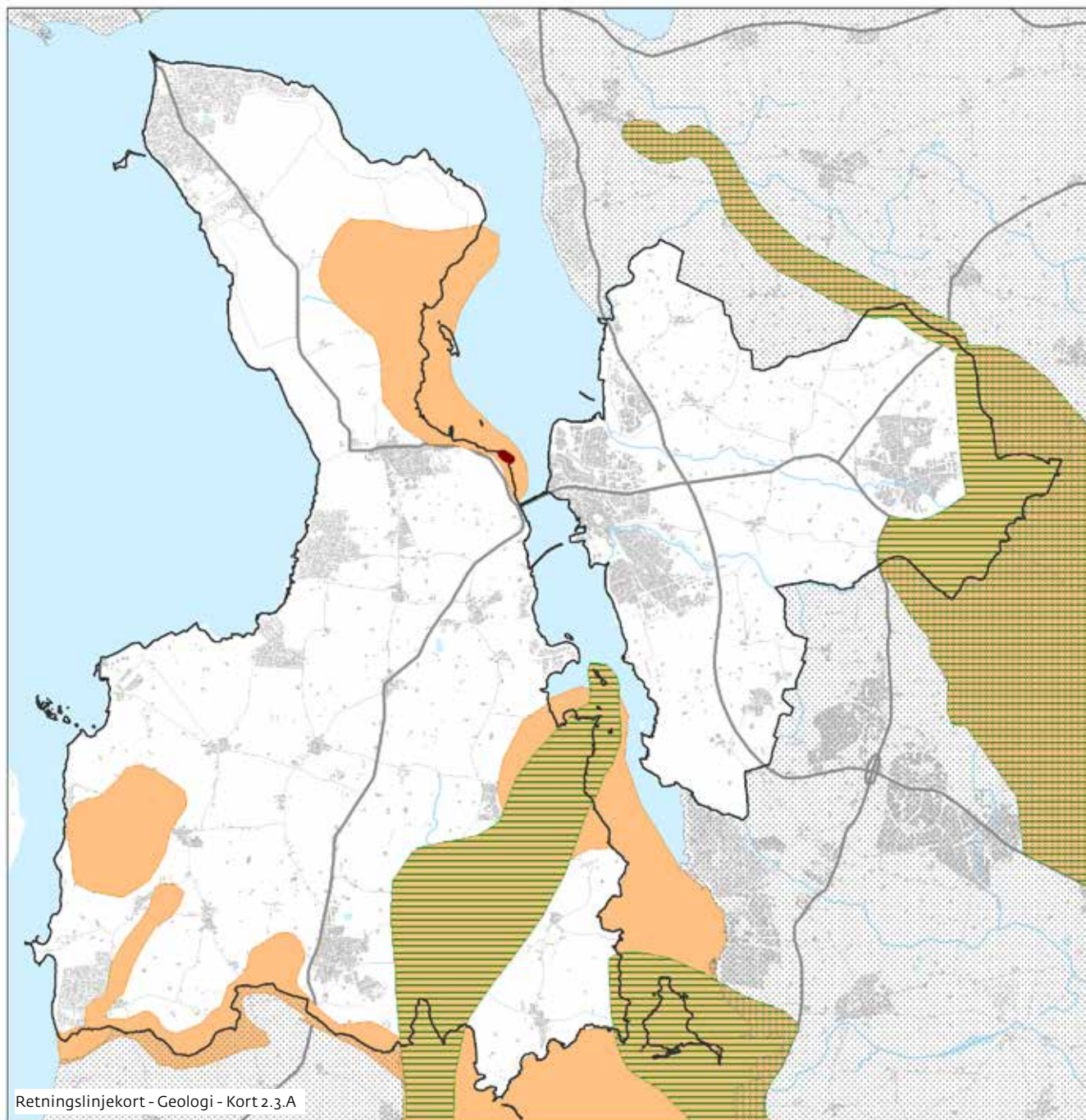
Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg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

2.3.4

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af de geologiske værdier. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

2.3.5

Arealudpegningerne gælder ikke for byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) og sommerhusområder.



Retningslinjekort - Geologi - Kort 2.3.A

- | | |
|---|---|
|  National geologisk interesseområde |  Værdifulde geologiske områder |
|  Enkelt lokalitet af geologisk interesse | |

Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At beskytte områder, der rummer værdifulde geologiske landskabstræk.
- At det enkelte landskabselement, kystprofil, ås mv. beskyttes enkeltvis, men at der lægges særlig vægt på at beskytte helheder og indbyrdes overgange og sammenhænge.
- At bevare områder og lokaliteter, hvor der er mulighed for særligt tydeligt at opleve landskabets geologi og dannelse helt frem til nutiden.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer til sikring af geologiske bevaringsværdier.

Det er et af Lovens hovedformål at værne om 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.

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 Naturstyrelsen.

Kommunen er tilsynsmyndighed for fredninger, men det er Fredningsnævnet der træffer afgørelser ved dispensationsansøgninger. Kommunen er endvidere tilsynsmyndighed i relation til bestemmelser i Planloven og Naturbeskyttelsesloven. 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. Kommunen udarbejder kataloger for naturgenopretning og naturbeskyttelse i form af delområdeplaner, områdeplaner og plejeplaner for fredede arealer.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Retningslinjerne og de tilhørende arealudpegninger for de geologiske værdier i det åbne land er overført fra Frederikssund Kommuneplan 2009 – 2021. De nationale geologiske interesseområder er opdateret iht. Miljøministeriets udpegningsplan.

Hvor arealudpegningerne omfatter byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) eller sommerhusområder er beskyttelsesområderne ikke bindende.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Lokalisering i det åbne land

For generelle retningslinjer om landområdet samt uddybning af kommunens landzoneadministration henvises til afsnit 2.1 Landområdet.

Værdierne

De geologiske interesser knytter sig til områder og lokaliteter, som indeholder markante landskabsdannelse 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. kliddannelser og særlige kystdannelser.



Skuldelev Ås

Lokaliteten omfatter den velbevarede Skuldelev Ås og det omgivende landskab, dels selve istidslandskabet, dels det særprægede fjordlandskab i de tilgrænsende dele af Roskilde Fjord, hvor åsstrukturen også sætter sit præg, idet Nørrerev er en nederoderet fortsættelse af åssystemet.

Selve Skuldelev Ås har stor værdi, fordi den som en af ganske få åse i Danmark er næsten intakt og kun i mindre grad skovdækket. Åsens sandsynlige undersøiske fortsættelse til Nørrerev illustrerer, hvorledes åsstrukturen under andre omstændigheder kan fremtræde i landskabet.



Eskildsø

Området omfatter Eskildsø med de tilgrænsende farvande, hvor store N-S forløbende forkastninger og stenalderhavets erosion har sat deres præg i kystudformningen og dannelser af kysttyperne. I Stenalderhavet dannedes store østersbanker, der ses flere steder i området. Området er værdifuldt i kraft af sit varierede kyst- og fjordlandskab, opstået i et relativt beskyttet havmiljø med landhævning. Fjordens komplekse udviklingshistorie, styret af tektoniske bevægelser i undergrunden og med den senere udvikling af østersbanker giver området en særlig værdi. De fossile skalbanker har speciel interesse, idet de viser, at de hydrografiske forhold tidligere har været meget anderledes end i dag.

Farum Naturpark

Farum Naturpark er et glacialt landskab, hvor det karaktergivende element er et netværk af tunneldale med åsrygge og langsøer. Landskabet mellem dalene tager ofte form af jævne plateauer med udbredte forekomster af grus.

Det netformede tunneldalsystem, hvor dale forbinder hinanden i to forskellige hovedretninger, kendes ikke fra andre steder i Danmark. Det har dermed et stort forskningsmæssigt potentiale.

Strø Bjerge

Strø Bjerge er en planås, der består af en række næsten sammenhængende bakker, der strækker sig mere end 8 km gennem terrænet. Åsen ligger i forlængelse af tunneldalsystemet i Farum Naturpark gennem Vildbjerg og dalen i Lystrup Skov. Den er dannet under det Østjyske Isfremstød i slutningen af sidste istid.

Strø Bjerge har en stor landskabelig værdi og er som en lang og høj fritliggende bakkeryg et prægtigt skue, selv på stor afstand. Aflejringerne og strukturerne i åsen kunne, hvis de var let tilgængelige, yde vigtige bidrag til datering af de forskellige dannelser fra Weichsel Istiden i Nordøstsjælland.

Roskilde Fjord – syd og vest

Beskyttet havområde i et hævningsområde. Fjordens hovedretning er vinkelret på den dominerende vindretning, og der er generelt stor forskel på de øst- og vestvendte kyster.

Den udbredte abrasionsflak, tombolo-dannelsen ved Bolund og i særlig grad de udbredte østersbanker fra stenalderhavets tid er værdifulde. Bankerne rangerer blandt verdens største østersbanker.

Kyndby

Sydvest for Kyndby findes et særegent landskab med en halv snes isolerede små kuppelformede bakker, de såkaldte hatformede bakker. De er oprindeligt aflejret i småsøer i randen af den afsmeltende is fra Hovedfremstødet i slutningen af sidste istid. Siden blev de dækket af

moræner fra de Ungbaltiske gletsjere, som senere overskred området. Hatbakkerne er en særpræget og iøjnefaldende landskabstype. Deres oprindelse som isoverskredne israndsbakker giver området yderligere forsknings- og fortælle-mæssig værdi.

Vejlemølle Ådal

Markante senglaciale dale. Under havstigningerne i Stenalderen blev den ydre del af Vejlemølle Ådal overskyllet som en knap 5 km lang, snæver fjord. Sydøst for Skibby findes resterne af den lille Skibby Ås.

Dalene er væsentlige landskabselementer til forståelse af Hornherreds geologiske udvikling i slutningen af sidste istid. En endelig forklaring på deres oprindelse udestår.

Kignæs

Enkeltlokaliteten af geologisk interesse som er vist på kort 2.3.A 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 inden for 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. Værdifulde geologiske kystprofiler skal bevares og de nationale geologiske interesseområder må ikke forringes ved at de sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller lignende.

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

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 offent-

lige 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.

Baggrundmateriale

"MiljøGIS", Miljøministeriet (<http://miljoegis.mim.dk/cbkort?profile=miljoegis-geologiske-interesser>)

"Nationale Geologiske Interesseområder" (Fredningsstyrelsen; 1984)

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

BeskytGIS Database: Database for hovedstadsregionen af særlige bevaringsværdier og naturbeskyttelsesinteresser inden for de udpegede beskyttelsesområder. I databasen er beskyttelsesområderne 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.



2.4. Kulturhistorie

Retningslinjer

2.4.1

Inden for de udpegede kulturhistoriske beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer 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. 2.4.A.

2.4.2

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 enkeltelementer.

2.4.3

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 kulturværdierne.

2.4.4

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

2.4.5

Arealudpegningerne gælder ikke for byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) og sommerhusområder.

SÆRLIGE LANDSBYER

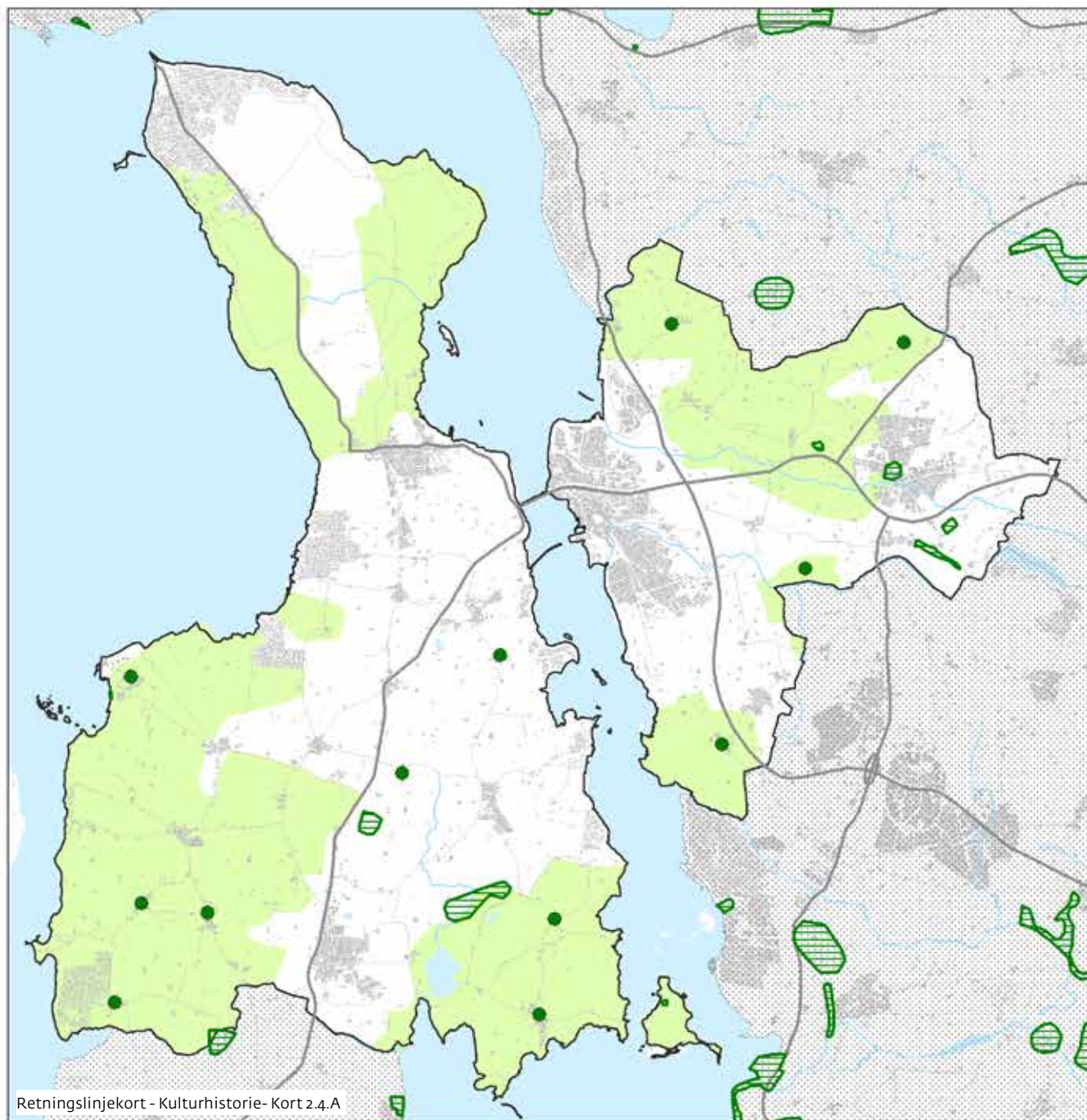
2.4.6

I de udpegede særlige landsbyer vist på kort 2.4.A 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.

UDEN FOR BESKYTTelsesOMRÅDERNE

2.4.7

I det øvrige landområde uden for beskyttelsesområderne skal lokale kulturhistoriske værdier så vidt muligt bevares.



- Særlig landsby
- Område med kulturhistoriske værdier
- ▨ Kulturarvsarealer



Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At beskytte områder, der rummer væsentlige kulturhistoriske værdier i det åbne land
- At det enkelte landskabselement, fortidsminde, bygning, dige mv. beskyttes enkeltvis, men at der lægges særlig vægt på at beskytte helheder og sammenhængende kulturmiljøer.
- At bevare kulturspor og kulturmiljøer, så det er muligt at opleve tidligere tiders bosætning, erhverv og levevilkår og deres udspring af og samspil med landskabet og naturgrundlaget.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer til sikring af kulturhistoriske, bevaringsværdier.

Det er et af Lovens hovedformål at værne om 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.

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. Naturstyrelsen har ansvaret for varige ændringer af fortidsminders 100 meter beskyttelseslinje, mens Kulturarvsstyrelsen har ansvaret for dispensationssager om ændringer af fortidsminder, tilsyn med sten- og jorddiger, tilsyn med fortidsminders 2 meter beskyttelseszone (den dyrkningsfri bræmme) samt håndhævelse ift. sløjfning af diger. Staten har ansvaret for plejen af de statsejede fortidsminder. Fredede bygninger og monumenter administreres af Kulturarvsstyrelsen.

Kommunen har ansvaret for dispensationssager om sten- og jorddiger (mindre gennembrud), dispensationssager om fortidsminders 100 meter beskyttelseslinje, tilsyn med fortidsminders 100 meter beskyttelseslinje, håndhævelse af pleje af privatejede fortidsminder samt pleje af de fortidsminder og sten- og jorddiger, som ejes af kommunen.

Kommunen er tilsynsmyndighed for fredninger, men det er Fredningsnævnet der træffer afgørelser ved dispensationsansøgninger. Kommunen er endvidere tilsynsmyndighed i relation til bestemmelser i Planloven og Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er myndighed for offentlighedens adgang til naturen, der er fastlagt i Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er myndighed for tilladelser og godkendelser efter Lov om Miljøgodkendelse af husdyrbrug. Kommunen udarbejder kataloger for naturgenopretning og naturbeskyttelse i form af delområdeplaner, områdeplaner og plejeplaner for fredede arealer.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Retningslinjerne og de tilhørende arealudpegninger for de kulturhistoriske værdier i det åbne land er overført fra Frederikssund Kommuneplan 2009 – 2021.

Hvor arealudpegningerne omfatter byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) eller sommerhusområder er beskyttelsesområderne ikke bindende.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Lokalisering i det åbne land

For generelle retningslinjer om landområdet samt uddybning af kommunens landzoneadministration henvises til afsnit 2.1 Landområdet.

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 udskiftningsmønstre, som det kan ses med levende hegn, sten- eller jorddiger, vejforløb og gamle mose- eller engarealer. Mange kulturhistoriske spor og selve fortidsminderne er beskyttet gennem Naturbeskyttelsesloven 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 bakkegrund 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 2.4.6 gælder for de særlige landsbyer, herunder fiskerlejer, husmandsrækker og lign. 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.

For yderligere retningslinjer om landsbyerne henvises til afsnit 2.1 Landområdet

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 inden for de udpegede kulturhistoriske beskyttelsesområder kan gives under hensyntagen til de særlige og karakteristiske kulturhistoriske træk, f.eks. bevaringsværdig bebyggelse, bebyggelsesmønstre og byggetradition, ejendomsstruktur og egnetypisk 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 Roskilde Museum, 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.

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

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.

Beskyttelse af sten- og jorddiger/Museumsloven

Sten- og jorddiger er beskyttet gennem Museumsloven ved ændringsforbud. Foruden at være beskyttede, kulturhistoriske strukturer er digerne ofte hjemsted for en række dyre- og plantearter.

Ikke alle diger i Frederikssund Kommune er registreret. De skal dog beskyttes, selvom de ikke er registreret.

Kulturarvsarealer

Kulturarvsstyrelsen har endvidere udpeget en række kulturarvsarealer. Inden for disse arealer er der særlig stor sandsynlighed for, at der findes arkæologiske værdier. Når der meddeles bygge- og nedrivningstilladelser er der derfor pligt til at inddrage det lokale museum. Ved ansøgning om tiltag på kulturarvsarealer, skal museumsmyndigheden altid høres, således at der kan foretages påkrævede arkæologiske undersøgelser. Kulturarvsstyrelsen er myndighed og Museumsloven foreskriver generelt, at bygherren betaler for de arkæologiske undersøgelser.

Fredede bygninger og monumenter

Der er 9 fredede bygninger/monumenter i Frederikssund Kommune: Fasangården, Jægerspris Færgedgård, Schweizerhuset, Mindestøtterne ved Jægerspris Slot, Oppe Sundby gamle Skole, Selsø Slot, Jægerspris Slot, Svanholm og Skuldelev Præstegård. De fredede bygninger administreres af Kulturarvsstyrelsen.

Bevaringsværdige bygninger mv.

Bevaringsværdierne i Frederikssundområdet og i Slangerup by er beskrevet i de generelle rammer i denne kommuneplan.

Fortidsminder

I Naturbeskyttelsesloven findes en bestemmelse, der fastlægger en beskyttelseszone i en afstand af 100 meter fra fortidsminder. Fortidsmindebeskyttelseslinjen indeholder et forbud mod at ændre i tilstanden inden for 100 m zonen, dvs. et forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, master, campingvogne mv.), anlæg, terrænændre, beplante og lignende. Beskyttelseslinjen administreres af kommunen.

Baggrundsmateriale

Frederikssund Kommuneatlas, Byer og Bygninger (Frederikssund Kommune; 2002)

SAVE-registrering for Slangerup

"Kulturhistorie i hovedstadsregionen" (Hovedstadsrådet; 1986)

"Havelse delområdeplan" (Frederiksborg Amt; 1999)

"Horns Herred delområdeplan" (Frederiksborg Amt; 2000)

BeskytGIS Database: Database for hovedstadsregionen af særlige bevaringsværdier og naturbeskyttelsesinteresser inden for de udpegede beskyttelsesområder. I databasen er beskyttelsesområderne 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.



2.5 Natur

Retningslinjer

2.5.1

Inden for de udpegede beskyttelsesområder (naturområder og økologiske forbindelser) må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer 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. 2.5.A.

2.5.2

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.

2.5.3

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 naturværdierne.

2.5.4

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af naturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

2.5.5

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

2.5.6

Inden for de potentielle økologiske forbindelser skal byggeri og anlæg, som forhindrer senere naturgenopretning, så vidt muligt undgås.

2.5.7

Arealudpegningerne gælder ikke inden for byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) og sommerhusområder.

UDEN FOR BESKYTTELSESOMRÅDERNE

2.5.8

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

NATUROMRÅDER MED SÆRLIGE BESKYTTelsesINTERESSER

2.5.9

Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser (Natura 2000-områder, generelt beskyttede naturområder efter Naturbeskyttelsesloven §3 og fredede områder) skal bevares og forbedres som levesteder for det vilde plante- og dyreliv og med henblik på at bevare den biologiske mangfoldighed. De særlige beskyttelsesinteresser fremgår af kort nr. 2.5.B.

2.5.10

I Natura 2000-områderne må der ikke:

- 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 Natura 2000-område, 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.

Natura-2000 områderne fremgår af kort nr. 2.5.B.

LAVBUNDSAREALER

2.5.11

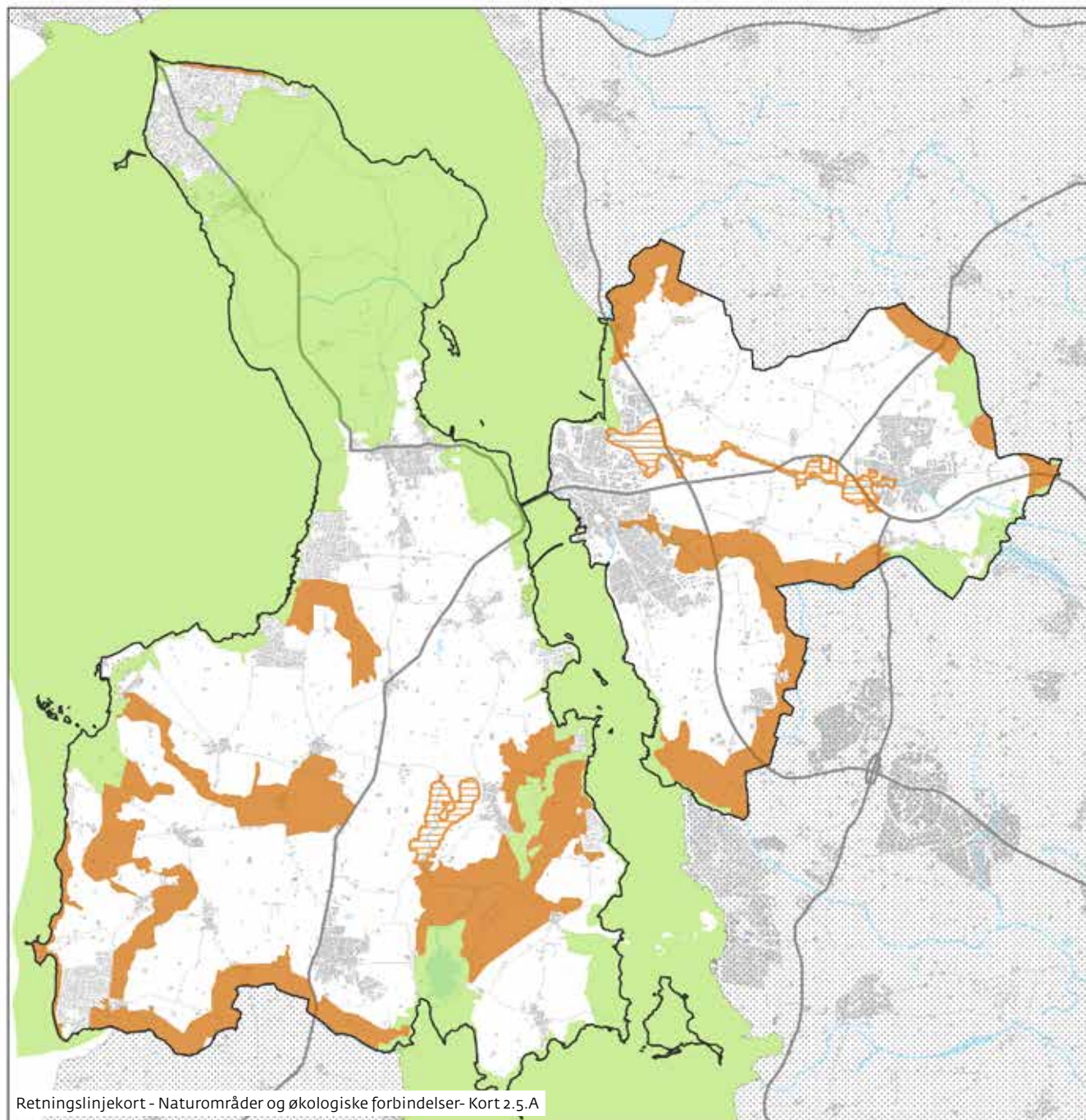
Inden for områder, der er udpeget som lavbundsarealer, der skal kunne genoprettes til vådområder, må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

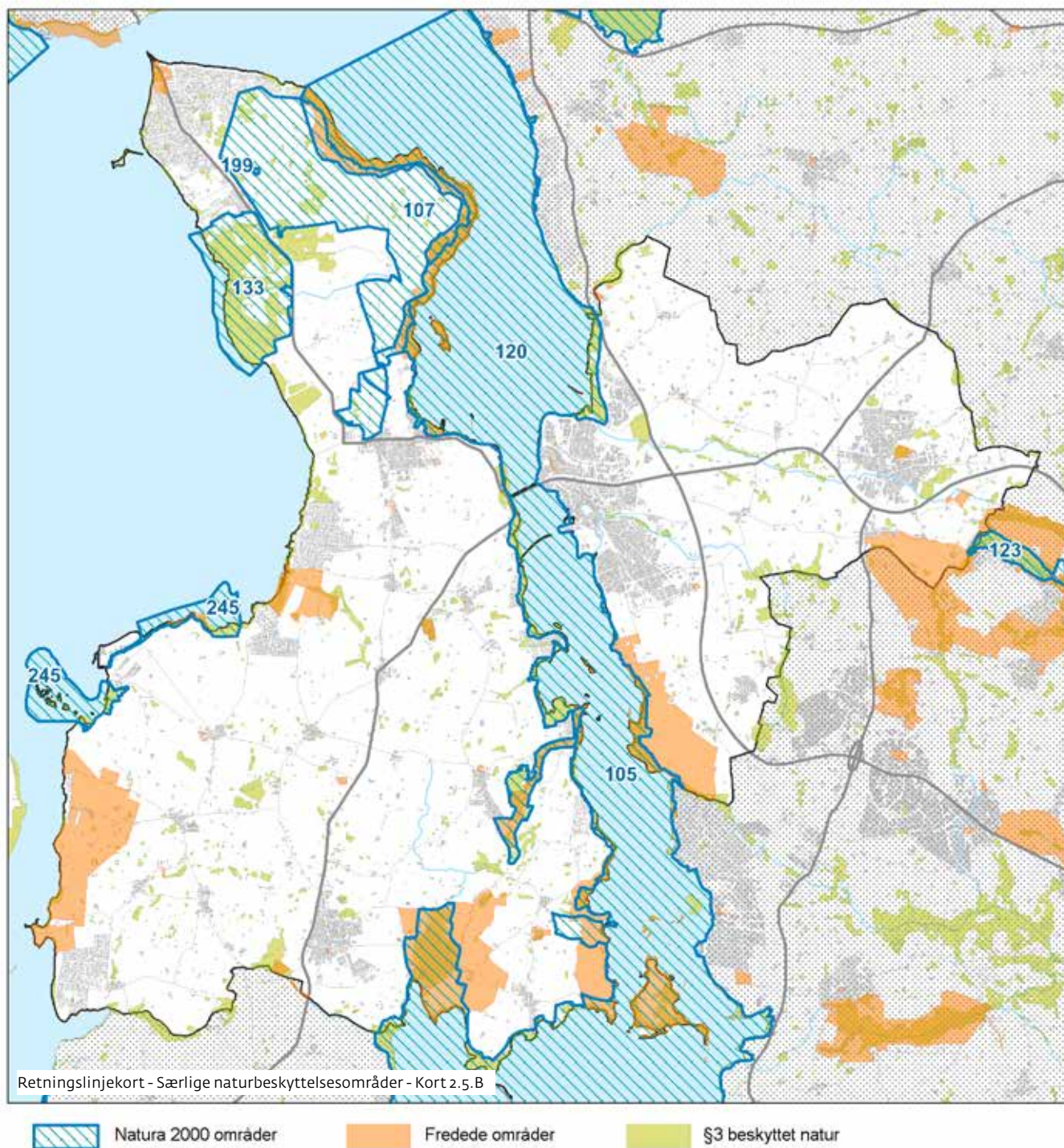
Inden for områderne kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet, jf. Vandmiljøplan II og III.

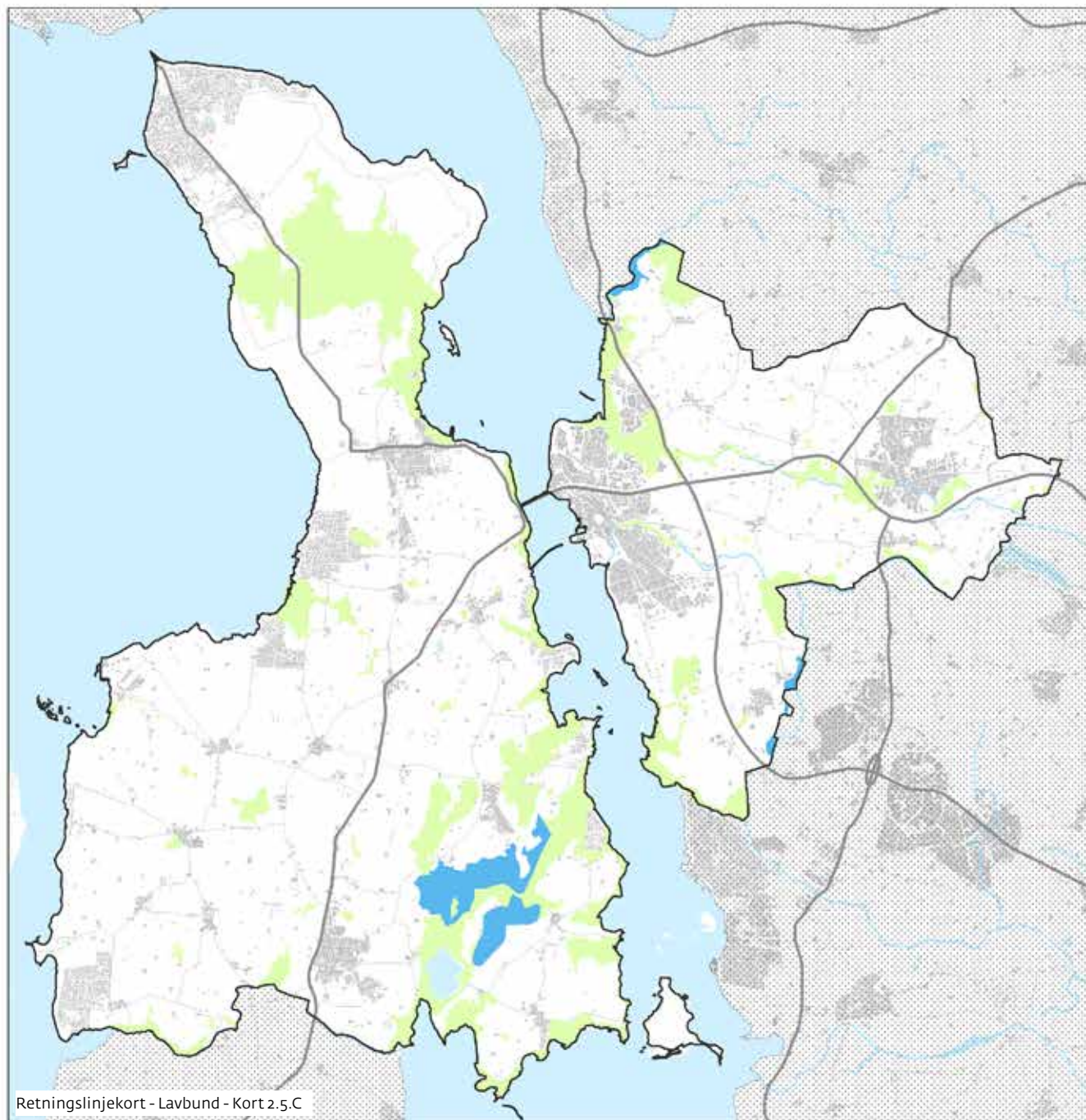
Lavbundsarealerne fremgår af kort nr. 2.5.C.

2.5.12

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. Der kan etableres bassiner til forsinkelse eller rensning af regnvand.







Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At beskytte områder, der rummer væsentlige biologiske værdier i det åbne land.
- At det enkelte biotop, naturområde mv. beskyttes enkeltvis, men at der lægges særlig vægt på at beskytte helheder og de større, sammenhængende naturområder.
- 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.
- At beskytte biodiversiteten og yngle-og rasteområder i kommunens Natura 2000-områder.
- at sikre mulighed for genopretning af lavbundarealer som vådområder.

LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer for lavbundsarealer og for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, herunder beliggenheden af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, af økologiske forbindelser samt af potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser.

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.

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.

Kommunen er tilsynsmyndighed for fredninger, men det er Fredningsnævnet der træffer afgørelser ved dispensationsansøgninger. Kommunen er endvidere tilsynsmyndighed i relation til bestemmelser i Planloven og Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er myndighed for offentlighedens adgang til naturen, der er fastlagt i Naturbeskyttelsesloven. Kommunen er myndighed for tilladelser og godkendelser efter Lov om Miljøgodkendelse af husdyrbrug. Kommunen udarbejder kataloger for naturgenopretning og naturbeskyttelse i form af delområdeplaner, områdeplaner og plejeplaner for fredede arealer.

Naturstyrelsen har ansvaret for udarbejdelse af statslige Natura 2000-planer. Planerne skal følges op af handleplaner, der udarbejdes af kommunerne og Naturstyrelsen. Frederikssund Kommune har medvirket til udarbejdelsen af handleplaner, som skal sikre bedre betingelser for plante- og dyreliv i kommunens Natura 2000-områder.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Retningslinjerne for beskyttelsesområder for natur i det åbne land og de tilhørende arealudpegninger er overført fra Frederikssund Kommuneplan 2009 – 2021. Beskyttelsesområderne er suppleret med nye udpegninger af potentielle økologiske forbindelser vest for Skuldelev og langs Græse Å. Der er udpeget et nyt lavbundsareal ved Viermosen syd for Frederikssund. Lavbundsarealer (de øvrige) er reduceret, hvor der er eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.

Hvor arealudpegningerne omfatter byområdet (nuværende eller fremtidig byzone) eller sommerhusområder er beskyttelsesområderne ikke bindende.





KOMMUNEPLANENS BESKYTTelsesOMRÅDER - NATUR

Lokalisering i det åbne land

For generelle retningslinjer for landområder samt uddybning af kommunens landzoneadministration henvises til afsnit 2.1 om landområdet.

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 beskyttelsesområder for naturområder omfatter netop sådanne større, sammenhængende områder med skove, søer, fjorde og kystvande samt eng, mose, hede og overdrev.

Kommuneplanens økologiske forbindelser forbinder naturområder med hinanden, herunder naturområder 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.

Sårbarhed

Vilde planter og dyr er først og fremmest sårbare over for, at deres levesteder forsvinder eller ændres, så livsvilkårene forringes. Især vandindvinding 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 naturområderne og de økologiske forbindelser. 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 inden for 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 hensynta-

gen til de biologiske værdier. I nogle tilfælde vil anlæg og indgreb, der reducerer eller skaber barrierer i eller gennem naturområder og økologiske forbindelser 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.

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.

NATUROMRÅDER MED SÆRLIGE NATURBESKYTTelsesINTERESSER

Med særlige interesser menes Natura 2000-områder, områder beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3 og fredede områder.

Natura 2000-områder

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

Natura 2000 områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder gennem hele EU. Natura 2000 er en samlebetegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsar-områder og kaldes også "internationale naturbeskyttelsesområder". 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.

I Frederikssund Kommune er der ikke udpeget Ramsar-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 2.5.B.

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 vejanlæg eller sideanlæg (servicestationer, materialepladser og lign.), planlægges nye eller væsentlige udvidelser af andre



trafikanlæg og tekniske anlæg og lign. (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. Miljøministeriet 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.

Dvs. en række arters levesteder er beskyttede selvom de ligger uden for 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 arter, skal der foretages en vurdering af projektets virkninger på levestederne. Vurderingen skal fremgå af afgørelsen.

Habitatdirektivets Bilag IV

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 uden for beskyttede områder. Ved al administration og planlægning skal sikres, at ønskede projekter ikke medfører forringelse af yngle- og rasteområder for sådanne beskyttede arter.



§3 beskyttede naturtyper

Yderligere er naturtyper som søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev m.v. beskyttede ved ændringsforbud i Naturbeskyttelseslovens § 3.

De beskyttede naturtyper er registrerede og fremgår af kort nr. 2.5.B, men kan også ses på Danmarks Miljøportals Arealinformation. Registreringerne af de beskyttede naturtyper er vejledende, da det altid er de faktiske forhold på et areal, der afgør om et område er omfattet af § 3. Et areal kan godt være beskyttet, selv om det ikke er registreret som beskyttet. Det sker, når et areal vokser sig ind i eller ud af beskyttelsen. Kommunen træffer afgørelse om et område er omfattet af § 3 eller ej.

Det er lodsejers ansvar at beskytte området. Der må ikke ændres på tilstanden af de beskyttede naturtyper, men man må gerne pleje naturtyperne. Nye plejetiltag kræver dog en forudgående dispensation, f.eks. ved oprensning af søer.

Fredede områder

I Naturbeskyttelsesloven findes en række bestemmelser, der regulerer landskabs- og naturforhold, herunder muligheden for at gennemføre en fredning. Fredninger bliver gennemført til at varetage alle de formål, som Naturbeskyttelsesloven indeholder. Det vil sige beskyttelse af landskab, dyr og planter og deres levesteder, ligesom en fredning kan fastsætte bestemmelser om forbedring og genopretning af naturen. Endvidere kan fredninger regulere folks adgang til at færdes i naturen. Det er Fredningsnævn, uafhængige domstolslignende organer, der kan gennemføre fredninger og tage stilling til ansøgninger om dispensationer fra fredninger. Kommunen fører tilsyn med alle fredede arealer bortset fra Statsejede arealer, hvor Naturstyrelsen fører tilsyn.





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.

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 reducerer miljøbelastningen med især kvælstof og fosfor fra landbruget og øge naturkvaliteten.

Naturmæssigt højest prioriteret er de lavbundsarealer, der ligger inden for Kommuneplanens beskyttelsesområder for natur (naturområder og økologiske forbindelser).

Der er muligt at etablere bassiner og andre anlæg til forsinkelse, rensning eller tilbageholdelse af vand som led i klimasikringsprojekter.

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 vandstandsniveau 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. Der kan etableres bassiner til forsinkelse eller rensning af regnvand.

Baggrundsmateriale

"Natura 2000-handleplan - Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov. Natura 2000-område nr. 136, Habitatområde H120, H199, Fuglebeskyttelsesområde F105, F107" (Frederikssund Kommune, Halsnæs Kommune, Lejre Kommune, Roskilde Kommune og Naturstyrelsen; 2012)

"Natura 2000-handleplan - Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Natura 2000-område nr. 139, Habitatområde H123, Fuglebeskyttelsesområde F109" (Frederikssund Kommune, Egedal Kommune, Furesø Kommune, Allerød Kommune, Rudersdal Kommune, Lyngby-Taarbæk Kommune og Naturstyrelsen; 2012)

"Natura 2000-handleplan - Kyndby Kyst. Natura 2000-område nr. 244, Habitatområde H245" (Frederikssund Kommune og Naturstyrelsen; 2012)

"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)

"Vandmiljøplan II"

Frederikssund Kommune, Intern retningslinje for dispensationer til oprensninger af søer

Frederikssund Kommune, Intern retningslinje for landzonetilladelser 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.

BeskytGIS Database: Database for hovedstadsregionen af særlige bevaringsværdier og naturbeskyttelsesinteresser inden for de udpegede beskyttelsesområder. I databasen er beskyttelsesområderne 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.



2.6 Landbrug

Retningslinjer

2.6.1

De særligt værdifulde landbrugsområder vist på kort 2.6.A skal søges opretholdt til landbrugsformål.

2.6.2

Hvis 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.

2.6.3

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 af hensyn til landbrugsproduktionsvilkår.

2.6.4

Inden for de særligt værdifulde landbrugsområder kan der lokaliseres driftsbygninger og driftsanlæg til store husdyrbrug på baggrund af en konkret vurdering.

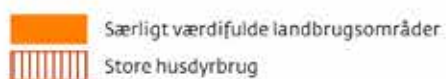
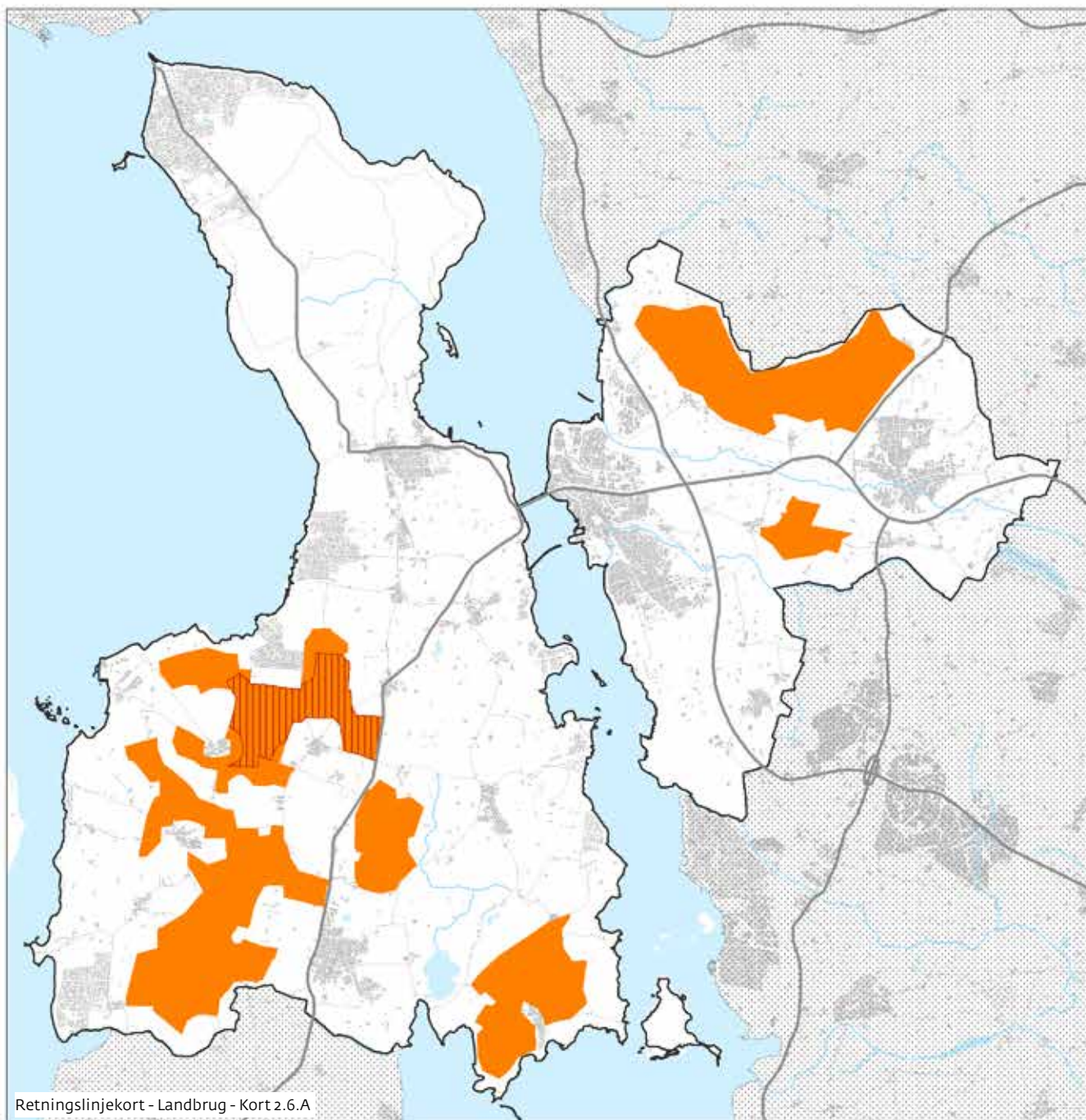
2.6.5

Inden for beskyttelsesområder for landskab, geologi, natur og kulturhistorie skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold 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 anlægget er til mindst mulig gene for oplevelsen af områdernes særlige værdier.

2.6.6

Anlæg til store husdyrbrug skal lokaliseres inden for udpegningen til større husdyrbrug vist på kort 2.6.A, og under hensynstagen til de landskabelige værdier jf. Landskabskarakteranalysen.







Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

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

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

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

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Statsforvaltningens jordbrugsanalyser har dannet grundlag for udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder i Kommuneplanen. Jordbrugsanalysen indeholder en række statistiske data om landbruget vedrørende arealanvendelse, husdyrproduktion, planteproduktion, ejendomsstruktur, økonomiske forhold og jordbundsforhold.

De særligt værdifulde landbrugsområder er udpeget på baggrund af en vurdering af kommunens landbrugsbedrifter iht. størrelse, placering, investeringsforhold og husdyrtæthed. Denne vurdering er sammenholdt med øvrige arealinteresser. Biologiske interesseområder, større sammenhængende beskyttede naturtyper (§3), Natura 2000-områder, lavbundsarealer, nitratfølsomme områder iht. vandplanerne, skovrejsningsområder og råstofgraveområder og byudviklingsarealer er som hovedregel ikke udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder.

Udpegningen for placering af store husdyrbrug er lagt inden for udpegningen af værdifulde landbrugsområder. Udpegningen for store husdyrbrug er lagt med en 300 m afstand til boligområder/sommerhusområder og med en afstand på 1000 m fra beskyttede naturtyper (§3) med ammoniakbufferzone, og udpegningen er lagt uden for områder med landskabsbeskyttelse. En tilladelse om etablering af et stort husdyrbrug inden for udpegningen vil fortsat bero på konkret sagsbehandling og vurdering i hvert enkelt tilfælde.

HVEM GØR HVAD?

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

Statsforvaltningen har ansvaret for udarbejdelse af jordbrugsanalyserne, der har til formål sikre, at de jordbrugsmæssige interesser indgår i de regionale udviklingsplaner, kommuneplanerne og lokalplanerne.

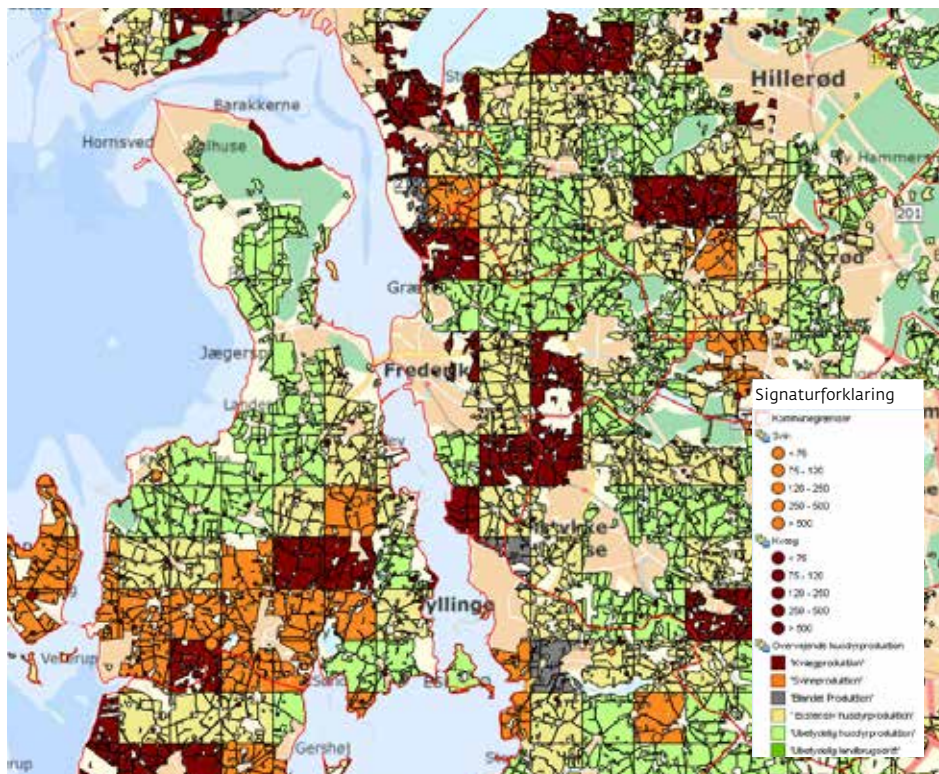
Fødevareministeriet varetager administrationen af støtteordningen vedrørende særligt følsomme landbrugsområder.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

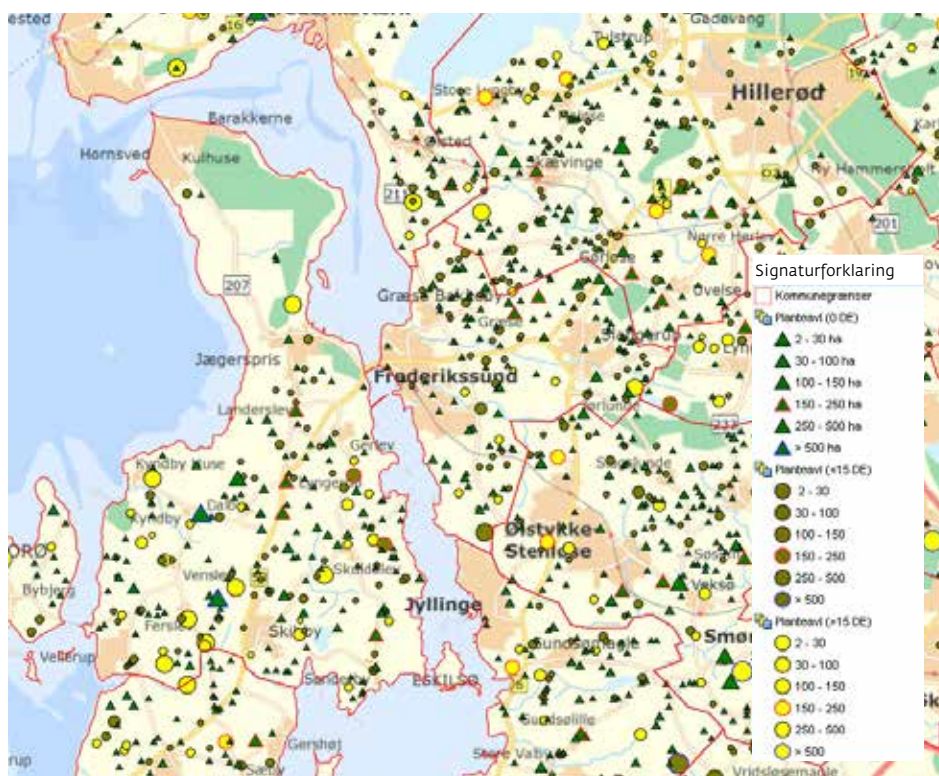
Landbruget i Frederikssund Kommune

Frederikssund Kommune rummer cirka 400 landbrugsbedrifter, heraf cirka 150 bedrifter med husdyrhold. Størstedelen af kommunens husdyrhold (90%) har under 75 DE (dyreenheder) og de få større husdyrhold er primært lokaliseret i den sydlige halvdel af Horns Herred. Korn og grovfoder udgør den overvejende del af afgrøderne i kommunen. Kommunen har en gennemsnitlig bedriftsstørrelse på 38 ha, der er på niveau med gennemsnittet i Region Hovedstaden, men er markant mindre end landsgennemsnittet på 53 ha.

Generelt er strukturudviklingen i landbruget gået i retning af stadig større intensive brug, men der er fortsat mange mindre landbrug med f.eks. alternative produktioner eller mere ekstensiv drift. Cirka 20 % af landbrugsarealet udnyttes af de mindre bedrifter på mellem 2 og



Overvejende husdyrproduktion. Kilde: www.jordbrugsanalyser.dk



Lokalisering af planteavlere med visning af størrelse. Kilde: www.jordbrugsanalyser.dk

30 ha. Det kan være deltidsbedrifter eller fritidsbrug. Disse brug kan også være af stor værdi lokalt i landdistrikterne, 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.



Landbrugsjord

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 klar 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 investerings-sikkerhed 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.

Husdyrbrug

Der gælder et særligt regelsæt vedrørende miljøgodkendelse af husdyrbrug. Det er kommunens opgave at vurdere virkningen på miljøet af nye og udvidede eller ændrede husdyrproduktioner. Her handler det ikke alene om miljøpåvirkninger som støj, lugt eller nitratudvaskning, men også hensynet til de landskabelige værdier. Udviklingen af husdyrbrugene skal ske i en afvejning af hensynet til de erhvervsmæssige interesser og til naturen, miljøet og landskabet.

Kommuneplanen forudsætter, at der i beskyttelsesområder for landskab, geologi, natur og kulturhistorie ikke tillades nye anlæg eller ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer oplevelsen af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Kommuneplanens retningslinje 2.6.5 medfører ikke et totalt forbud overalt i beskyttelsesområder mod anlæg og virksomheder, der kræver vurdering og miljøgodkendelse iht. Husdyrlovgivningen. 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

Med ændringen af Planloven i 2011 (Grøn Vækst) er det blevet obligatorisk, at kommunerne skal inddrage beliggenheden af arealer til store husdyrbrug i kommuneplanlægningen. Planlægningen for store husdyrbrug skal omfatte driftsbygninger og -anlæg på husdyrbrug på hvad der svarer til mere end 500 dyreenheder. I Frederikssund Kommune svarer de største husdyrbrug i dag til cirka 250 dyreenheder. Kommuneplanens retningslinje er en positiv udpegning, der indikerer muligt egnede arealer (de særligt værdifulde landbrugsområder) til lokalisering af driftsbygninger og -anlæg på store husdyrbrug. Retningslinjen tilsidesætter ikke kravet om en konkret vurdering og den normale godkendelsesprocedure efter Husdyrloven. Udpegningen har til formål at give landbruget en større investeringssikkerhed i forbindelse med udvidelse af eksisterende eller placering af nyt produktionsanlæg, men hindrer ikke nødvendigvis placering, udvidelse og ændring af store husdyrbrug uden for disse områder.

Videre planlægning

Frederikssund Kommune vil løbende arbejde for at forbedre vidensgrundlaget om de lokale jordbrugsmæssige forhold, herunder betydningen af de mindre landbrugserhverv i kommunen og forholdet mellem landbrug og grundvandsbeskyttelse. Kommunen vil i den videre kommuneplanlægning vurdere, om ny viden kan give anledning til, at Kommuneplanens afvejning af de jordbrugsmæssige forhold skal revideres.

Baggrundsmateriale

Jordbrugsanalyser (Statsforvaltningen 2011; www.jordbrugsanalyser.dk)



2.7 Skovrejsning

Retningslinjer

2.7.1

De udpegede skovrejsningsområder (positivområderne) vist på kort 2.7.A ønskes tilplantet med skov.

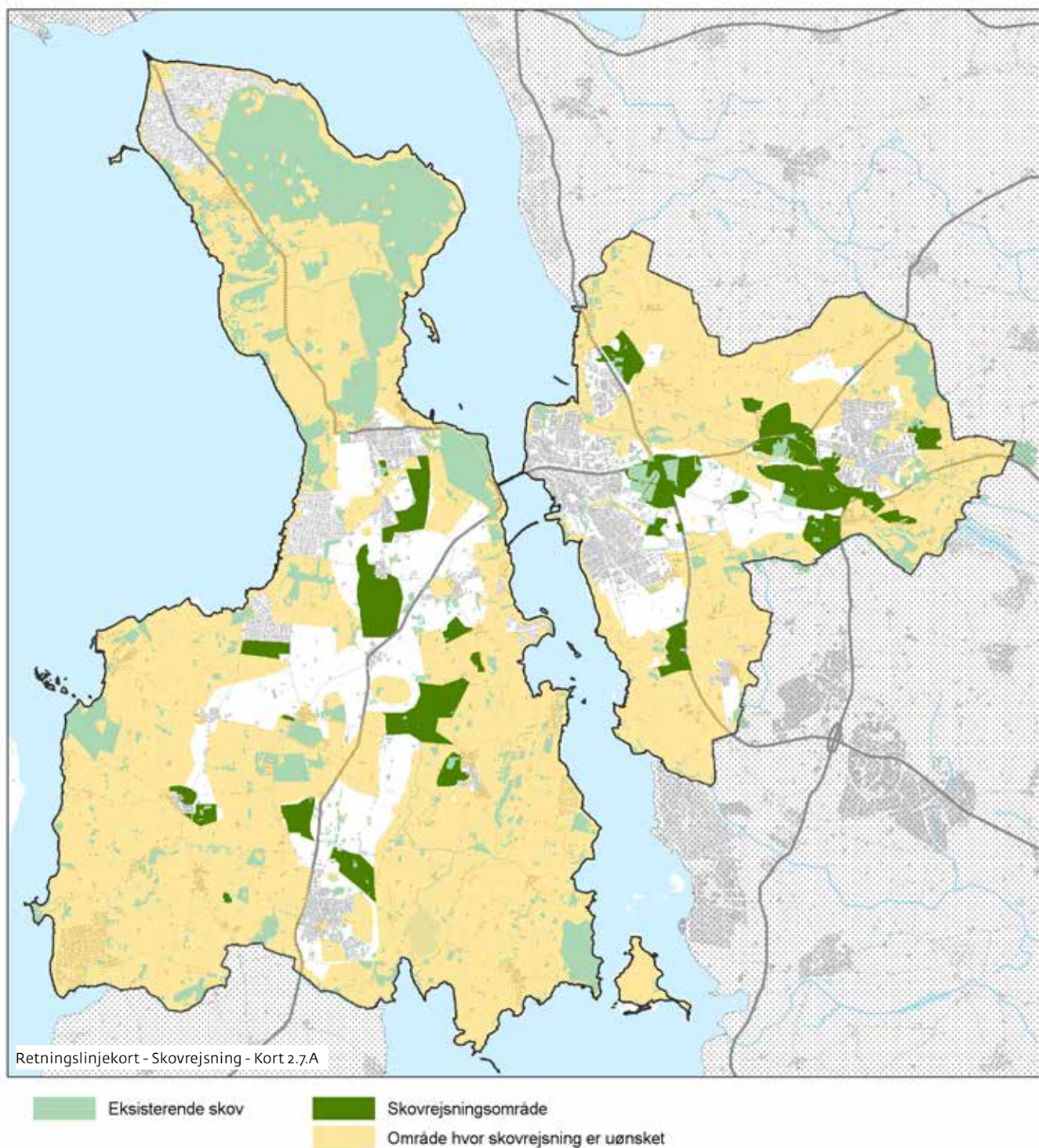
2.7.2

Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområderne) vist på kort 2.7.A må der ikke plantes skov.

2.7.3

Inden for det øvrige landområde (neutralområderne) vist på kort 2.7.A kan der plantes skov.





Redegørelse



MÅL

Det er Byrådets mål:

- At områder til skovrejsning prioriteres som middel til at sikre grundvands- og drikkevandsressourcer, fremme biodiversiteten og spredningsmulighederne 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.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer 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 andre grunde. Kommunen kan undtagelsesvist meddele dispensation til skovrejsning på arealer, hvor skovrejsning er uønsket.

Naturstyrelsen tildeler tilskud til skovrejsning.

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

Ved skovrejsningsprojekter langs Stats- og kommuneveje skal det undersøges, om projektet berører eventuelle vejbyggelinjer jf. Vejlovens § 34. Såfremt der ønskes skovrejsning inden for et byggelinjepålagt areal, skal den respektive vejmyndighed, dvs. Vejdirektoratet eller kommunen, høres herom.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Kommuneplanens skovrejsningsområder (positivområderne) er arealmæssigt forøget med over 100 ha i forhold til Kommuneplan 2009 – 2021. Der er udpeget nye skovrejsningsområder ved Venslev, Bonderup Old, Skibby og Dalby. Skovrejsningsområder ved Lyngerup og Jægerspris er udvidet. De nye skovrejsningsområder i Horns Herred er udpeget på grund af ønsket om at beskytte grundvandsmagasinerne samt muligheden for flere bynære rekreative områder i kommunens grønne struktur.

Skovrejsningsområder er reduceret syd for Jægerspris for at sikre byens langsigtede udviklingsmuligheder, ved Viermosen syd for Frederikssund grundet ønsket om naturgenopretning til vådområde samt ved Kirkeengen ved Slangerup grundet ønsket om at friholde udsigterne gennem landskabskilen.

Negativområderne (skovrejsning uønsket) er justeret i henhold til revisionen af beskyttelsesområderne for landskab efter landskabskarakteranalysen og i forhold til særlige udsigter, som ønskes friholdt.



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% inden for en trægeneration - det vil sige i løbet af de følgende ca. 80-100 år. Udover at forøge træproduktionen skal skovrejsningen fremme hensynene til friluftslivet, det vilde plante- og dyreliv og beskyttelse 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 landbrugsjord. Der plantes hovedsageligt løvskove med danske hjemmehørende træarter som eg, bøg, ask, el og mange buske. I mange skovrejsningsprojekter 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 tilgængelige, således at de kan udgøre gode friluftsområder for borgerne og samtidig være levesteder for planter og dyr. De nye skove bør have en udformning, der understreger og værner om egnskarakteristiske landskabstræk og vigtige kulturhistoriske spor og kulturmiljøer. Endelig bør driften af skovene tage hensyn til grundvandsinteresserne ved at undgå brug af pesticider og gødning samt ved primært at bestå af løvskov. Det sidste skyldes, at specielt nåleskov kan medføre forurening 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.

Skovrejsningsområder og uønsket skov

Udpegningerne af skovrejsningsområderne er inddelt 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 og 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, landskaber og udsigter samt 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 over for 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 skal der tages vidtgående hensyn til kulturhistoriske interesser og udsigten til og fra Slangerup Kirke og Jørlunde Kirke i tilplantningsplanen. Frederikssund Kommune skal inddrages i planlægningen af tilplantningen.



Tilskud

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 inden for 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 Slangerup (Skov & Naturstyrelsen, HOFOR - Hovedstadsområdet-Forsyningsselskab (dåværende Københavns Energi), Slangerup Kommune; 2003)

Tillæg til aftale om skovrejsning ved Slangerup (Skov- og Naturstyrelsen, Slangerup Kommune; 2006)

Samarbejdsaftalen om skovrejsning mellem Slangerup Vandsamarbejde, Skov- og Naturstyrelsen og Frederikssund Kommune af den 14. april 2009



2.8 Råstofindvinding

Retningslinjer

2.8.1

Indvindingsområder for råstoffer kan jf. Råstofplan 2012 for Region Hovedstaden ikke udlægges til andre formål, der vanskeliggør senere råstofindvinding.

2.8.2

Efterbehandling af færdiggravede graveområder skal ske ud fra følgende hensyn:

Efterbehandling af færdiggravede arealer skal ske på baggrund af en konkret afvejning i forhold til områdets landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, jordbrugsinteresserne, det rekreative potentiale og hensynet til beskyttelse af grundvandet.

Færdiggravede arealer skal søges efterbehandlet til naturformål, rekreative formål, ekstensivt landbrugsdrift og skovbrug i områder med drikkevandsinteresser. Såfremt der ikke er risiko for grundvandsforurening, kan færdiggravede arealer søges efterbehandlet til byformål eller jordbrugsformål.



Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At råstofbranchen sikres de nødvendige rammer for indvindingen, og indvindingen foregår under hensyn til naboer, natur, drikkevand og landskabelige værdier.

RETNINGSLINIERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen må ifølge Planlovens § 11 stk. 4 ikke stride mod en råstofplan.

HVEM GØR HVAD?

Kommunens planlægning skal foregå inden for rammerne af Råstofplanen.

Regionen er ansvarlig for kortlægning og planlægning vedrørende råstoffer. Regionen udarbejder i henhold til Råstoflovens § 5a en råstofplan for indvinding og forsyning med råstoffer. Råstofplanen rækker 12 år frem i tiden, men den skal revideres og godkendes politisk hvert fjerde år.

Frederikssund Kommune har inden for rammerne af råstofplanen ansvaret for at give tilladelser til råstofindvinding og for at føre tilsyn med råstofindvindingen.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Råstofgraveområder udpeges af Region Hovedstaden i Råstofplanen.

Råstofplanen kan ses på regionens hjemmeside.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Indvindingsområde for råstoffer skal fastholdes til råstofindvinding.

Indvindingsområder for råstoffer kan jf. Region Hovedstadens råstofplan ikke udlægges til formål som vanskeliggør senere råstofindvinding. Arealer udlagt til råstofgravning kan ændre sig over tid. Aktuelle oplysninger om råstofgraveområder kan indhentes hos Region Hovedstaden, som er den planlæggende myndighed. Et vejledende kort kan ses på deres hjemmeside under emne: Miljø og Råstoffer.

I Kommuneplanen er der i enkelte råstofgraveområder udpeget arealer til andre formål såsom skovrejsning. Dette forudsætter, at udgravningen er færdig inden disse nye anvendelser kan bringes i spil.

Konkrete anbefalinger til efterbehandling af råstofgraveområderne kan findes i Frederikssund Kommunes landskabskarakteranalyse.

Baggrundsmateriale

"Landskabskarakteranalyse af Frederikssund Kommune" (Frederikssund Kommune; 2012)

"Landskabsstrategi 2013" (Frederikssund Kommune; 2013)

Råstofplan 2012



Retningslinjer og
Redegørelse

3. Oplevelse og fritid

- 3.1 Sommerhusområder og kolonihaver
- 3.2 Rekreative stier
- 3.3 Rekreative kiler og zoner
- 3.4. Friluftsanlæg

3.1 Sommerhusområder og kolonihaver

Retningslinjer

3.1.1

Eksisterende sommerhusområder skal jf. Fingerplanen (§ 3, 5 samt § 19, 2) fastholdes som sommerhusområder og der må ikke udlægges nye sommerhusområder. Sommerhusområder fremgår af kort nr. 3.1.A.

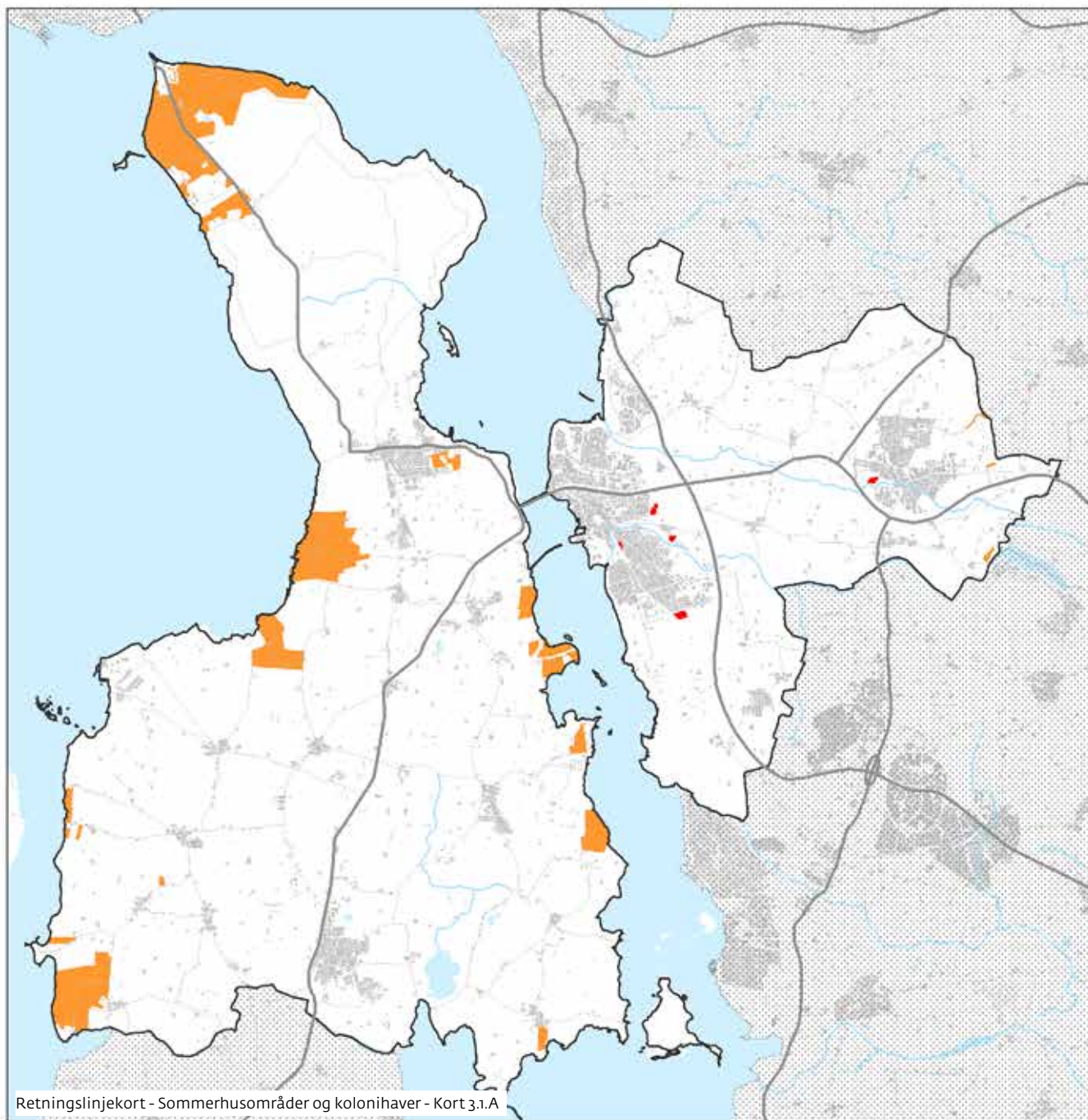
3.1.2

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

3.1.3

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.







Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At sikre områder til sommerhusformål.
- At eksisterende kolonihaveområder fastholdes.
- At nye kolonihaveområder udlægges som fristeder 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.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a bl.a. indeholde retningslinjer for udlæg af arealer til byzoner og sommerhusområder og kolonihaver.

HVEM GØR HVAD

Kommunen administrerer benyttelsen af sommerhusområderne, herunder dispensationer til helårsbeboelse, i henhold til SommerhusLoven og Planloven.

Miljøministeren fastlægger retningslinjer for arealudlæg til sommerhusområder i hovedstadsområdet via landsplandirektiver som f.eks.. Fingerplanen og til evt. overførsel til byzone med helårsbeboelse.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Sommerhusområderne er direkte overført fra Kommuneplan 2009-2021. Der er ikke udpeget nye arealer til kolonihaveområder, da der er uudnyttede udbygningsmuligheder for kapaciteten i de eksisterende udlagte kolonihaveområder.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Sommerhusområder

Frederikssund Kommune har store arealer med sommerhusområder, primært er lokaliseret langs kysterne i Horns Herred. Der er cirka 6000 sommerhuse i kommunen.

I Planlovens § 5b er det for kystnærhedszonen fastlagt, at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål. I landsplandirektivet Fingerplanen 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.

I Planloven er der mulighed for, at Miljøministeren via et landsplandirektiv kan åbne mulighed for udvidelse af eksisterende sommerhusområder, hvis udpegningen overholder en række bestemmelser, bl.a. om, at udvidelsen skal ske bagved et eksisterende sommerhusområde i retning væk fra kysten. Ved landsplandirektiv af oktober 2010 åbnede Miljøministeren således mulighed for udlæg af nyt sommerhusområde øst for Over Dråby Strand til maksimalt 22 sommerhusgrunde.

Kolonihaver

Formålet med Kolonihaveloven er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

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.

Kolonihaver omfatter overnatningshaver og daghaver (nyttehaver og lignende).

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 må ikke anvendes til helårsbeboelse. Kommuneplanens retningslinjer og rammer om kolonihavers 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. Den tekniske infrastruktur (kloak, vandforsyning, afledning af regnvand, elektricitet) i kolonihaveområder er typisk af en sådan karakter, at områderne ikke egner sig til beboelse.



3.2 Rekreative stier

Retningslinjer

3-4.1

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

3-4.2

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

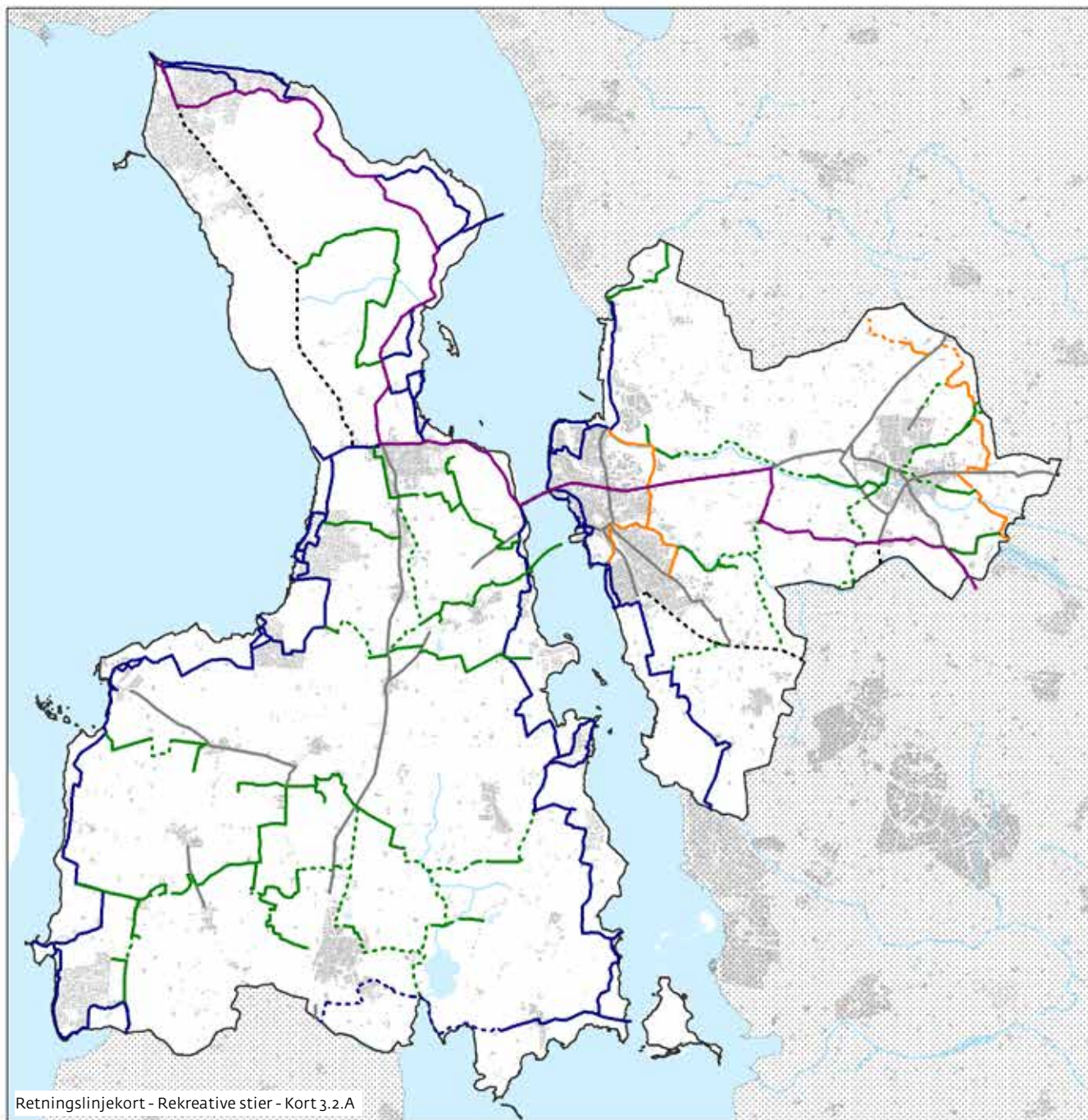
3-4.3

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.

3-4.4

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





Retningslinjekort - Rekreative stier - Kort 3.2.A

Redegørelse



MÅL

Det er Byrådets mål:

- 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.
- At der i tilknytning til de større bysamfund sikres gode muligheder for dagligdagens rekreation, motion og bevægelse.

RETNINGSLINJERNES 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. 893 af 9. september 2009 (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 skilter 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 Bekendtgørelse nr. 73 af 30. januar 2002 om ikrafttræden af denne lov.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Udpegningen for rekreative stier tager udgangspunkt i Frederikssund Kommunes mål om, at et stinet skal give gode muligheder for oplevelser i landskaber og natur, at der skal sikres forbindelser til stier i nabokommunerne og at der skal sikres gode muligheder for dagligdagens rekreation, motion og bevægelse.

Retningslinjerne for rekreative stier og angivelserne på kort af principielle tracéer ændres i forhold til Kommuneplan 2009-2021.

Konkret betyder dette, at de regionale stier suppleres af lokale stier, der forbinder eksisterende og fremtidige områder med de regionale stinet og bynære rekreative områder. I den nye udpegning udgår en række planlagte stitracéer fra Kommuneplan 2009 – 2021 til fordel for nye forbindelser, der i højere grad lever op til kommunens mål for et rekreativt stinet.

De udpegede eksisterende stier angiver de eksisterende stier, markveje mv., der indgår som en del af kommunens overordnede stinet og grønne struktur, og omfatter således ikke alle eksisterende stier i kommunen. I udpegningen er der ikke taget hensyn til stiernes udformning og kvalitet, herunder om der findes skiltning.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

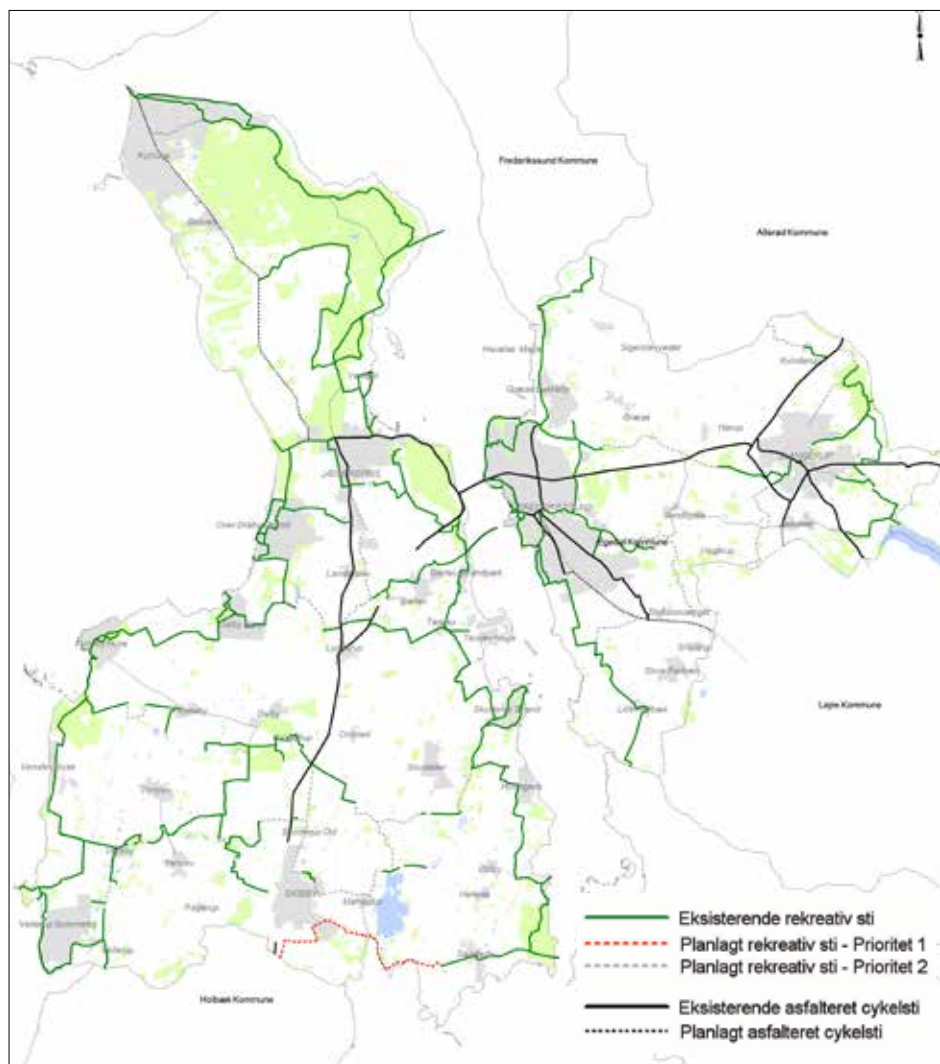
Tracéerne for de planlagte stier er principielle. Den præcise linjeføring og øvrige udformning af stierne vil ske gennem nærmere planlægning efterhånden, som kommunen har mulighed for at finansiere anlæggene.



Intentionen bag kommuneplanlægningen for de rekreative stier er at sikre et sammenhængende stinet med regionale og lokale ruter. Det bør tilstræbes, at stierne sammen med rekreative områder understøtter kommunens grønne struktur. Stierne og den grønne struktur forbinder byerne, kysten, landskabs- og naturområder og rekreative områder i kommunen.



Grøn struktur i
Frederikssund
Kommune



Prioriteringskort

PRIORITERING OG REALISERING

Af prioriteringskortet fremgår en anbefalet prioriteringsrækkefølge for de planlagte stier. Prioriteringen har til formål at fremme en målrettet realisering af stiplanlægningen. Stier med prioritet 1 er stier, som kommunen vil fremme den næste årrække. Stier med prioritet 2 er arealreservationer til potentielle stiforløb på længere sigt.

Ved detailplanlægning og etablering af nye rekreative stier skal der tages hensyn til sårbare naturområder, så den øgede færdsel ikke ødelægger værdifulde levesteder for planter og dyr.

Der skal ligeledes tages hensyn til landbrugsinteresser og lokale interessenter bør inddrages i detailplanlægningsprocessen. Muligheden for handicapvenlige stiforløb og ridespor bør undersøges i detailplanlægningen.

DE REGIONALE REKREATIVE STIER

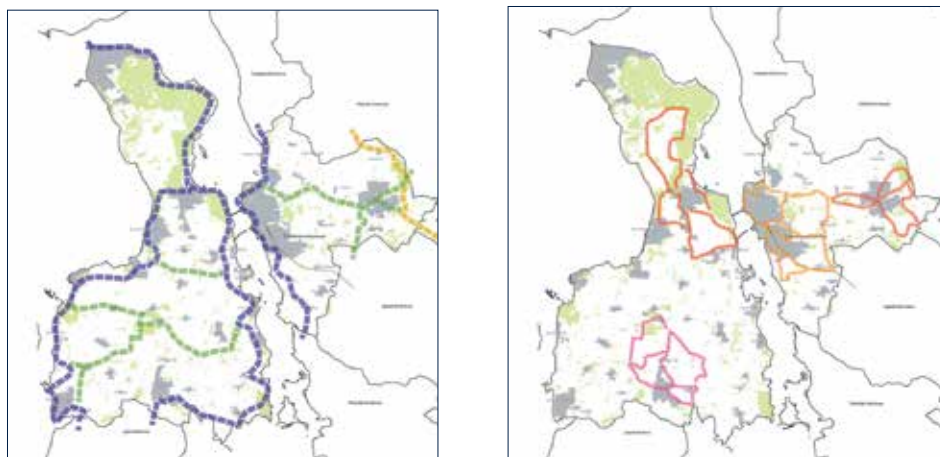
Det regionale rekreative stinet er rettet mod at give gode muligheder for oplevelser af f.eks. landskaber, kulturarv og natur til fods og på cykel. Det regionale rekreative stinet har væsentlig betydning for turisme og friluftsliv, og omfatter de lange stistrækninger, der forbinder de store landskabs- og naturoplevelser i kommunen og nabokommuner.

Frederikssund Kommune har et forholdsvis veludbygget regionalt stinet i form af Fjordstien, der forbinder kystlandskaberne på tværs af kommunegrænser samt sikrer rekreative forbindelser til de kystnære sommerhusområder. Fjordstien er ikke færdigudbygget. De dele af Fjordstien, der endnu ikke er etableret, skal derfor prioriteres.

Derudover omfatter det regionale stinet også andre stier. I Horns Herred er det vigtigt, at sikre forbindelse på tværs af halvøen fra Isefjord til Roskilde Fjord i forløb, der er varierende i landskabsoplevelse. Der skal sikres mulighed for en rekreativ forbindelse til Kulhuse, muligheden for oplevelse af de gamle skovbryn ved Nordskoven bør understøttes. Øst for Roskilde Fjord skal der sikres forbindelser mellem Frederikssund og Slangerup langs Græse Å. Fra Slangerup skal der også gives mulighed for tværkommunale forbindelser nord til Strø Bjerge, mod øst og mod syd til vådområdet ved Hagerup Sø og Skenkelsø. En del af disse forbindelser eksisterer allerede i dag i kraft af eksisterende markveje og stiforløb.

DE LOKALE REKREATIVE STIER

Det lokale rekreative stinet er rettet mod at give gode muligheder for den daglige rekreation og bevægelse, f.eks. den daglige løbetur eller gåtur. Det lokale stinet har stor betydning for befolkningens velvære og sundhed, og for kommunens attraktion som bosætningskommune. I det lokale stinet er det de kortere ruter i tilknytning til kommunens bysamfund og de bynære rekreative områder, der skal sikres, og gerne i form af rundture/loops af forskellige længder og med varierende landskabelige og urbane oplevelser. De lokale stier kan med fordel etableres som sundheds- eller motionsstier med understøttende faciliteter såsom motionsredskaber, bænke eller opstregningmønstre, eller med stiforbindelse til eksisterende idrætsanlæg i byen.



Kort, der viser principper for hhv. de regionale og lokale ruter

I Horns Herred er stinettet omkring Jægerspris forholdsvis veludbygget i kraft af det omfattende stinet i de omgivende skove og de eksisterende stier langs kysten. Her skal få, udvalgte stistrækninger i tilknytning til det eksisterende stinet prioriteres for at sikre et varieret stinet med muligheder for rundture af forskellige længder. Dertil sikres der mulighed for en rekreativ forbindelse syd for Jægerspris gennem det udgravede landskab med råstofgraveområder og ned til Gerlev og Lyngerup.

Omkring Skibby er der større behov for nye, rekreative stier, især i tilknytning til den udlagte byudvikling ved Skibby Øst. Det skal i første omgang prioriteres, at den kommende Fjordsti forbindes til Skibby. På længere sigt bør der omkring Skibby og i tilknytning til byudviklingsområdet ved Skibby Øst etableres et stisystem, der forbinder og knytter sig til de særlige landskabsområder, der omgiver byen (Selsø Sø, Stokkebro Å, det gamle jernbanetracé, Nordmandsmosen, Svanholm, Saltsø Skov, Skibby Old, Ferslev). Dette stisystem kan med fordel kobles op på tværgående forbindelse på tværs af Horns Herred.

Øst for Roskilde Fjord skal der sikres forbindelser mellem Frederikssund by og den nye by Vinge, samt forbindelser mellem Vinge og vådområdet ved Hagerup Sø og Skenkelsø samt fra Vinge mod vest til fjordlandskabet.

Ved Slangerup findes i dag et forholdsvis veludbygget stisystem. Her skal få udvalgte stistrækninger i tilknytning til det eksisterende stinet prioriteres, for at sikre et varieret stinet med muligheder for rundture af forskellige længder.

ØVRIGE STIER

Udover det stinet, der er udlagt i Kommuneplanen, er det væsentligt at der i og omkring byområderne indrettes sammenhængende og velfungerende stisystemer, som giver gode muligheder for at bruge cyklen som et miljøvenligt og sundt alternativ til biltransport, som forbinder det rekreative stinet med byernes øvrige stisystem og som skaber adgang til bynære rekreative områder.

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



3.3 Rekreative kiler og zoner

Retningslinjer

GRØNNE KILER

3.3.1

Grønne kiler er vist på kort 3.3.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 areal-anvendelsesinteresser 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 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.

3.3.2

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.

3.3.3

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

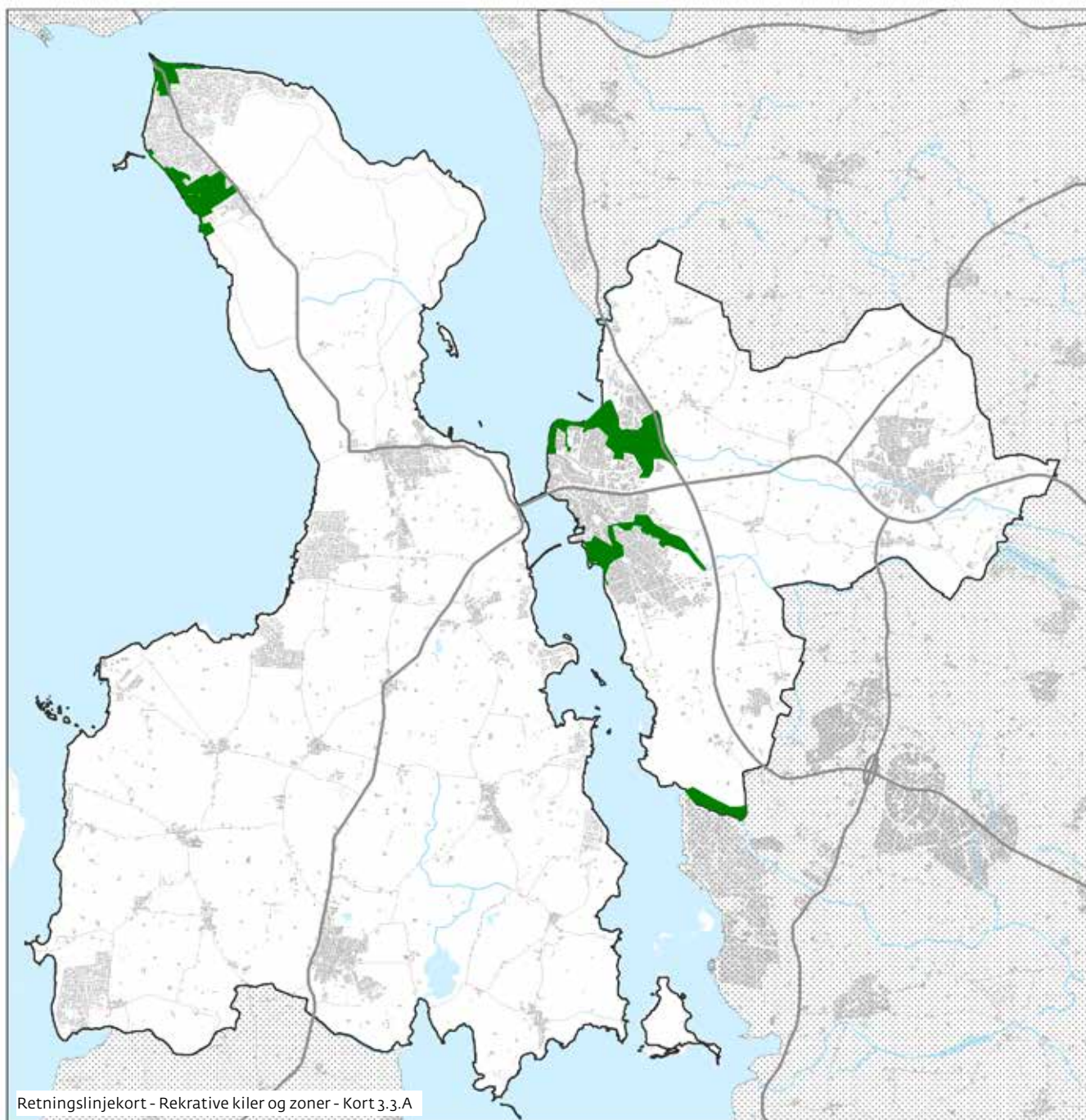
BYNÆRE REKREATIVE ZONER

3.3.4

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

3.3.5

Som forudsætning for anvendelse af større dele af den bynære zone til lokale friluftsformål skal der tages hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier og andre planmæssige interesser og samtidig sikres en klar grænse mellem by og land. Landzonestatus fastholdes.



Grønne kiler

Redegørelse

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.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål.

HVEM GØR HVAD

Med landsplandirektivet Fingerplanen 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 landzonemyndighed.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

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

Afgrænsningen af de grønne kiler er meget upræcis. Udpegningen omfatter f.eks. dele af Frederikssund Station, idrætsanlæg på Kalvøen og private haver. Frederikssund Kommune vil i senere kommuneplanlægning revidere afgrænsningen af de grønne kiler.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

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. Retningslinjerne 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 beskyt-

telsesområder, hvis landskabs-, natur- og kulturværdier forudsættes beskyttet, bl.a. på grund af deres rekreative oplevelsesværdi.

Bynære rekreative zoner

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.

Ved ønsker om anvendelse af større dele af den bynære zone til lokale friluftsformål, skal der 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.



3.4 Friluftsanlæg

Retningslinjer

FRILUFTSANLÆG GENERELT

3-4-1

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.

3-4-2

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.

3-4-3

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.

3-4-4

Friluftsanlæg er omfattet af en zonerings vist på kort 3.4.A.

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

3-4-5

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

3-4-6

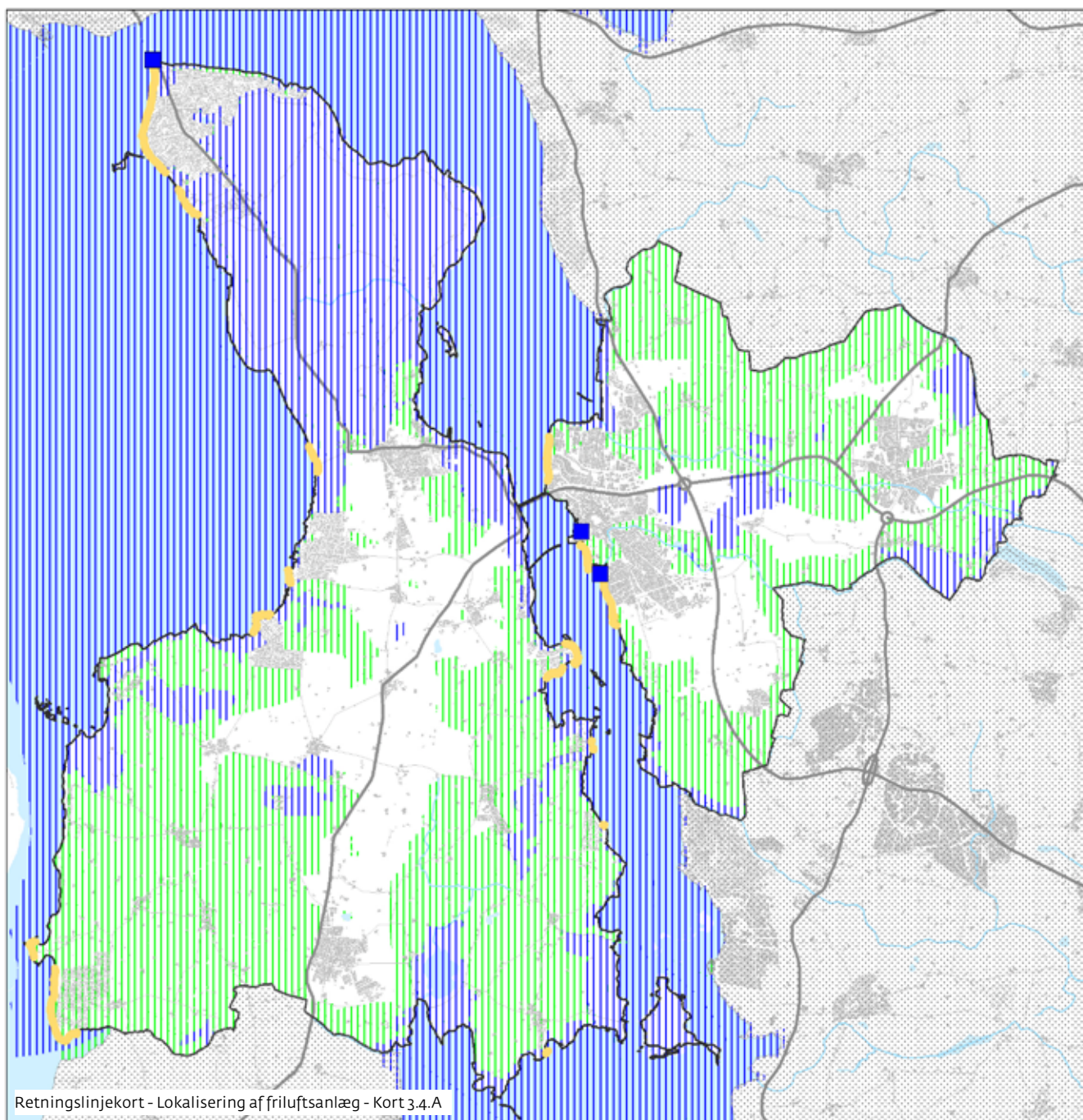
I zone 1 kan der ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg eller andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides. Råstofområder, der ved vedtagelsen af Regionplan 2005 ikke var udgravet, udgår af zone 1 i takt med, at de er efterbehandlet.

3-4-7

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.

3-4-8

Uden for 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.



Friluftsanlæg Zone 2
Eksisterende badestrand

Friluftsanlæg Zone 1
Ny lystbådehavn

3-4-9

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.

FRILUFTSANLÆG VED KYST OG SØER

3-4-10

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.

3-4-11

Der kan generelt etableres nye badestrande langs kommunens kyster, såfremt det er foreneligt med beskyttelsesinteresser og andre planmæssige interesser. På eksisterende og nye badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger til betjening af badegæsterne.

3-4-12

Nye lystbådehavne kan etableres på lokaliteter vist på kort nr. 3.4.A såfremt det er foreneligt med beskyttelsesinteresser og andre planmæssige interesser. Der er mulighed for at indrette lystbådehavnefaciliteter i ledigblevne trafikhavneområder, der er beliggende i byområdet.

KULTURELLE ANLÆG, FORLYSTELSER OG OVERNATNING

3-4-13

Overflødiggjorte landbrugsbygninger, herunder stuehuse, kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder a max. 40 m².

3-4-14

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

3-4-15

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

3-4-16

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 og lign.

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.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder rekreative områder samt retningslinjer for anvendelsen af søer, vandløb og kystvande.

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

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

Retningslinjerne for friluftsanlæg er i vidt omfang overført fra Kommuneplan 2009-2021.

Zone 1 på retningslinjekort 3.4.A er justeret iht. den akutte byzone og landzone, hvilket betyder, at mindre arealer i Silkeborg Ådal i Frederikssund overgår fra Zone 1 til Zone 2. Zone 2 er justeret i overensstemmelse med Kommuneplanens revision af beskyttelsesområder for landskab iht. landskabskaraktermetoden.

Hvor zonerne på kort 3.4.A omfatter byzone eller sommerhuszone er de ikke bindende.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Friluftsanlæg generelt

Retningslinjerne 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.

Retningslinjerne og den tilhørende zoneinddeling hindrer ikke rekreative anlæg, der allerede er fastlagt i en fredning, lokalplan og lign.

Samtidig sikrer retningslinjerne, 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. Støttepunkterne 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 støttepunkter kan blive attraktive og gavne friluftslivet.

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

Støttepunkter 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 støttepunkter 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. Erhvervsmæssigt nødvendige driftsbygninger i tilknytning til en landbrugsejendom kan dog opføres uden landzonetilladelse.



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 dannelsesformer, 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.

Uden for zone 1 og 2 kan der etableres nye arealkrævende 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.

Kysten er et naturskabt særligt attraktivt landskab med stor rekreativ betydning som udflugtsmål. Badestrandene og vandet benyttes til mange rekreative formål, og det er af stor betydning, at der er mulighed for at komme til stranden, gerne inden for kort afstand. Yderligere badestrande kan derfor etableres, hvis anlæggene er forenelige med beskyttelsesområder og andre planinteresser.

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, besøgsgårde 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 Fingerplanen 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 støt-tepunkter.





Retningslinjer og
Redegørelse

4. Trafik

4.1 Veje og kollektive trafikanlæg
4.2 Cykelstier



4.1 Veje og kollektive trafikanlæg

Retningslinjer

TRAFIKANLÆG OMFATTET AF LANDSPLANLÆGNING

4.1.1.

Der sikres jf. Trafikministerens Vejplan og Fingerplanen mulighed for anlæg af en højklasset vej til Frederikssund (Frederikssundmotorvejen) som vist på kort 4.1.A.

4.1.2.

Der sikres jf. Fingerplanen og trafikforlig 2010 mulighed for etablering af en ny fjordforbindelse som vist på kort 4.1.A.

4.1.3

Der sikres jf. Fingerplanen mulighed for etablering af 3. spor på strækningen Frederikssund-Frederiksværk som vist på kort 4.1.A.

4.1.4

Der sikres jf. Fingerplanen mulighed for etablering af en S-togstation i Vinge som vist på kort 4.1.A.

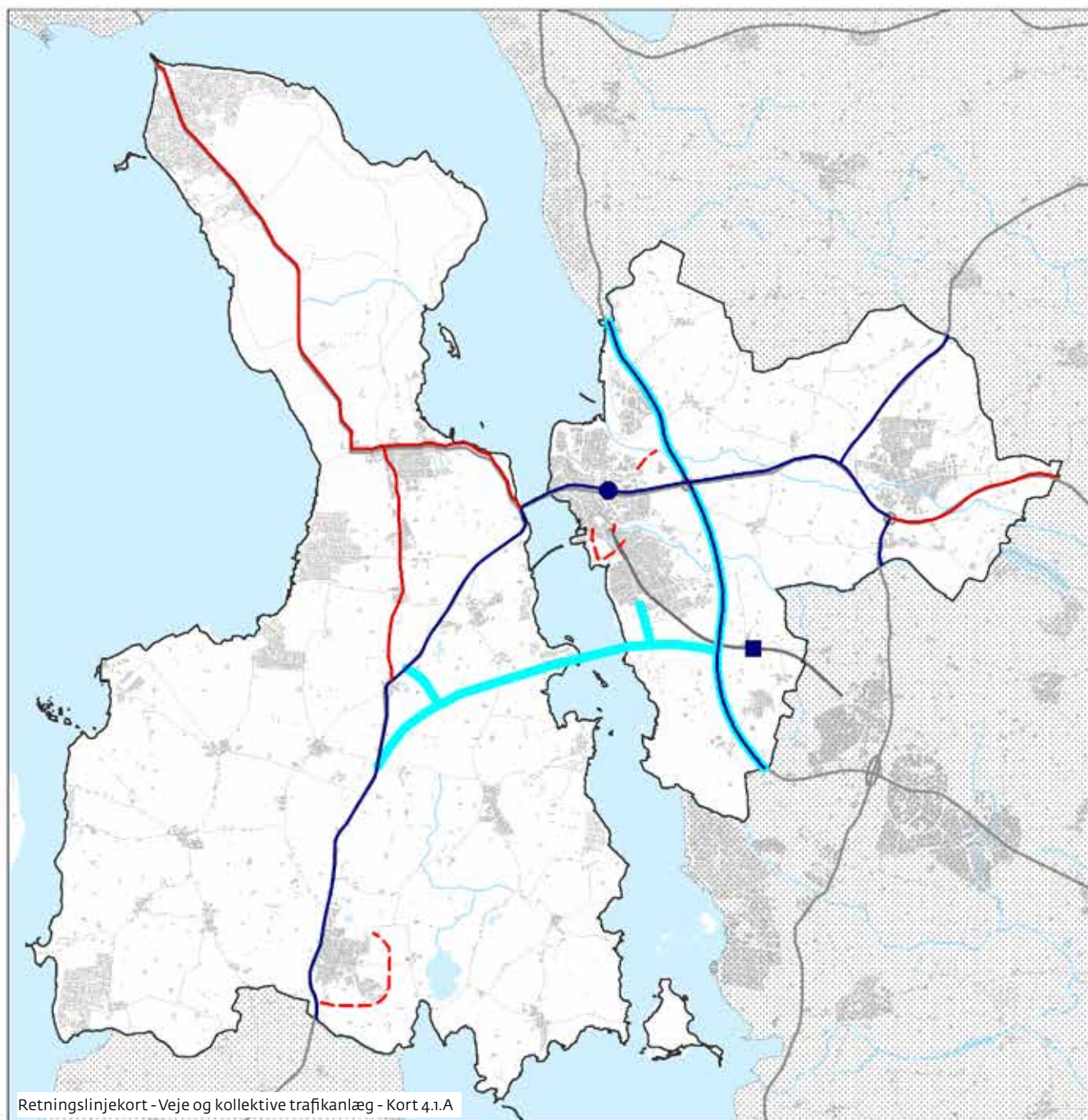
ØVRIGE TRAFIKANLÆG

4.1.5

Der sikres jf. "Trafikpolitik for Frederikssund by – de store linjer" 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 linjeføringer er vist på kort 4.1.A

4.1.6

Der sikres mulighed for etablering af en ny sydlig adgangsvej til Skibby med principiel linjeføring som vist på kort 4.1.A



Retningslinjekort - Veje og kollektive trafikanlæg - Kort 4.1.A

- | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|--------------|
| ● Reservation krydsombygning | --- Reservation overordnet vej | — Kommunevej |
| ■ Reservation til ny station v. Vinge | — Reservation udbygning statsvej | — Statsvej |

Redegørelse

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 Frederikssundmotorvejen 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.

RETNINGSLINJERNES 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. 893 af 9. september 2009 (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 skinneret 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 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 trafikskabet Movia, som har Region Hovedstaden, Region Sjælland og alle kommuner inden for de to regioner som deltagere.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

De statslige trafikanlæg er fastlagt i Fingerplanen (og evt. også i statslig vejplanlægning) og overført til Kommuneplanen.

De kommunale trafikanlæg i Frederikssund by er fastlagt i "Trafikpolitik for Frederikssund by – de store linjer", som blev vedtaget af Byrådet 27. maj 2008.

Tracéerne for de planlagte veje er reservationer af principielle linjeføringer. Den præcise linjeføring og øvrige udformning af vejene vil ske gennem nærmere planlægning. Motorvejens linjeføring er fastlagt gennem en anlægslov. Statens planlægning for en ny fjordforbindelse tager udgangspunkt i en højbro syd for Frederikssund.

Vejprojekter af større karakter kan forudsætte gennemførelse af VVM.



UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Trafikanlæg omfattet af landsplanlægning

Frederikssund Kommune ønsker en hurtig etablering af Frederikssundmotorvejen og sikring af en bedre fjordforbindelse.

Frederikssundfingeren er den eneste finger, der ikke har en motorvej. Vejen er den mest trafikerede statsvej, som ikke har motorvejsstandard. Anlægsloven for hele Frederikssundmotorvejen er vedtaget. Anlægsloven fastlægger den overordnede linjeføring. Motorvejen består af tre etaper på i alt 34 km, der starter ved Motorring 3 i Rødovre og slutter i Frederikssund. Første etape fra Motorring 3 til Motorring 4 åbnede for trafik i december 2011. Anden etape forventes at åbne for trafik i 2015. Linjeføringen for tredje etape fra Tværvej til Frederikssund ligger fast, men finansieringen afventer en politisk afklaring.

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. Køddannelserne ved broen breder sig ofte videre ud i Frederikssund by og på Horns Herred. Vejdirektoratet har gennemført en VVM-redegørelse for en ny fjordforbindelse, der blev afsluttet i 2011 med en indstilling om, at fjordforbindelsen anlægges syd om Frederikssund og ført over Roskilde Fjord som en højbro. Sund og Bælt har gennemført en analyse af potentialet i en brugerfinansieringsmodel med udgangspunkt i en ny forbindelse som en højbro syd for Frederikssund. Den endelige projektudformning er ikke afklaret endnu, men Frederikssund Kommune lægger vægt på, at anlægsarbejderne kommer i gang så hurtigt som muligt.

Den nærmere placering og udformning af S-togstationen i Vinge samt tidspunktet for stationens etablering er vigtige brikker i planlægningen af byudviklingen i den centrale del af Vinge.

Øvrige 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 bl.a. 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.



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.

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 byggemodning af nye bolig- og erhvervsområder mv.

Kommuneplanens retningslinjer omfatter kun relativt store veje.

BUSDRIFT

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

Principper for den kollektive trafik

I planlægningen af den kollektive trafikbetjening arbejdes der efter følgende principper:

- At alle ændringer i udgangspunktet skal kunne holdes inden for eksisterende budgetramme.
- At ressourcerne satses der, hvor der opnås flest køreplanstimer pr. investerede krone. Det vil sige at busdriften prioriteres der, hvor de største passagerstrømme er.
- At sikre en hurtig og direkte betjening mellem de største trafikknudepunkter i og uden for kommunen.
- At sikre en god sammenhæng mellem de hurtige og direkte linjer i det overordnede busnet og de øvrige buslinjer i busnettet.

Busnettet i dag

R-linjerne 310R og 230R, udgør sammen med de regionalt finansierede linjer 600S og 320R grundstammen i den kollektive trafikbetjening i kommunen, idet de binder trafikknudepunkterne i Skibby, Jægerspris og Slangerup sammen med Frederikssund Station, samt skaber forbindelse til togsstationerne i Roskilde, Hillerød, Ølstykke og Farum.

Det overordnede busnet suppleres af et busnet, hvor linjerne dækker bredere, men til gengæld har lavere frekvens og længere rejsetid. Med princippet om mest bus for pengene er afgangene prioriteret på tidspunkter, hvor passagerpotentialer er størst.

Med de ændringer der er foretaget i siden kommunen overtog ansvaret for den kollektive trafikbetjening i 2007 er busbetjeningen blevet effektiviseret i form af opgradering af de linjer, der betjener de strækninger, hvor de største passagerstrømme er. Det har givet en tilvækst i passagerer på disse linjer. Linjerne i det øvrige busnet er blevet reduceret i afgang og køretid, hvilket naturlig nok har medført en tilbagegang i passagertal.

Det er fortsat vigtigt at have fokus på, hvordan linjerne i det øvrige busnet kan optimeres i forhold til linjeføringer, korrespondancer og køretid for at opnå en bedre driftsøkonomi på linjerne og ikke mindst den bedst mulige service for borgerne.

Telebussens afvikling i 2015 giver endvidere anledning til at have fokus på, hvordan man kan



udvikle et alternativt tilbud om kollektiv trafik til de områder, der ikke har tilstrækkeligt passagergrundlag til rutefast betjening.

Der vil i indeværende planperiode desuden være fokus på, hvordan det nye by- og erhvervsområde Vinge skal betjenes med kollektiv trafik.

Baggrundsmateriale

"Trafikpolitik for Frederikssund by – de store linjer" (Frederikssund Kommune; 2008)

"Strategi for kollektiv trafik i Frederikssundfjorden" (Bycirklen; 2012)



Linjerne i det overordnede busnet er blå, mens de øvrige buslinjer i kommunen er røde

4.2 Cykelstier

Retningslinjer

4.2.1

Der sikres mulighed for etablering af regionale cykelstier som vist på kort 4.2.A.

4.2.2

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

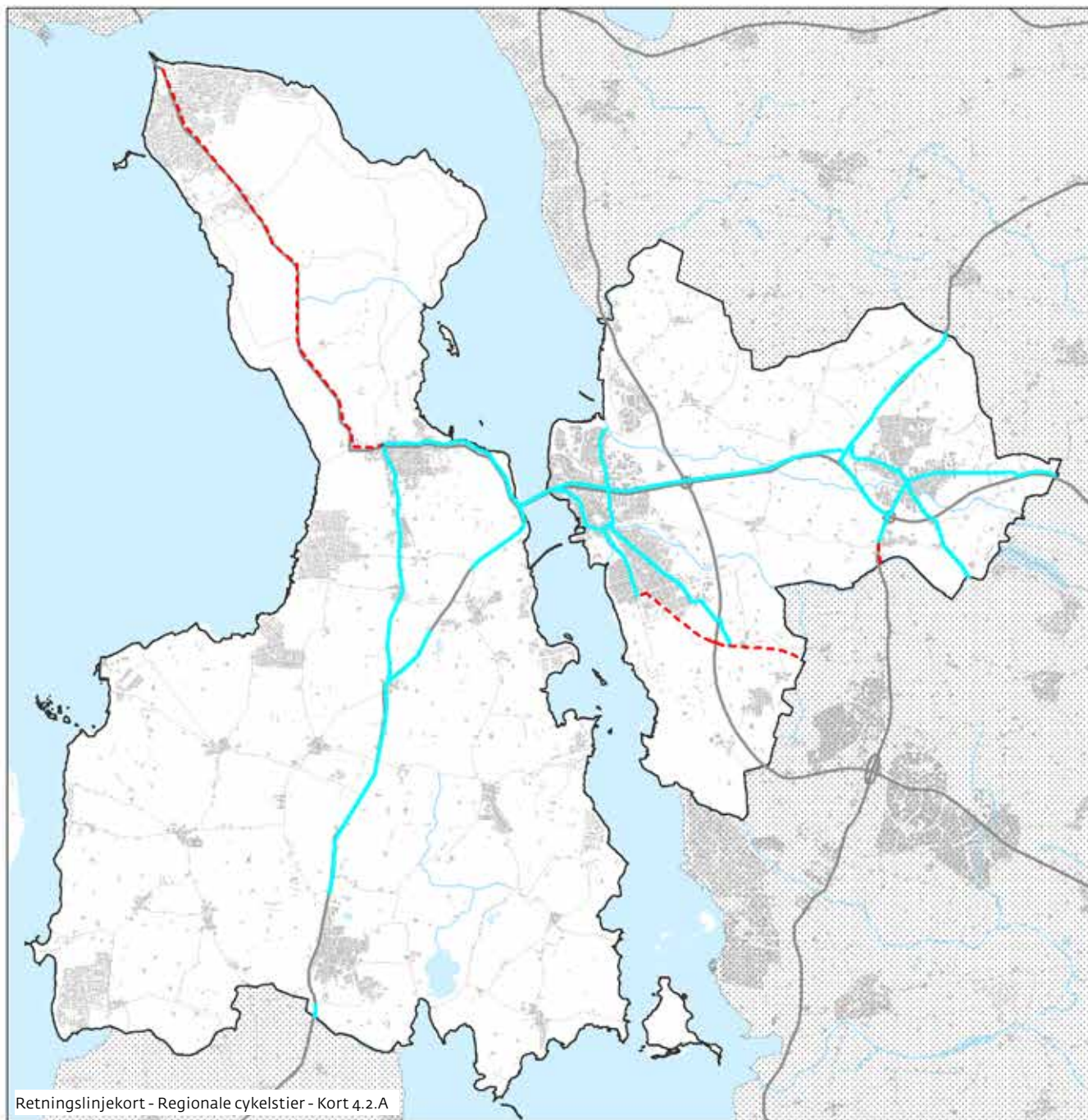
4.2.3

Strækninger, der er en del af det regionale cykelstinet, 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.

4.2.4

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





- Planlagt cykelsti
- Eksisterende cykelsti

Redegørelse



MÅL

Det er Byrådets mål:

- At fremme et effektivt og sikkert cykelrutenet i Frederikssundfingern.
- 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 og vedligehold, 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.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

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

Vejplanlægning er efter Lov om Offentlige veje, jf. Lovbekendtgørelse nr. 893 af 9. september 2009 (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 skilter 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 Bekendtgørelse nr. 73 af 30. januar 2002 om ikrafttræden af denne lov.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Retningslinjerne for cykelstier og angivelserne på kort af principielle tracéer er udpeget på baggrund af det rutenet, der fremgår af cykelstrategien "Fremtidens cykeltrafik i Frederikssundfingern".

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

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

Frederikssund Kommune har i samarbejde med de øvrige kommuner i Frederikssundfingern, Herlev, Ballerup og Egedal, udviklet en fælles cykelstrategi "Fremtidens cykeltrafik i Frederikssundfingern", der skal medvirke til, at cyklisterne får stadig bedre vilkår. Strategien fastlægger visioner, mål og indsatsområder for den fælles indsats de kommende år. Strategien indeholder et overordnet rutenet. En vigtig del af dette rutenet er en ny hurtigrute langs S-banen, en såkaldt cykelsupersti.

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 retningslinjerne for de regionale stier er kun en lille del af den samlede planlægning på vej- og stiområdet.

Frederikssund Kommune ønsker, at det skal være både sikkert og trygt at færdes i trafikken, og derfor er der i 2010 udarbejdet en Trafiksikkerhedsplan.

Baggrundsmateriale

"Fremtidens cykeltrafik i Frederikssundfingern" (Bycirklen/Niras; 2011)





Retningslinjer og
Redegørelse

5. Teknik og miljø

- 5.1 Støjende anlæg
- 5.2 VVM-pligtige anlæg
- 5.3 Højspænding og naturgas
- 5.4 Vindmøller
- 5.5 Biogasanlæg

5.1 Støjende anlæg

Retningslinjer

5.1.1

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. Planlægningszoner omkring risikovirksomheder fremgår af 5.1.A.

5.1.2

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

- Støjende fritidsanlæg (f.eks. motocross, speedway, faldskærmsflyveklub, svæveflyveklub, skydebaner osv.)
- Militære flyvestationer samt skyde- og øvelsesterræner
- Virksomheder
- Veje og jernbaner

5.1.3

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. Langsigtede konsekvenszoner for erhvervsområder er vist på kort i Kommuneplanens rammedel.

5.1.4 STØJKONSEKVENSZONER

Eksisterende støjende fritidsanlæg og militære anlæg med angivelse af vejledende støjkonsekvenszoner fremgår af kort 5.1.A.

Inden for støjkonsekvenszoner må der ikke etableres støjfølsom arealanvendelse, herunder bygges boliger og lignende, med mindre den fremtidige anvendelse sikres mod støjgener.

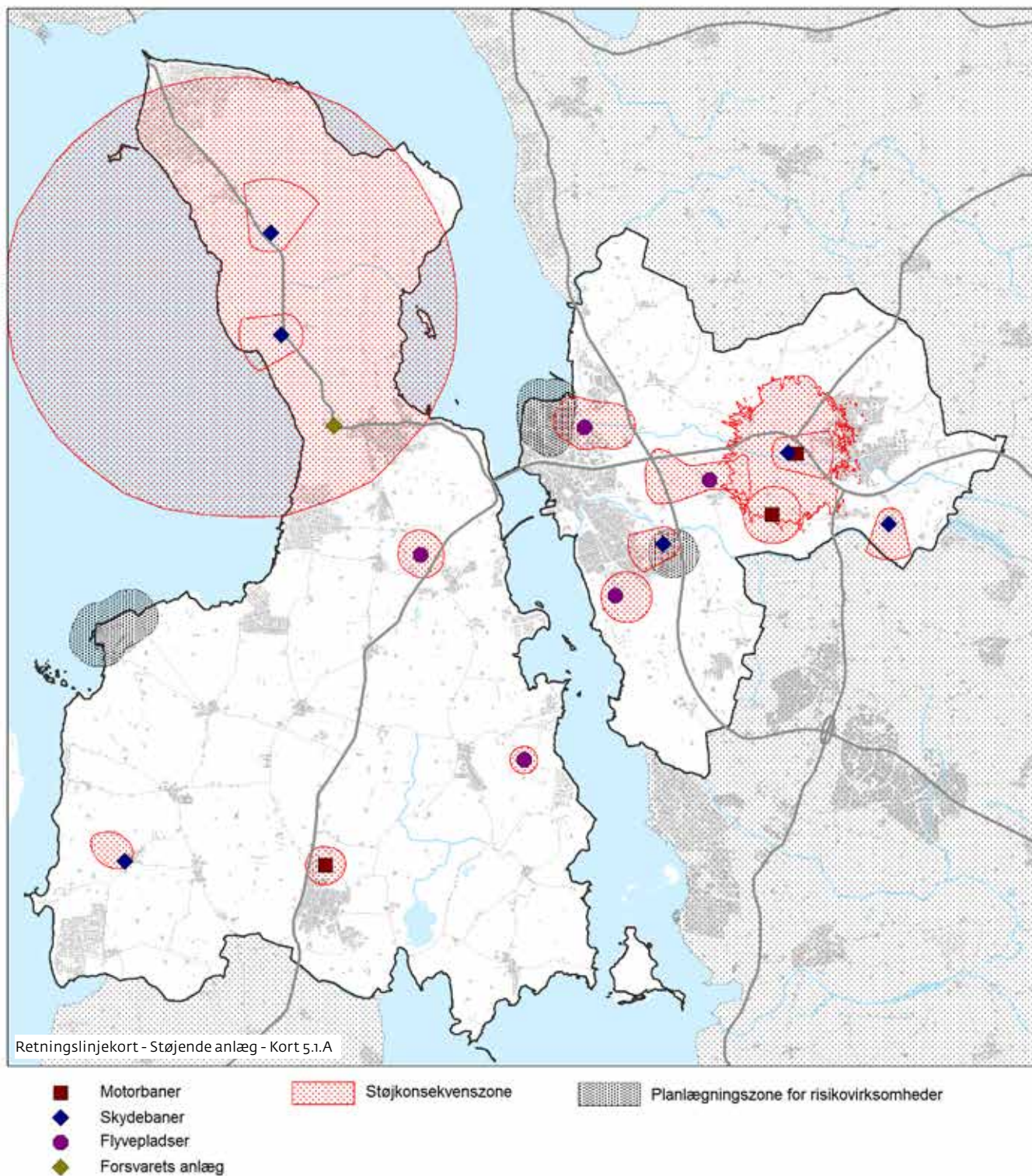
5.1.5 PLACERING AF STØJENDE FRITIDSANLÆG

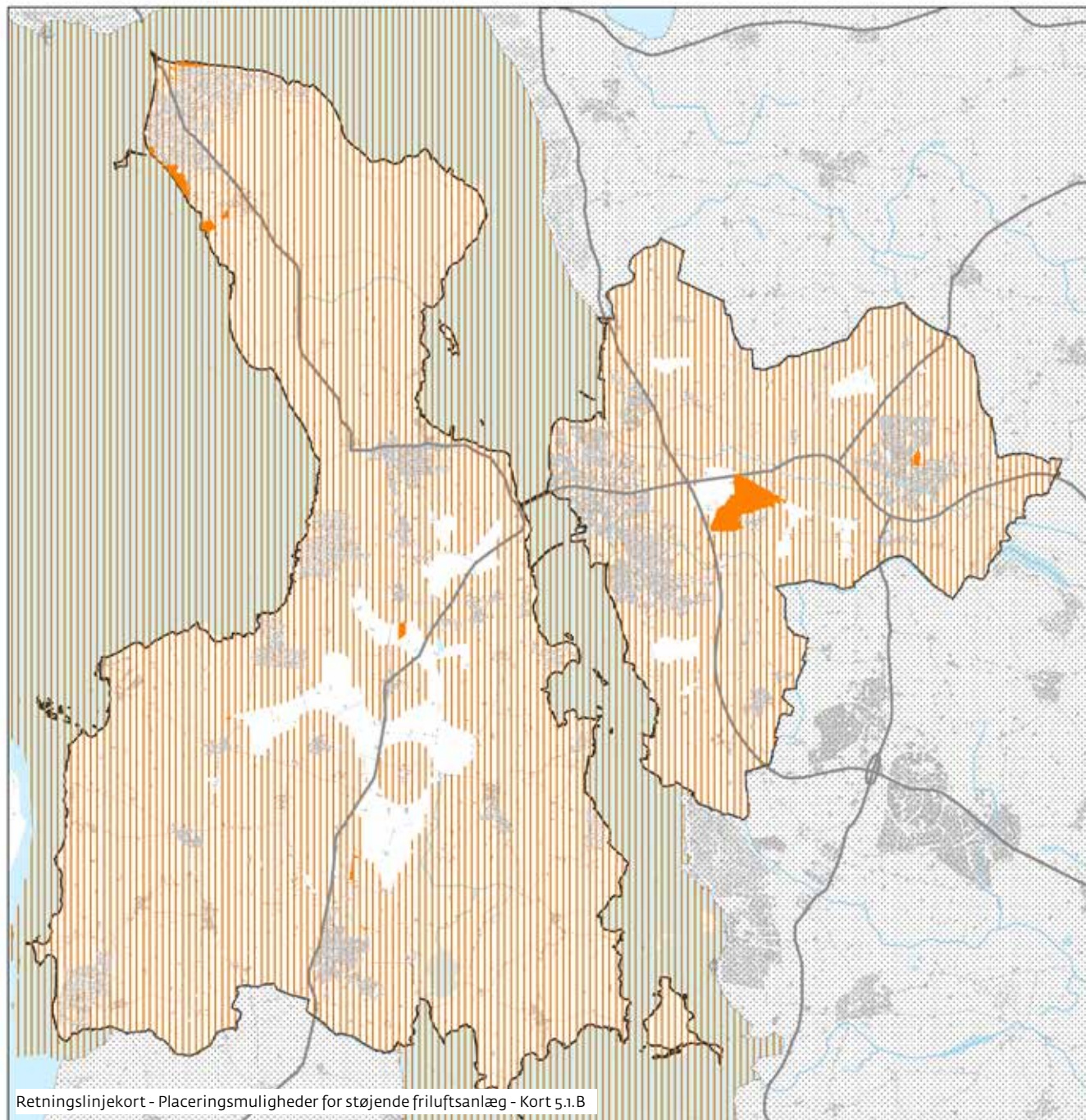
Støjende fritidsanlæg er omfattet af lokaliseringszoner vist på kort 5.1.B. Støjende fritidsanlæg kan ikke placeres i zone A. Støjende fritidsanlæg kan dog placeres ved eksisterende støjende anlæg i zone A og de eksisterende anlæg i zone A kan udvides efter reglerne, der gælder i zone B.

Støjende fritidsanlæg der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg kan placeres og udvides i zone B, hvis der kan opnås en miljømæssig godkendelse til det ansøgte, afhængigt af det konkrete anlæg og af de lokale arealinteresser.

5.1.6

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.





Støjende friluftsanlæg - zone A

Støjende friluftsanlæg - zone B

Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At undgå konflikter mellem miljøbelastende aktiviteter og miljøfølsom arealanvendelse.
- At sikre, at der er plads til de særligt støjende fritidsaktiviteter, uden at de støjfølsomme arealer påvirkes mere end tilladt.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 8 indeholde retningslinjer til sikring af, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

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. Kommunen er endvidere myndighed for landzonetilladelser og administrerer bl.a. Byggeselskabet og Kolonihave-loven.

Alle særligt støjende fritidsanlæg, støjende virksomheder og andre støjende aktiviteter skal godkendes af Frederikssund Kommune inden etablering eller udvidelse. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven. Frederikssund Kommune administrerer efter Miljøstyrelsens vejledninger om støj. Derudover har Frederikssund Kommune vedtaget en forskrift for støj og vibrationer, hvorved støjvejledningen er blevet til lov.

For de militære anlæg gælder et særligt lovgrundlag: Bekendtgørelse nr. 468 af 13.06.2002 om støjregulering af forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

På retningslinjekort 5.1.A er der for eksisterende særligt støjende fritidsanlæg og for de militære anlæg angivet støjkonsekvenszoner omkring anlæggene. Støjkonsekvenszonen markerer den vejledende afstand fra det støjende anlæg, der kræves, for at de vejledende støjgrænser forventes overholdt. Støjkonsekvenszonerne for de særligt støjende fritidsanlæg er fastsat ud fra kendskab til de enkelte aktiviteter, f.eks. krav i de gældende miljøgodkendelser for anlæggene. Støjkonsekvenszonen omkring de militære anlæg i Jægerspris er beregnet af Forsvaret.

På retningslinjekort 5.1.B er Zone A i forhold til Kommuneplan 2009-2021 justeret i overensstemmelse med Kommuneplanens reviderede udpegning af beskyttelsesområde for landskab iht. landskabskaraktermetoden. Zone A er desuden udvidet til også at omfatte bufferzoner omkring støjfølsom anvendelse.

Hvor zone A og zone B på retningslinjekort 5.1.B omfatter byzone og sommerhuszone er de ikke bindende.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

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 der ansøges om miljømæssig godkendelse inden etablering, herunder dokumentation for, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet.

Nye virksomheder, og nye støjende fritidsanlæg kan kun etableres såfremt, der er meddelt en skriftlig tilladelse hertil fra Frederikssund Kommune.

Støjkonsekvenszoner

For eksisterende særligt støjende fritidsanlæg, og for de militære anlæg, er der angivet støjkonsekvenszoner omkring anlæggene. Støjkonsekvenszonerne for de særligt støjende fritidsanlæg er fastsat ud fra kendskab til de enkelte aktiviteter, f.eks. krav i de gældende miljøgodkendelser for virksomhederne. Støjkonsekvenszonerne er således baseret på forskellige forudsætninger og kan ikke som sådan sammenlignes.

Som udgangspunkt bør der ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse inden for støjkonsekvenszonerne, med mindre det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Miljøministeriet dispenserede i 2002 til, at der kunne planlægges for byudvikling inden for Forsvarets støjkonsekvenszonen ved Jægerspris (byudviklingsarealer ved Duemosevej, Svane-mosevej og vest for Møllevej i tidligere Jægerspris Kommune).

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Regionplan 2005 udpegede en række arealer til lokalisering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Fingerplanen har givet disse udpegninger status som landsplandirektiv. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav kan f.eks. være forurenende industrivirksomhed, renseanlæg, motorbaner, knallertbaner, skydebaner og forsvarets øvelsespladser. Virksomhederne er omfattet af krav om miljøgodkendelse efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 og efter omstændighederne også af krav om VVM. VVM står for Vurdering af Virkningerne 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.

Risikovirksomheder

For arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed (virksomhed, som er omfattet af Bekendtgørelse nr. 1156 af 18. november 2005 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer) skal der i planlægningen tages hensyn til risikoen for større uheld.

Placeringsmuligheder for støjende fritidsanlæg

Støjende fritidsanlæg skal, uanset om de placeres i landområdet eller i byområdet, overholde Miljøstyrelsens gældende vejledninger om støj eller de støjgrænseværdier som en miljøgodkendelse for det aktuelle anlæg vil indeholde.

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, geologi, natur og kultur.
- Skove, hvor det vægtes højt at beskytte mod støj.
- Støjfølsom anvendelse (f.eks boligområder) samt et bælte på 500 m udenom disse.

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.

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

Etablering af vindmøller er omfattet af VVM reglerne.

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 retablering af tidligere graveområder efter konkret vurdering.

Sejlad med vandscootere, jetski, luftpudefartøjer 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 landzonestemmelser og MiljøbeskyttelsesLoven.

Baggrundsmateriale

"Notat - oversigt over støjende anlæg" (Frederikssund Kommune; 2012)

Støjkort for Slingerup Speedway Klub (Delta; 2012)

5.2 VVM-pligtige anlæg

Retningslinjer

5.2.1

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

Beliggenheden af anlæg omfattet af gældende VVM-redegørelser fremgår af kort 5.2.A.

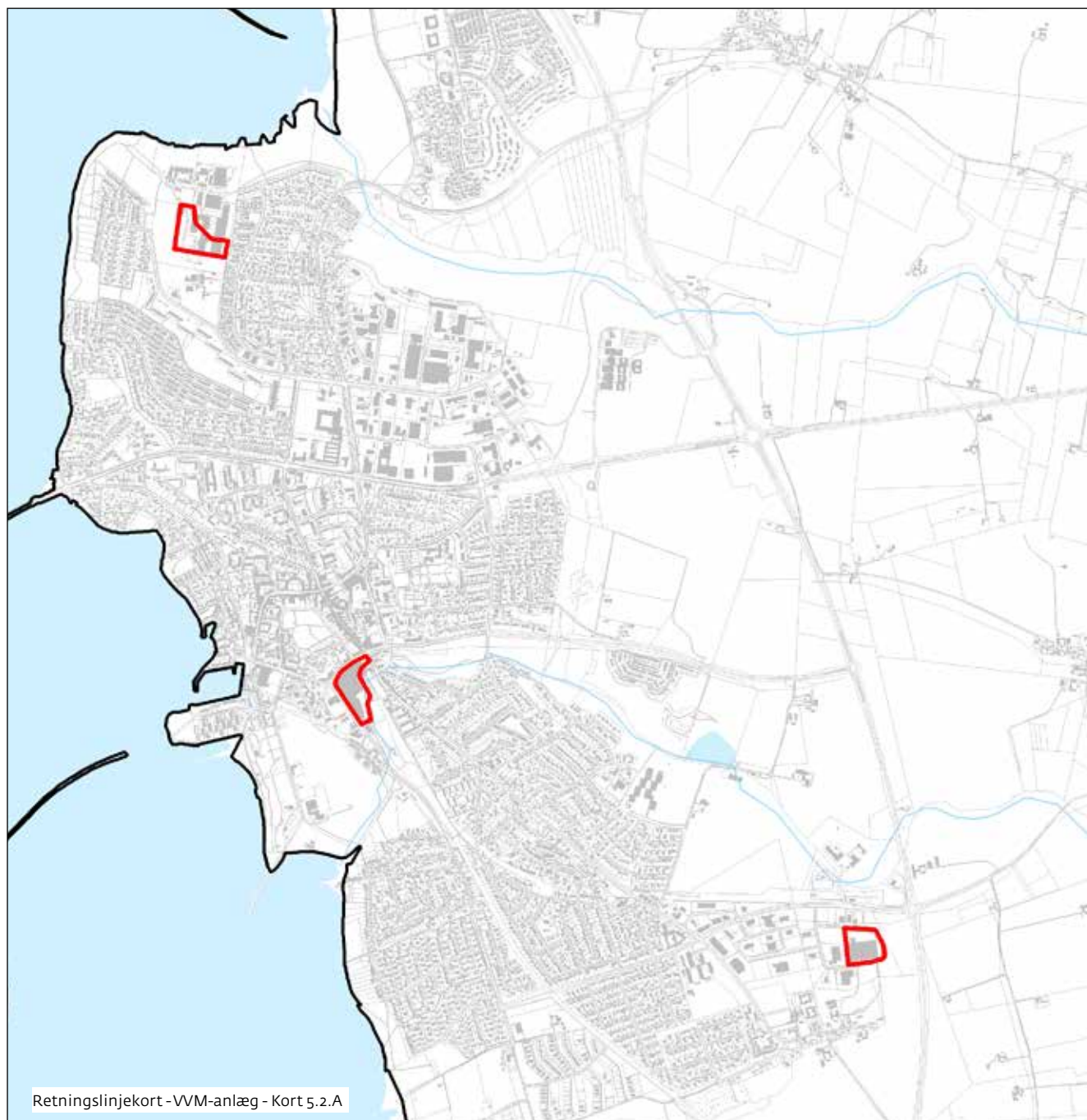
Gældende VVM-redegørelse (med vedtagelsestidspunkt):

Et nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade, A.C. Hansensvej og Baneledet (december 2007)

VVM for Haldor Topsøe lager på Centervej (marts 2009)

VVM for ny produktionslinje for Haldor Topsøe (november 2011)





Retningslinjekort - VVM-anlæg - Kort 5.2.A

 VVM-anlæg



Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At det sikres, at den miljømæssige indvirkning vurderes, før der gives tilladelse til VVM-pligtige virksomheder, anlæg og aktiviteter.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a indeholde retningslinjer for beliggenheden af anlæg med VVM-pligt.

For anlæg omfattet af VVM-pligt gælder særlige regler i Planlovens §§ 11g, 11h og 11i samt i VVM-Bekendtgørelsen (Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af Lov om Planlægning).

HVEM GØR HVAD?

Kommunen har efter Planloven ansvaret for screening af, om et anlæg er omfattet af VVM-pligt samt for udarbejdelse af kommuneplantillæg med VVM-redegørelse.

For visse VVM-tillæg varetages myndighedsrollen dog af Staten.

Bygherren har ansvaret for at indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen før etablering, udvidelse eller ændring af et anlæg, hvis anlægget er opført på bilag 1 eller 2 i VVM-Bekendtgørelsen.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Anlæg, der er omfattet af en VVM-redegørelse, er vist på kort på den foregående side.

Udover de nævnte anlæg er der foretaget en VVM-redegørelse for Frederikssundmotorvejen samt for en ny fjordforbindelse ved Frederikssund. Yderligere oplysninger herom kan indhentes hos Vejdirektoratet.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Det følger af Planloven, at beliggenheden af anlæg omfattet af VVM-pligt skal angives i Kommuneplanen.

VVM betyder Vurdering af Virkninger på Miljøet og er en planlægningsproces, der skal gennemføres før større projekter og anlæg kan sættes i gang. Formålet med VVM er at sikre, at der gennemføres en vurdering af virkningerne på miljøet som grundlag for beslutningen om at give eller afslå tilladelse til anlægstyper, der kan påvirke miljøet væsentligt. Inddragelse af offentligheden er en vigtig del af beslutningsprocessen. På den måde sikres, at myndigheden har et godt grundlag for at træffe miljømæssigt bedre beslutninger.

Bygherren har pligt til at indgive en skriftlig anmeldelse til myndigheden før etablering, udvidelse eller ændring af et anlæg, hvis anlægget er opført på bilag 1 eller 2 i VVM-Bekendtgørelsen. Denne anmeldelse, bør som minimum, indeholde oplysninger om anlæggets karakteristika, herunder art, dimensioner, placering og potentielle miljøpåvirkninger. På baggrund af anmeldelsen foretager kommunen foreløbig vurdering af, om anlægget medfører VVM-pligt, dvs. om der skal udarbejdes en VVM-redegørelse for anlægget.

Vurderer kommunen, at der ikke skal udarbejdes en VVM-redegørelse, skal denne beslutning offentliggøres. Anlægsprojektet må ikke påbegyndes før kommunen har offentliggjort sin afgørelse.

Vurderer kommunen derimod, at anlægsprojektet er VVM-pligtigt, skal der udarbejdes en VVM-redegørelse. VVM-redegørelsen er en rapport, der skal indeholde en vurdering af anlægsprojektets virkninger på miljøet.

VVM-redegørelsen skal ledsage et forslag til kommuneplantillæg, som fastlægger rammer og retningslinjer for anlægget. Anlægsprojektet må ikke påbegyndes før kommunen har meddelt en VVM-tilladelse på baggrund af VVM-redegørelsen.

Ved ændring af VVM-pligtige anlæg, kan der være særlige procedurekrav.



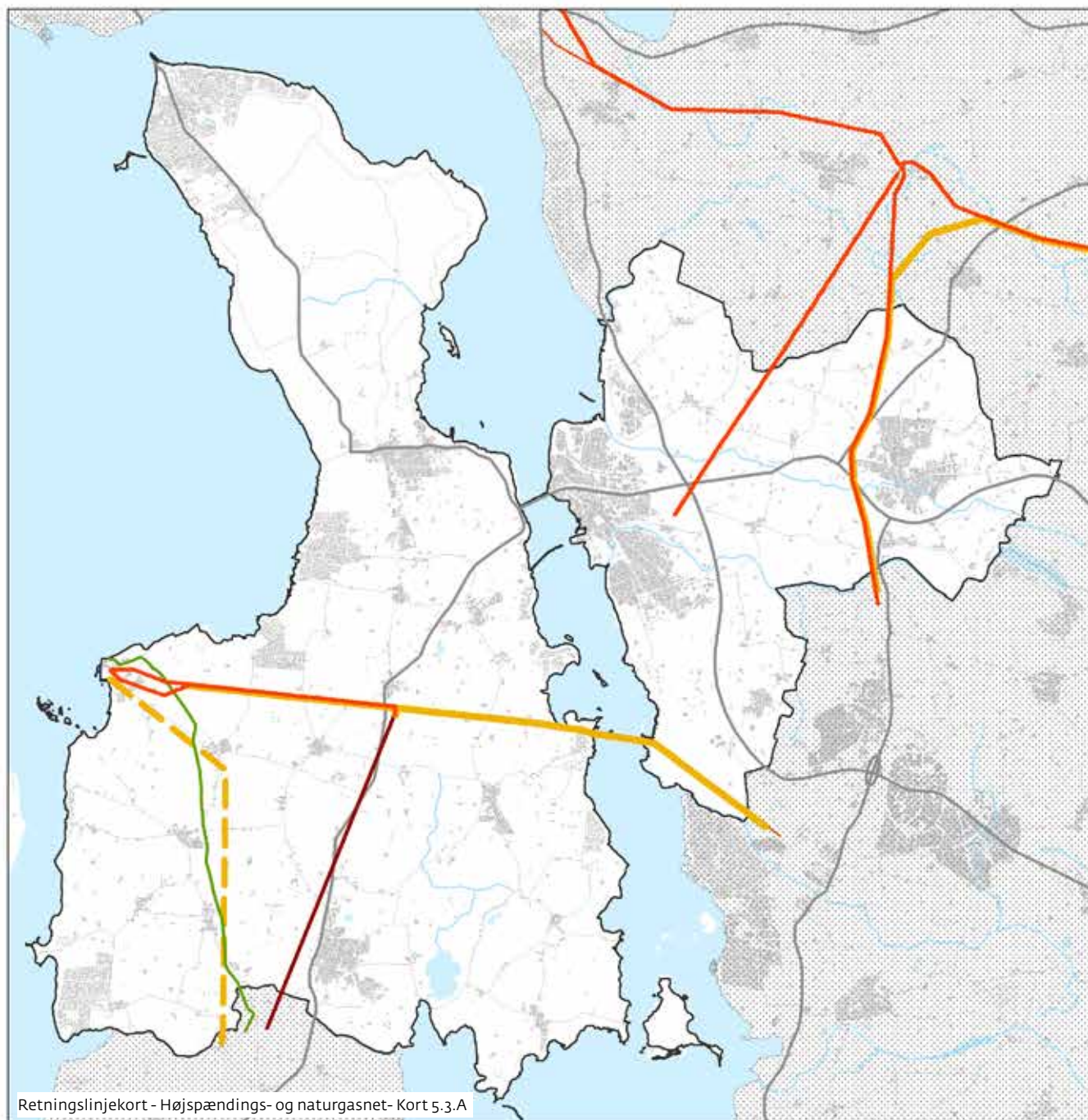
5.3 Højspænding og naturgas

Retningslinjer

5-3.1

Der må ikke planlægges anlæg, byggeri eller andre dispositioner, der hindrer etablering af den på kort nr. 5.3.A angivne planlagte 400 kV forbindelse mellem Asnæsværket og Kyndbyværket.





Retningslinjekort - Højspændings- og naturgasnet- Kort 5.3.A

- Eksisterende Højspændingsjordkabel-132kV
- Eksisterende Højspændingsluftledning-132kV
- Eksisterende Højspændingsluftledning-400 kV
- - - Planlagt Højspændingsledning-400kV
- Eksisterende naturgastransmissionsledning



Redegørelse

RETNINGSLINJERNES 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 Fingerplanen 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 132 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-, energi- og bygningsministeren. Klima-, energi- og bygningsministeren 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 Fingerplanen 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.

De væsentligste aktiviteter og indsatsområder på el- og gasområdet er nærmere beskrevet i Energinet.dk's systemplaner, der udkommer hvert andet år, senest i 2011.

Elanlæg

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 notatet: "Principper for etablering og sanering af højspændingsanlæg". Disse principper blev senere suppleret med udmeldinger i regeringens Energistrategi 2025 fra juni 2005. Ifølge disse principper kunne nye 400 kV forbindelser normalt fremføres som luftledninger i det åbne land, når dette kunne ske uden 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 luftlednin-

gerne. 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 retningslinjer for kabellægning og udbygning af transmissionsnettet" af 8. oktober 2008. Retningslinjerne 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.

Energinet.dk arbejder med forskønnelsesprojekter i 400 kV-lovoltage højspændingsnettet med henblik på at gøre landskabet mere harmonisk. Ved Roskilde Fjord fjernes master over en strækning på otte kilometer.

Myndighed på projektet er Naturstyrelsen, som screener projektet for, om der skal udarbejdes VVM. Projektet er udskudt som følge af Folketingets senest vedtagne Energiaftale til efter 2020.

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.

Naturgasanlæg

Langs de eksisterende hovedtransmissionslinjer gælder en sikkerhedszone på begge sider af ledningen jf. "Cirkulære om reservation af arealer til et 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 retningslinjer for kabellægning og udbygning af transmissionsnettet" (Energistyrelsen; 8. oktober 2008).

"Forskønnelse af 400 kV-nettet" (Miljøministeriet og Energinet.dk; 2009)



5.4 Vindmøller

Retningslinjer

VINDMØLLEOMRÅDER

5-4.1

Der kan lokalplanlægges for vindmøller inden for de udpegede vindmølleområder vist på kort 5.4.A. Der kan ikke lokalplanlægges for vindmøller uden for de udpegede vindmølleområder. Eksisterende vindmøller over 25 meter, uden for de udpegede vindmølleområder, kan ikke genopføres eller udskiftes.

5-4.2

Der fastsættes følgende for opstilling af vindmøller:

Rammeområde	Min. total-højde	Maks. total-højde	Maks. antal møller	Betingelser
V 2.1 / E 2.1 Vindmølleområde ved Vinge	100	110	3	Området kan først udnyttes, når sommerhusbeboelsen Frederiksundsvej 45 og boligen Strandvangen 25 er nedlagt.
	120	133	1	
V 4.1 Vindmølleområde ved Maglehøjvej	–	65	2	Området er udnyttet.
V 5.2 Vindmølleområde ved Dalby	–	45	1	Området kan først udnyttes, når den eksisterende husstands-vindmølle på ejendommen er nedtaget.
V 5.3 Vindmølleområde ved Svanholm	100	127	2	Området kan først udnyttes, når de 2 eksisterende vindmøller på ejendommen er nedtaget.

5-4.3

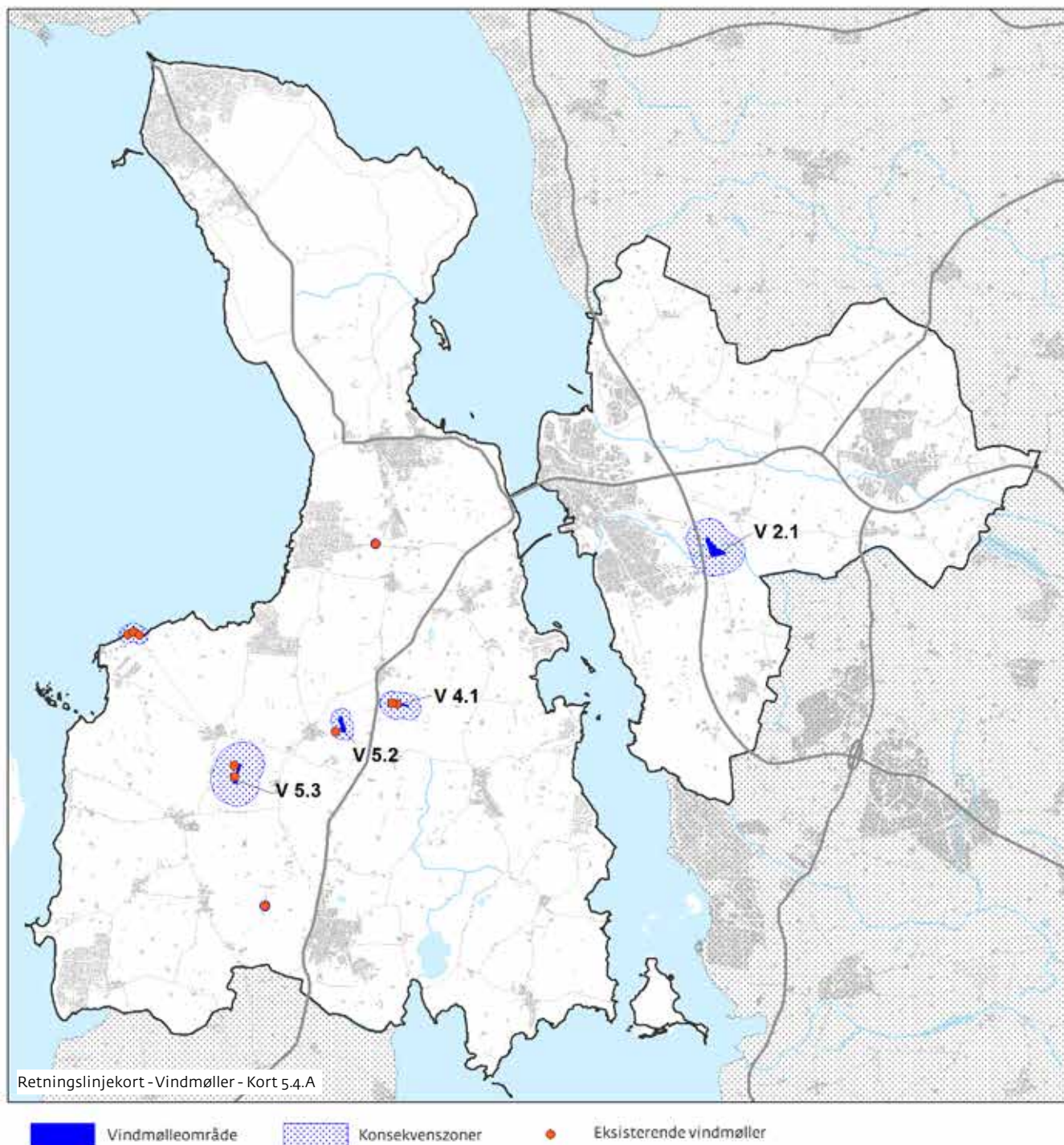
Inden for konsekvenszonerne omkring eksisterende store vindmøller og udlagte vindmølleområder, vist på kort 5.4.A, må der ikke lokalplanlægges for støjfølsom anvendelse.

5-4.4

Vindmøller skal opstilles i et letopfattet geometrisk mønster med samme indbyrdes afstand. Afstanden mellem møllerne skal være mellem 3 og 4 gange rotordiameteren, med mindre VVM-redegørelsen godtgør, at en anden indbyrdes afstand er nødvendig eller hensigtsmæssig.

5-4.5

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 mellem 1:1,1 og 1:1,35, med mindre VVM-redegørelsen godtgør, at et andet forhold er nødvendig eller hensigtsmæssig.



5-4.6

Vindmøller skal være trebladet og tårn, hus og vinger skal fremstå i samme lysegrå, ikke-reflekterende overflade. Bortset fra et mindre firmalogo på huset, må der ikke være reklamer på vindmøllerne. Vindmøller kan have lysafmærkning, hvis det kræves af Trafikstyrelsen. Anden belysning af vindmøllerne er ikke tilladt.

HUSSTANDSVINDMØLLER

5-4.7

Husstandsvindmøller må maksimalt have en totalhøjde på 25 m og skal placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejendomme i landzone på baggrund af en landzonetilladelse.

5-4.8

Husstandsvindmøller må ikke placeres i udpegede vindmølleområder eller i råstofområder. Husstandsvindmøller, kan efter en konkret vurdering, opstilles i eller i nærheden af internationale beskyttelsesområder, såfremt det kan påvises, at det ikke vil skade disse områder. Før der kan gives landzonetilladelse til en husstandsvindmølle, i eller i nærheden af internationale beskyttelsesområder, skal der redegøres for møllens eventuelle påvirkning af områdets dyre- og planteliv.

GENERELLE KRAV TIL VINDMØLLER

5-4.9

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 overordnede veje skal minimum svare til totalhøjden.
- Afstanden til deklaraationsarealer for højspændingsledninger skal minimum svare til totalhøjden.
- En vindmølle kan ikke opstilles tættere på vejen end 1 gange møllens totalhøjde. I en afstand fra vejen på mellem 1,0 og 1,7 gange møllens totalhøjde skal vejmyndigheden, dvs. kommunen eller Vejdirektoratet, have lejlighed til at vurdere de sikkerhedsmæssige forhold, og evt. forlange mølleplaceringen flyttet længere væk end 1,0 gange møllens totalhøjde. Der bør foretages en konkret sikkerhedsmæssig vurdering af den enkelte mølles placering f.eks. risiko ved overisning, distraktion i forbindelse med skilte, kryds, tilslutningsanlæg m.v. Længere væk end 1,7 gange møllens totalhøjde er der ikke belæg for at regulere en vindmølles placering. Afstanden mellem vindmølle og vej regnes fra yderste kant af vejbane eller mølletårnets yderste begrænsning mod vej. For vej, der er pålagt byggelinje, fastsættes afstanden fra denne.

5-4.10

Placeringen af vindmøller skal tage hensyn til trafikken og trafiksikkerheden på overordnede og vigtige veje. Vindmøller må således ikke placeres i vejens sigtelinje, hvis det vurderes at kunne fjerne trafikanternes opmærksomhed fra vejen og dens forløb.

5.4.11

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 Erhvervsstyrelsen.



Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At fremme vedvarende energi ved at sikre placeringsmuligheder for store vindmøller.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

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

Planlægning for vindmøller er reguleret af Cirkulære om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller, der fastsætter regler for placering af 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 husstands vindmøller.

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). Alle vindmølleprojekter skal VVM-screenes.

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

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Kommuneplanens vindmølleområder er udpeget med udgangspunkt i en indledende analyse af muligt egnede placeringer af møller med en totalhøjde på mellem 100 og 150 meter. Analysen blev i et debatoplæg fremlagt i offentlig høring i perioden 11. maj - 16. juli 2012. På baggrund af debatperioden og en konkret vurdering, er der foretaget en udpegning af vindmølleområder.

I forhold til Kommuneplan 2009 - 2021 er der udpeget 3 nye vindmølleområder (V 2.1, V 5.2, og V 5.3). Vindmølleområdet V 4.1 ved Lyngerup fastholdes. Et vindmølleområde ved Saltsøgaardsgade ved Skibby er udgået, og ligeledes er muligheden for opstilling af to demonstrationsvindmøller ved Kyndbyværket taget ud af Kommuneplanen.

BAGGRUND

Det er den danske regerings mål, at Danmark i 2050 skal være uafhængig af de fossile brændstoffer kul, olie og gas. Energi- og transportsystemet skal i stedet baseres på vedvarende energi. Baggrunden for dette mål er til dels, at Danmark ønsker at sikre forsyningssikkerhed og fornuftige energipriser og modvirke Danmarks afhængighed af de få, og ofte ustabile, regioner i verden, hvor de fossile brændstoffer forekommer. Desuden er brugen af fossile brændstoffer ikke CO₂-neutral. Danmark skal bidrage til at begrænse de globale klimaændringer ved at fremme en CO₂-neutral energiproduktion gennem udnyttelsen af vedvarende energi.

Vindenergi er en vigtig brik i omstillingen til vedvarende energi. Vind leverer i dag cirka 20% af det danske elforbrug, hvilket er den største andel i verden. Vindforholdene i Danmark er mere gunstige for elproduktion end i de fleste andre europæiske lande, og derfor er vindmøller en oplagt energikilde. I det omfang, der kan findes egnede placeringsmuligheder, er landvindmøller aktuelt betydeligt billigere end vindmøller på havet og de fleste andre VE-teknologier. Flertallet af de eksisterende landmøller er over 10 år gamle og forventes derfor skrottet inden 2020. Der er derfor et stort behov for at udpege flere pladser, hvor der kan stå

nye og større møller.

Den energipolitiske aftale af marts 2012 indeholder en række ambitiøse initiativer til at udbygge vindkraften i Danmark. Der skal udbygges med ekstra 500 MW møller på land, dvs. i alt 1800 MW på land frem mod 2020. Andelen af vedvarende energi skal øges til 35% og vindkraft skal udgøre knap 50% af elforbruget i år 2020.

Frederikssund Kommune har i dag 10 vindmøller med højder på mellem 25 m til 62 m og en samlet effekt på cirka 3 MW. De fleste af møllerne er opstillet i 1990'erne, med enkelte møller fra 1980'erne. Hvis levetiden for en vindmølle regnes for cirka 20 år, så vil flere af møllerne snart være udtjente.

Vindforholdene i Frederikssund Kommune vurderes at være forholdsvis gode, og nogle af de bedste vindforhold i hovedstadsområdet findes i Frederikssund Kommune. KL anbefaler, at middelvindhastigheden skal være mindst 5,5 m/s i 100 meters højde for, at det vil være rentabelt at opstille vindmøller. I Frederikssund Kommune er middelvindhastigheden over 5,5 m/s i størstedelen af kommunen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kystnærhedszonen

Vindmølleområde V 2.1 ligger i kystnærhedszonen. I kystnærhedszonen må nye tekniske anlæg kun etableres, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær placering. En særlig funktionel begrundelse er i denne forbindelse, at det typisk er i kystnærhedszonen, at der er gode vindforhold og den største vindenergi. Det vil planlægningsmæssigt være mest naturligt at placere vindmøller der, hvor vindenergien er bedst.

Landskab

Ved opstilling af vindmøller tilføres landskabet et moderne, teknisk landskabselement, der ved sin fremtræden og i relation til sine omgivelser, ændrer oplevelsen af landskabet. Denne oplevelse kan være neutral, positiv eller negativ afhængigt af landskabets egnethed og betragterens værdier herfor. Landskabstyper, som kan være mere egnede til opstilling af vindmøller er f.eks. brede, flade kystområder, storskalalandskaber såsom slettelandskaber og bundmorænelandskaber. Landskabstyper, som kan være mindre egnede til opstilling af vindmøller er f.eks. klint- og klitkyster med dramatiske overgange, øhavskyster, dødislandskaber og nærhed til hatbakker/åse.

Kilde: "Store vindmøller i det åbne land – en vurdering af de landskabelige konsekvenser" (Miljøministeriet/Birk Nielsen; 2007)

Vindmølleområdernes indvirkning på de landskabelige værdier er vurderet med udgangspunkt i Frederikssund Kommunes landskabskarakteranalyse. Frederikssund Kommune er generelt karakteriseret ved et kystnært morænelandskab med stjerneudskiftede landsbyer, enkeltliggende gårde og godslandskaber. Vindmølleområde V 5.3 ligger i Kommuneplanens beskyttelsesområder for landskab.

V 5.3 ligger i landskabskarakterområdet Svanholm Dødislandskab, men området omkring Svanholm Hovedgård er karakteriseret ved store regulære markfelter, skov, allétræer og stendiger og står således i kontrast til det resterende landskabskarakterområde. Det vurderes, at store vindmøller i V 5.3 vil kunne indpasses i hovedgårdslandskabet pga. den middel til store skala og de jævne, regulære markfelter. Vindmøller vil ikke væsentligt påvirke de særlige udsigter fra Julianehøj eller alléen ved Svanholm Allé, men indsynet til Krogstrup Kirke fra øst forventes at blive påvirket.



Som udgangspunkt bør der kun planlægges for vindmølleområder nærmere end 28 x totalhøjden indbyrdes fra hinanden, hvis den landskabelige påvirkning vurderes at være ubetænkelig. Afstanden kan fraviges, hvis kommunen i forbindelse med en konkret VVM-vurdering kan godtgøre, at samspillet mellem vindmøllegrupperne fremtræder harmonisk i landskabet, og at det samtidig opfattes som adskilte anlæg.

Vindmølleområderne V 5.2 og V 5.3 ligger med en indbyrdes afstand på cirka 2000 meter (16 x totalhøjden for 125m-møller og 44 x totalhøjden for 45m-møller). Det vurderes, opstilling af vindmøller i både område V 5.2 og V 5.3 ikke vil påvirke landskabet væsentligt, da områderne på grund af skalaforskellen vil kunne opfattes som adskilte anlæg.

Vindmølleområderne V 5.2 og V 4.1 (eksisterende møller på 62 meter ved Lyngerup) ligger med en indbyrdes afstand på cirka 1300 meter (21 x totalhøjden for 62m-møller og 28 x totalhøjden for 45m-møller). V 5.2 og V 4.1 vil være placeret på hver sin side af hovedvejen, hvilket er et af de primære betragtningspunkter i landskabet. Den visuelle påvirkning skal vurderes i en VVM-redegørelse.

Kulturhistorie

I forbindelse med Kommuneplanens udpegning af vindmølleområder er det tilstræbt, at vindmøller ikke forstyrrer oplevelsen af kirker, fredede bygninger, fortidsminder, kulturmiljøer eller kulturhistoriske landskaber eller landsbymiljøer. I tilfælde, hvor vindmølleområder er i nærheden af udpegede kulturmiljøer eller andre kulturhistoriske værdier, skal det godtgøres, at vindmøllerne ikke forringer den visuelle oplevelse af de kulturhistoriske værdier.

Natur

Kommuneplanens beskyttelsesområder for natur er knyttet til vilde dyr og planter og deres levesteder. Særlig vigtigt for plante- og dyrelivet er de større, sammenhængende naturområder. Vindmølleområde V 2.1/E 2.1 ligger delvist i et område, der i Kommuneplanen er udpeget som økologisk forbindelse. De økologiske forbindelser forbinder naturområder med hinanden og giver mulighed for, at planter og dyr kan sprede sig, i dette tilfælde langs Silkeborg Ådal. For et konkret vindmølleprojekt skal den eventuelle indvirkning på flora og fauna belyses i forbindelse med VVM-redegørelse. Vindmølleområde V 2.1 ligger ligeledes inden for et areal, der er udpeget som skovbyggelinje, og realisering af projektet forudsætter dispensation fra eller reduktion af skovbyggelinjen.

Frederikssund Kommune rummer flere Natura 2000-områder. I Natura 2000-områder må der ikke ske en forringelse af det enkelte områdes udpegningsgrundlag som følge af opsætning af vindmøller. For vindmølleområder, der ligger i nærheden af Natura 2000-områder, skal det ved nærmere undersøgelser sikres, at opstilling af vindmøller ikke vil påvirke områderne, herunder de arter og naturtyper, som områderne er udpeget for at bevare.

Etablering af vindmøller i beskyttet natur kræver en dispensation til iht. Naturbeskyttelseslovens § 3, og det anbefales, at § 3 områder friholdes for opstilling af vindmøller.

Strandbeskyttelse

Strandbeskyttelseslinjen er en 300 m bred beskyttelseslinje langs kysten for bevarelse af de åbne kystlandskaber. Der må ikke opføres byggeri eller anlæg i strandbeskyttelseslinjen. Der udpeges ikke vindmølleområder inden for strandbeskyttelseslinjen.

Lavbundsarealer

Inden for lavbundsarealer, som i Kommuneplanen er udpeget til at kunne genoprettes som vådområde, er der ikke udpeget vindmølleområder. Ved eventuel placering af vindmøller i lavbundsarealer skal der tages hensyn til, at arealet skal kunne sættes under vand. Muligheden for genoprettelse af vådområderne kan f.eks. sikres ved, at vindmøllerne placeres i kanten af lavbundsarealet, eller med hævet fundament og tilkørsel, således at der fortsat er mulighed for at sætte en del af området under vand.

Råstofgraveområder

Arealer, der er udlagt til graveområder, skal friholdes for aktiviteter, der kan forhindre en senere udnyttelse af råstofferne. Hvor der eksisterer andre arealreservationer inden for de pågældende graveområder, skal råstofferne som hovedregel indvindes, før de pågældende reservationer kan udnyttes. Der udpeges i Kommuneplanen ikke vindmølleområder inden for råstofgraveområder.

Veje, jernbaner, el-ledninger

Af hensyn til trafiksikkerheden på overordnede og vigtige vejforbindelser, skal vindmøller som udgangspunkt ikke placeres nærmere overordnede veje mere end 1 gange vindmøllens totalhøjde. Det skal i forbindelse med et konkret projekt vurderes i, om opstilling af møller vil påvirke trafiksikkerheden.

Det anbefales fra Staten, at afstande til jernbane er mindst 1 gange vindmøllens totalhøjde. I en afstand fra vejen på mellem 1,0 og 1,7 gange møllens totalhøjde skal vejmyndigheden, dvs. kommunen eller Vejdirektoratet, have lejlighed til at vurdere de sikkerhedsmæssige forhold, og evt. forlange mølleplaceringen flyttet længere væk end 1,0 gange møllens totalhøjde. Der bør foretages en konkret sikkerhedsmæssig vurdering af den enkelte mølles placering.

Afstande fra luftbårne eller nedgravede transmissionsledningen, naturgasledninger er minimum 15 m på hver side. Dog skal det i forbindelse med et konkret projekt vurderes, hvordan samspillet mellem vindmølle og el-ledning vil påvirke landskabet visuelt.

Støj

Vindmøller udsender en forholdsvis svag, men karakteristisk støj. Støjen opstår fra drift af møllens gear og generator samt fra vingernes bevægelse gennem luften. For at en vindmølle kan blive godkendt til opstilling i Danmark, skal der opfyldes en række krav, der er beskrevet i Miljøministeriets Bekendtgørelse om støj fra vindmøller. Ifølge Bekendtgørelsen om støj fra vindmøller må støjen, uden for naboens hus i landzone, ikke være over 44 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. I støjfølsomme områder dvs. områder, der i Kommuneplanen er udlagt til bolig-, institutions-, sommerhus-, eller kolonihaveformål eller som rekreative arealer, er samme støjgrænse 39 dB. Kommunen fører tilsyn med at støjgrænsen overholdes.

Ved et konkret vindmølleprojekt skal der bl.a. foreligge en støjmåling samt en beregning af støjniveauet hos de nærmeste naboer, og det skal dokumenteres i VVM-redegørelsen, at de gældende støjgrænser overholdes.

Med en revision af VindmølleBekendtgørelsen trådte nye regler for lavfrekvent støj i kraft i januar 2012. De nye regler supplerer de hidtil gældende støjgrænser for vindmøller med en ny grænse på 20 dB for den lavfrekvente støj.

Skygge

En vindmølle kaster skygge, når solen skinner. Gener fra skyggekast opstår i blæsevejr med solskin, hvor der opstår glimt, når vingen i et kort øjeblik skygger for lyset. Især i de tidligere morgentimer og sene aften timer, vil naboer kunne blive påvirket af skyggekast. Naboer syd for vindmøllen vil aldrig opleve skyggekast. Vurderingen af det forventede antal timers skyggekast sker ved hjælp af en beregningsmodel og foretages i forbindelse med VVM-redegørelsen. Det anbefales, at planlægningen for vindmøllerne sikrer, at nabobeboelser ikke påføres skyggekast mere end 10 timer om året.

Drikkevandsinteresser

Størstedelen af de potentielle vindmølleområder ligger i område med drikkevandsinteresser. I den videre planlægning skal det vurderes, om der skal stilles skærpede krav til afværgeforanstaltninger til reduktion af risikoen ved og for oliespild fra vindmøllerne, f.eks. ved etablering af opsamlingskar i bunden af møllen.

For redegørelse vedrørende hele kommunens drikkevandsinteresser henvises til afsnit 1.1 Byområdet.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Vindmølleområder

Vindmøller med en totalhøjde over 25 m er store møller.

Store vindmøller kan kun opstilles i de områder, som er udpeget til vindmølleområder i Kommuneplanens retningslinjer. Ligeledes gælder der, at eksisterende store vindmøller kun kan udskiftes, såfremt det pågældende vindmølleareal er udpeget som et vindmølleområde i Kommuneplanen.

Lokalplanlægning skal ske på baggrund af en samlet opstillingsplan for hele vindmølleområdet. Inden opstilling af en mølle i et vindmølleområde skal det påvises, at det samlede støjbidrag fra alle de tilladte vindmøller i det pågældende vindmølleområde kan overholde Miljøministeriets støjkrav.

I henhold til vindmøllecirkulæret, må der ikke placeres vindmøller nærmere end 4 gange vindmøllens totalhøjde fra nabobeboelse. Omkring vindmølleområderne er angivet konsekvenszoner, der markerer en afstand på 4 gange totalhøjden fra vindmølleområdet. Inden for konsekvenszonerne bør der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse. I forbindelse med et konkret vindmølleprojekt skal VVM-redegørelsen udpege en mere præcis støjkonsekvenszone, når det endelige opstillingsmønster og vindmøllernes støj er afklaret.

Vindmøllecirkulæret påbyder kommunen at sætte en maksimumshøjde på møllerne i vindmølleområderne.

Maksimumshøjden varierer for hvert vindmølleområde, og er fastsat på baggrund af en vurdering af bl.a. afstande til naboer og de landskabelige forhold. 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 minimumshøjde på møller i vindmølleområderne.

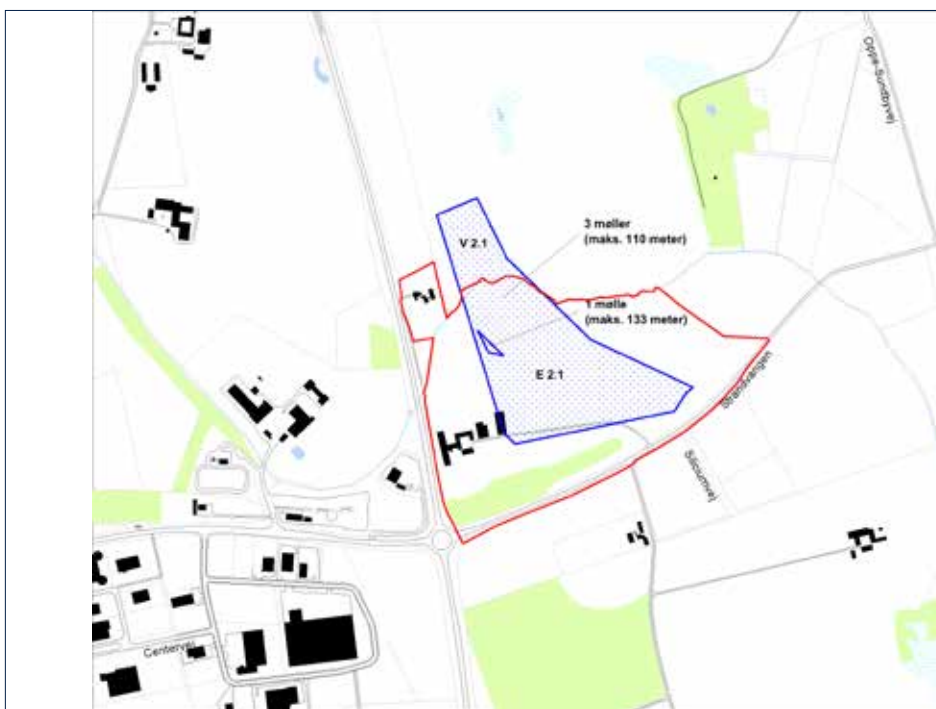
For vindmølleområde V 5.2 og V 5.3 er fastsat betingelse om, at eksisterende vindmøller skal nedtages inden nye kan opstilles. Projektbeskrivelsen, til en ansøgning om opstilling af vindmøller i området, skal omfatte nedtagningen af de pågældende vindmøller, samt en dokumentation for, at bygherren har rådighed over vindmøllerne til gennemførelse af nedtagelsen.



Vindmølleområde V 2.1/E 2.1 ved Vinge

Vindmølleområdet ved Vinge omfatter både rammeområde V 2.1 og en del af rammeområde E 2.1, som i Kommuneplanen udlægges til erhverv. Der er således tale om vindmøller i tilknytning til erhvervsområdet Copenhagen Cleantech Park. I vindmølleområdet kan der opstilles enten 3 vindmøller med en maksimal totalhøjde på 110 meter eller 1 vindmølle med en maksimal totalhøjde på 133 meter. Ved opstilling af 3 vindmøller kan hele vindmølleområdet benyttes. Ved opstilling af 1 vindmølle på 133 meter reduceres den reelle placeringsmulighed til et mindre areal i E 2.1 grundet afstandskrav til boliger, overordnet vej mv. Placeringsmuligheder for vindmøller er angivet i redegørelseskortet.

For vindmølleområde V 2.1/E 2.1 er der fastsat betingelse om, at sommerhusbeboelsen Frederikssundsvej 45 og boligen Strandvangen 25 nedlægges.



Redegørelseskort til vindmølleområde V 2.1 / E 2.1

Opstillingsmønster og udseende

Frederikssund Kommune lægger vægt på, at vindmøller gives et harmonisk udseende. Derfor er der fastsat retningslinjer for vindmøllernes opstillingsmønster og udseende. Retningslinjerne har til formål, at sikre et enkelt og ensartet udtryk for vindmølleklynger.

I henhold til Vindmøllecirkulæret, skal vindmøller fortrinsvis opstilles i grupper i et letopfatteligt geometrisk mønster. Det anbefales, at vindmølleklynger med op til 5 møller opstilles i en lige linje, mens mere end 5 møller anbefales opstillet i en lige eller buet linje. Ved egentlige vindmølleparker kan vindmøllerne opstilles i flere rækker eller i et gridmønster. Af hensyn til den optimale udnyttelse af vindenergien anbefales det, at den indbyrdes afstand mellem møllerne er 3 – 4 gange rotordiameter. Denne afstand skal sikre, at vindmøllerne ikke skaber læ eller turbulens for hinanden samtidig med, at vindmølleklyngen fremstår som en klart sammenhængende enhed.

Det størrelsesmæssige forhold mellem vindmøllens tårn og vinger har særligt betydning for vindmøllens visuelle udtryk. Undersøgelser har vist, at en vindmølle fremstår mest harmonisk, når forholdet mellem vingernes rotordiameter og navhøjden er mellem 1:1,1 og 1:1,35. Af hensyn til flysikkerheden skal vindmøller på mellem 100 – 150 meter i totalhøjde afmærkes med fast, lavintensivt rødt lys, hvilket der sikres mulighed for i retningslinjerne. Der kan dog ikke opsættes anden belysning på møllen.

Husstandsvindmøller

Opstilling af vindmøller med en højde under 25 m kræver ikke en konkret arealreservation i Kommuneplanen.

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 og til bysamfund og landsbyer. Ved husstandsvindmøller, i nærhed til eksisterende eller planlagte vindmølleområder, skal den landskabelige påvirkning desuden vurderes. Der vil normalt ikke blive givet tilladelse til opførelse af husstandsmøller inden for vindmølleområdernes konsekvenszoner vist på kort 5.4.A.

Husstandsvindmøller er også omfattet af kravene i Støjbekendtgørelsen for vindmøller.

VVM og videre planlægning

Efter vedtagelse af vindmølleområder i Kommuneplanen, vil den videre planlægning for konkrete projekter afvente initiativ fra en bygherre, et vindmøllelaug eller andre, der ønsker at udnytte et udpeget område til opstilling af vindmøller.

Opstilling af grupper med flere end 3 stk. møller og opstilling af møller højere end 80 m kræver, at der gennemføres en VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet). Det betyder, at før projektet kan gennemføres skal der udarbejdes et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse, der belyser projektets indvirkning på miljøet, og der skal udarbejdes og vedtages en lokalplan for projektet. En VVM vil skulle omfatte meget grundige undersøgelser af alle relevante planhensyn - herunder de visuelle virkninger af møllerne, støjberegninger, afstandsforhold til nabobebyggelse mv. som grundlag for et kommuneplantillæg.

Andre myndigheder

Ved opstilling af store møller nær kysten skal Søfartsstyrelsen kontaktes. Ved opstilling af møller med en totalhøjde større end 100 m, skal Trafikstyrelsen endvidere orienteres, således at der kan tages stilling til evt. afmærkning.

Ved placering af møller inden for en radius af 5 km fra Forsvarets øvelsespladser samt skyde- og øvelsesterræner skal Forsvarsministeriet høres.

Ordninger i VE-Loven

For at forbedre vilkårene for opstillingen af vindmøller på land, har Folketinget vedtaget VE-Loven (Lov om fremme af vedvarende energi), der udover tekniske og sikkerhedsmæssige krav samt pristillæg, indeholder i alt fire ordninger, der har til hensigt at højne lokalbefolkningens accept og engagement i opstillingen af vindmøller. De fire ordninger administreres af Energinet.dk. Ved spørgsmål til ordningerne skal henvendelse rettes til Energinet.dk. Ordningerne er værditabsordningen (værditab på fast ejendom skal kompenseres af mølleopstilleren), grøn ordning (tilskud til kulturelle initiativer og grønne projekter), køberetsordning (vindmølleprojekt skal udbydes som ejerandele blandt lokalbefolkningen) og garanti-fonden (til rådighed for lokale vindmøllelaug og vindmølleinitiativer).

Baggrundsmateriale

Udtræk fra stamdataregister for vindmøller vedr. eksisterende vindmøller (Udtræk fra energinet.dk; 2011)
"Debatoplæg om store vindmøller" (Frederikssund Kommune; maj 2012)
"Hvidbog – behandling af høringssvar i forbindelse med debatperiode om vindmøller" (Notat; Frederikssund Kommune; 2012)
"Store vindmøller i det åbne land – en vurdering af de landskabelige konsekvenser" (Miljøministeriet/Birk Nielsen; 2007)
"Landskabsanalyse" (Frederikssund Kommune; 2012)
"Landskabsstrategi Kommuneplan 2013 - 2025" (Frederikssund Kommune; 2012)
"Rapport fra regeringens planlægningsudvalg for vindmøller på land" (Regeringens planlægningsudvalg for vindmøller på land; 2007)

5.5 Biogasanlæg

Retningslinjer

5.5.1

Der kan etableres fælles biogasanlæg i Frederikssund Kommune. I givet fald skal det ske efter nærmere kommuneplanlægning. Ved etablering af fælles biogasanlæg skal der tages følgende hovedhensyn:

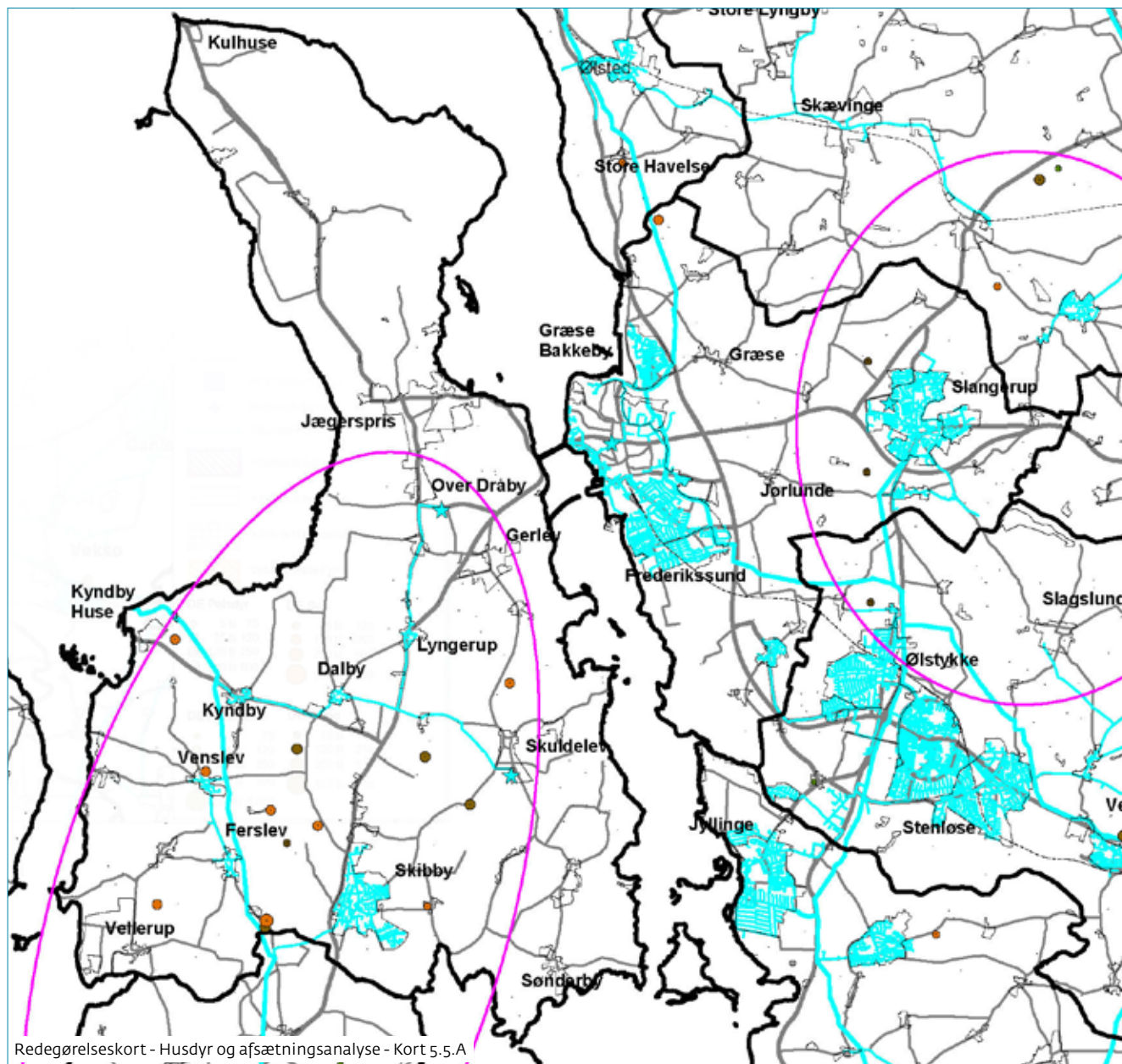
- Beliggenhed i forhold til gylle/husdyrgrundlag.

Hertil kommer:

- Natur- og landskabsfredninger samt beskyttet natur og beskyttet landskab
- Kulturmiljøer og fredede fortidsminder
- Vej- og tilkørselsforhold
- Nabohensyn

Etablering af fælles biogasanlæg bør fortrinsvist ske inden for de udpegede grønne zone på kort 5.5.B.







Redegørelse

MÅL

Det er Byrådets mål:

- At anvendelsen af vedvarende energi fremmes.
- At sikre plangrundlaget for etablering af biogasanlæg under hensyn til landskab, natur og naboer.

RETNINGSLINJERNES LOVGRUNDLAG

Kommuneplanen skal ifølge Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 5 indeholde retningslinjer for beliggenheden af tekniske anlæg, herunder arealer til fælles biogasanlæg.

HVEM GØR HVAD?

Kommunen har ansvaret for at udpege områder til lokalisering af biogasanlæg og ansvaret for at kommune- og lokalplanlægge for biogasanlæg.

Kommunen er VVM-myndighed for biogasanlæg. Etableringen af et biogasanlæg er omfattet af VVM-reglerne og opført på VVM-Bekendtgørelsens bilag 1 pkt. 10 eller bilag 2 pkt. 12b (anlæg til bortskaffelse af affald). Det betyder, at etableringen af et biogasanlæg er anmeldelsespligtigt i henhold til VVM-reglerne.

Frederikssund Kommune er varmeplanmyndighed, og det er kommunen, der udarbejder varmeforsyningsstrategi og skal godkende de projektforslag for kollektive varmeforsyningsanlæg.

UDPEGNINGSGRUNDLAG

Kommuneplanen udpeger områder til lokalisering af biogasanlæg ved at fastsætte, at etablering af fælles biogasanlæg fortrinsvist bør ske i de grønne zoner på kort 5.5.B. Redegørelseskort, der belyser potentielt egnede lokaliseringsmuligheder, er udarbejdet af Miljøministeriets Biogassekretariat.

UDDYBNING AF RETNINGSLINJER

Fælles biogasanlæg

Det er et statsligt mål, at op til 50 % af husdyrgødningen i Danmark kan anvendes til grøn energi i 2020 i form af fælles biogas. For at opnå målet forudsættes det, at der gennemføres en kommunal planlægning for lokalisering af biogasanlæg.

Fælles biogasanlæg er anlæg til produktion af biogas fra organisk materiale, primært bestående af husdyrgødning fra flere jordbrugsbedrifter, ejet og drevet af en selvstændig juridisk enhed, der er særskilt matrikuleret. Fælles biogasanlæg ligger således på egen grund i forhold til de tilknyttede husdyrbrug. Et fælles biogasanlæg er et stort anlæg, der kræver en relativt stor investering. Typisk anvendes den producerede biogas til produktion af el og varme ved hjælp af et motorgeneratoranlæg.

Planlægningsproces

Før der kan etableres et biogasanlæg, vil der altid skulle foretages en konkret vurdering af det aktuelle projekt, hvilket indebærer en afvejning af flere forskellige hensyn. Det primære hensyn er beliggenhed i forhold til gylle/husdyrgrundlag. Dertil kommer driftsbetingelserne for biogasanlægget og hensyn til omgivelserne, f.eks. naboer, landskab, natur og kulturhistorie. Et biogasanlæg kræver, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, en lokalplan og evt. VVM-redegørelse. Derudover vil etablering af et biogasanlæg med en kapacitet over 30 tons biomasse pr. dag forudsætte en miljøgodkendelse, samt en vurdering efter Risikobekendtgørelsen, VarmeforsyningsLoven m.m.

Husdyrgrundlag og afsætningsmuligheder

Biogassekretariatet har i 2011 udført en indledende husdyrs- og afsætningsanalyse, der fremgår af redegørelseskort 5.5.A. Husdyrs- og afsætningsanalysen visualiserer koncentrationer af husdyrejendomme inden for områder, der er afgrænset geografisk ud fra kriterier om relation til eksisterende biogasanlæg, transportafstande og barrierer, som hæmmer transporten af husdyrgødning. Desuden fokuseres på, hvor der er mulighed for afsætning af biogassen. Den typiske afsætning af biogas sker til det lokale kraftvarmeværk. Det er også en mulighed at afsætte biogassen til naturgasnettet, hvilket typisk vil forudsætte, at biogassen opgraderes til naturgaskvalitet, da biogas indeholder ca. 35 % kuldioxid.

Frederikssund Kommunes statusrapport for varmeplanstrategi peger på biogas som værende relevant for varmeforsyningen i kommunen. Både husdyrs- og afsætningsanalysen samt Frederikssund Kommunes statusrapport viser, at der kan være potentiale for etablering af et mindre anlæg ved Frederikssund/Slangerup samt et lidt større ved Skibby i Horns Herred. Ud over gylle kan tørstof fra kommunens renseanlæg og organisk affald udgøre et potentiale.

Område	Antal husdyrhold	DE	Gylle tons/år	Biogaspotentiale	
				m ³ /år	MWh/år
Frederikssund	28	793	15.860	380.640	2.432
Slangerup	29	451	9.020	216.480	1.383
Jægerspris	26	634	12.680	304.320	1.944
Skibby	52	2.908	58.160	1.395.840	8.918
Total	135	4.786	95.720	2.297.280	14.677

Antal dyreenheder samt estimeret biogaspotentiale for Frederikssund Kommune (Kilde: "Varmeplanstrategi for Frederikssund Kommune – Statusrapport"; Frederikssund Kommune/COWI; 2010)

Lokalisering af biogasanlæg

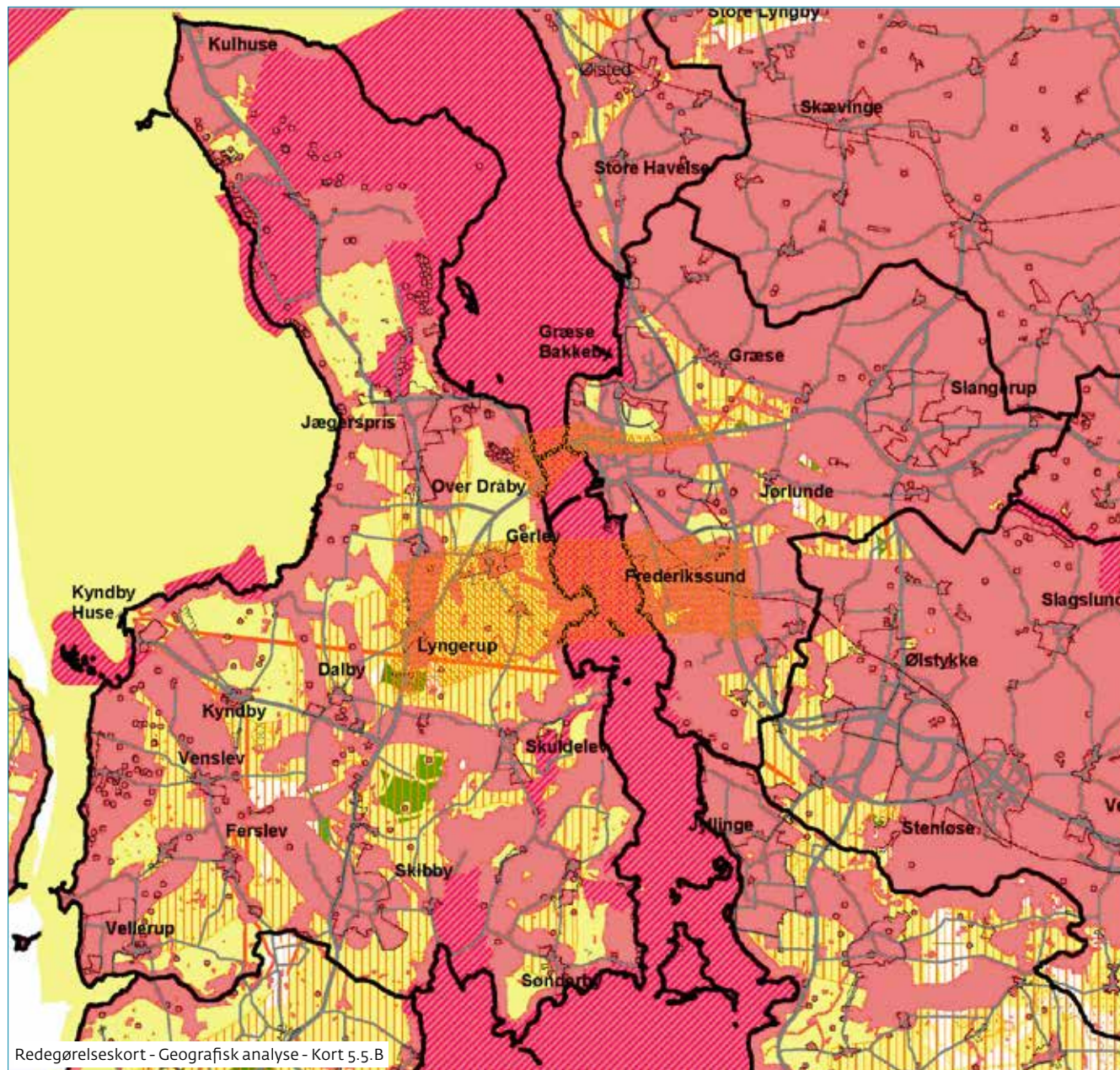
Biogassekretariatet har i 2011 udført en indledende geografisk analyse, der fremgår af redegørelseskort 5.5.B. Den geografiske analyse belyser, hvor der i Frederikssund Kommune kan være potentiale for etablering af biogasanlæg ved at visualisere eksisterende fysiske arealbindinger, som er relevante ved placeringen af et fælles biogasanlæg. Kommunens arealer inddeles i grønne, gule, orange og røde zoner.

De **grønne** zoner vurderes som gunstige zoner for biogasanlæg, da disse områder indeholder positive lokaliseringsfaktorer for biogasanlæg eller områder, der ikke er berørt af udpegninger, der kan være i konflikt med biogasanlæg.

De **gule** zoner er vurderingszoner for kommunen, da disse zoner er berørt af kommunale udpegninger, der kan være i strid med biogasanlæg. De gule zoner består af arealer i kystnærhedszonen, beskyttelsesområder for landskab, kulturhistorie, geologi og natur, kirkeomgivelseszoner, skovbyggelinjer, fortidsmindebeskyttelseslinjer, skovrejsningsområder, sø- og å beskyttelseslinjer og beskyttede sten- og jorddiger.

De **orange** zoner er vurderingszoner for andre myndigheder end kommunen, da disse zoner er berørt af udpegninger med regionale eller statslige interesser, der kan være i strid med biogasanlæg. De orange zoner består af områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme indvindingsoplande, deklarationsbælter omkring gas- og højspændingsledninger og arealreservationer til infrastrukturanlæg og lignende tekniske anlæg i det åbne land.

De **røde** zoner er restriktive zoner, da disse zoner er berørt af udpegninger, der med stor sandsynlighed vil være i strid med biogasanlæg. De røde zoner består af kirkebyggelinjer, fredede områder, fortidsminder, strandbeskyttelseslinje, beskyttede vandløb, beskyttede



- Natura 2000 område
- Restriktiv zone
- OSD område
- Nitrattælsomt indvindingsområde

- Vurderingszone - anden myndighed
- Vurderingszone - kommunen
- Zone uden arealbindinger
- VVM Roskilde Fjord

naturtyper (J3-områder), indvindingsoplande til almene vandværker, beskyttelseszoner for drikkevandsboringer, fredskov, Natura 2000 områder, lavbundsarealer, regionale graveområder og kommuneplanlagte udlæg til støj- og lugtfølsom anvendelse.

De gule, orange og røde zoner skal ikke forstås som forbudszoner, men derimod zoner, hvor der er behov for en nærmere vurdering af, hvorvidt de konkrete udpegningskriterier/retningslinjer er forenelige med placeringen af et biogasanlæg.

Transportomkostningen er en af de væsentligste driftsomkostninger ved biogasproduktion, hvorfor en placering midt i et område, hvor biomasseproduktionen er stor og fremtidssikret, er det optimale.

Biogasanlægget kan placeres i en bys industri- eller erhvervsområder, når de er udpeget til denne type 'industri', og hvis det ikke skaber problemer i forhold til transport af biomassen. Et fælles biogasanlæg er et stort teknisk anlæg, der skal indpasses i det eksisterende landskab og under hensyn til beskyttelsesområder for kulturhistorie, natur og landskab. Transporten af gylle sker med rør eller store tankbiler, og nærheden til en større offentlig vej er normalt afgørende for en hurtig og smidig transport. Der findes ingen afstandskrav til boliger og bebyggelser for biogasanlæg, men Miljøministeriet anbefaler en minimumsafstand på 500 meter til nærmeste boligbebyggelse for at reducere gener fra lastbilkørsel og lugt.

SAMARBEJDE MED NABOKOMMUNER

Frederikssund Kommune vil samarbejde med nabokommunerne om udnyttelsen af husdyrgødningen, således at placeringen af eventuelt fælles biogasanlæg placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til husdyrgrundlaget og øvrige arealinteresser. Dette kan betyde, at den mest hensigtsmæssige placering af et eventuelt biogasanlæg ikke nødvendigvis ligger i Frederikssund Kommune, men at Frederikssund Kommunes husdyrgrundlag evt. udnyttes til et anlæg uden for kommunen.

Baggrundsmateriale

Lokaliseringsanalyse (Biogassekretariatet; 2011)

"Varmeplanstrategi for Frederikssund Kommune – Statusrapport" (Frederikssund Kommune/COWI; 2010)



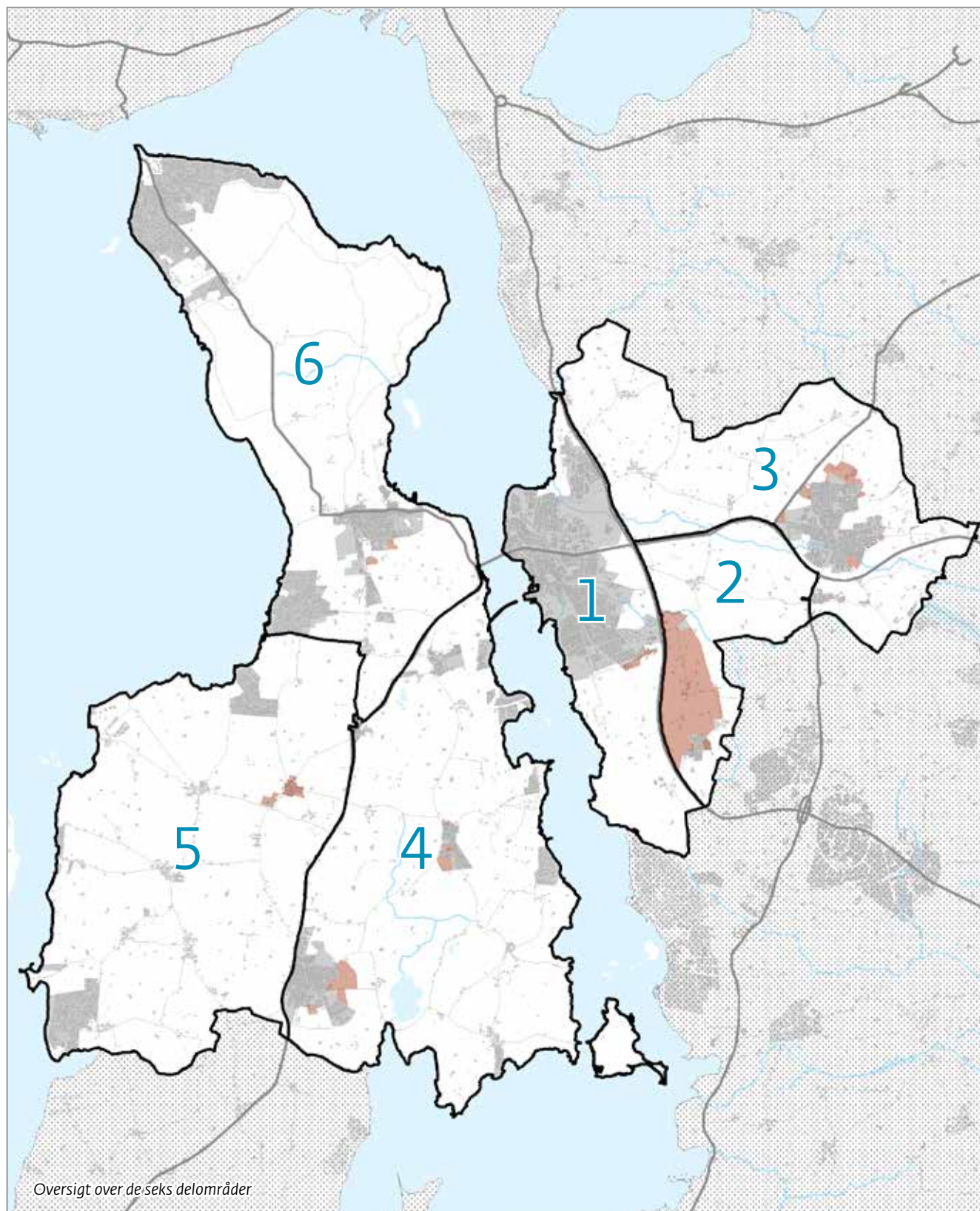


Rammer for lokalplanlægning



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 Horns Herred
5. Den sydvestlige del af Horns Herred
6. Jægerspris og den nordlige del af Horns Herred

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 butiksførmål,
- 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 over for f.eks. grundejere og bygherrer.

I særlige tilfælde har Kommuneplanens rammedel en mere direkte retsvirkning for borgerne. I områder inden for 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 overførsel. 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 Hegnsloven. 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 Hegnsloven.

Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte, 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.

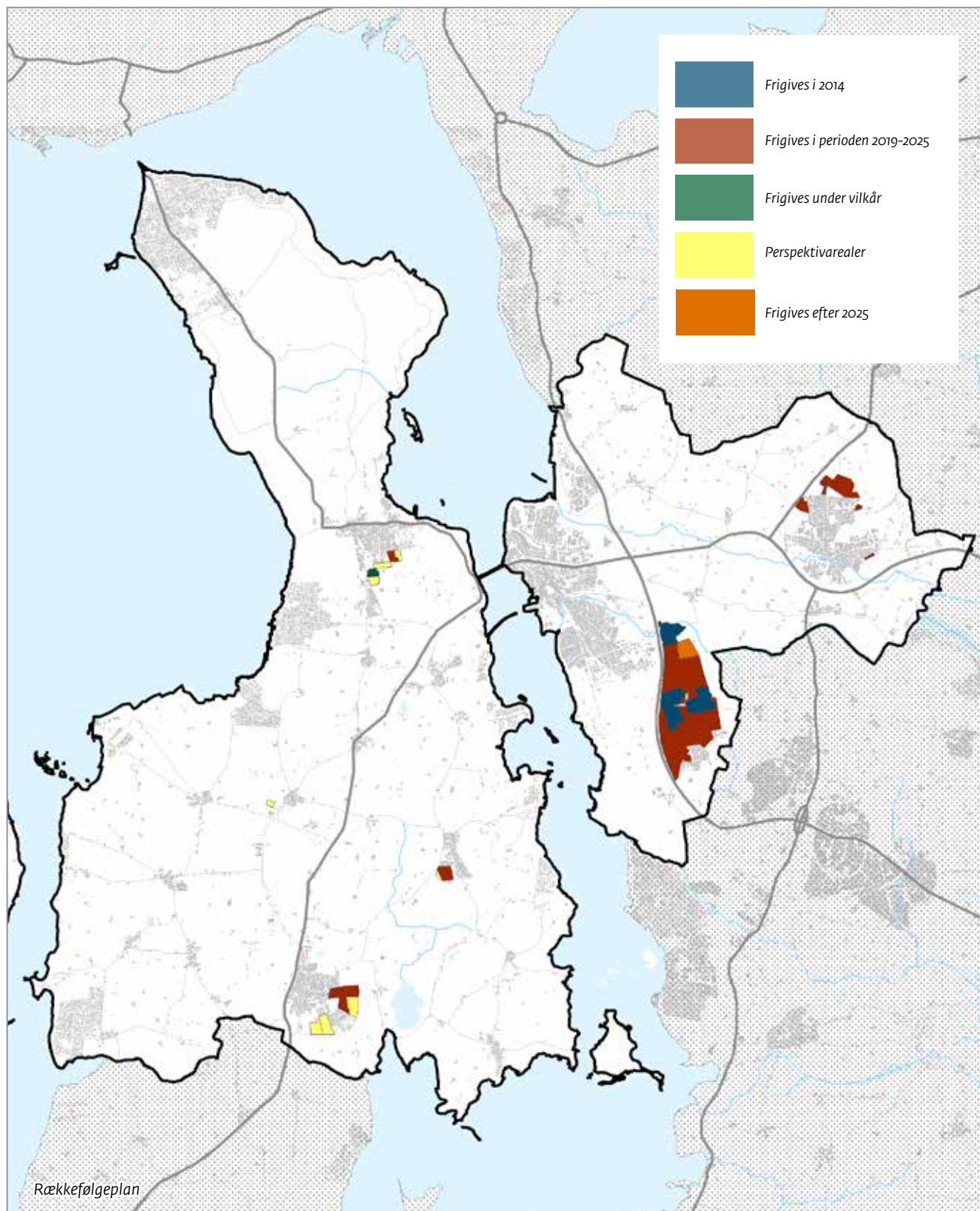
Bestemmelserne om bebyggelsens omfang og udformning er maksimale rammer. Det skal forstås således, at der ikke i alle tilfælde ved lokalplanlægningen vil blive givet tilladelse til, at rammerne udfyldes fuldt ud. Lokalplaner vil normalt også indeholde bestemmelser om forhold, der ikke er nævnt i rammerne.

Grænserne mellem de forskellige rammeområder er tegnet forholdsvis 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 og retningslinjer.

Ved udarbejdelse af lokalplaner gælder følgende generelle rammebestemmelser:

RÆKKEFØLGEPLAN

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

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 ikke omfattet af rækkefølgebestemmelserne nedenfor, frigives med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2013 - 2025.

Boligområder som frigives i perioden 2019-2025:

- 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 Havholmgaard
- B 4.21 Højstedgaard
- B 4.22 Selsøvej Sydøst
- B 4.26 Skuldelev Syd
- B 6.14 ved Duemosevej

Rækkefølgebestemmelser for områder som frigives i perioden 2019-2025 forventes nærmere behandlet og herunder præciseret i senere kommuneplanlægning.

Boligområder som frigives, når nedenstående vilkår er opfyldt:

- B 6.15 ved Møllevej

Lokalplanlægning for byudvikling i rammeområde B 6.15 ved Møllevej forudsætter, at der er fastlagt en løsning for infrastruktur og vejforsyning samt at finansiering af nødvendige infrastrukturprojekter er tilvejebragt. Kommunen forventer at finansiering kan ske i 2019.

Byområder i Vinge, som frigives i 2014:

- E 2.1 Erhvervsområde Vinge Nord
- E 2.4 Erhvervsområde Strandvangen
- C 2.1 Vinge centrum Vest
- C 2.2 Vinge centrum Øst

Byområder i Vinge, som frigives i perioden 2019-2025:

- E 2.2 Erhvervsområde Vinge
- BB 2.1 Blandet byområde, Vinge Nord
- BB 2.2 Blandet byområde, Vinge Syd





- C 2.3 Vinge centrum Syd
- C 2.4 Vinge centrum Nord
- C 2.5 Vinge centrum

Rækkefølgebestemmelser for områder, som frigives i perioden 2019-2025, forventes nærmere behandlet og herunder præciseret i senere kommuneplanlægning.

Lokalplanlægning for byudviklingen i rammeområderne E 2.1 Erhvervsområde Vinge Nord, E 2.4 Erhvervsområde Strandvangen, C 2.1 Vinge centrum Vest, C 2.2 Vinge centrum Øst, E 2.2 Erhvervsområde Vinge, BB 2.1 Blandet byområde, Vinge Nord, BB 2.2 Blandet byområde, Vinge Syd, C 2.3 Vinge centrum Syd, C 2.4 Vinge centrum Nord og C 2.5 Vinge centrum forudsætter nærmere kommuneplanlægning, som fastsætter detaljerede rammer for byudviklingen. I den nærmere kommuneplanlægning for Vinge må det endvidere påregnes, at der vil blive fastsat mere detaljerede rækkefølgebestemmelser.

Lokalplanlægning for byudvikling i rammeområde B 6.15 ved Møllevej forudsætter, at der er fastlagt en løsning for infrastruktur og vejforsyning samt at finansiering af nødvendige infrastrukturprojekter er tilvejebragt.

Rækkefølgeplanen er vist på kortet på forrige sideopslag.

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 2019-2025. Den nærmere tidsmæssige prioritering vil blive foretaget i senere kommuneplanlægning, efterhånden som der er behov og grundlag for det. Frigivelse kan i senere kommuneplanlægning eventuelt blive udskudt til senere end 2025.

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).

Uden for sommerhusområder fastsættes, som udgangspunkt, at boliger skal være helårsboliger og derved ikke må anvendes som ferieboliger.

BEVARINGSVÆRDIER I FREDERIKSSUNDOMRÅDET

Lokalplaner for områder, der efter "Frederikssund Kommuneatlas, Byer og bygninger 2002" rummer bygninger med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 1-3, jf. SAVE-registrering), 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 (bevaringsværdi 1-3, jf. SAVE-registrering) eller bevaringsværdige 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.

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 BROBÆKSGADE I SLANGERUP

Facadebebyggelsen langs Kongensgade og Brobæksgade skal fortrinsvis opføres som randbebyggelse mod vej (eller den byggelinje, 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.

OVERFLADEVAND/ OVERSVØMMELSE

Bebyggelser i kommunen skal tilsluttes spildevandsanlæg i henhold til bestemmelser i den godkendte spildevandsplan for Frederikssund Kommune. I Frederikssund Kommune sigtes der mod at adskille regn- og spildevand. Dette gøres enten via spildevandskloakering, hvor der alene kloakeres for husspildevand, mens regnvand håndteres privat på egen grund, eller ved separatprincippet, hvor regn og spildevand adskilles i hver sin ledning. Regnvand ledes ved separatkloakering til recipient efter udligning og rensning i bassiner. Husspildevand ledes i begge typer kloakering til renseanlæg.

Ved lokalplanlægning skal der ved disponering af lokalplanområdets areal tages hensyn til vandets strømningsveje og oversvømmelsesrisici fra både skybrud, havvandsstigninger, vandløb og stigning i grundvandsspejl. Det skal vurderes, om der skal stilles særlige krav i lavtliggende arealer og strømningsveje, eksempelvis til bygningers sokkelkote, mulighed for kælder eller om lavtliggende arealer og væsentlige strømningsveje helt skal friholdes for bebyggelse.

Ved lokalplanlægning skal der tages hensyn til, om regnvand skal nedsives på grunden eller bortledes i separat regnvandssystem. Generelt ønskes overfladevand begrænset ved at minimere befæstelse, anvende permeable belægninger og sikre grønne arealer.

Dog gælder, i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), at hvis der er risiko for forurening af grundvand, skal der på parkeringsarealer, kørearealer og arealer, hvor der oplagres eller håndteres olier/kemikalier, sikres befæstelse med en tæt belægning med kontrolleret afledning. Om der er risiko for forurening af grundvand afhænger bl.a. af, om der er tale om virksomheder eller anlæg, der er kendetegnet ved at have oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter. Der henvises til "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" (Miljøministeriet; oktober 2012).

Ved lokalplanlægning skal der reserveres plads til evt. nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af vand. Dette kan eksempelvis være forsinkelsesbassiner, kunstige søer, regnbæde, grønne områder, kanaler, grøfter og trug. Ved etablering og ændring af blandt andet rekreative arealer, grønne områder, sportspladser og parkeringsarealer skal behov og muligheder for dobbeltfunktion som bufferzone til vandopstuvning undersøges, således at disse arealer kan fungere som ekstra bassinkapacitet ved ekstreme regnhændelser.

Natur- og Miljøklagenævnet har d. 3. december 2012 truffet afgørelse om, at vedtagelsen af Statens vandplaner er ugyldig. De 23 vandplaner blev hjemvist til fornyet behandling. Naturstyrelsen har foretaget en fornyet teknisk forhøring af vandplanerne hos berørte myndigheder og det forventes at Forslag til vandplaner sendes i 6 måneders offentlig høring medio 2013.

Frederikssund Kommune modtog d. 12. december 2012, d. 14. januar 2013, den 24. april 2013 og d. 22. maj 2013 orienteringsskrivelser fra Naturstyrelsen om konsekvenser for kommunernes administration i relation til vandplanernes ophævelse.

Da vandplanerne er kendt ugyldige er det igen regionplanretningslinjerne, der har status af landsplandirektiv og er gældende indtil vandplanerne bliver endeligt vedtaget, formodentlig primo 2014. Vandplanernes retningslinje 40 og 41 er udmeldt som statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Kommunen finder, at den vurdering af Kommuneplanens indhold i forhold til grundvandsinteresserne, der skulle have været foretaget efter vandplanerne, stadig er indholdsmæssigt relevant uanset vandplanernes bortfald. Der redegøres således for Kommuneplanens forhold til statens vandplaner, uanset at planerne er bortfaldet.

Natur- og Miljøklagenævnet har d. 3. december 2012 truffet afgørelse om, at vedtagelsen af Statens vandplaner er ugyldig. De 23 vandplaner blev hjemvist til fornyet behandling. Naturstyrelsen har foretaget en fornyet teknisk forhøring af vandplanerne hos berørte myndigheder og det forventes at Forslag til vandplaner er sendt i 6 måneders offentlig frem til december 2013.

Frederikssund Kommune modtog d. 12. december 2012, d. 14. januar 2013, den 24. april 2013 og d. 22. maj 2013 orienteringsskrivelser fra Naturstyrelsen om konsekvenser for kommunernes administration i relation til vandplanernes ophævelse. Da vandplanerne er kendt ugyldige er det igen regionplanretningslinjerne, der har status af landsplandirektiv og er gældende indtil vandplanerne bliver endeligt vedtaget, formodentlig primo 2014. Vandplanernes retningslinje 40 og 41 er udmeldt som statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Kommunen finder, at den vurdering af Kommuneplanens indhold i forhold til grundvandsinteresserne, der skulle have været foretaget efter vandplanerne, stadig er indholdsmæssigt relevant uanset vandplanernes bortfald. Der redegøres således for Kommuneplanens forhold til statens vandplaner, uanset at planerne er bortfaldet.

Ved lokalplanlægning skal det vurderes, om løsninger for overfladevand kan indgå som gevinst for landskabet/byen, eksempelvis ved at udforme bassiner som naturlige regnvands-søer til fordel for dyre- og planteliv, eller som synlige, rekreative byrumselementer til fordel for byliv og borgere.

TEKNISKE TILTAG TIL SIKRING AF GRUNDVAND

Ved planlægning for potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg i områder, der er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), skal der ske følgende tiltag til sikring af grundvandet:

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Ved planlægning for boliger eller mindre grundvandstruede virksomheder og anlæg i områder, der er udpeget som nitratsfølsomme indvindingsområder (NFI), skal der ske følgende tiltag til sikring af grundvandet:

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Befæstelsesgraden skal afstemmes med behovet for grundvandsdannelse. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægnings. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. For boligområder i NFI gælder endvidere, at regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.

Der henvises til "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" (Miljøministeriet; oktober 2012)

STØJ

Lokalplaner, der udlægger støjbelastede arealer til støjfølsomme formål, skal indeholde bestemmelser om afskærmning, der sikrer at støjbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for den planlagte anvendelse.

ENERGI

Lokalplanlægning for områder i fremtidig byzone skal fastsætte krav om, at nyt bolig-, kontor- og institutionsbyggeri som minimum overholder det til enhver tid gældende Bygningsreglements krav om lavenergi.

Nye lokalplaner skal som udgangspunkt gøre det muligt at etablere supplerende energiforsyning i form af solfangere, solceller, varmepumper, jordvarmeanlæg mv., især i områder, hvor der ikke er umiddelbar mulighed for tilslutning til fjernvarme

VARMEFORSYNING

Jf. Bygningsreglementet må ny bebyggelse pr. 1. januar 2013 ikke opvarmes med naturgas eller fossil olie, dog gælder der en undtagelse for områder, hvor kommunalbestyrelsen inden 1. januar 2013 har truffet endelig beslutning om mulighed for individuel naturgasforsyning. For områder, der før 1990 er udlagt til kollektiv varmforsyning via en varmeplan eller lokalplan, gælder undtagelsesbestemmelser fra bygningsreglementet kun, hvis området allerede har etableret naturgasnet.

I alle områder med 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 stationsnære områder i Frederikssund by skal der dog kun udlægges parkeringsareal svarende til 0,6 bilplads pr. etagebolig og 1 bil pr. øvrig bolig.

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

For stationsnære områder i Frederikssund by kan udlægget af parkeringspladser i lokalplaner dog fastsættes til mindre end 1 bil pr. 25 m² butiksetageareal på baggrund af en konkret vurdering.

Ved lokalplanlægning for kontorerhverv, institutioner, liberale erhverv, administration, service, lettere industri- og håndværksvirksomheder og lign., skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 bil pr. 50 m² etageareal.

For stationsnære områder i Frederikssund by kan udlægget af parkeringspladser i lokalplaner dog fastsættes til mindre end 1 bil pr. 50 m² erhvervsetageareal på baggrund af en konkret vurdering.

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

For stationsnære områder i Frederikssund by kan lokalplaner indeholde bestemmelser om, at bilparkering kan etableres på egen grund eller tilkøbes på anden matrikel. Parkering på anden matrikel tinglyses på begge matrikler. Der kan tillades dobbeltudnyttelse af parkeringspladser i lokalplaner, hvis der er 30 – 90 % boligareal og den øvrige anvendelse omfatter butik og erhverv.

Inden for den tidligere Frederikssund Kommunes kommunegrænse (før januar 2007) gælder, at krav i lokalplaner, byplanvedtægter mv. om tilvejebringelse af p-pladser på egen grund kan fraviges iht. retningslinjerne 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 lign., 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 retningslinjerne 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. Retningslinje 1.2.1.

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 inden for lokalplanområdet, er der 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 lokalplanen tages stilling til, om der skal udlægges areal til lastbilverkøring med henblik på at undgå lastbilverkøring i boligområder. I det omfang de specifikke rammer for lokalplanlægningen indeholder bestemmelser om antallet af parkeringspladser for de konkrete anvendelser tilsidesættes de ovennævnte generelle bestemmelser.

CYKELPARKERING

Ved lokalplanlægning skal der udlægges areal til cykelparkering svarende til mindst 2 cykelpladser pr. tæt-lav/etabebolig, 2 cykelpladser pr. 100 m² butik og 2 cykelpladser pr. 100 m² kontor/liberalt erhverv.

For andre funktioner, såsom skoler, institutioner, kulturbyggeri og sportsanlæg, skal der udlægges et areal til cykelparkering, som fastsættes på baggrund af en konkret vurdering. Hvor der ikke er fastsat bestemmelser i lokalplanlægning og lign., gælder de ovenstående mindstekrav til cykelparkering.

FRIAREALER

Ved tæt-lav bebyggelse, uden for bymidteafgrænsningerne, skal der som udgangspunkt 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.

Håndbog om Miljø og Planlægning, Miljøministeriet 2004, 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. Frederikssund Kommune finder ikke klassificeringen egnet til at udelukke bestemte virksomhedstyper fra erhvervsområder, da variationen mellem miljøforholdene for konkrete virksomheder inden for samme virksomhedstype er for stor og klassificeringen er ikke tilstrækkeligt entydig. Frederikssund Kommune anvender derfor kun klassificeringen af virksomheder som et hjælpeværktøj. 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 under overholdelse af gældende miljøregler. Hvis en virksomhed efter håndbogen f.eks. umiddelbart klassificeres som en klasse 5 eller 6 virksomhed, men enten ikke har branchens typiske miljøbelastninger eller reducerer sine miljøbelastninger, således at overholdelse af miljølovgivningen kun kræver afstande svarende til virksomheder i klasse 2, vil den kunne placeres i et område, som udlagt til virksomheder i klasse 2.

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, såsom administration, der 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. 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 lign.

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 inden for disse konsekvensområder, med mindre der er fastlagt en plan, som sikrer, at eventuelle miljøkonflikter vil ophøre inden for 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.

STATIONSNÆRHED

Ved byggeri af store kontorejendomme inden for det stationsnære område, men uden for det stationsnære kerneområde (se Retningslinjekort 1.1.B.), skal der udarbejdes kommuneplantillæg med angivelse af, hvilke supplerende virkemidler, der skal tages i brug inden for det stationsnære område, for at sikre en trafikal adfærd som i de stationsnære kerneområder.

MOBILANTENNEMASTER

Der er samfundsmæssigt et stort ønske og behov for, at der er god mobildækning til såvel tale som mobilt bredbånd. Udviklingen i teknologi gør, at det er vanskeligt at lave en generel planlægning for placering af master, da behovene hurtigt vil ændre sig i forhold til, hvor det er optimalt at opstille master. Langt overvejende vil ansøgninger om mobilmaster således blive behandlet som enkeltsager. Selvom rammen for det enkelte område beskriver, at der må være en maks. højde på f.eks. 8,5 m vil det, efter en konkret helhedsvurdering, være muligt at opnå tilladelse til opstilling af master med større højde, eventuelt helt op til 30-45 m.

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, 2½ etage forstås som 2 etager med udnyttelig tagetage osv.

BUTIKS- OG SERVICEFUNKTIONER

Butikker og servicefunktioner er opdelt i følgende kategorier:

Dagligvarebutikker omfatter supermarked, bager, slagter, grønthandel, kiosk og lign. Udvalgsvarer omfatter beklædning, sko, bøger, radio, møbler, isenkram og lign.

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, havebrugsvarer, 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; 2002)

"Revurdering af bevaringsværdige bygninger i Slangerup Bymidte 2004", (Slangerup Kommune i samarbejde med Dybbro & Haastrup Aps; 2004)

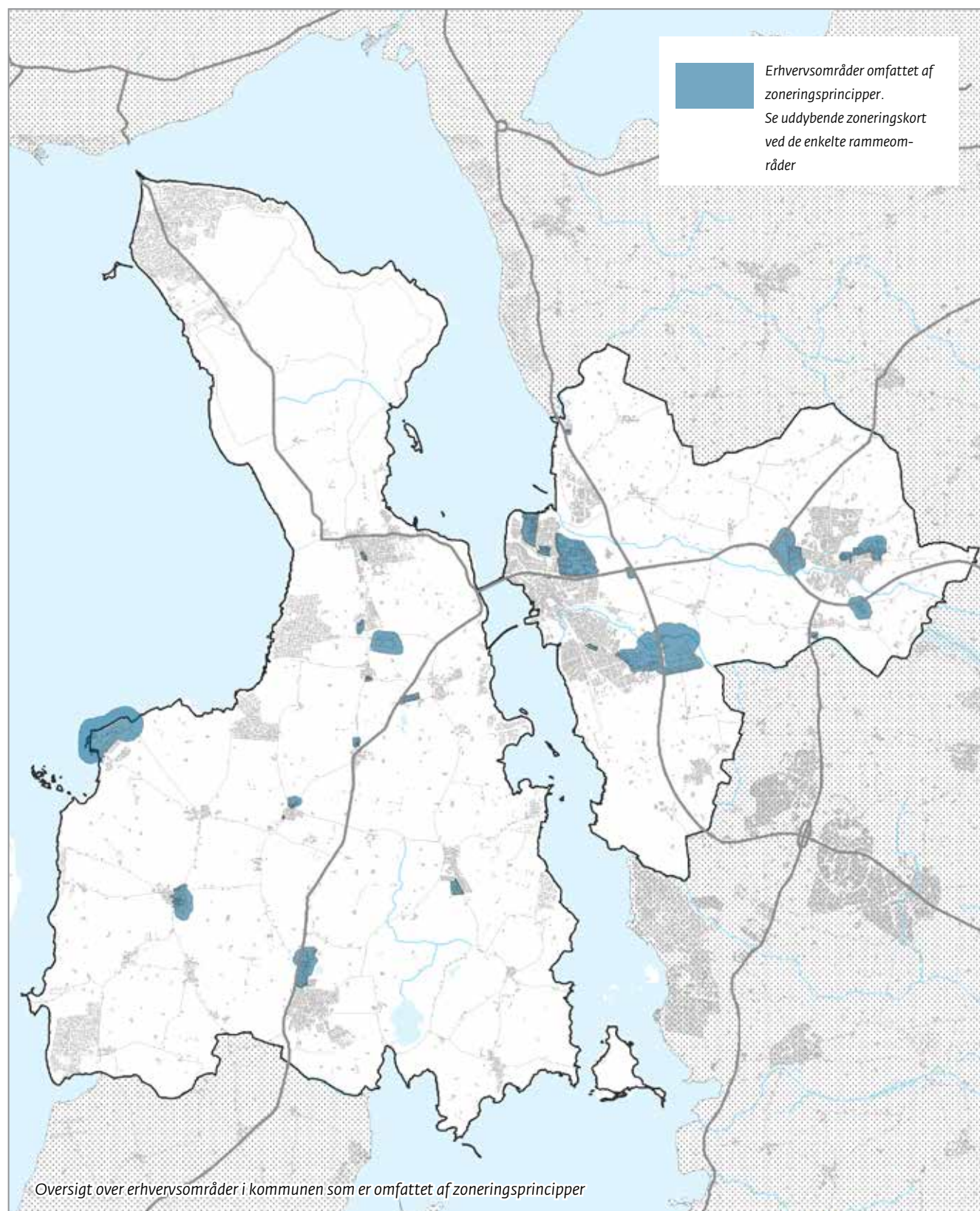
"Håndbog om Miljø og Planlægning", (Miljøministeriet; 2004.)

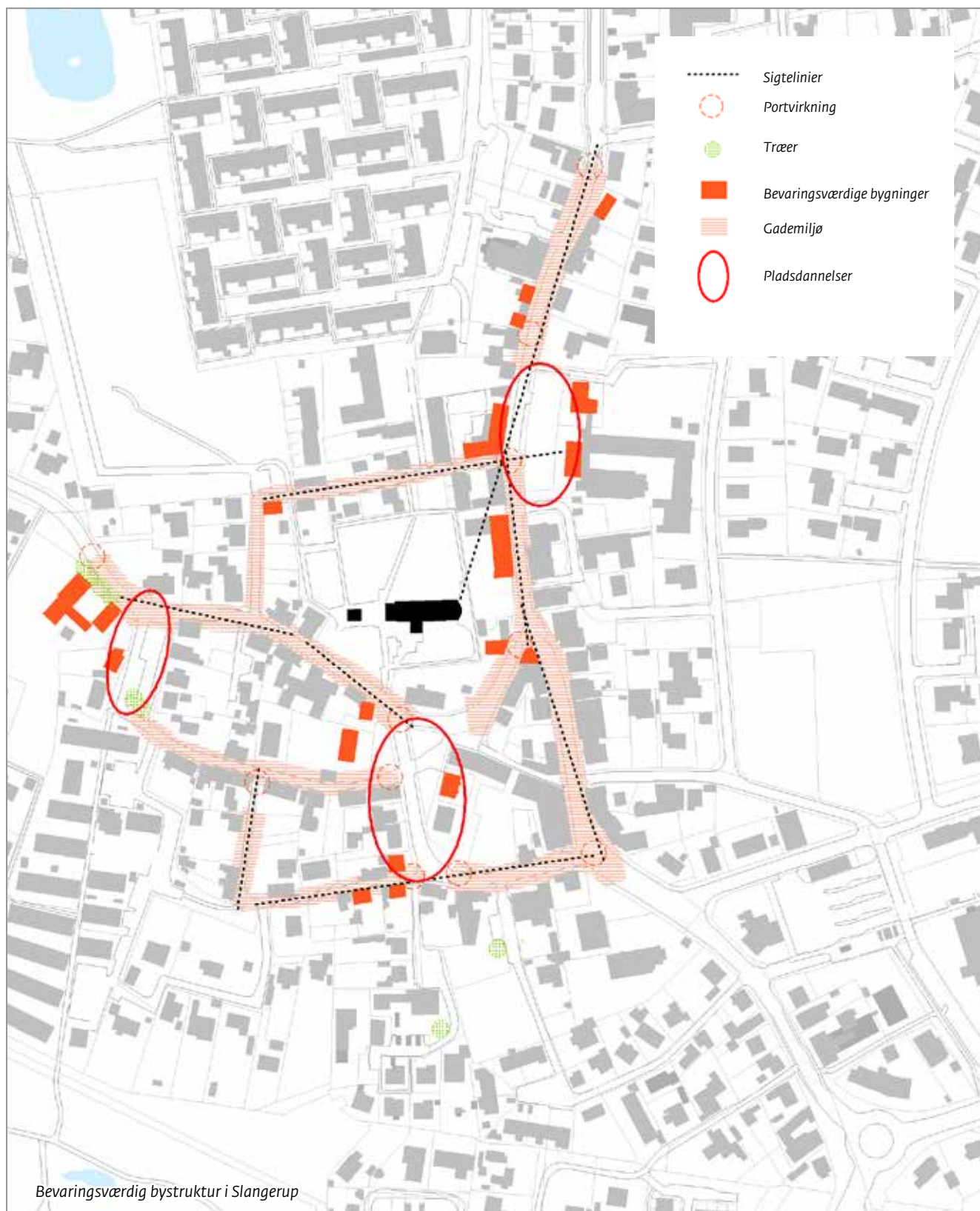
"Vedtægter for Frederikssund Kommunes parkeringsfond", (Frederikssund Kommune; 2000.)

"Bestemmelser for Slangerup Kommunes parkeringsfond", (Slangerup Kommune; 1994.)

"Lokalplan nr. 89 for Bycentret i Skibby", (Skibby Kommune; 2003)

"Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" (Miljøministeriet; oktober 2012)







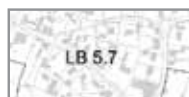
Bebyggelsesprincipper Slangstrup

Signaturforklaring

RAMMEKORT



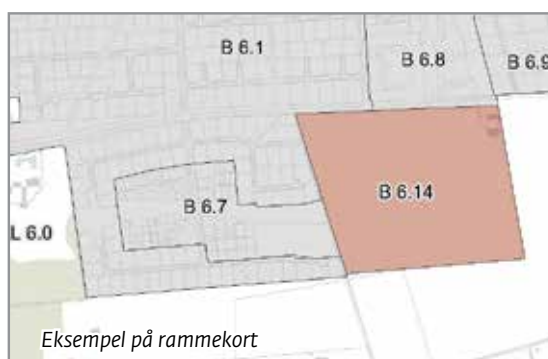
Byzone



Landzone eller sommerhusområde



Fremtidig byzone

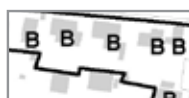


Eksempel på rammekort

ZONERINGSKORT



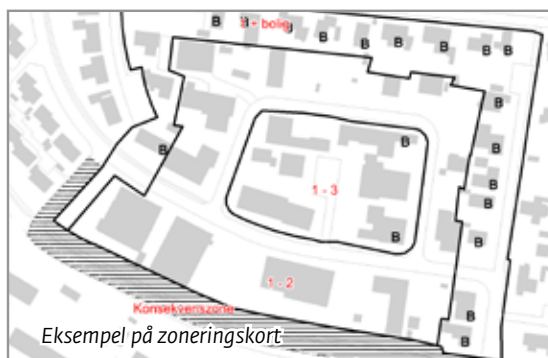
Konsekvenszone



Eksisterende boligenheder
(Vejledende registrering marts 2009)



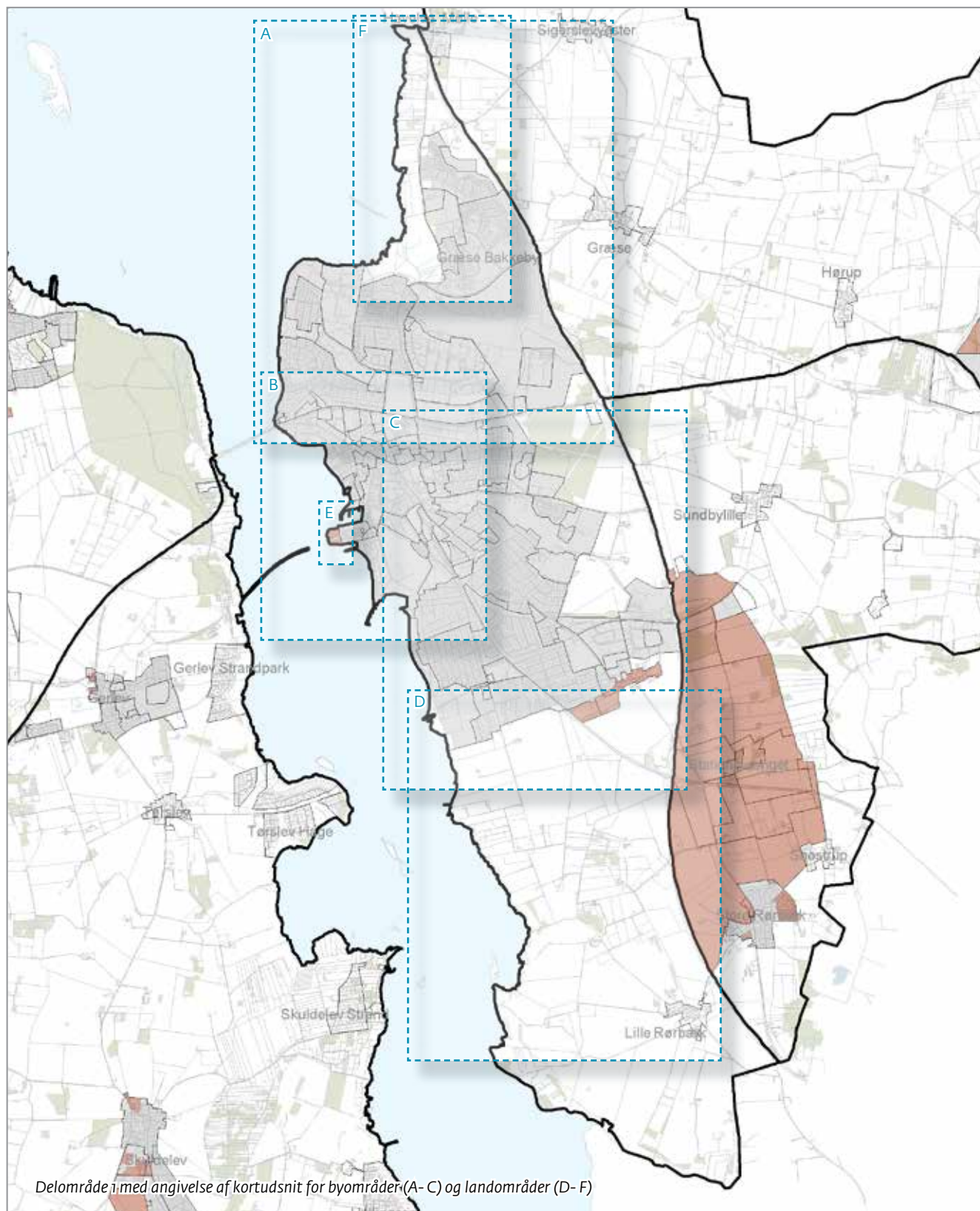
Anvendelse / miljøklasser



Eksempel på zoneringskort

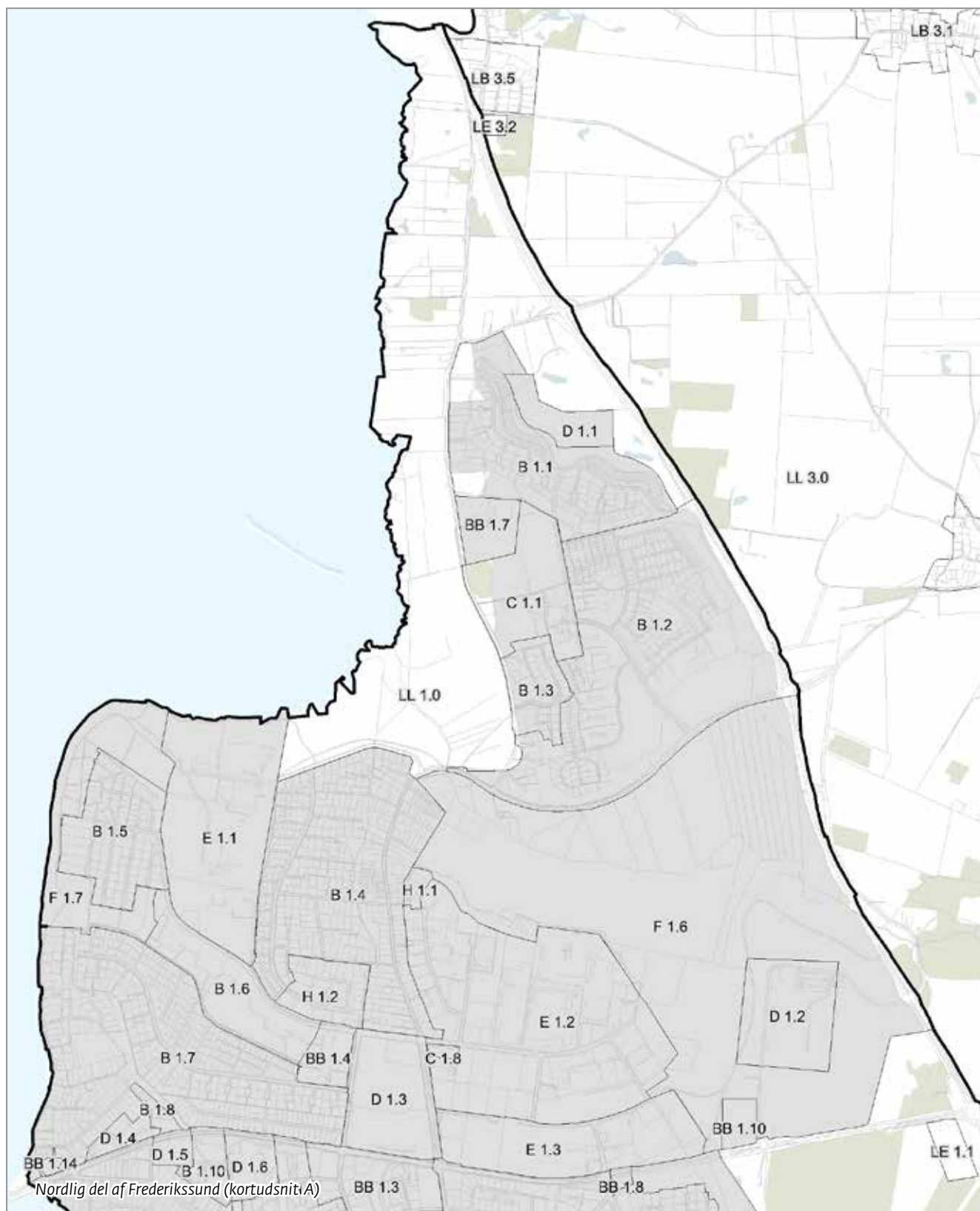
Se uddybende forklaring vedrørende zonerings af erhvervs-områder og klassificering af virksomheder under de generelle rammer

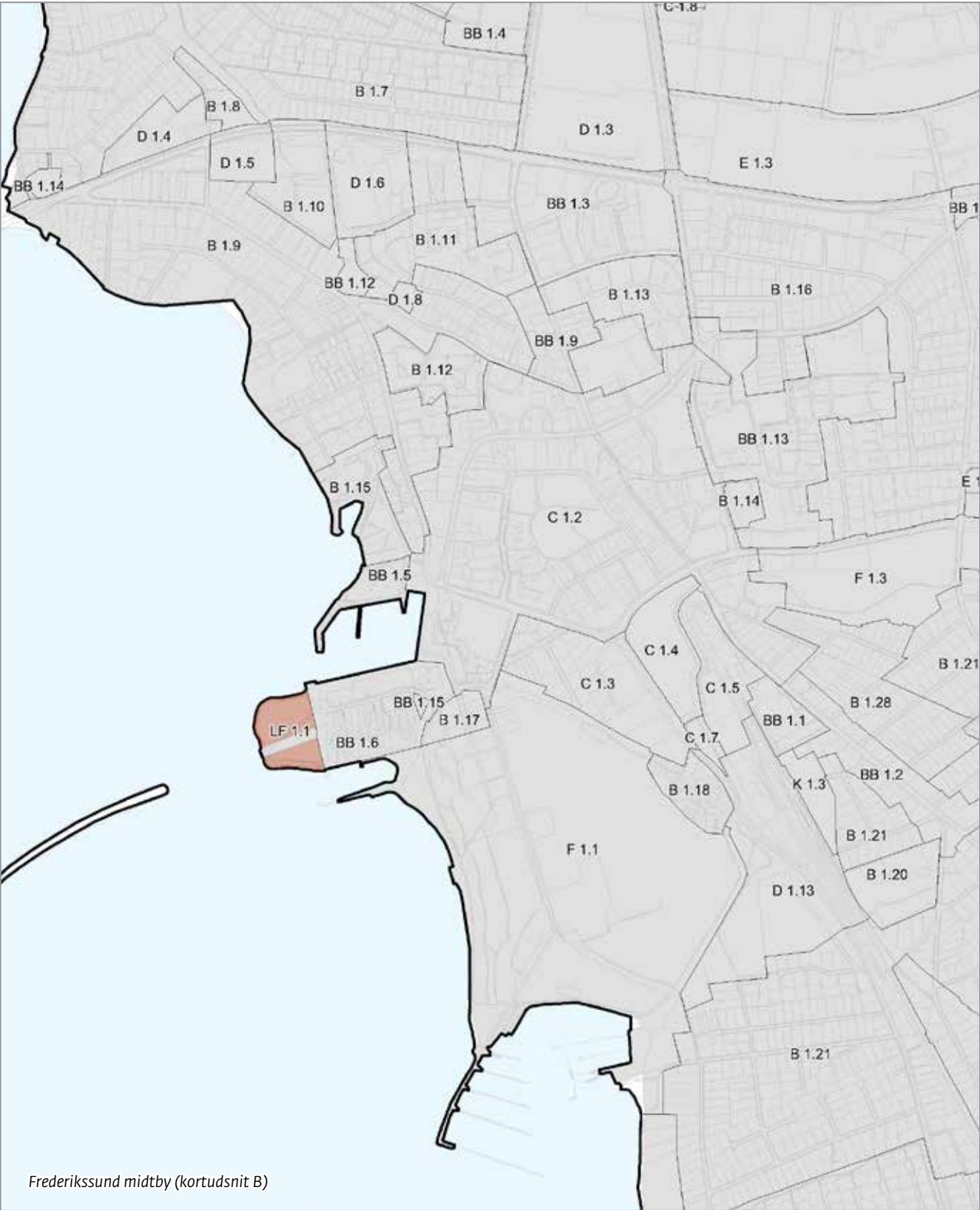
Delområde 1 - Frederikssund By

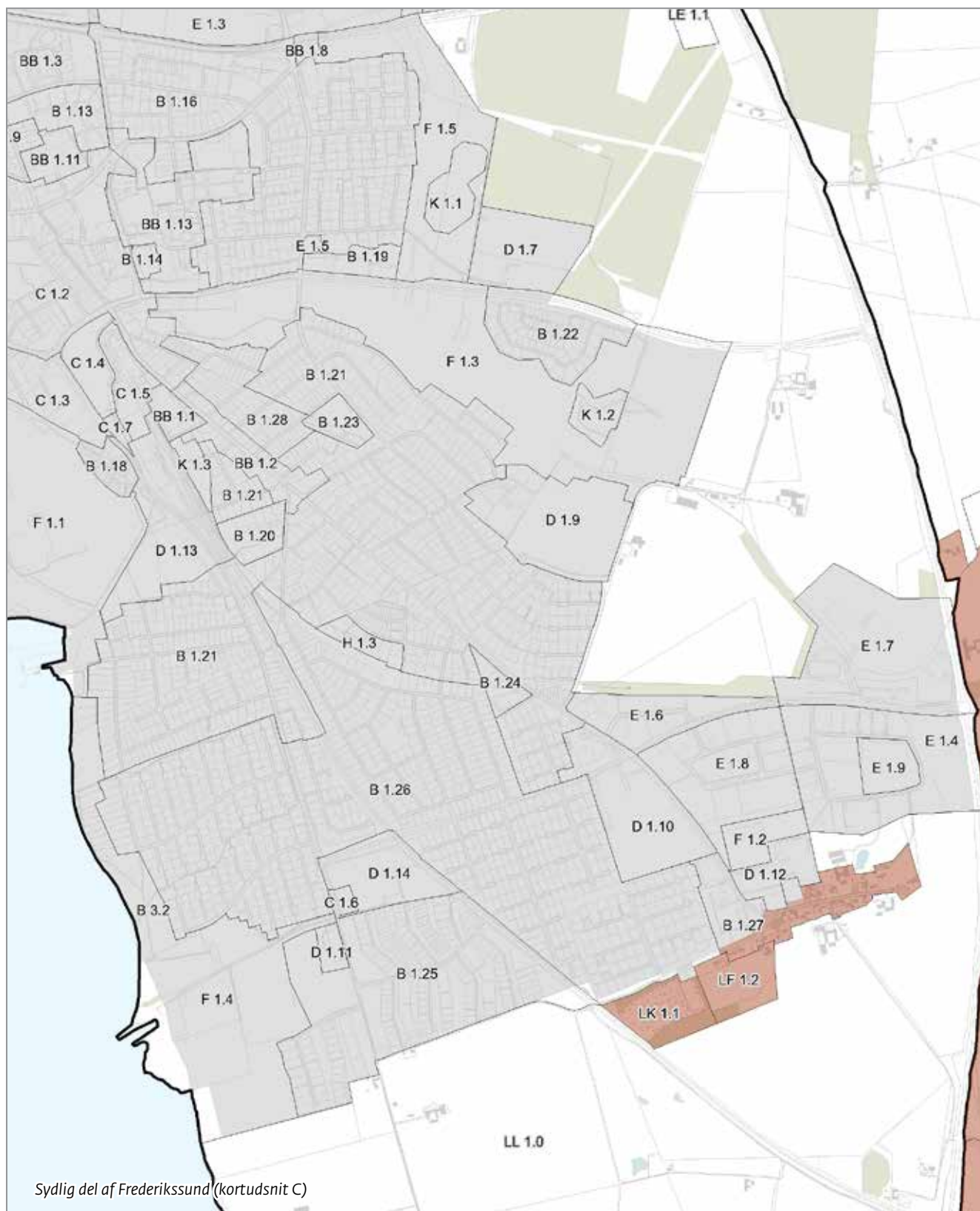




Delområde 1 - Byområder







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 tillades, 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 udformes, 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.	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
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	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed. 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	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
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. Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.

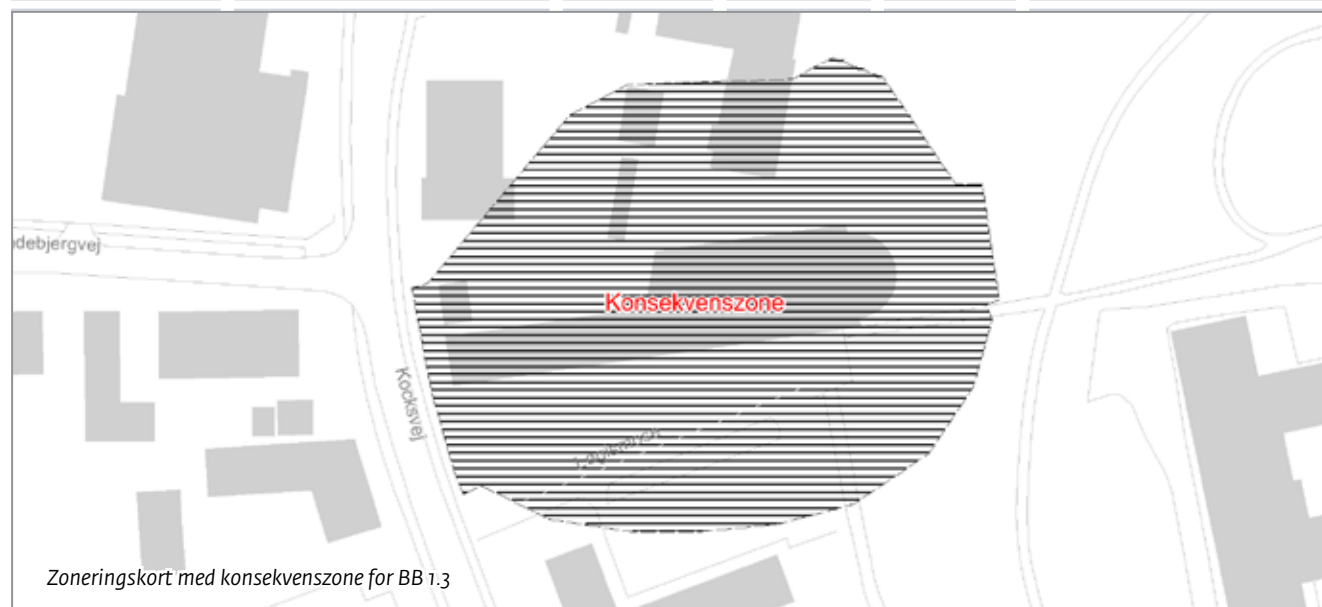
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 1.14 Kirkebakken - Bakkegade	Etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært kerneområde.	45	3	12 m	
B 1.15 Skyllebakkehavn og Nordre Pakhusvej	Tæt-lav bolig og etagebolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Stationsnært område.	45	1½ for Skyllebakke Havn og 2 for Nordre Pakhusvej	7 m for Skyllebakke 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. Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
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°.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
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 Slåenbjerghuse	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.
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 Roskildevej	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. Stationsnært område.	100	4	14 m	Bebyggelse mod eksisterende veje skal som udgangspunkt udformes som randbebyggelse. Boliger må kun etableres som etagebebyggelse. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings Ved byggeri af store kontor-ejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.





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	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
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 Stenværkshavnen, og 3 mod Sydkajen og kanalen.	8,5 m mod Stenværkshavnen 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, erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.	60	2	9 m	

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
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.
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	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
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	
BB 1.15 ved Sydkajen	Blandet byområde. Boliger, liberalt erhverv, kultur- og fritidsformål og café.	20 for matriklen	3	13 m	Eksisterende bygning på matriklen må ikke nedrives eller påbygges flere etager, dog kan der tilbygges et elevatorårn i direkte tilknytning til den eksisterende bygning.

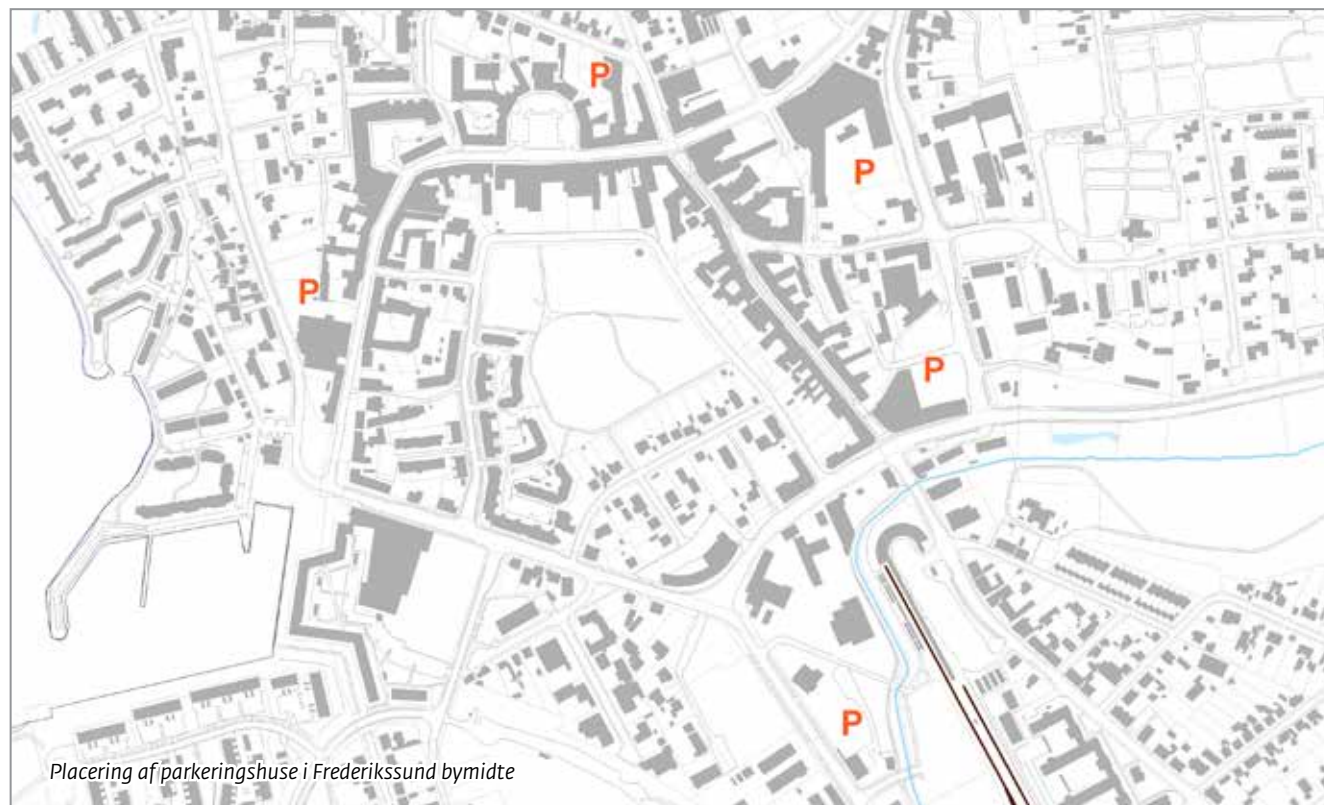


Delområde 1 - Centerområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C1.1 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°.
C1.2 Bymidten	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, forlystelser, P-huse, offentlig og privat service som skole, institutioner, kulturelle formål, samt rekreative og fritids formål. Kursuscenter, hotel, restaurant, klinikker. Erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Stueetagerne langs strøggaderne Havnegade, Østergade, Jernbanegade, Nygade, Bruhnsvej og A. C. Hansens Vej skal anvendes til publikumsorienteret handel og service. Stationsnært kerneområde.	110 for den enkelte ejendom. 30 for åben-lav Byrådet kan ved et kommuneplantillæg hæve bebyggelsesprocenten fra 110 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.	Mod strøggaderne: 2½ - 3½ etage, dog med en maksimal facadehøjde på 12,5 m Mod Servicegaden: 2½ etage. Havnefronten: 3 etager. Side- og baghusbebyggelse kan opføres i skel i maks. 1½ etage	Mod strøggaderne: maks. 12 m, med en gesimshøjde på 7 m Mod Servicegaden: maks. 9 m, med en gesimshøjde på 4 m Havnefronten: maks. Gesimshøjde på 8 m. Side og baghusbebyggelse: maks. 12 m.	Nybyggeri skal udformes, så bymidtens karakter som bycenter styrkes og helhedspræget udbygges. Mod strøggaderne skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 40° og 50° med en længderetning parallelt med gaden. Placering af parkeringshuse skal ske som vist på kortet på de efterfølgende sideopslag. P-huse skal placeres som markeret med 'P'.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C1.3 Centerområde i Lille Blødevej kvarteret	Centerområde. Boliger, erhverv, detailhandel og offentlige formål. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer Stationsnært kerneområde.	120 for området under ét.	2 til 4 etager. Tårne på nærmere præciserede byggefelter 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 sideopslag. Klasse 1, se de generelle rammer vedr. zoner
C1.4 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 bygningsdele 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).
C1.5 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 udedørs opholdsarealer for boliger og støjfølsom anvendelse
C1.6 Lokalcenter i Sydbyen	Centerområde. Detailhandel.		1½, hvoraf den udnyttelige tagetage alene må anvendes til tekniske installationer	8,5 m	

Downloaded from ascelibrary.org by New York University on 06/08/14. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced without written permission from ASCE.





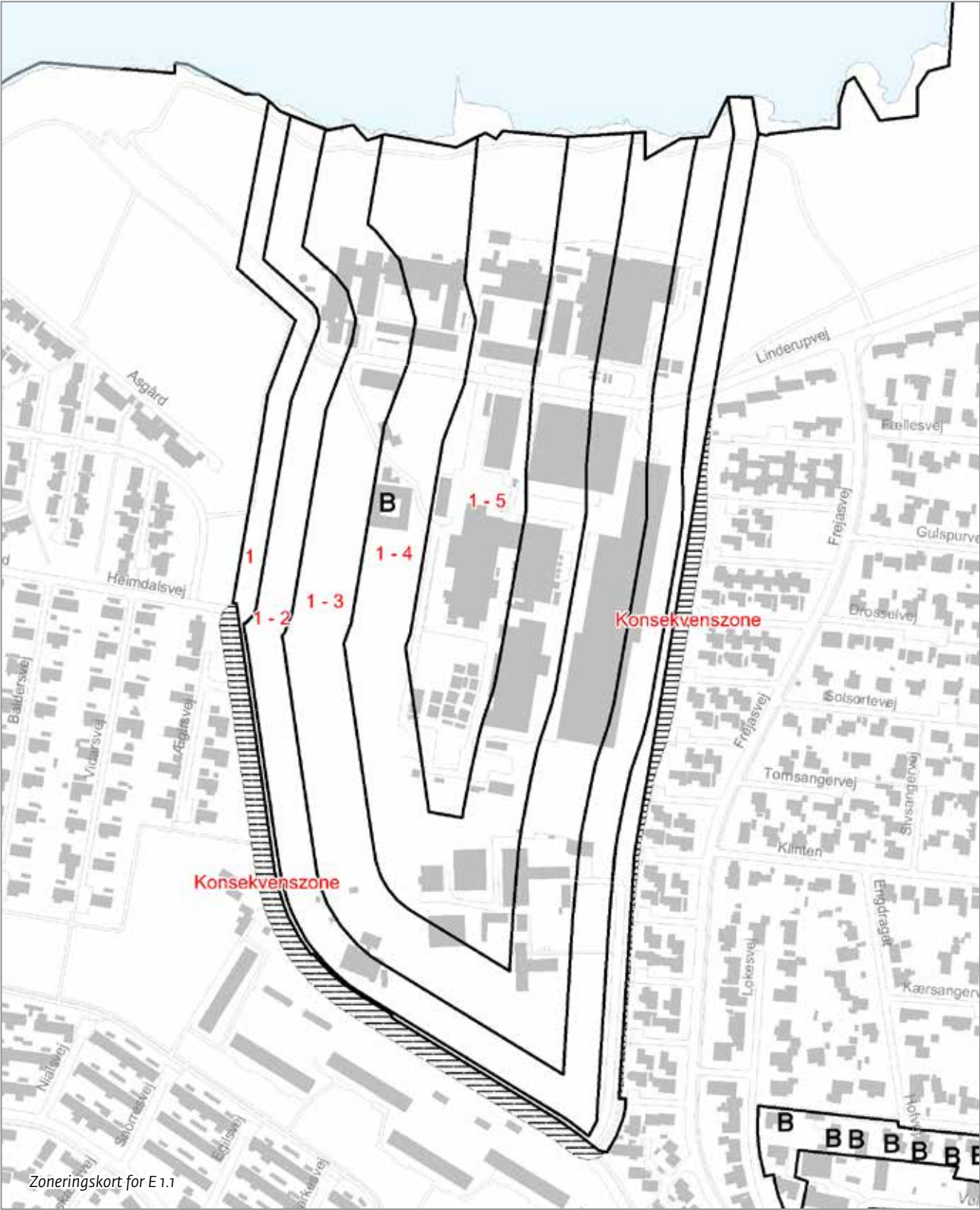
Delområde 1 - Offentlige områder

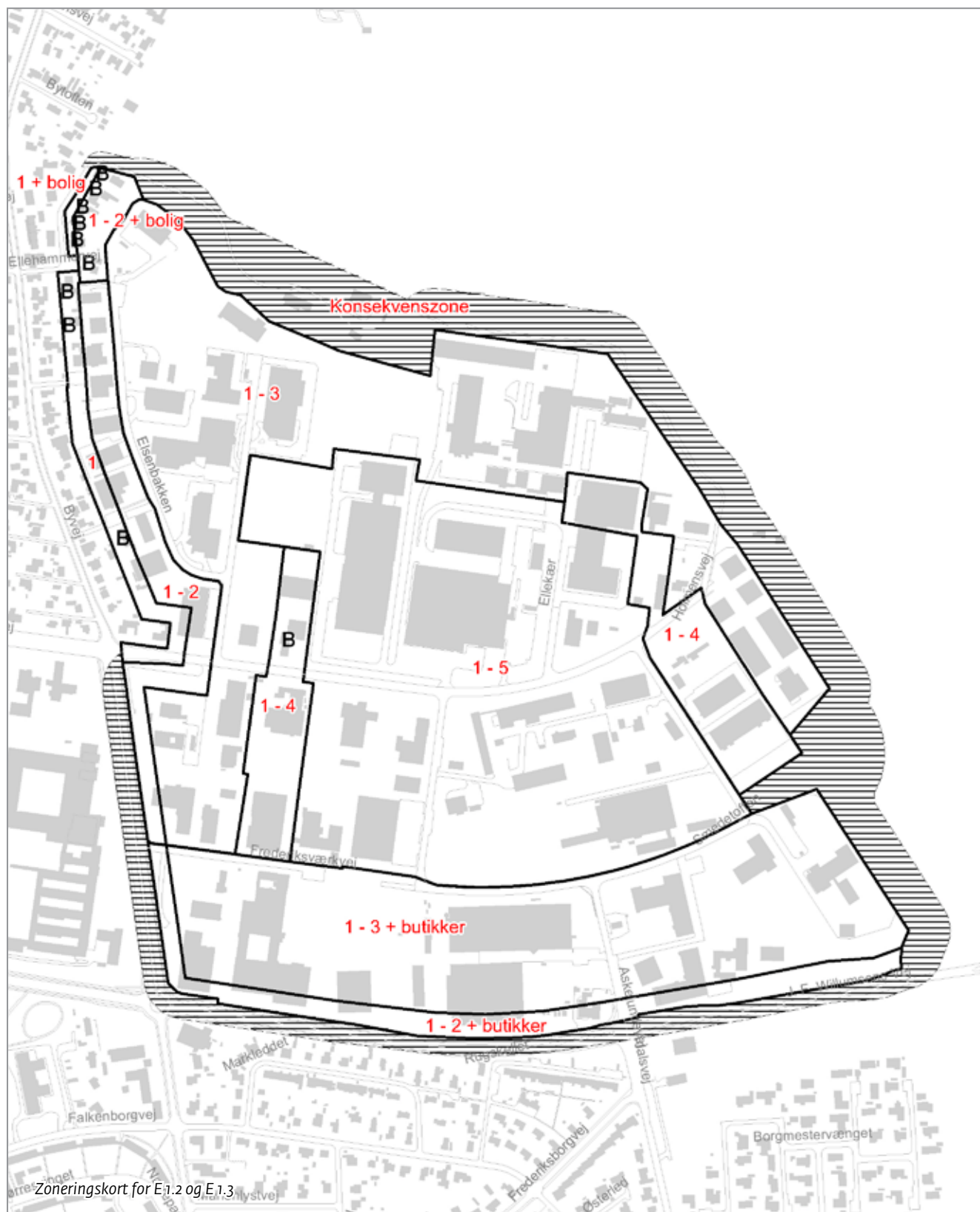
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
D 1.1 Idrætsområde i Græse Bakkeby Nord	Offentlig og privat service i form af idrætsplads, grønt friareal, beplantninger og tilhørende anlæg.				Der må ikke opføres bebyggelse, bortset fra bebyggelse, der skønnes nødvendigt 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	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
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. Willumsens Museum	Museumsformål med tilhørende parkanlæg. Stationsnært område.	45	2	10 m	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
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	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
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	Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.
D 1.9 Ådalens Skole og tilstødende institutioner	Offentlig og privat service såsom skole og institutioner for børn og ældre, fritidscenter og grønne områder, samt idrætsanlæg.	55	2	12 m	

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
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	
D 1.11 ved Marbækvej	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 såsom plejecenter for ældre, med tilhørende administration, samt kultur og fritidsformål.	30	1½	7m, dog 10 m for Roskildevej 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 Der kan dog for enkeltstående tekniske anlæg (master og lign.) tillades en større højde, når det er nødvendigt af hensyn til den pågældende funktion	

Delområde 1 - Erhvervsområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 1.1 ved Linderupvej og Heimdalsvej	Erhverv såsom liberalt erhverv, industri, håndværks-, værksteds- og lagervirksomhed. Området udlægges ligeledes til offentlig og privat service. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2.	45	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde end de 10 m. Der må ikke foretages ændring i strandengområdernes tilstand. Der må ikke etableres boliger eller anden miljøfølsom anvendelse og eksisterende boliger må ikke udvides. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zoner Bemærk at der er udarbejdet VVM-tillæg for ny produktionshal på Haldor Topsøe A/S (november 2011)



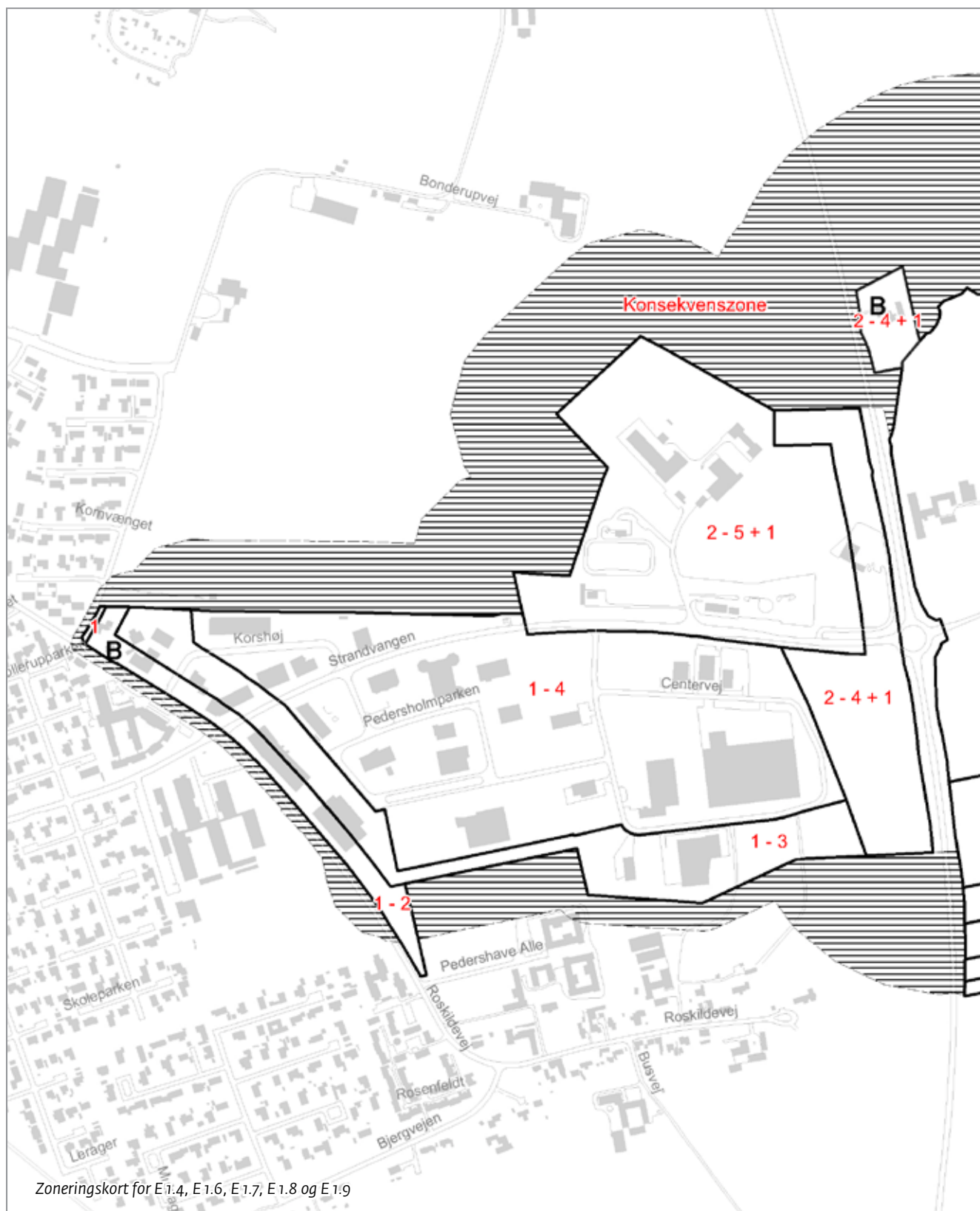


Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 1.2 Industriområde Nord	Erhverv såsom industri, entreprenørvirksomhed, håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed. Endvidere kan der etableres fritidsaktiviteter såsom indendørs go-cartbane, fitness-center og bowling. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m².	50	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør 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. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerung
E 1.3 ved J.F. Willumsensvej	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. Stationsnært område	50	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde end de 10 m. Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerung Ved byggeri af store kontorejendomme, se de generelle rammer vedr. stationsnærhed.



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.	50	2	10 m, dog bemærkes at inden for kirkebygge-linje 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 nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-4 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
E 1.5 ved Ventevej	Erhverv såsom liberalt erhverv og administration, samt service- og handelsvirksomhed. Der kan ikke etableres detailhandel.	45	2	10 m, og maks. facadehøjde på 7,5 m inden skæring med tag	Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-2, se de generelle rammer vedr. zonerings
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.	45	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 og eksisterende boliger må ikke udvides. Klasse 1-4 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E1.7 ved Strandvangen	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.	45	2	10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der må ikke etableres boliger. Klasse 2-5+1 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
E1.8 Pedersholmparken	Erhverv såsom lager og engros, håndværks- og servicevirksomhed, lettere produktionsvirksomheder. Der må kun opføres kontorbebyggelse, som er nødvendig for den enkelte virksomheds drift. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer, udelukkende bilforhandlere. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m2.	45	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. Klasse 1-4 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings



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 udvalgsvare. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m².	50	2	10 m, dog bemærkes at inden for kirkebygge-linje 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 nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-4 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings 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 Naturstyrelsen 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.				Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog opføres mindre rekreative småbygninger, trænings- og legeredskaber, som er nødvendig for områdernes anvendelse til fritidsformål. Det er muligt at etablere tekniske anlæg i området, eksempelvis regnvandsbassiner. 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.

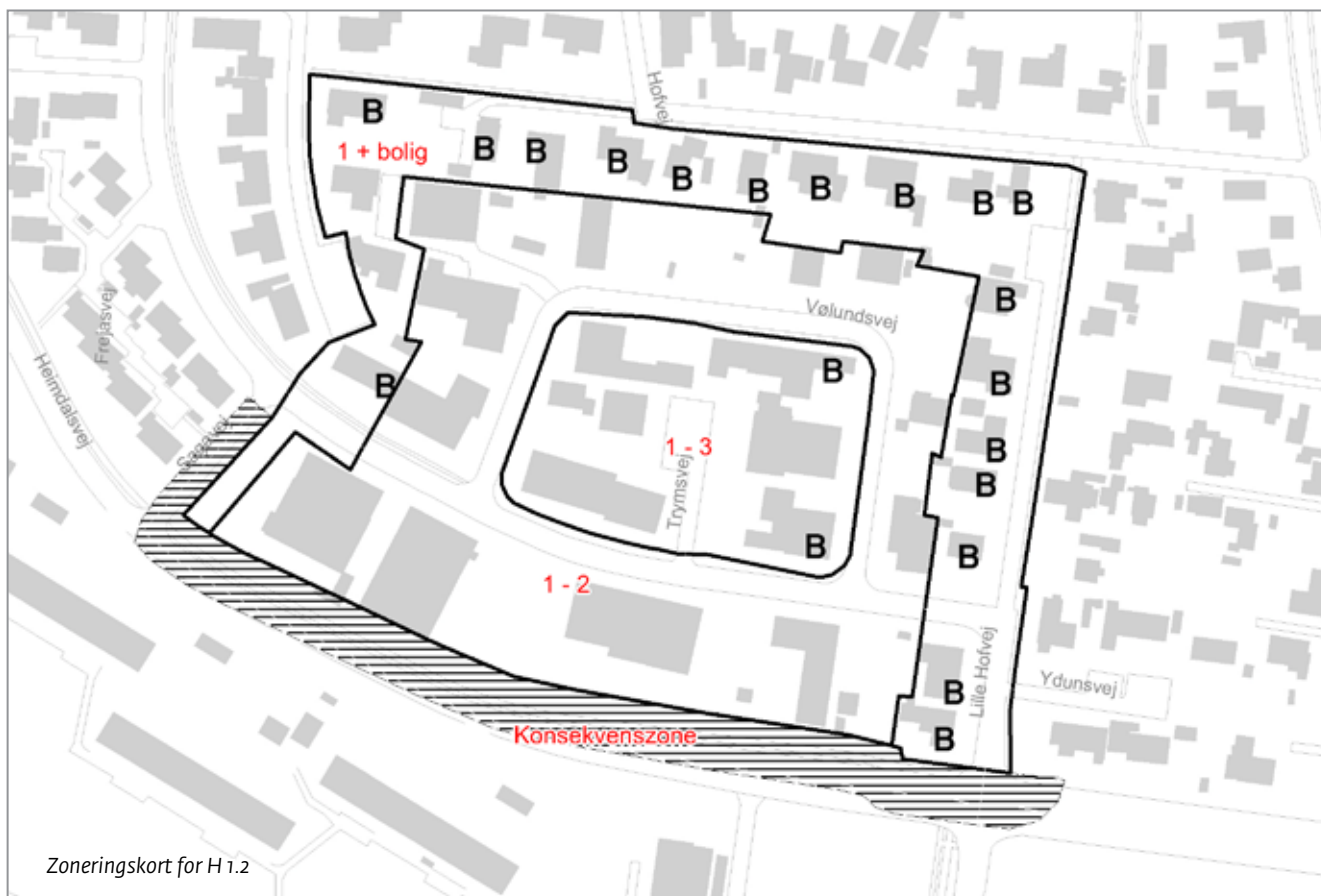
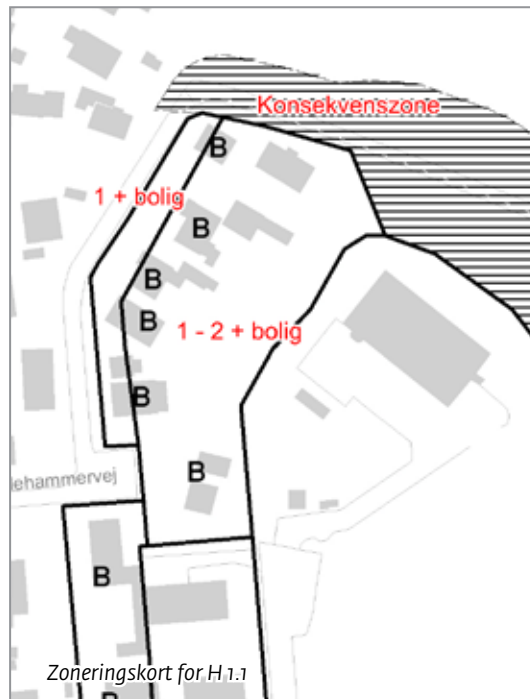
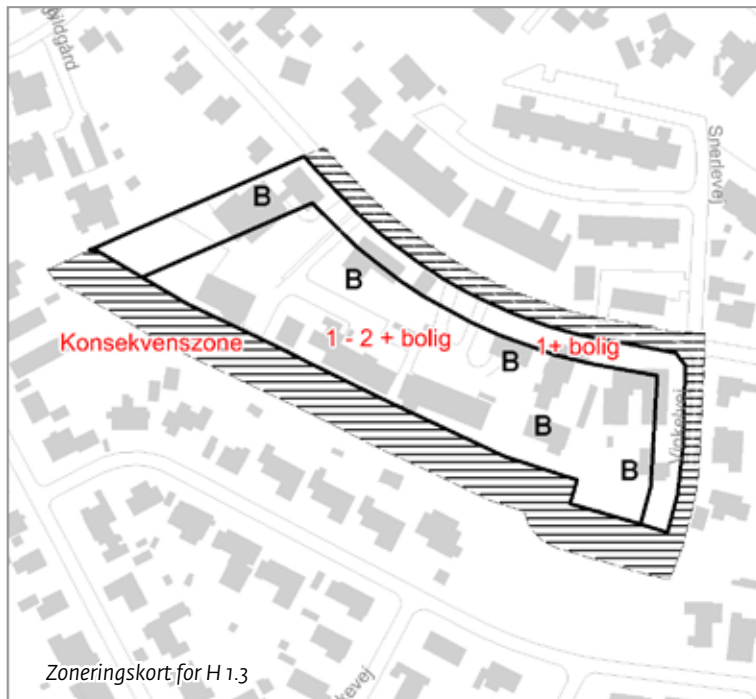
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
F 1.6 Græse Ådal	Offentligt tilgængeligt natur- og fritidsområde.				Der kan i området etableres anlæg til rekreative formål, når det sker efter en samlet plan.
F 1.7 Klinten med tilstødende strand-arealer	Offentligt tilgængeligt 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

H 1.1 Håndværksområde ved Ellehammervej	Bolig- og erhverv. Lettere 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.	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. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings



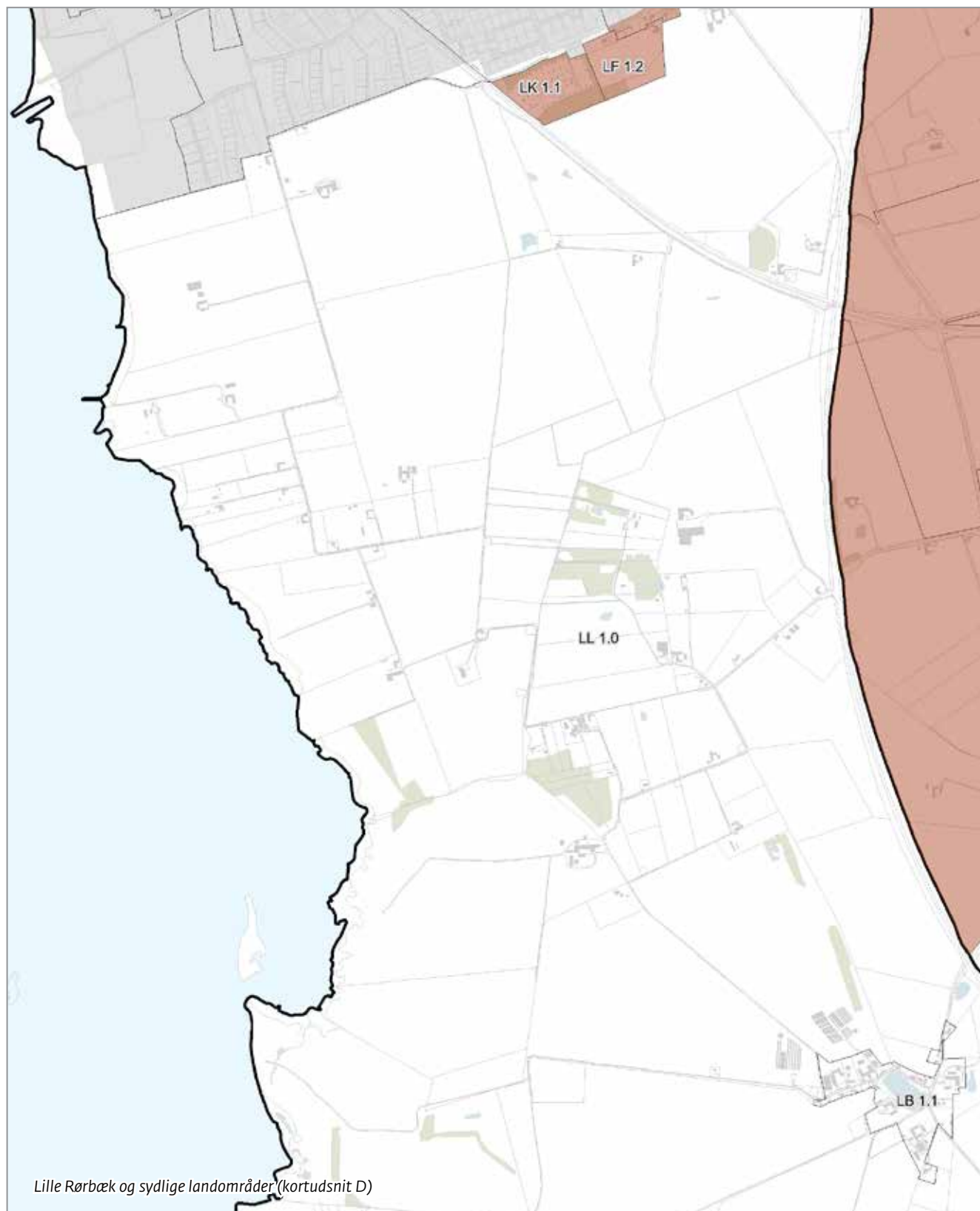
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
H 1.2 Håndværksområde ved Vølundsvej og Frejavej	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m².	30 ved 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 Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings 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. Lettere 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.	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. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings

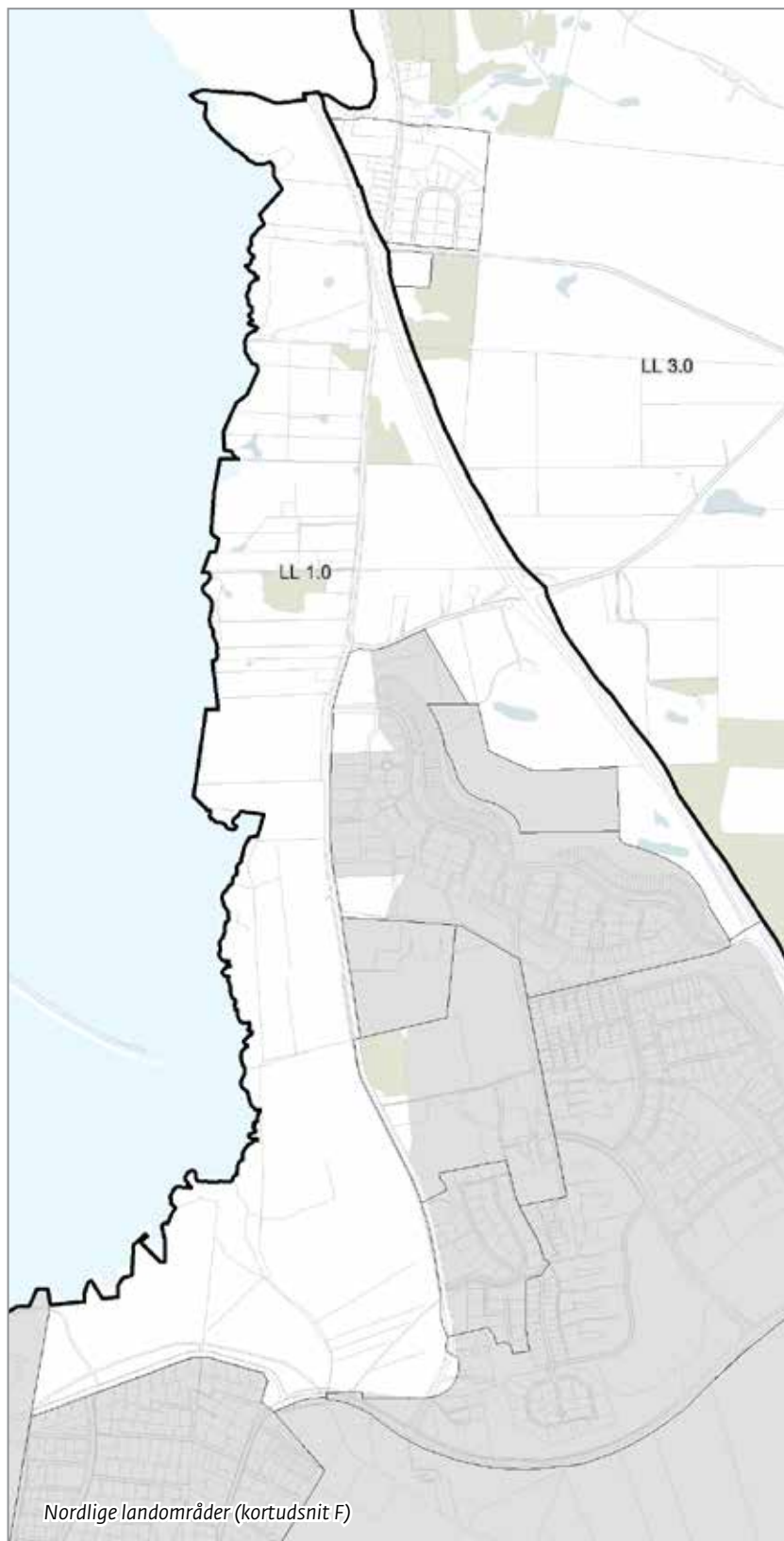
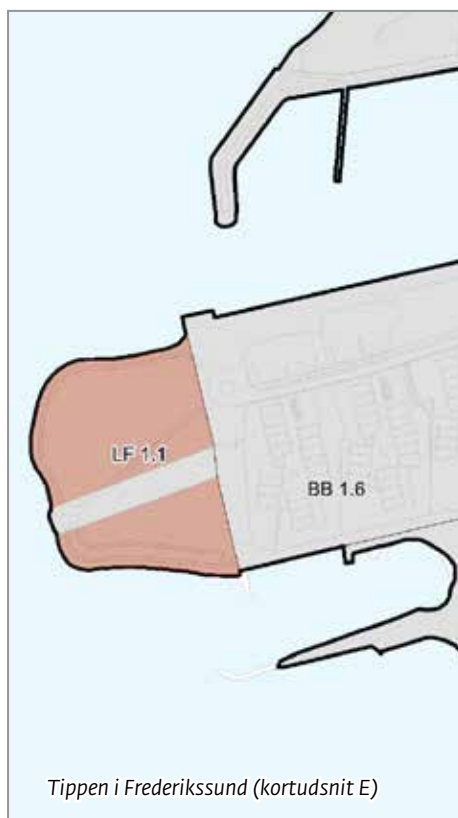


Delområde 1 - Kolonihaveområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
K 1.1 Kolonihaveområdet Lærkehøjen	Kolonihaver.	Maks. 10 m2 på det enkelte havelod	1		Overnatningshaver. Området skal fastholdes som kolonihaveområde (iht. lov om kolonihaver).
K 1.2 Kolonihaveområdet "Grønli"	Kolonihaver. Hobbydyr og kolonihaver.	10 for området og 15 for det enkelte ha-velod	1		Daghaver. Området må ikke udstykkes. Området skal fastholdes som kolonihaveområde (iht. lov om kolonihaver).
K 1.3 Kolonihaveområde ved Elmevej	Kolonihaver.		1		Daghaver. Området skal fastholdes som kolonihaveområde (iht. lov om kolonihaver).

Delområde 1 - Landsbyer og landområder



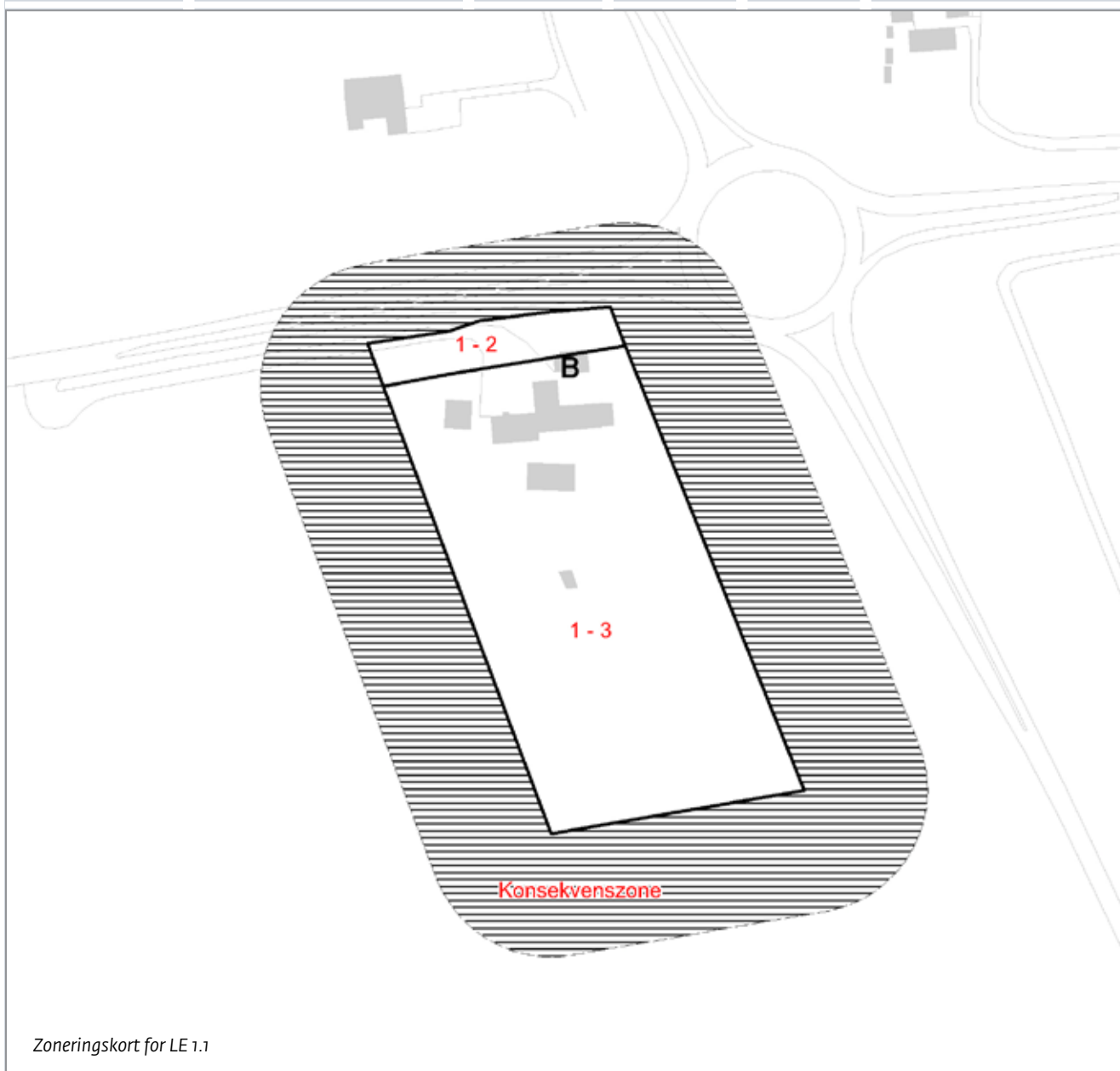


Delområde 1 - Landsbyer og rammeområder i landområdet

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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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
LE 1.1 Planteskole ved J.F. Willumsensvej	Erhvervsformål såsom have-center og planteskole samt dertil hørende administration og detailhandel.				Området skal forblive i land-zone. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings

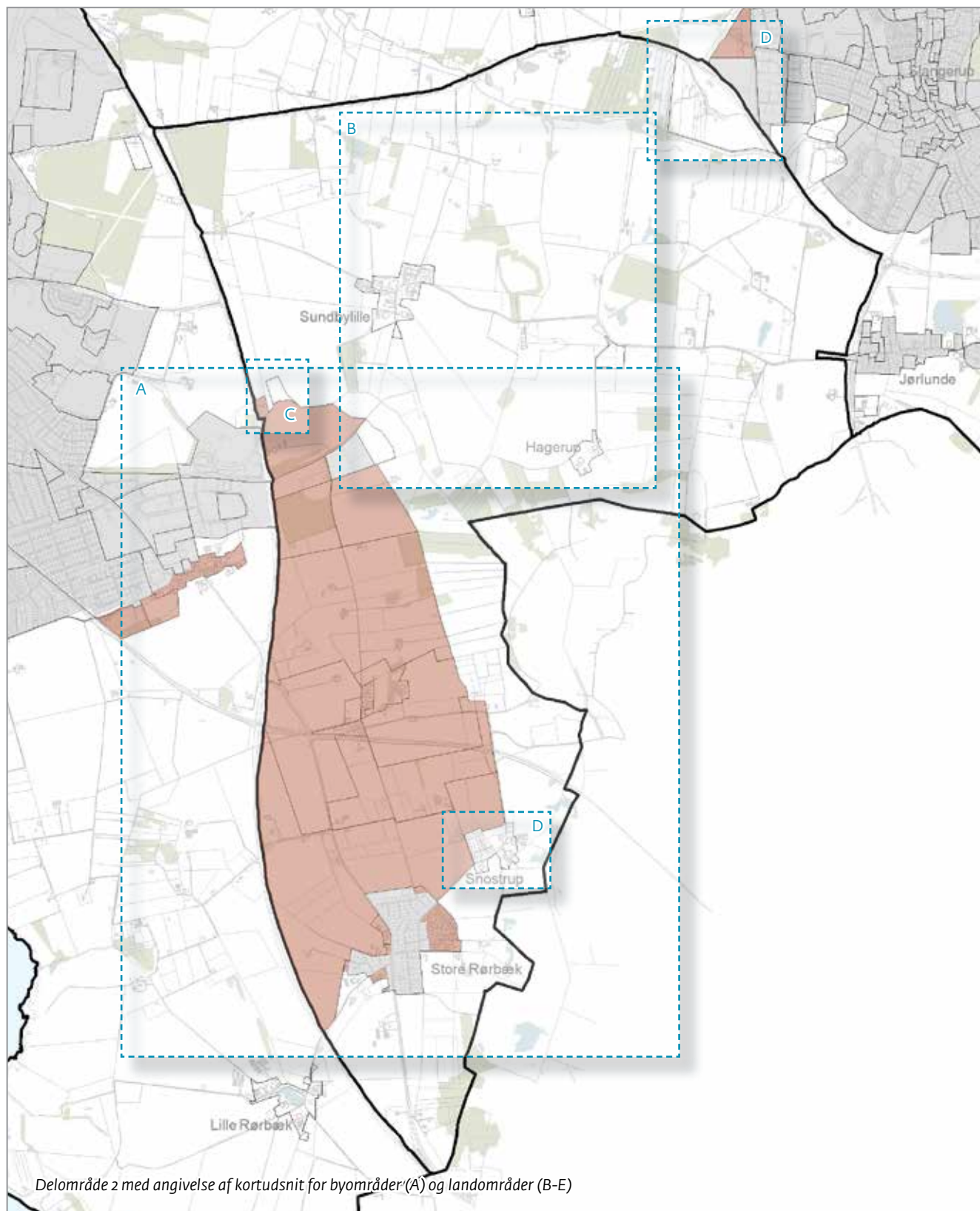


Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LF 1.1 Rekreativt område Tippen	Offentligt tilgængeligt fritidsområde, samt sikret depot for forurennet jord fra havneområdet.				En del af området er i byzone. Resten er fremtidig byzone, som overføres til byzone med lokalplanlægning. Området må ikke bebygges.
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

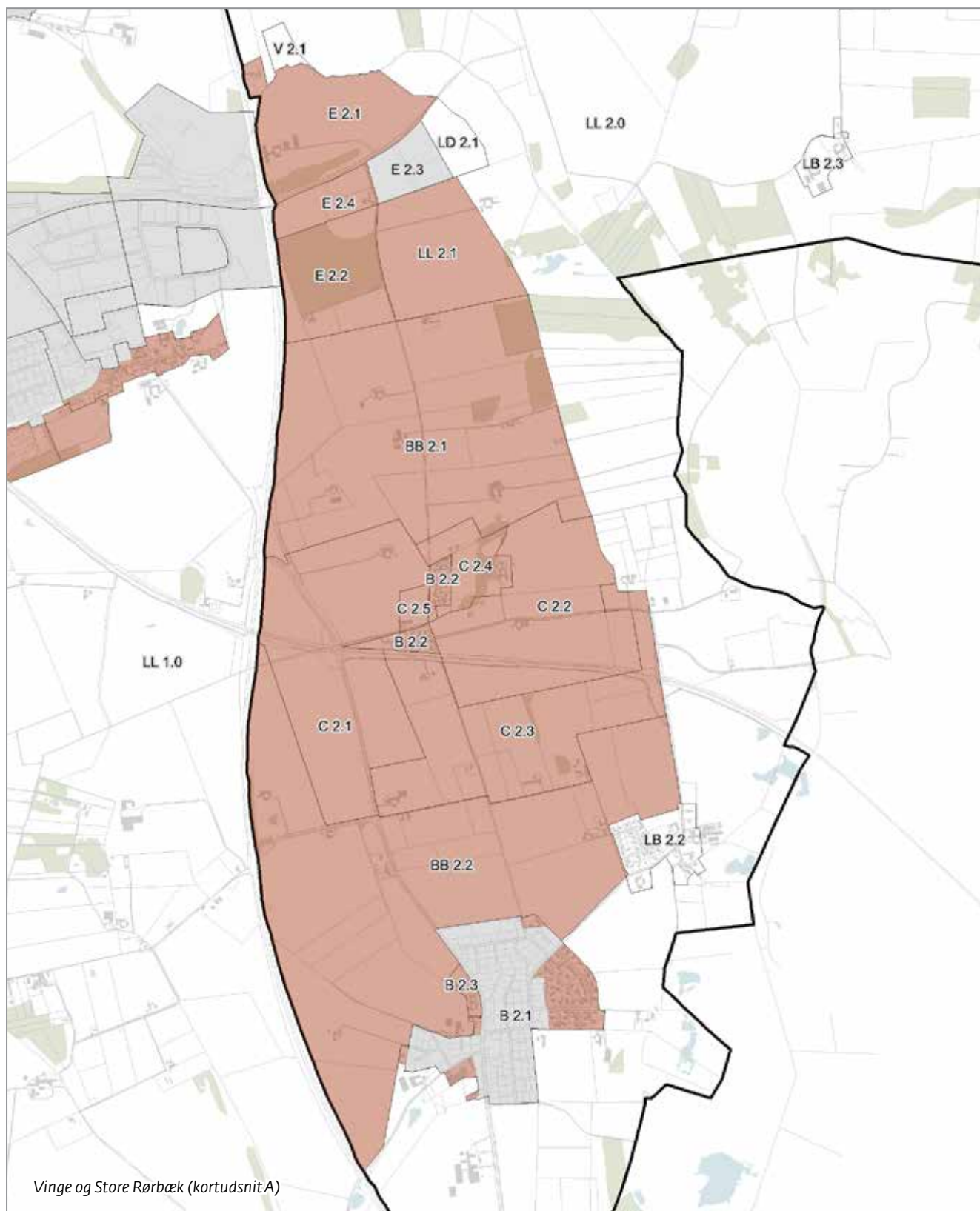
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LL 1.0 Landområdet i område 1	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).		Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og de beskrevne beskyttelsesinteresser. Der må primært opføres og indrettes bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for jordbrugerhvervet 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 - Vinge og Store Rørbæk





Delområde 2 - Byområder



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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 Vinge 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 2019-2025, 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 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 - Blandede byområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 2.2 Blandet byområde Vinge 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 2019-2025, 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 Vinge Centrum Vest	Centerområde. Centerfunktioner, f.eks. erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, undervisningsformål, hotel, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. Desuden byudviklingsformål, herunder boligformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier, jernbane og station.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i 2014, jf. de generelle rammebestemmelser. Der kan ikke planlægges for intensive byfunktioner, der kræver udpegningsafstigningsnærhedsområde, før der på statslig niveau åbnes herfor. 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 støjskærmninger i forhold til trafikkanlæg. I den videre planlægning skal der endvidere udpeges en bymidteafgrænsning jf. kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Det skal endvidere sikres, at boliger og anden støjsølsom 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 støjsølsom arealanvendelse.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 2.2 Vinge Centrum Øst	Centerområde. Centerfunktioner, f.eks. erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, undervisningsformål, hotel, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. Desuden byudviklingsformål, herunder boligformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier, jernbane og station.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i 2014, jf. de generelle rammebestemmelser. Der kan ikke planlægges for intensive byfunktioner, der kræver udpegning af stationsnærhedsområde, før der på statslig niveau åbnes herfor. 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 trafikkanlæg. I den videre planlægning skal der endvidere udpeges en bymidteafgrænsning jf. kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. 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.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 2.3 Vinge Centrum Syd	Centerområde. Centerfunktioner, f.eks. erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, undervisningsformål, hotel, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. Desuden byudviklingsformål, herunder boligformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier, jernbane og station.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i perioden 2019-2025, jf. de generelle rammebestemmelser. Der kan ikke planlægges for intensive byfunktioner, der kræver udpegning af stationsnærhedsområde, før der på statslig niveau åbnes herfor. 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 trafikkanlæg. I den videre planlægning skal der endvidere udpeges en bymidteafgrænsning jf. kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. 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 zonerig efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 2.4 Vinge Centrum Nord	Centerområde. Centerfunktioner, f.eks. erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, undervisningsformål, hotel, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. Desuden byudviklingsformål, herunder boligformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier, jernbane og station.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i perioden 2019-2025, jf. de generelle rammebestemmelser. Der kan ikke planlægges for intensive byfunktioner, der kræver udpegning af stationsnærhedsområde, før der på statslig niveau åbnes herfor. 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 trafikkanlæg. I den videre planlægning skal der endvidere udpeges en bymidteafgrænsning jf. kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. 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.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 2.5 Vinge centrum	Centerområde. Centerfunktioner, f.eks. erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, undervisningsformål, hotel, restaurant, klinikker og kulturelle formål og lign. Desuden byudviklingsformål, herunder boligformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier, jernbane og station.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i perioden 2019-2025, jf. de generelle rammebestemmelser. Der kan ikke planlægges for intensive byfunktioner, der kræver udpegning af stationsnærhedsområde, før der på statslig niveau åbnes herfor. 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 trafikkanlæg. I den videre planlægning skal der endvidere udpeges en bymidteafgrænsning jf. kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. 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.

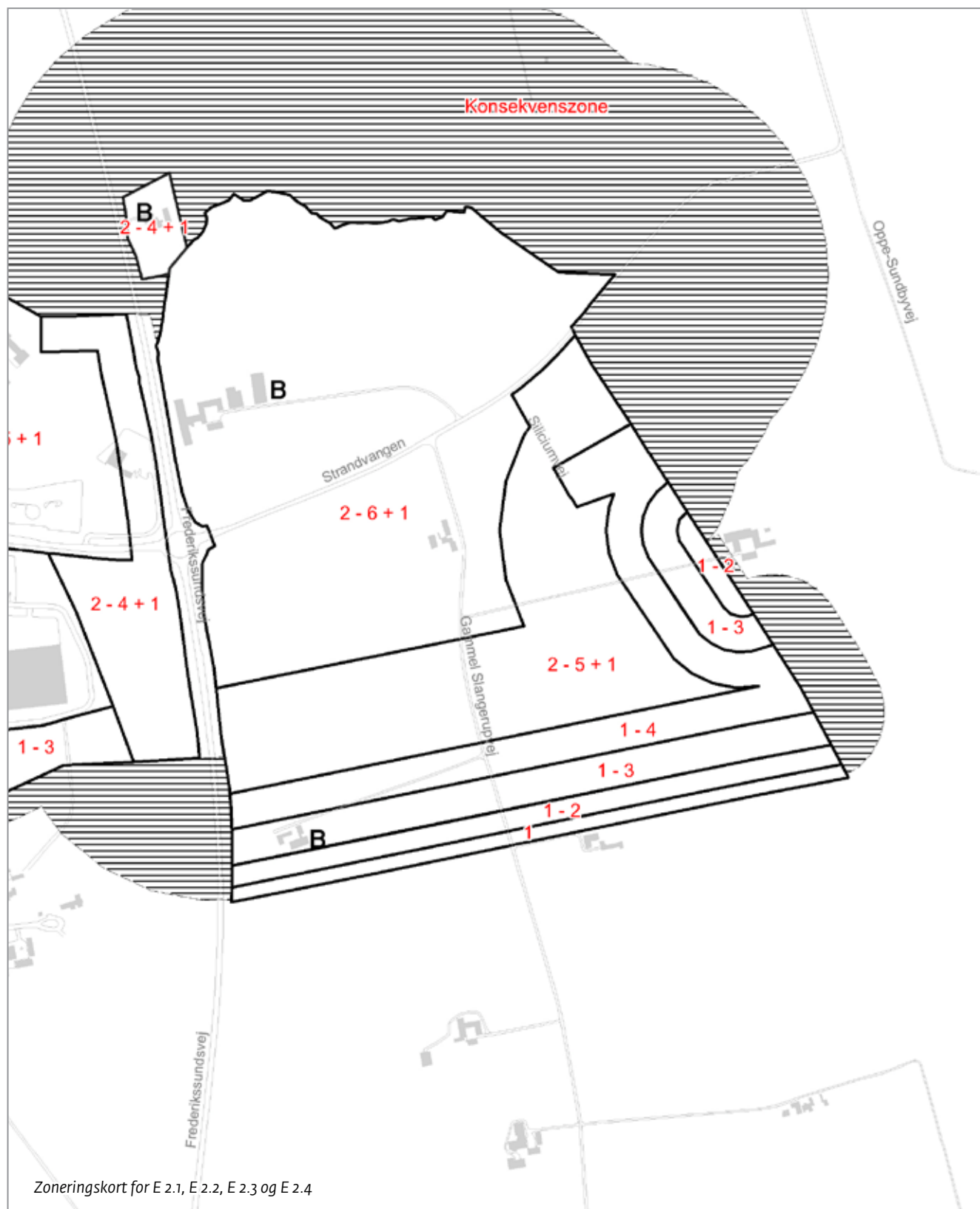
Delområde 2 - Erhvervsområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 2.1 Erhvervsområde Vinge Nord	Erhverv samt tilhørende administration og udviklingsfaciliteter. Mindre grundvandstruende aktiviteter, anlæg og virksomheder iht. 'Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedr. byudvikling og Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)'. Potentielt grundvandstruende aktiviteter, anlæg og virksomheder, iht. 'Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedr. byudvikling og Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD)'. I et mindre delområde indenfor arealet er der udpeget NFI. Dette delområde skal anvendes med respekt for de udvidede begrænsninger jf. 'Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedr. byudvikling og Områder med Særlige Drikkevandsinteresser' (OSD) som følger af beliggenhed i et NFI-område. Særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg kan ikke placeres i området. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m² Byfunktioner, som har en intensiv karakter på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmonster, kan ikke placeres i området.	Maks. bebygget areal 50%	-	15 m	Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i 2014, jf. de generelle rammebestemmelser. Fremtidig byzone. Der må ikke etableres boliger i området. 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. Ved lokalplanlægning skal der sikres et bælte på min. 25 meter syd for Sillebro Å til naturformål. Inden for bæltet må der ikke bebygges eller etableres tekniske anlæg. Dog må der gerne etableres stianlæg, regnvandsbassiner og naturforbedrende tiltag. Der skal iværksættes tiltag til sikring af grundvandet, jf. de generelle rammebestemmelser. Der skal foretages en zonerings efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse. Klasse 1-6 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings bemærk fortsættes næste side

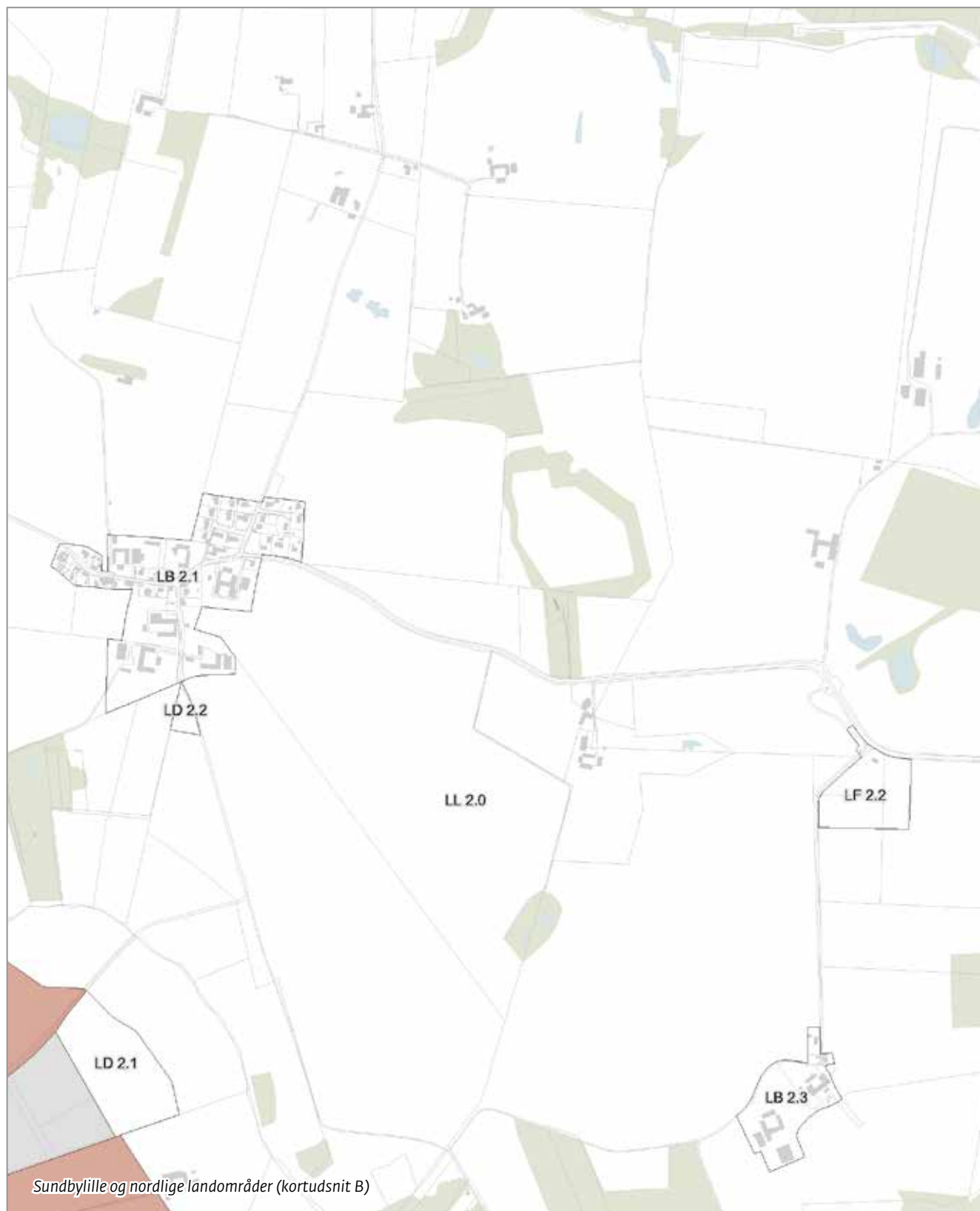


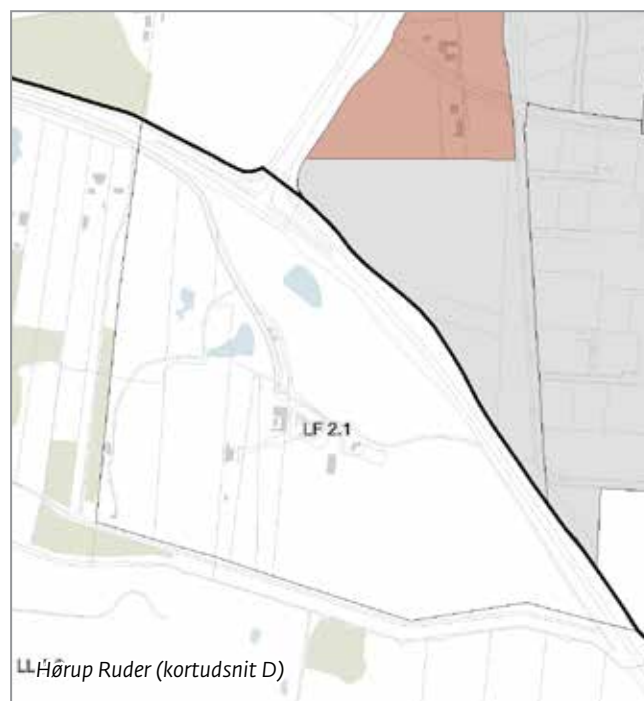
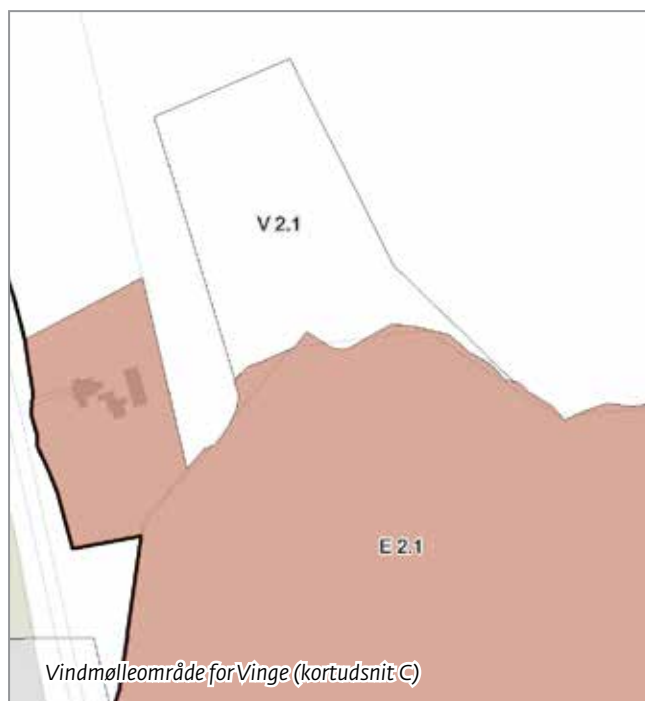
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
..... E 2.1 fortsat	Indenfor erhvervsområdet E 2.1 kan der opstilles store vindmøller			Vindmøllerne skal gives en totalhøjde på minimum 100 og maksimum 133 m. Der henvises til retningslinjer og redegørelse under afsnit 5.4 Vindmøller	Inden for den afgrænsning der er vist i retningslinjekort 5.4.A kan der maks. opstilles 3 møller. Indenfor en radius af 4 x møllernes totalhøjde (eksisterende og planlagte møller) må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse. Der kan ikke etableres vindmøller i området før sommerhusbeboelse på ejendommen Frederikssundsvej 45 og boligen på ejendommen Strandvangen 25 er nedlagt.
E 2.2 Erhvervsområde Vinge	Erhverv samt tilhørende administration og udviklingsfaciliteter. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m² Byfunktioner, som har en intensiv karakter på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmonster, kan ikke placeres i området.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i perioden 2019-2025, 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. Der skal foretages en zonerings efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse. Klasse 1-6 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 2.3 Erhvervsområde Siliciumvej	Produktionserhverv med tilhørende administration og udviklingsfaciliteter. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m²	Maks. bebygget areal 50 %	-	15 m	Der må ikke etableres boliger i området. Klasse 1-6 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
E 2.4 Erhvervsområde Strandvangen	Erhverv samt tilhørende administration og udviklingsfaciliteter. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m² Byfunktioner, som har en intensiv karakter på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønster, kan ikke placeres i området.	Maks. bebygget areal 50 %		15 m	Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området kan frigives i 2014, jf. de generelle rammebestemmelser. Fremtidig byzone. Der må ikke etableres boliger i området. 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. Der skal foretages en zonerings efter afstandsklasser for erhvervstyper, der ikke kan integreres med støjfølsom arealanvendelse. Klasse 1-6 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings



Delområde 2 - Landsbyer og landområder





Delområde 2 - Landsbyer - og rammeområder i landområdet

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 2.1 Sundbylille	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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 2.2 Snostrup	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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nærvirkning og indsigtszone. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 2.3 Hagerup	Landsby Bolig- og erhvervsområde. 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 Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøt- tende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrå- dets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyg- gelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, sten- gærder, stier og lignende ka- rakteristiske byelementer ikke må ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Der kan ikke ske yderligere udstyknig.
LD 2.1 Slamminera- liseringsanlæg ved Strandvangen	Offentlig og privat service såsom et teknisk anlæg herunder slam- mineraliseringsanlæg		1	4,0 m	Området skal friholdes for bebyggelse udover et mindre mandskabshus og de for drift- ten 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 ba- ner 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 fritids- aktiviteter, der efter byrådets skøn kan indpasses i området.		1		Der kan opføres mindre bygnin- ger til brug for områdets drift.



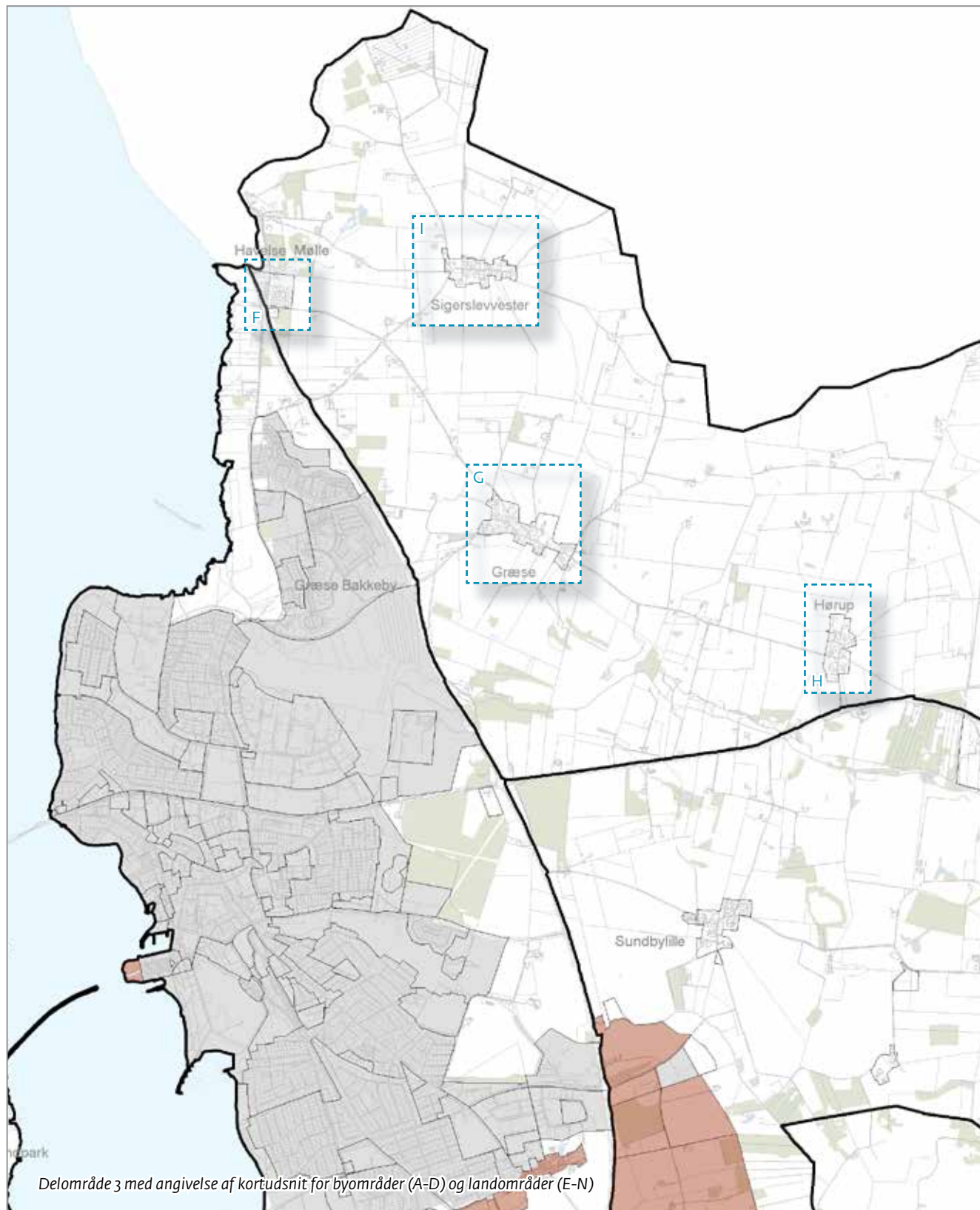
Delområde 2 - Øvrigt landområde

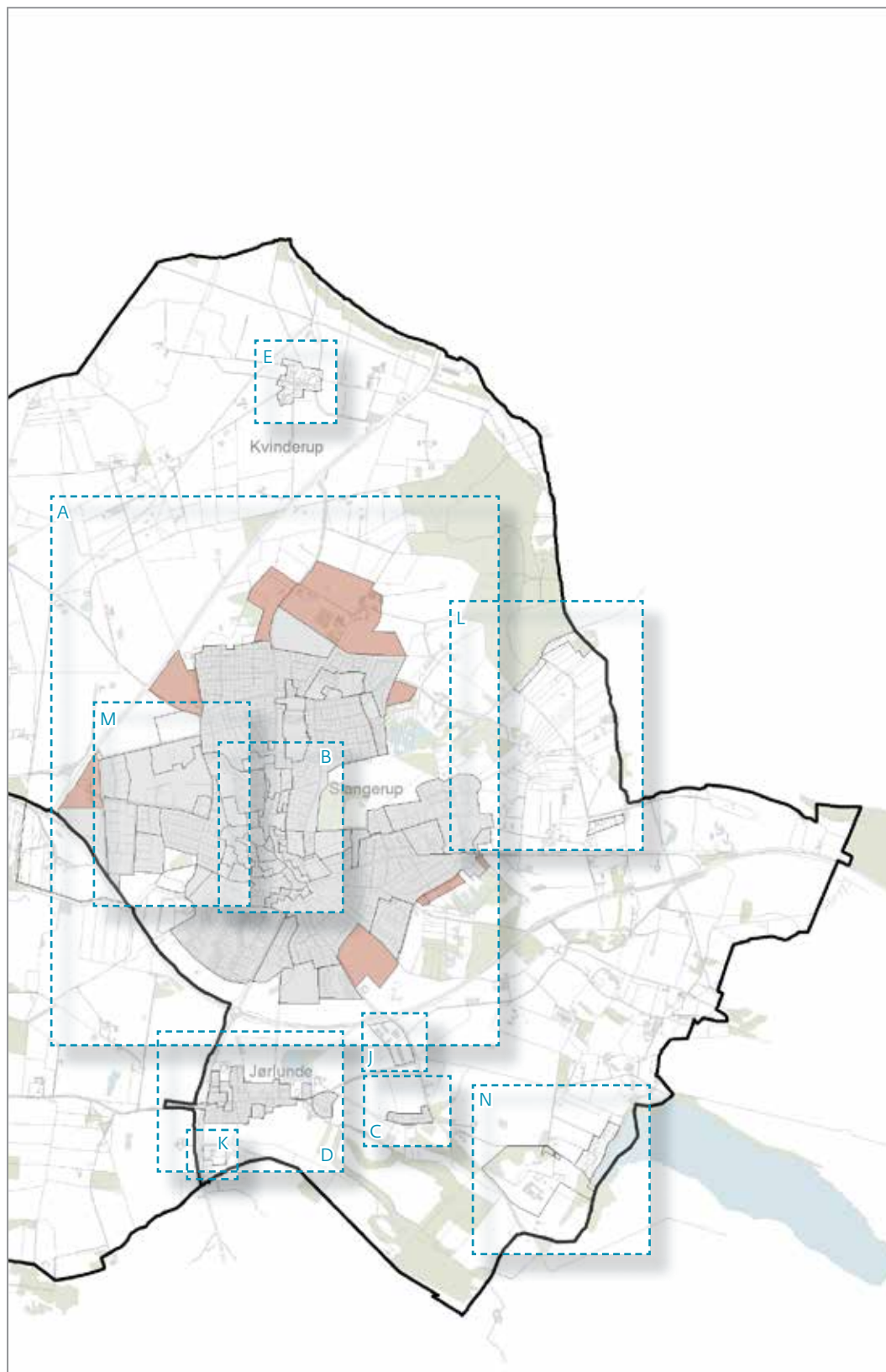
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LL 2.0 Landområdet i område 2	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).		Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer 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 2.1 Del af landområdet i område 2	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).		Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og de beskrevne beskyttelsesinteresser. Fremtidig byzone, området kan dog tidligst inddrages i byzone efter 2025.

Delområde 2 - Vindmøllerområde

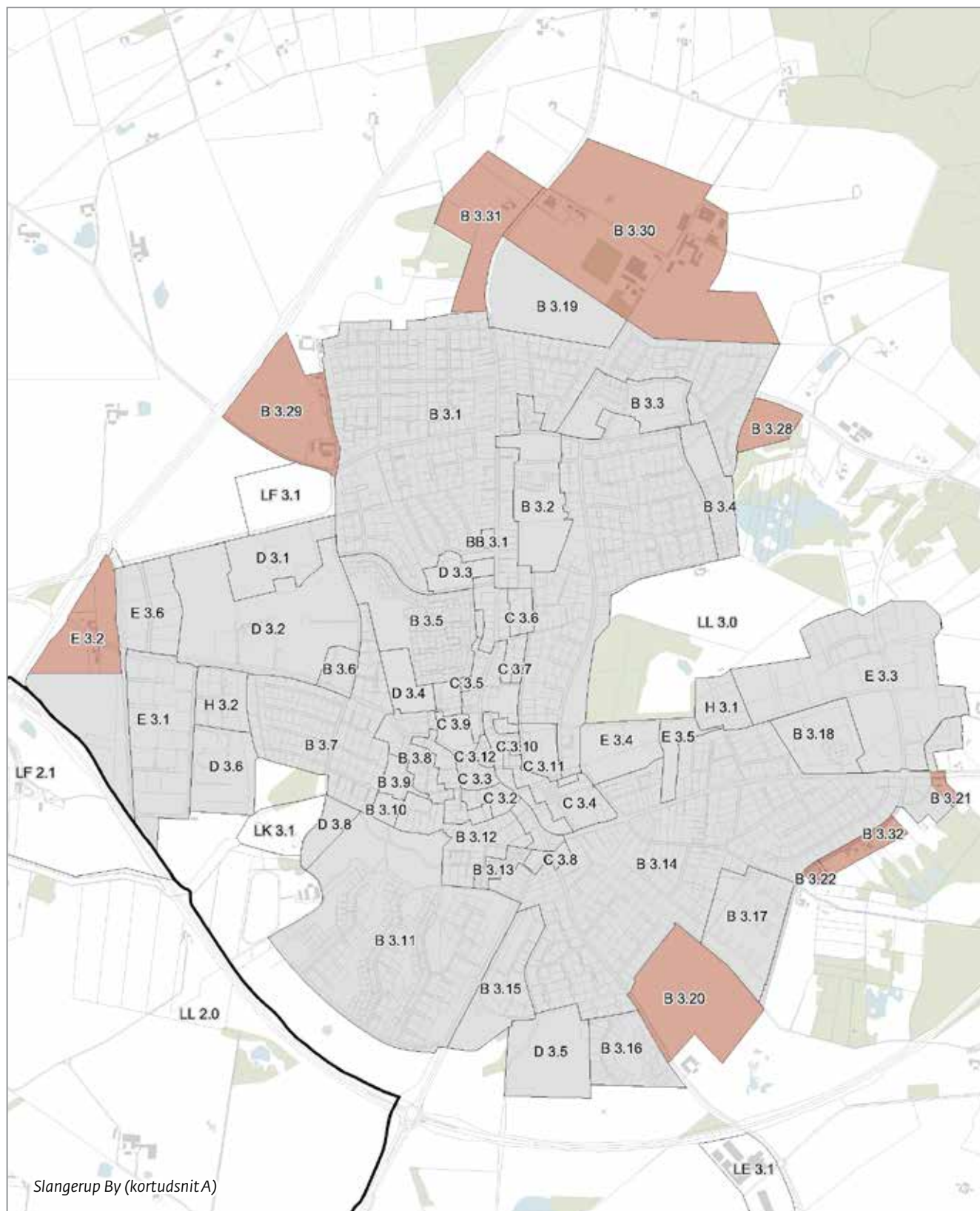
V 2.1 Vindmølleområde ved Vinge	Vindmølleområde til store vindmøller			Totalhøjde minimum 100 og maksimum 110. Der henvises til retningslinjer og redegørelse under afsnit 5.4 Vindmøller	Inden for den afgrænsning der er vist i retningslinjekort 5.4.A kan der maks. opstilles 3 møller. Indenfor en radius af 4 x møllernes totalhøjde (eksisterende og planlagte møller) må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse. Der kan ikke etableres vindmøller i området før sommerhusbeboelse på ejendommen Frederikssundsvej 45 og boligen på ejendommen Strandvangen 25 er nedlagt.
---------------------------------	--------------------------------------	--	--	--	---

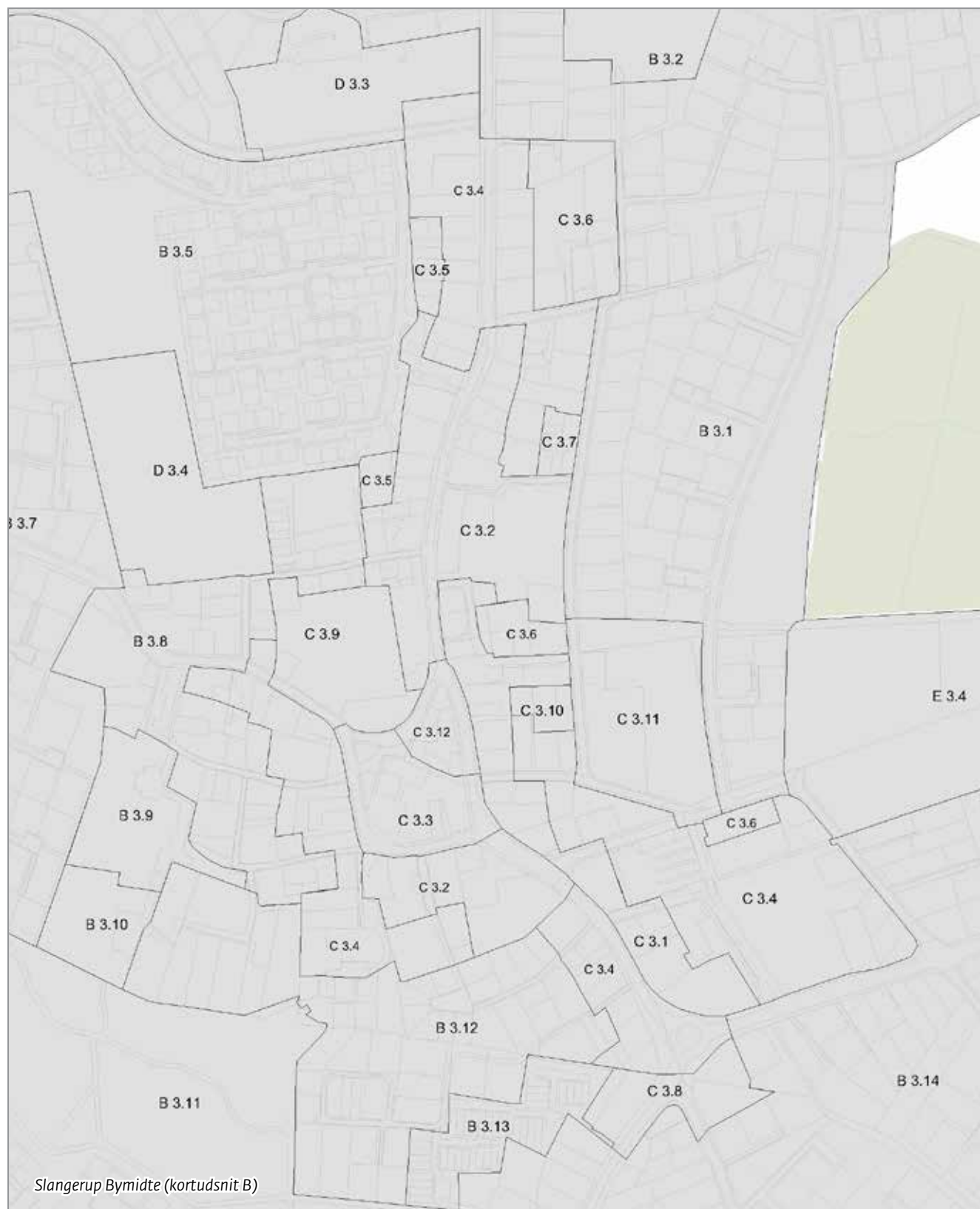
Delområde 3 - Slangstrup og den østlige del af kommunen

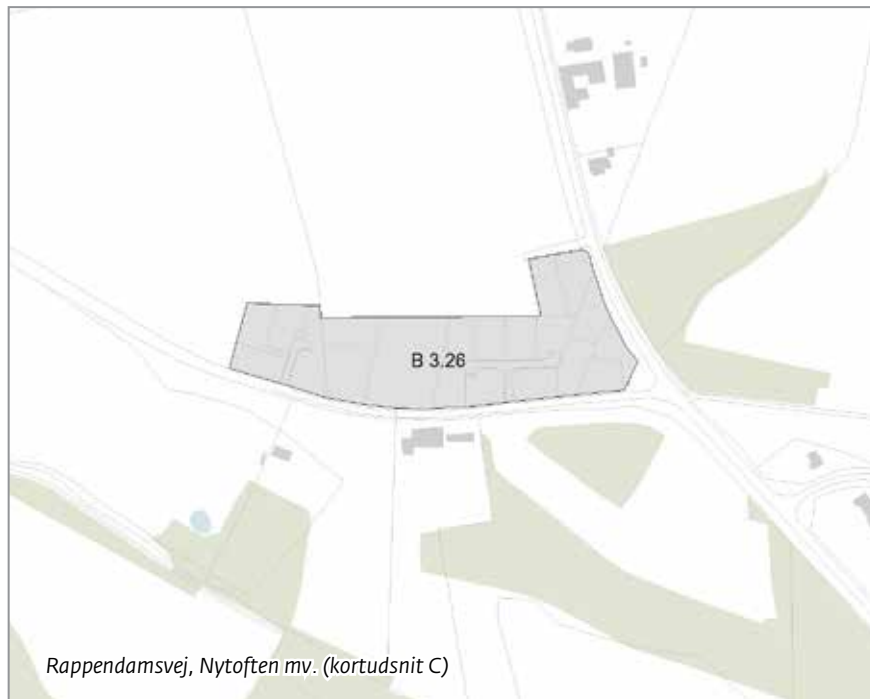




Delområde 3 - Byområder









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.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 3.17 Øparken	Tæt-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere.	40	1½	8,5 m	
B 3.18 Banevænget	Tæt-lav bolig.	40	1½	8,5 m	
B 3.19 ved Hillerødvej	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	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 Dog er der mulighed for, efter nærmere vurdering og planlægning at tillade, at en del af området opføres med boliger i 2 etager	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. Grænsen mellem by og land skal bearbejdes med udgangspunkt i de landskabelige kvaliteter.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
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 indsigtssone.
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	
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 fastsætter at området kan frigives i perioden 2019-2025. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2017. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 3.29 ved Kroghøj	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter at området kan frigives i perioden 2019-2025. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2017. Der skal etableres foranstaltninger til sikring mod støjgener fra Slangerup Speedway Klub, jf. støjkonsekvenszonen i kommuneplanens retningslinjer for støjende anlæg. 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 fastsætter at området kan frigives i perioden 2019-2025. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2017. Boligområdet skal udformes med udgangspunkt i terrænforholdene og den eksisterende bebyggelse. Det er vigtigt at have for øje, at området ligger højt og vil kunne ses langt fra. Der skal sikres rekreative forbindelser til Lystrup Skov og muligheden for at opleve skovbrynene omkring Lystrup Skov skal bevares. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 3.31 vest for Hillerødvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter at området kan frigives i perioden 2019-2025. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2017. Boligområdet skal udformes med udgangspunkt i terrænforholdene og den eksisterende bebyggelse. Det er vigtigt at have for øje, at området ligger højt og vil kunne ses langt fra. Der skal sikres rekreative forbindelser til Lystrup Skov og muligheden for at opleve skovbrynene omkring Lystrup Skov skal bevares. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.
B 3.32 syd for Ny Øvej	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.				Rækkefølgebestemmelserne fastsætter at området kan frigives i perioden 2019-2025. Nærmere rammebestemmelser fastsættes i forbindelse med Kommuneplan 2017. Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone.

Delområde 3 - Blandede byområder og centerområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 3.1 ved Kongensgade	Blandet byområde. Tankstation med butik og bolig.	30	1½	8,5 m	
BB 3.2 ved Bygaden, Jørlunde	Blandet byområde. Åben-lav bolig, liberalt erhverv, hotel og lign.	30 for boliger og 45 for anden anvendelse	1½	8,5 m	
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 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 vejskel. Se kort med bevaringsværdig bystruktur og 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 reklamerings.
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 "Slangstrup Rådhus", matr.nr. 11cl, 11e og 8g.	8,5 m, dog 12 m for "Slangstrup Rådhus"	Bebyggelse langs Kongensgade og Brobæksgade skal fortrinsvist opføres som sluttet bebyggelse i vejskel. Se kort med bevaringsværdig bystruktur og 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	Se kort med bevaringsværdig bystruktur under de generelle rammer



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 3.4 Områder i Slangerup 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	Se kort med bevaringsværdig bystruktur under de generelle rammer
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 Slangerup 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.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
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. Stueetagen langs Kongensgade 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.	100 for området under ét	1½	8,5 m	



Delområde 3 - Offentlige områder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	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 servicevirksomhed f.eks. diner transportable	55 for området under ét	2	12 m	
D 3.2 Skole og idrætsområde	Offentlig og privat service såsom skole, institutioner, klubtilbud, idrætsanlæg, varmecentral og grønne områder.	45 for området under ét	2	12 m	
D 3.3 Sundhedscntret	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 Lindegårdskolen	Offentlig og privat service såsom skole, institutioner, klubtilbud, idrætsanlæg og grønne områder.	45 for området under ét	2	10 m	
D 3.6 Slangerup Renseanlæg	Offentlig og privat service såsom rensningsanlæg, slammineraliseringsanlæg, 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 såsom kirke, kirkegård, offentlige grønne områder, friarealer og lign.				
D 3.8 Institutionsområde ved Hauge Møllevej	Daginstitution, døgninstitution	25	1	7 m	

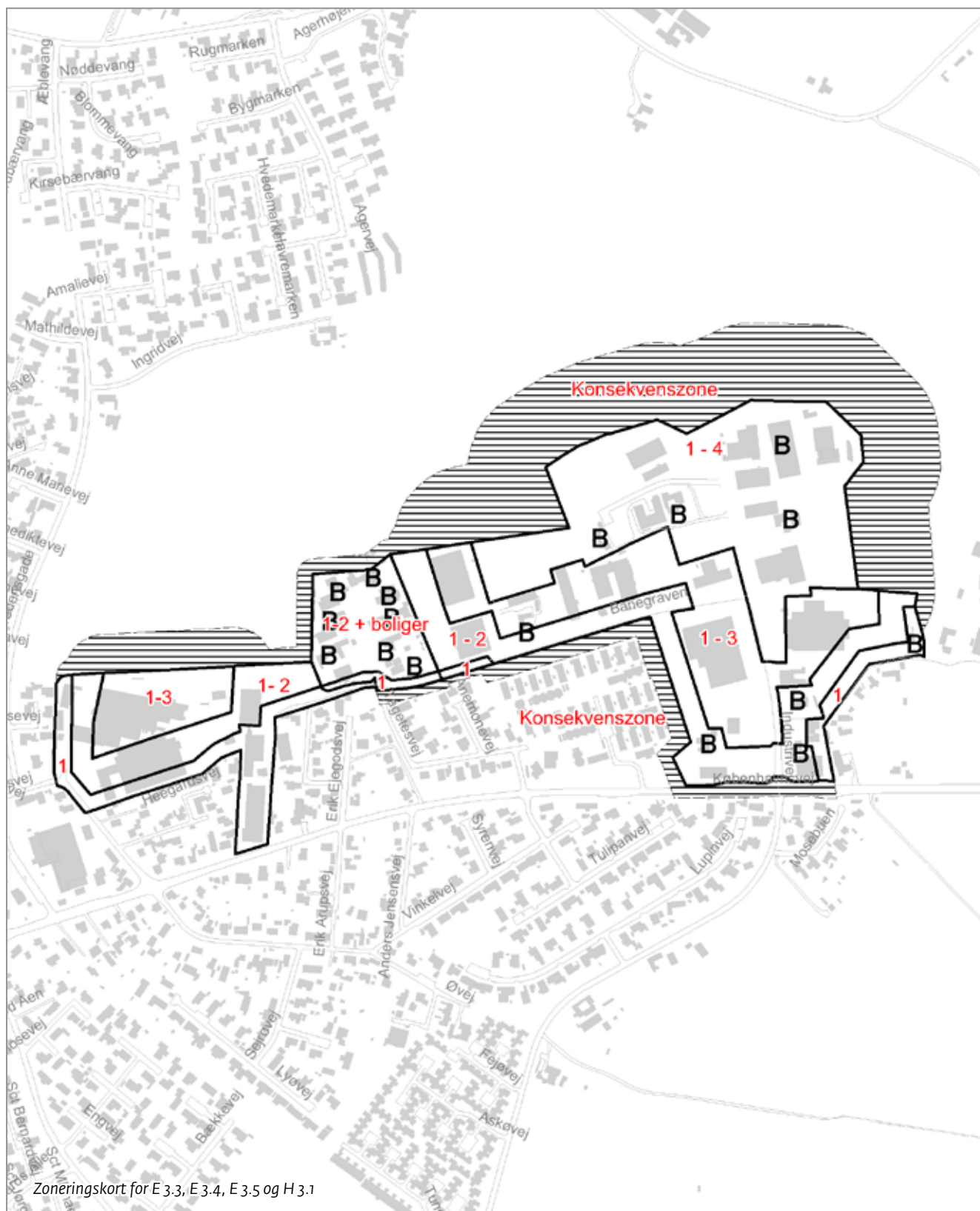
Delområde 3 - Erhvervsområder

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.	45	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele. Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
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.	45	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør 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. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
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.	45	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele. Der må ikke etableres boliger og eksisterende boliger må ikke udvides. Klasse 1-4 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
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 m ² .	45	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
E 3.5 ved Københavnsvej og Banegraven	Erhverv, såsom værksteds-, håndværks-, engros-, lager- og servicevirksomhed eller lettere industri, liberalt erhverv, kontor og administration samt publikumsorienterede virksomheder inden for forlystelse, sport, motion, fritidsudøvelse og lign. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ²	45	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
E 3.6 ved Fabriksvangen og Raasingvang	Erhverv, såsom værksteds-, håndværks-, engros-, lager- og servicevirksomhed eller lettere industri, liberalt erhverv, kontor og administration. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ² Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer.	45	2	8,5 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings

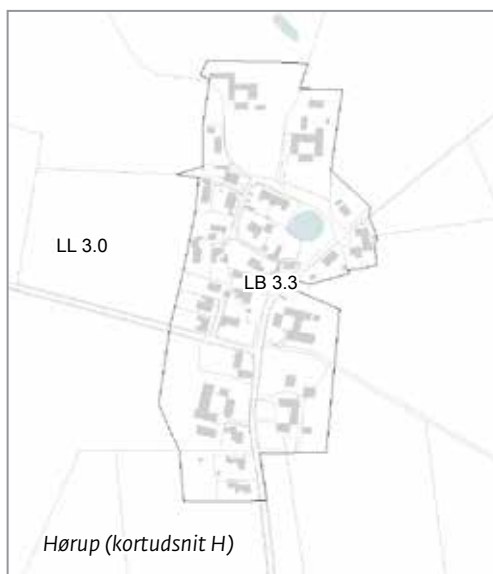
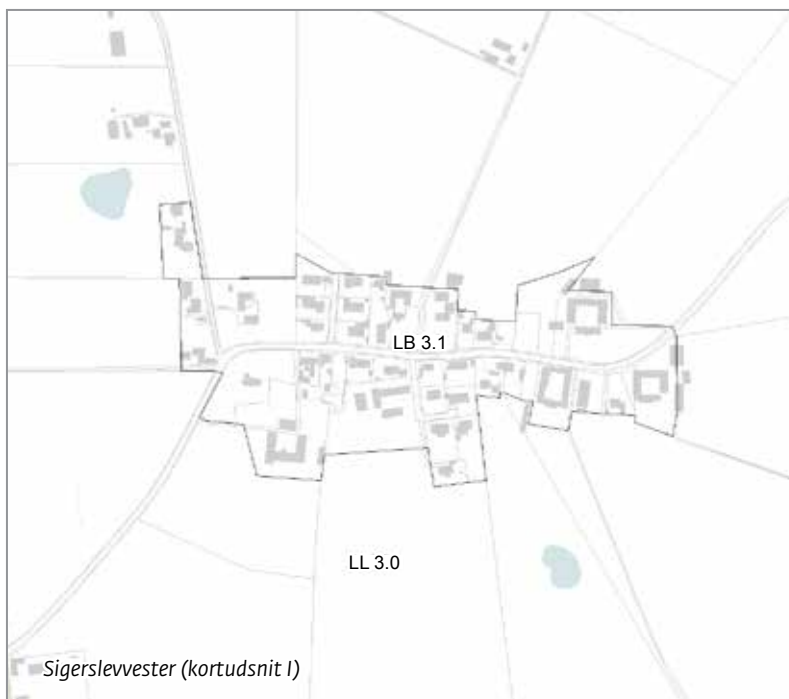
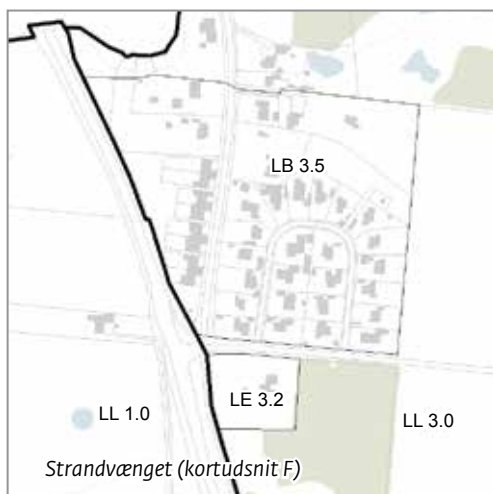
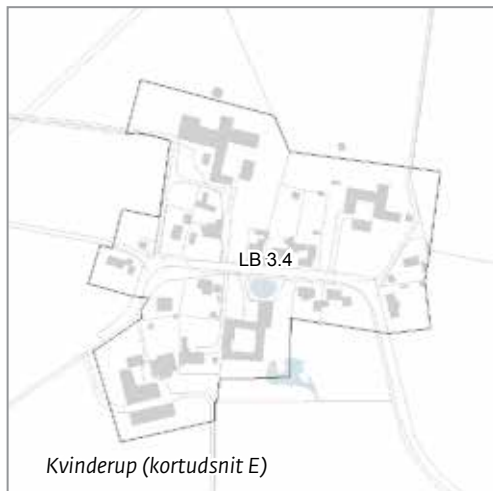


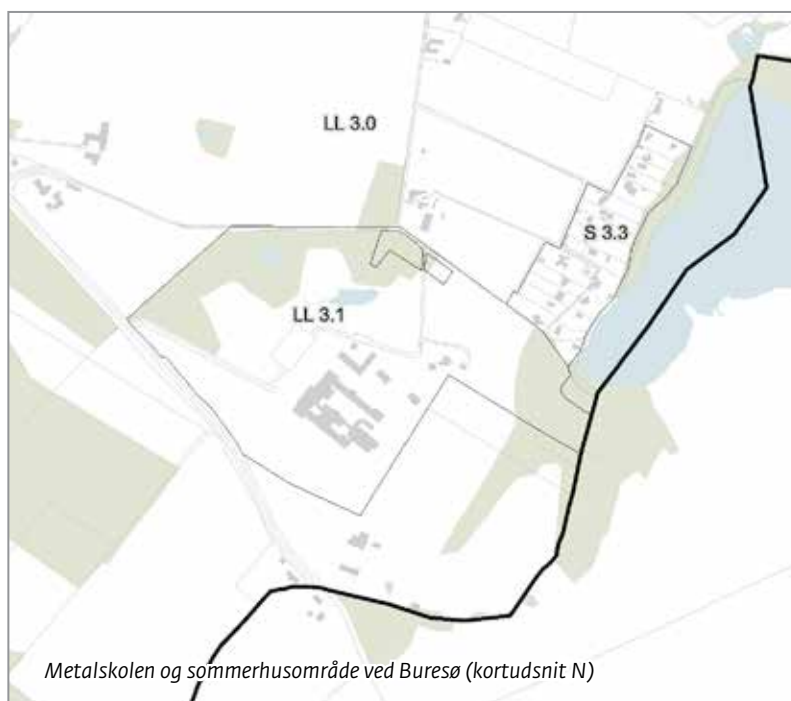
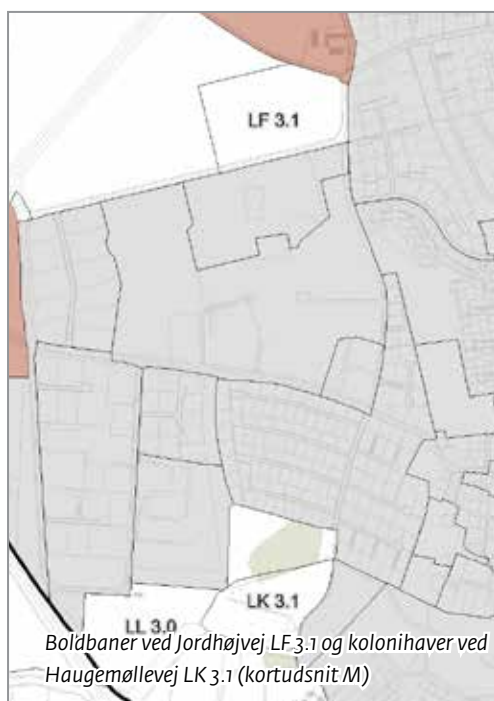
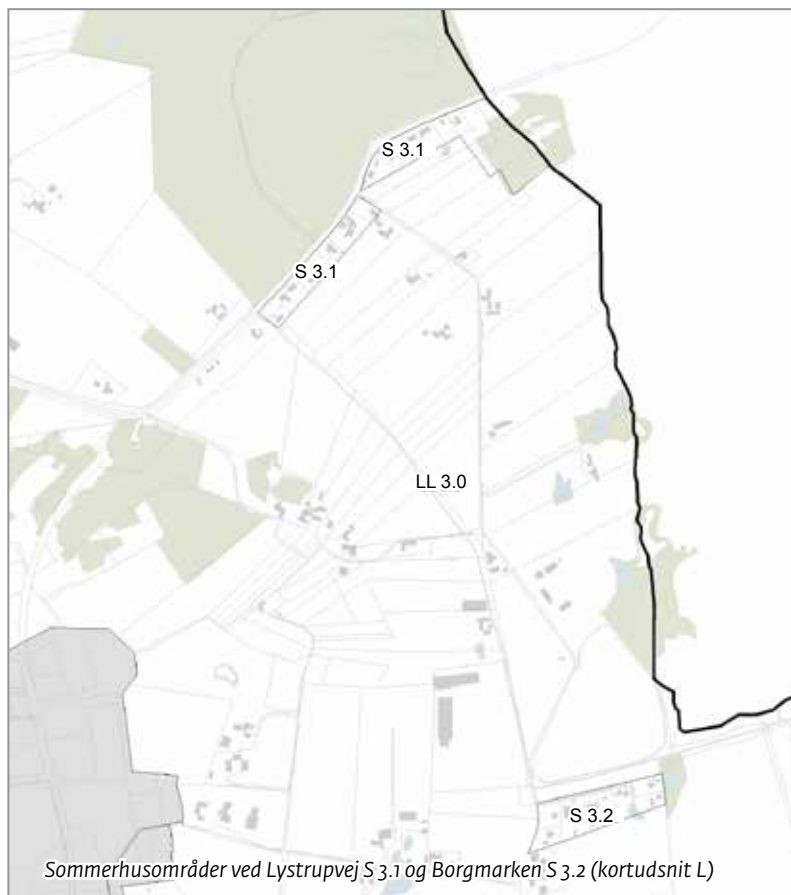
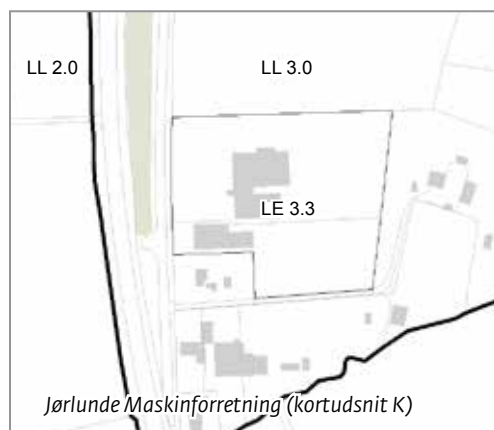
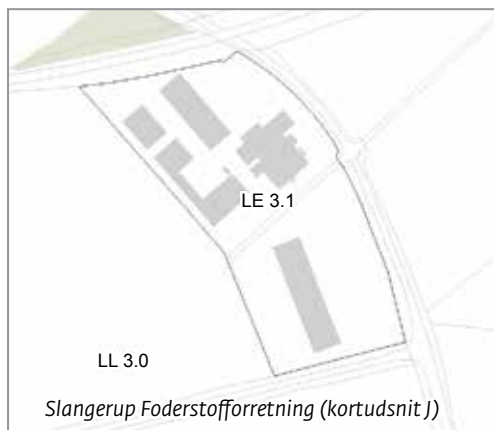


Delområde 3 - Håndværksområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
H 3.1 Håndværksområde ved Banegraven	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m².	30 ved boligbebyggelse 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. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
H 3.2 Håndværksområde ved Håndværkervangen	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m².	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. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings

Delområde 3 - Landsbyer og landområder





Delområde 3 - Landsbyer

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 3.1 Sigerslevvester	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugserhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nærvirkning og indsigtszone. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 3.2 Græse	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugserhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
LB 3.3 Hørup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugserhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 3.4 Kvinderup	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugserhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ændrer områdets bevaringsværdige landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Særlig landsby. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 land-zone.

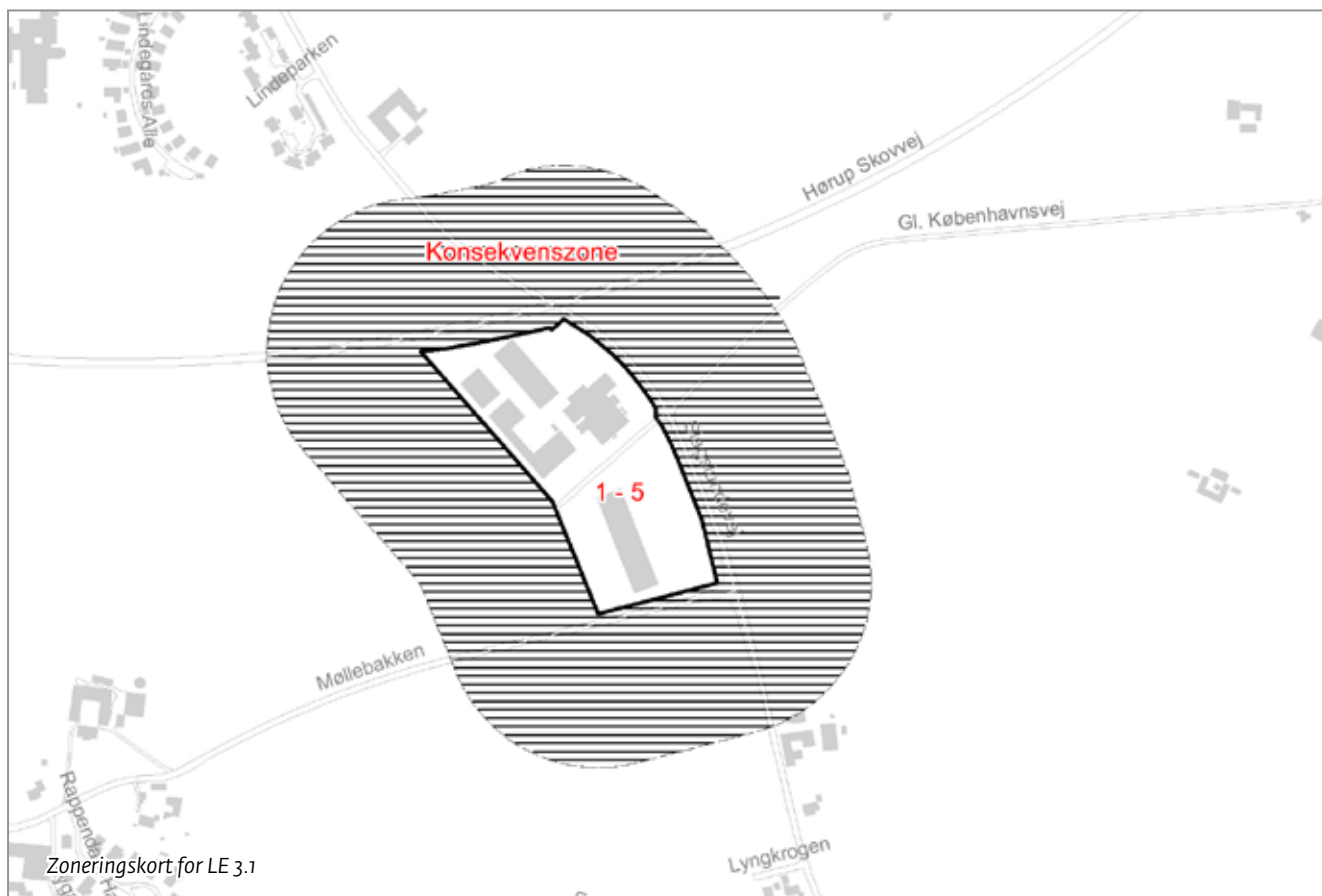
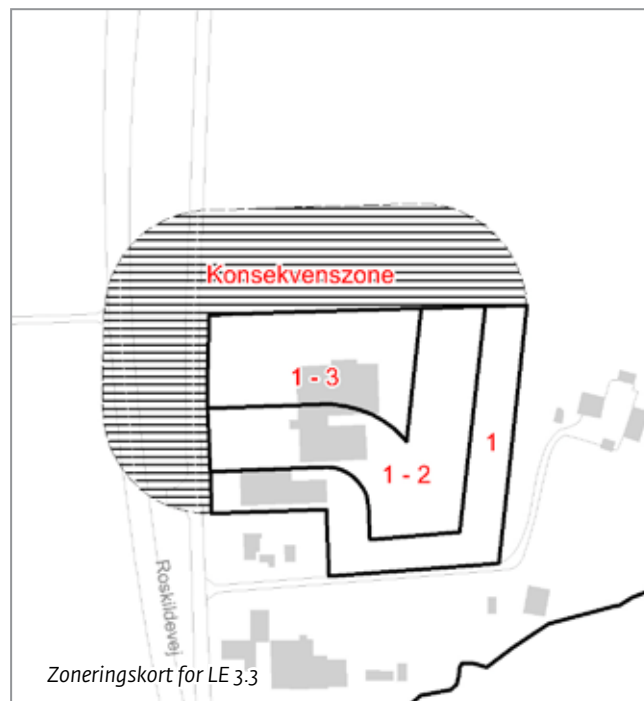
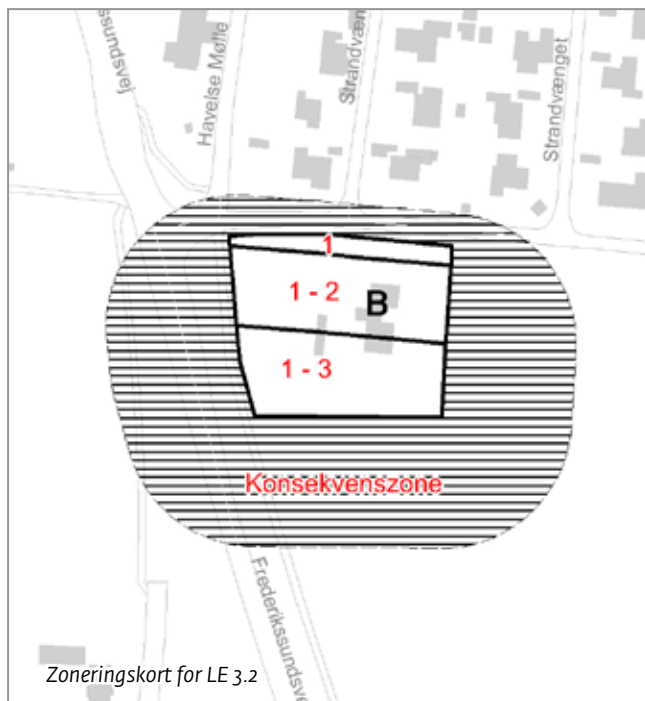


Delområde 3 - Rammeområder i landområdet

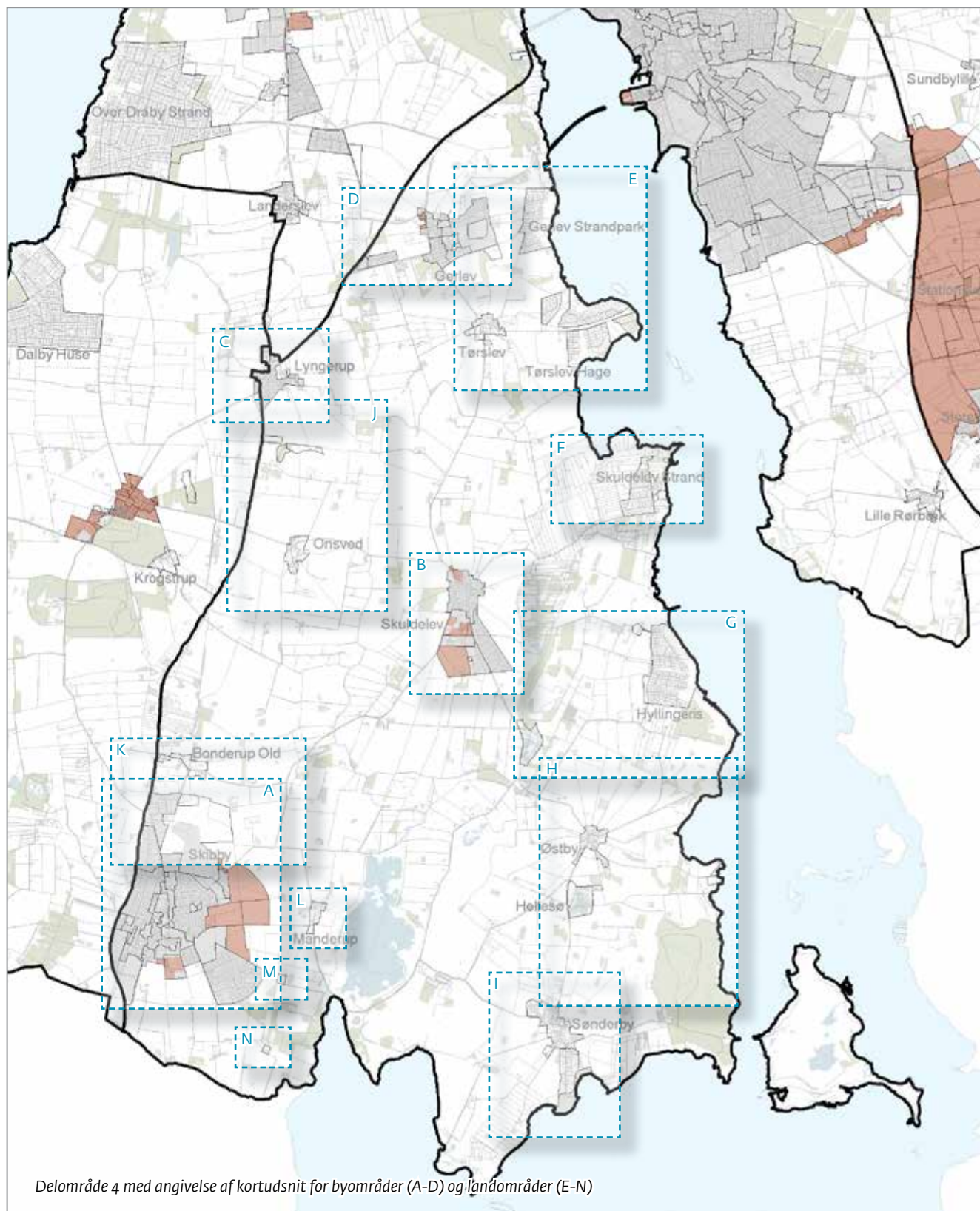
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LE 3.1 Slangerup foderstofforretning	Erhvervsformål såsom grovvareforretning samt dertil hørende administration og detailhandel.	30		15 m med mindre særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendigvis en større højde af enkelte bygninger eller bygningsdele.	Området skal forblive i landzone. I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres at der etableres beplantningsbælter mod de tilstødende veje og det åbne land. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zoner
LE 3.2 Frederikssund Planteskole ved Strandvænget	Erhvervsformål såsom havecenter og planteskole samt dertil hørende administration og detailhandel.				Området skal forblive i landzone. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zoner
LE 3.3 Jørlunde Maskinforretning ved Roskildevej	Erhvervsformål såsom maskinforretning samt dertil hørende administration og detailhandel.				Området skal forblive i landzone. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zoner
LF 3.1 Boldbaner ved Jordhøjvej	Rekreativt område med boldbaner samt beplantning.				Området skal forblive i landzone. Området skal friholdes for bebyggelse.
LK 3.1 Kolonihaver, Haugemøllevej	Kolonihaveområde.	Maks. 8 m ² på det enkelte havelod	1	3 m	Daghaver. Området skal forblive i landzone. Området skal fastholdes som kolonihaveområde (iht. lov om kolonihaver). Området skal friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse (f.eks. toiletbygninger, redskabs- og oplagsbygninger).

Delområde 3 - Øvrigt landområde og sommerhusområder

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).		Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer 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.
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.

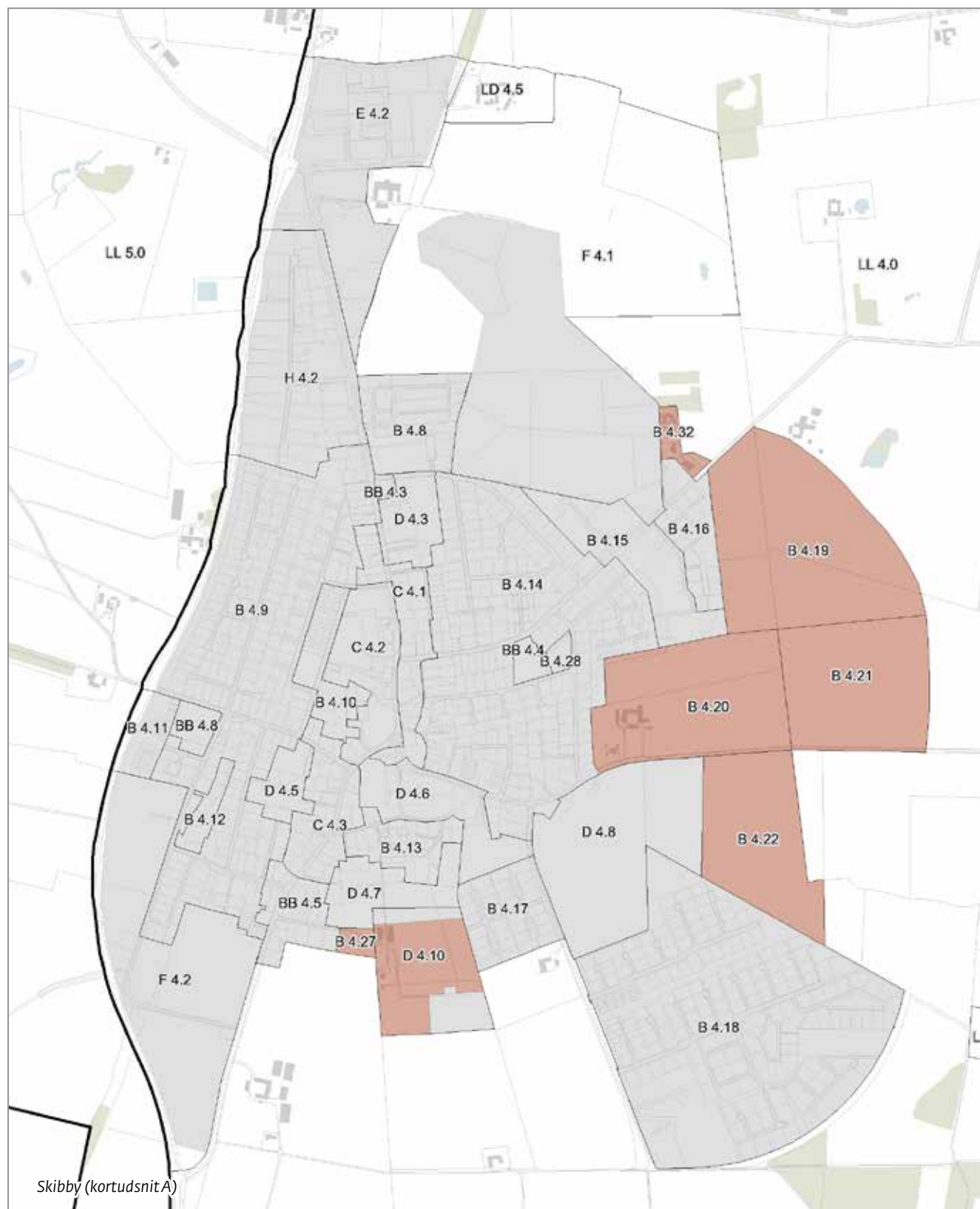


Delområde 4 - Skibby og den sydøstlige del af Hornsherred

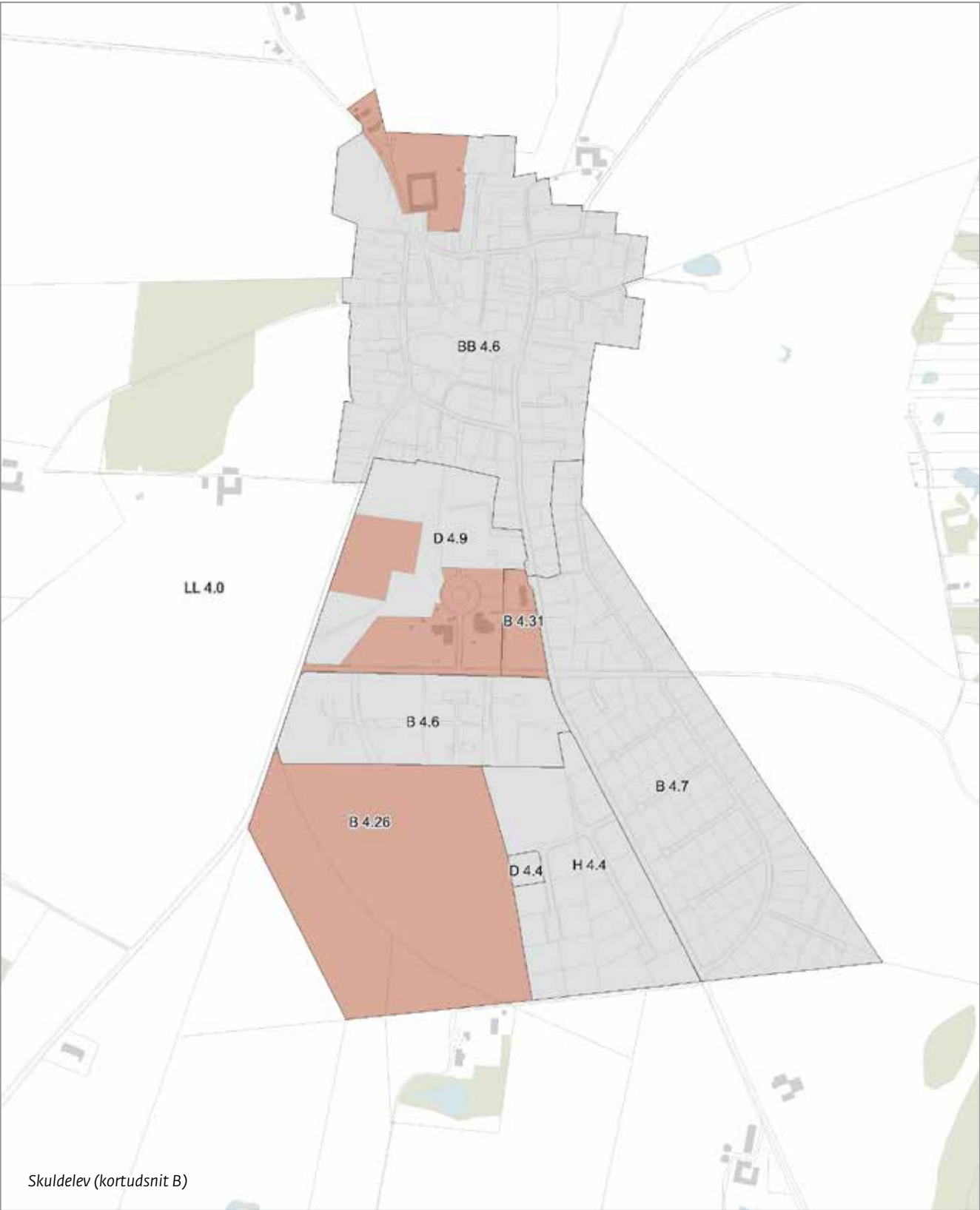


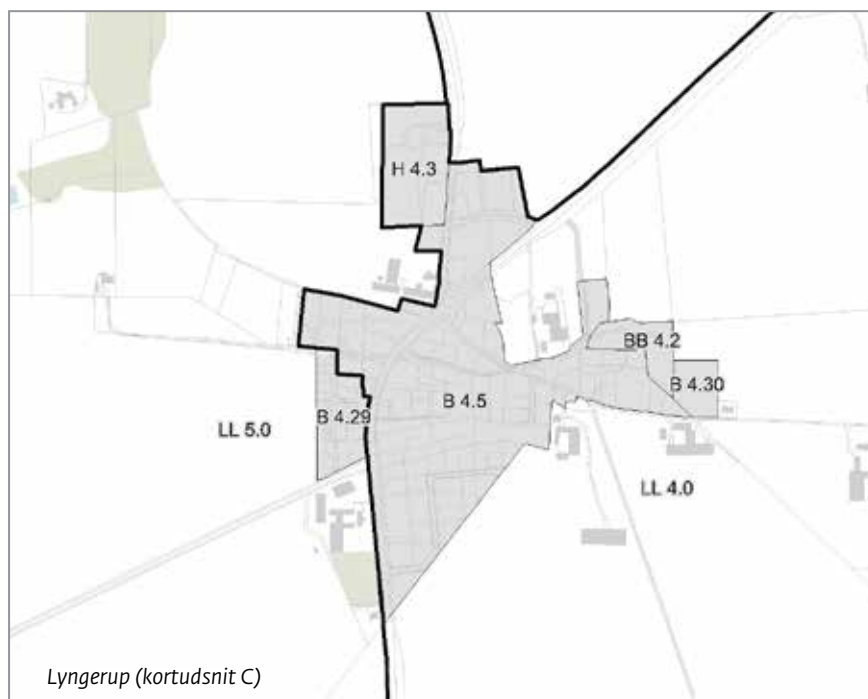


Delområde 4 - Byområder



Skibby (kortudsnit A)





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 Røgerupvej	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 Marbæk-parken	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.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
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. Dog er der mulighed for, efter nærmere vurdering og planlægning at tillade, at en del af området opføres med boliger i 2 etager	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. Det nye boligområde øst for Skibby skal udformes med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse. Der skal sikres rekreative forbindelser og grønne strukturer gennem området, der forbinder Skibby med det omgivende landskab, herunder Selsø Sø mod øst. 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. Dog er der mulighed for, efter nærmere vurdering og planlægning at tillade, at en del af området opføres med boliger i 2 etager	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. Det nye boligområde øst for Skibby skal udformes med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse. Der skal sikres rekreative forbindelser og grønne strukturer gennem området, der forbinder Skibby med det omgivende landskab, herunder Selsø Sø mod øst. Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området frigives i perioden 2019-2025, 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 Dog er der mulighed for, efter nærmere vurdering og planlægning at tillade, at en del af området opføres med boliger i 2 etager	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan. Det nye boligområde øst for Skibby skal udformes med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse. Der skal sikres rekreative forbindelser og grønne strukturer gennem området, der forbinder Skibby med det omgivende landskab, herunder Selsø Sø mod øst. Der skal reserveres areal til nye veje til betjening af området. Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området frigives i perioden 2019-2025, jf. de generelle rammebestemmelser.
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 Dog er der mulighed for, efter nærmere vurdering og planlægning at tillade, at en del af området opføres med boliger i 2 etager	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan. Det nye boligområde øst for Skibby skal udformes med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse. Der skal sikres rekreative forbindelser og grønne strukturer gennem området, der forbinder Skibby med det omgivende landskab, herunder Selsø Sø mod øst. Rækkefølgebestemmelserne fastsætter, at området frigives i perioden 2019-2025, jf. de generelle rammebestemmelser.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	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 fastsætter, at området frigives i perioden 2019-2025, jf. de generelle rammebestemmelser. Der skal reserveres areal til nye veje til betjening af området og 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 Lyngerupvej, Lyngerup	Åben-lav bolig eller tæt-lav bolig.	30	1½	8,5 m	
B 4.30 ved Mejerigårdsvej, Lyngerup	Åben-lav bolig.	30	1½	8,5 m	
B 4.31 ved Østergade	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan. Lokalplanlægning skal sikre løsning for vejadgang og parkering til boligerne i området
B 4.32 nord for Skuldelevvej	Åben-lav bolig	30	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Arealet overføres til byzone med lokalplan. Lokalplanlægning skal ske samlet for hele rammen. Der skal tages hensyn til placeringen i byranden og overgangen til det åbne landskab.



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 indsigtszone.
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 indsigtszone.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
BB 4.8 ved Røgerupvej	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 m ³ /m ²		12 m og skorshøjden må ikke overstige 30 m	
D 4.5 ved Nyvej	Offentlig og privat service såsom skole, institution, klub, bibliotek, fritids- og foreningsformål o.l.	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 Marbækskolen	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.

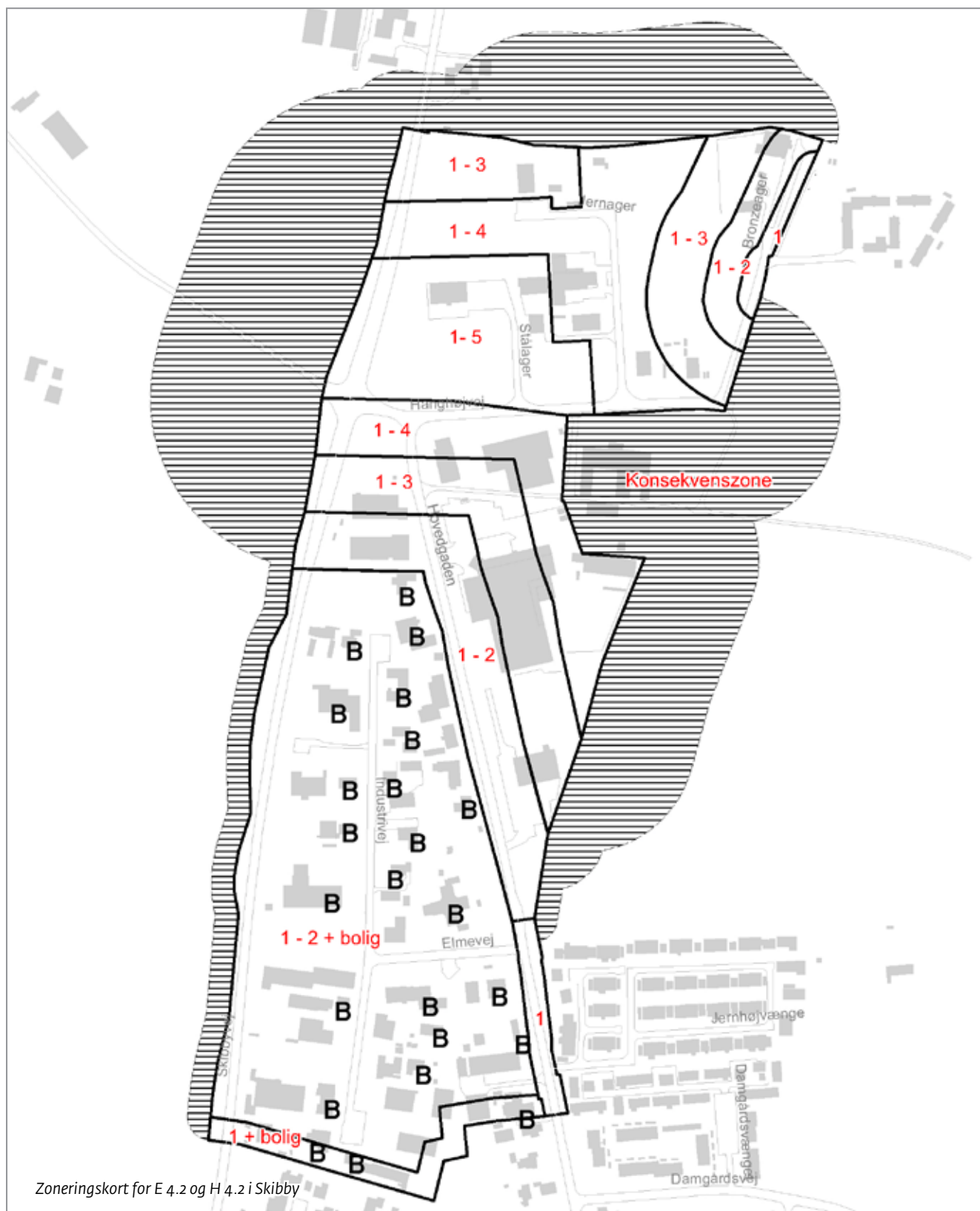


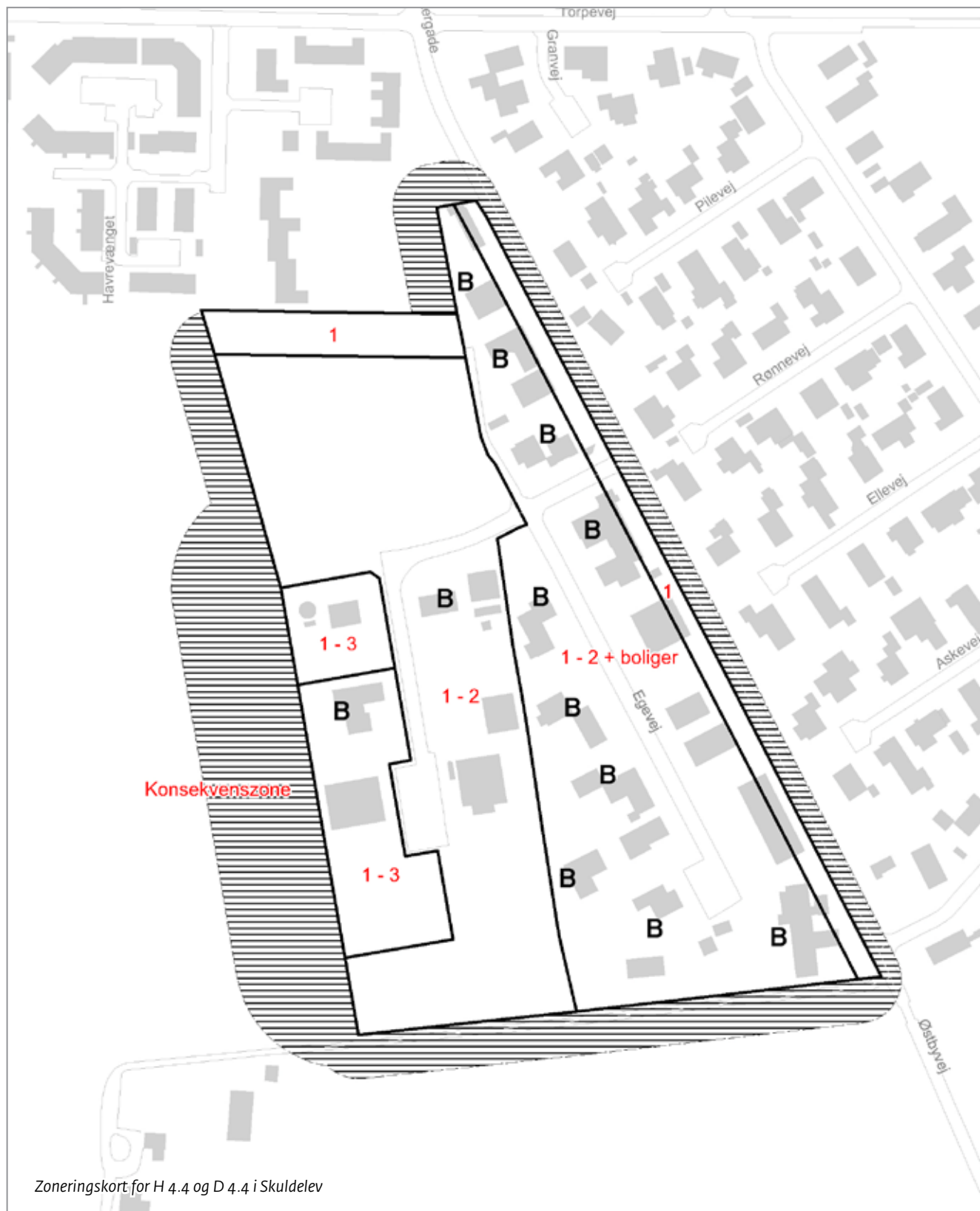
Delområde 4 - Erhvervsområder og Fritidsområder

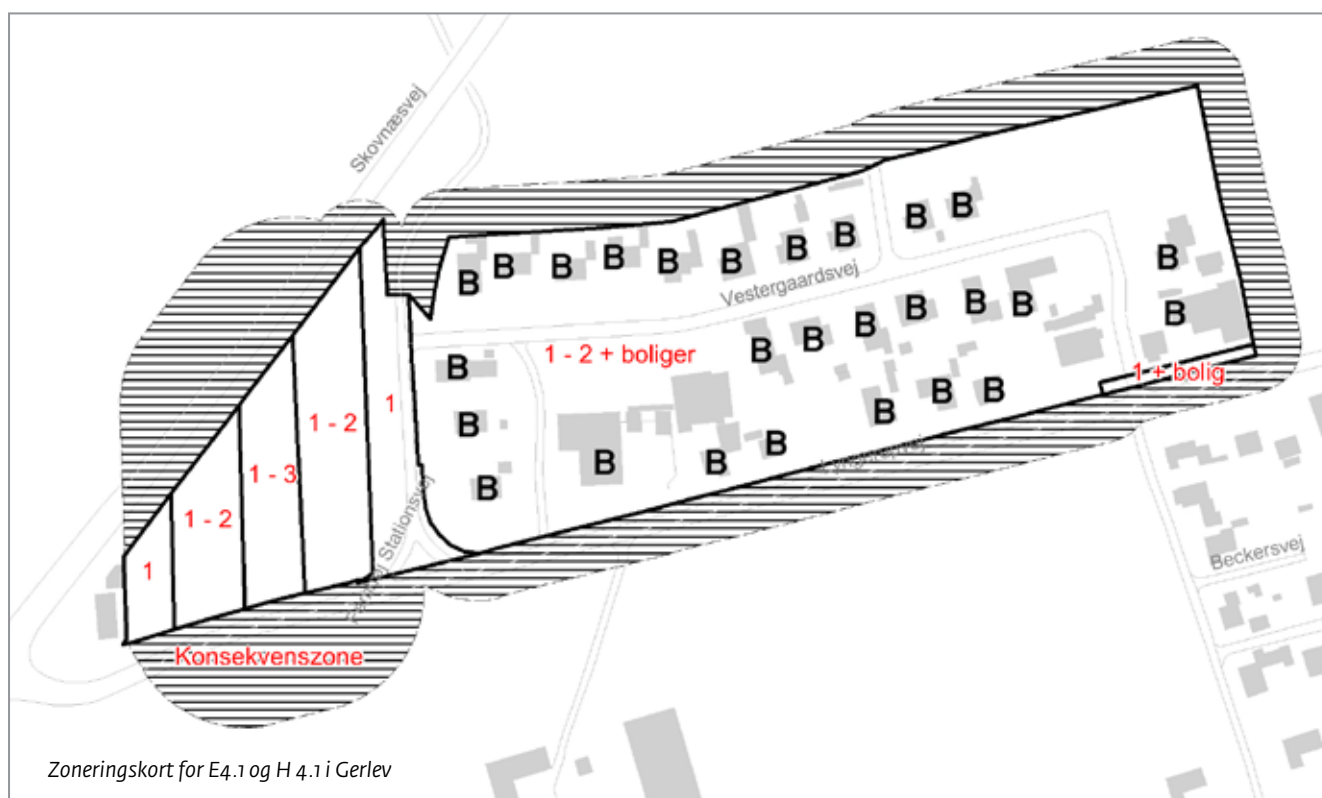
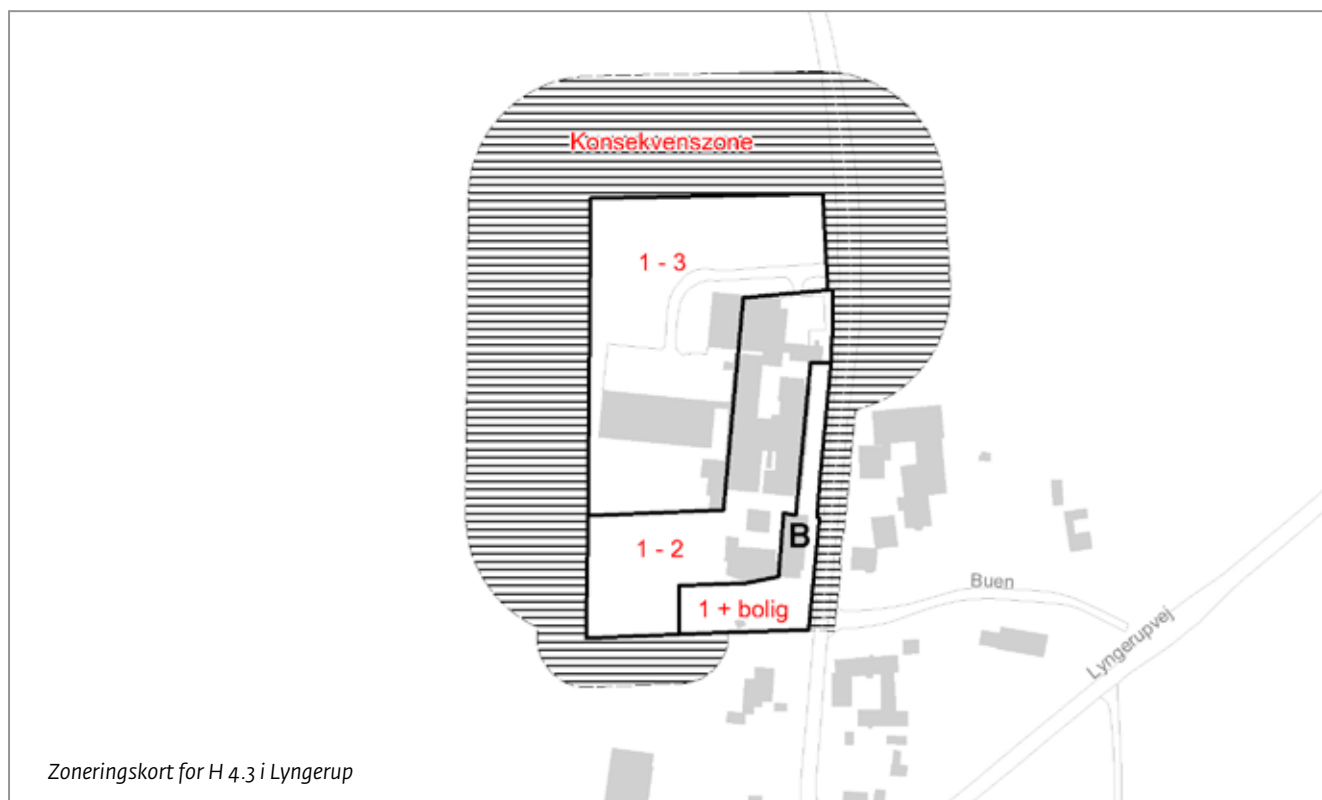
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 4.1 ved Femhøj Stationsvej, Gerlev	Erhverv såsom lettere værksteds-, håndværks-, en gros-, lager-, servicevirksomhed, herudover liberalt erhverv og kontor. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ² .	40		8,5 m	Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
E 4.2 Skibby Nord	Erhverv såsom industri-, værksteds-, håndværks-, en gros-, lager-, servicevirksomhed samt administration.. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ² . Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer	50		10 m	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde af enkelte bygninger eller bygningsdele. Der må ikke etableres boliger i området. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
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

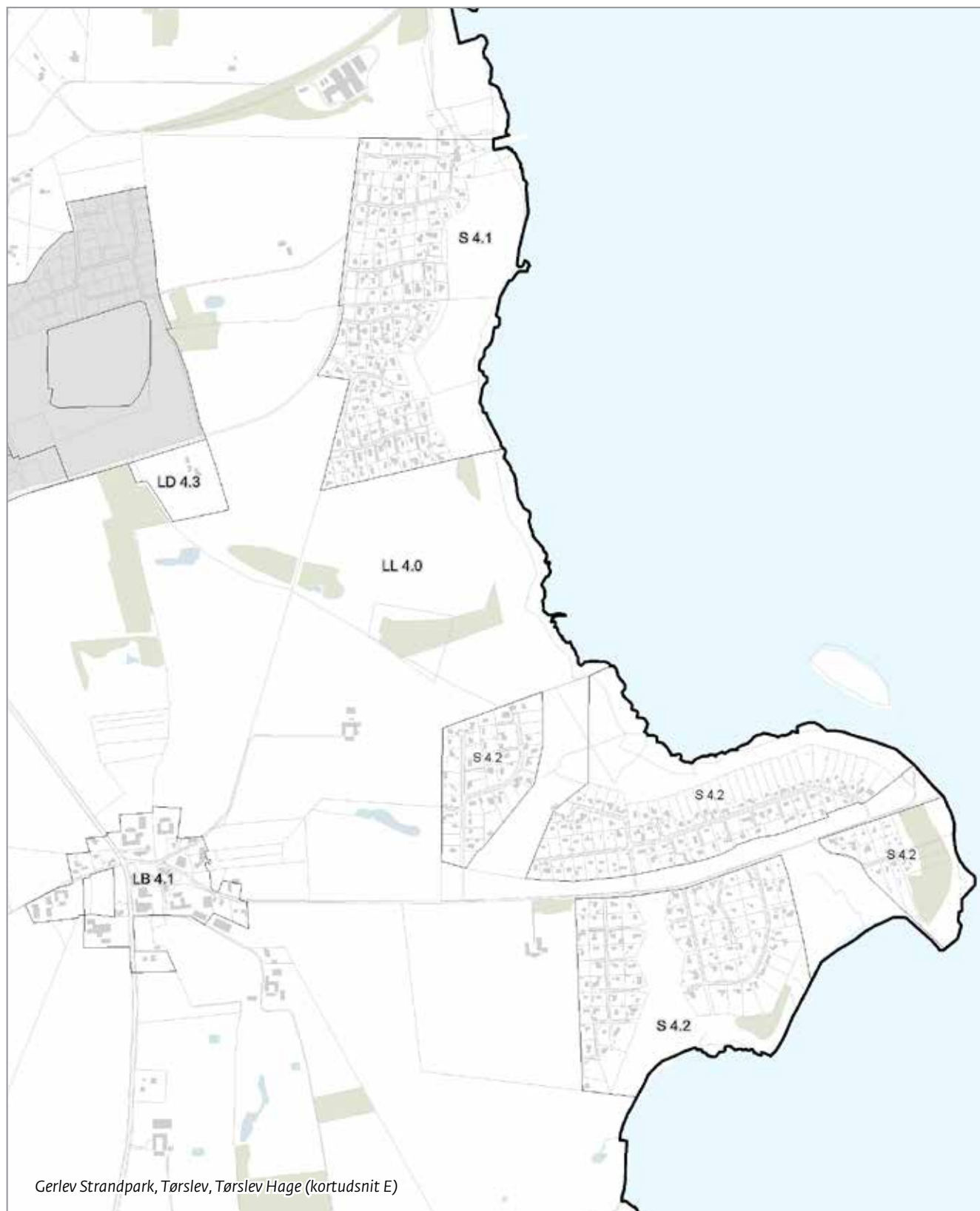
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
H 4.1 Håndværksområde ved Lyngstrupvej, Gerlev	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m ² .	30 ved 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. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
H 4.2 Håndværksområde Skibby Vest	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m ² .	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. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
H 4.3 Håndværksområde i Lyngstrup	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m ² .	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse		8,5 m	Der kan ikke etableres flere boliger i området. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
H 4.4 Håndværksområde i Skuldelev	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m ² .	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. zoneringen ikke er muligt at etablere boliger, må ikke udvides. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings



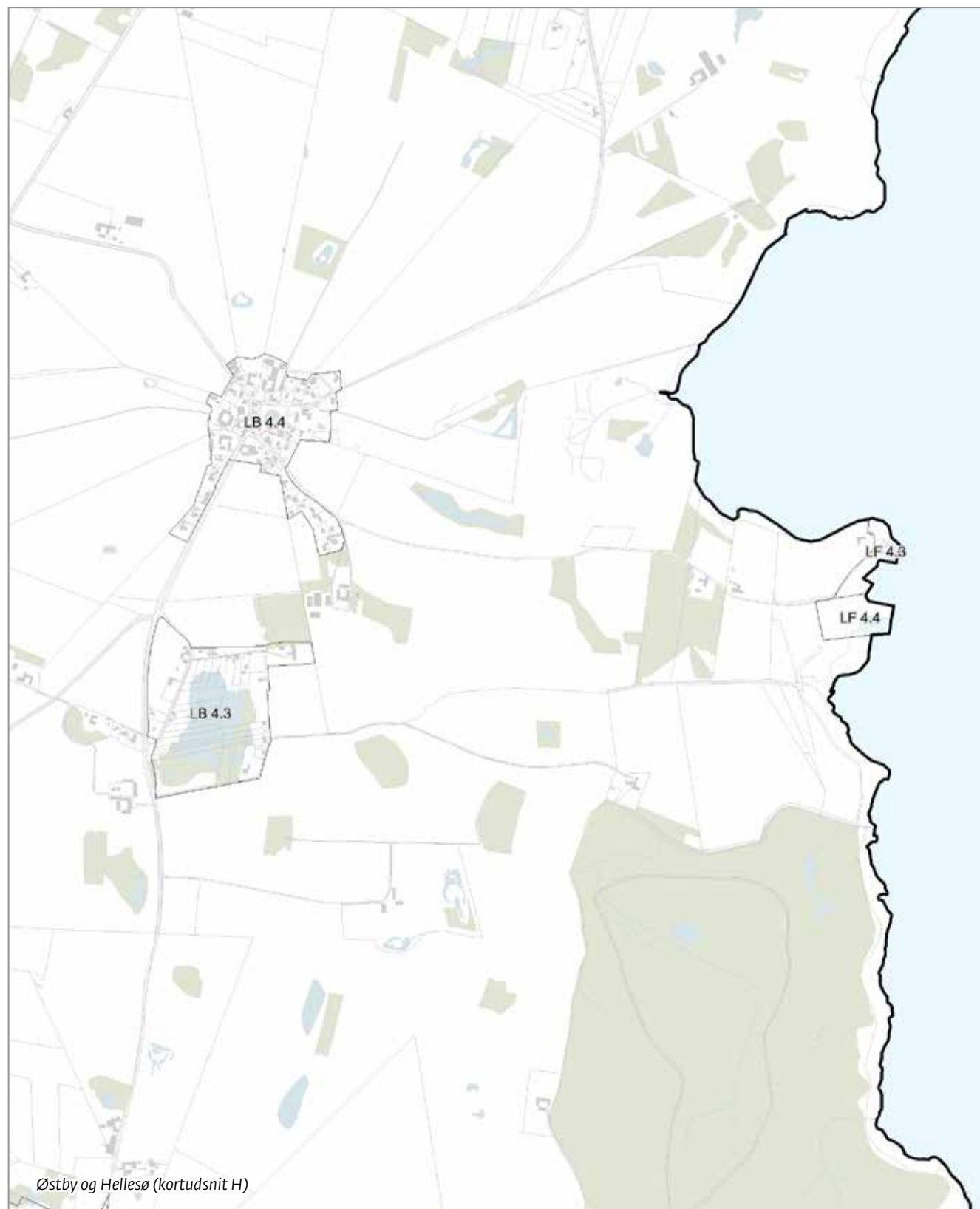




Delområde 4 - Landsbyer og landområder



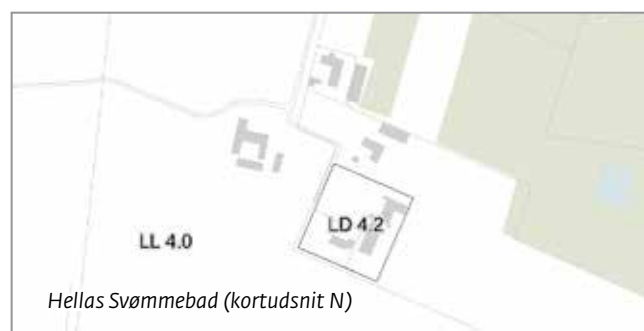
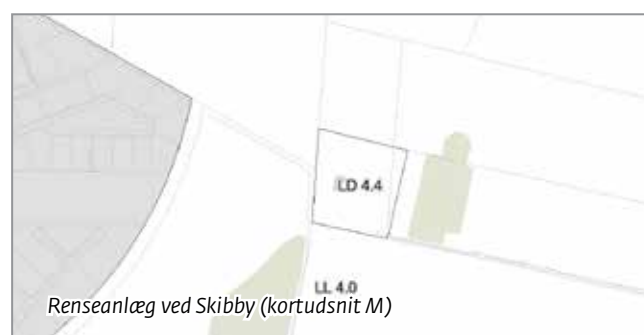
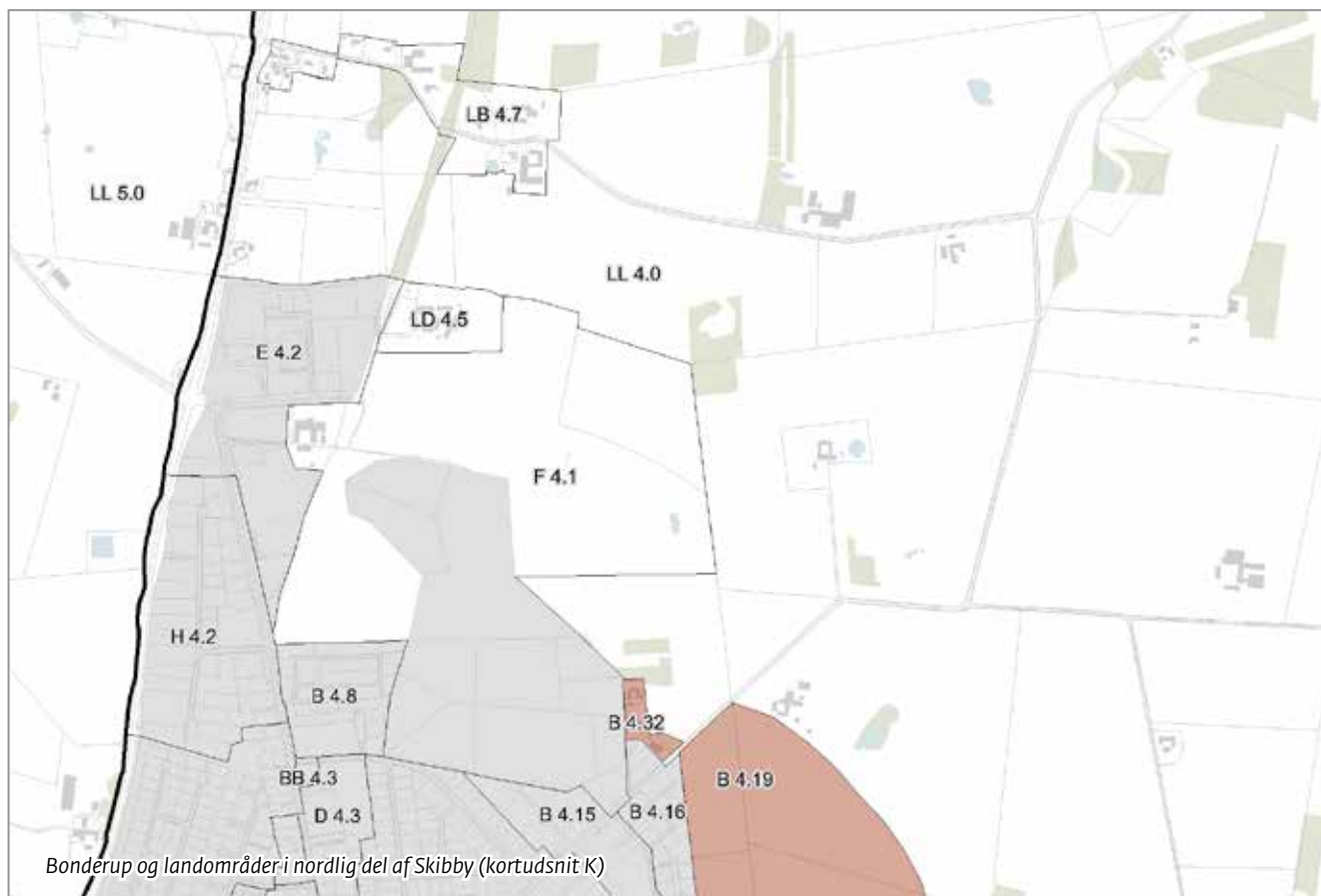






Søndersby (kortsnitt I)





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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevarer og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 4.2 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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 4.4 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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
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

LL 4.0 Landområdet i område 4	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).		Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer 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 4.1 Transformestation ved Lyngerupvej	Transformestation.	25	1	8,5 m	Området skal forblive i landzone.
LL 4.2 Kontrolleret losseplads ved Maglehøjgård	Nedlagt losseplads.				



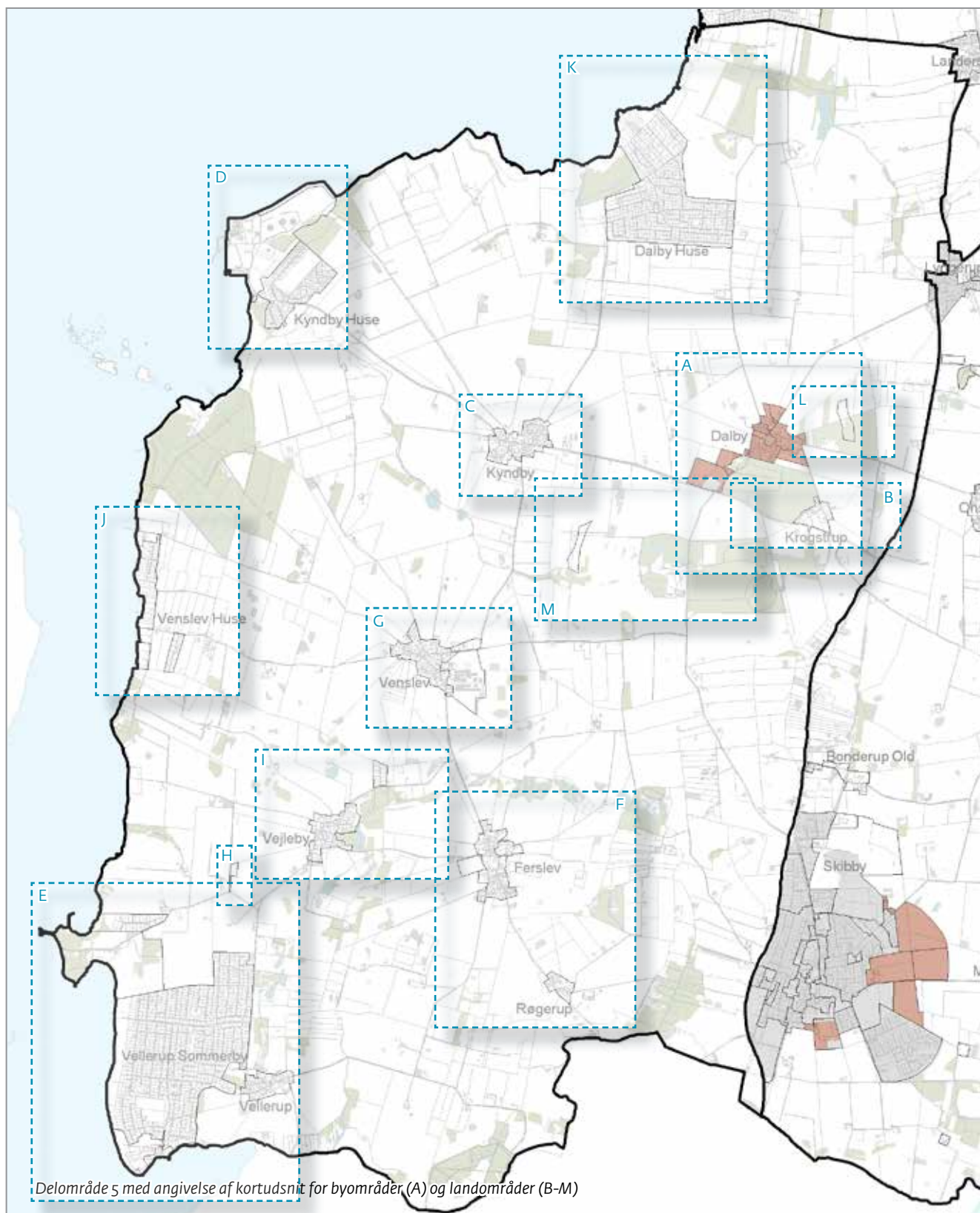
Delområde 4 - Sommerhusområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	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

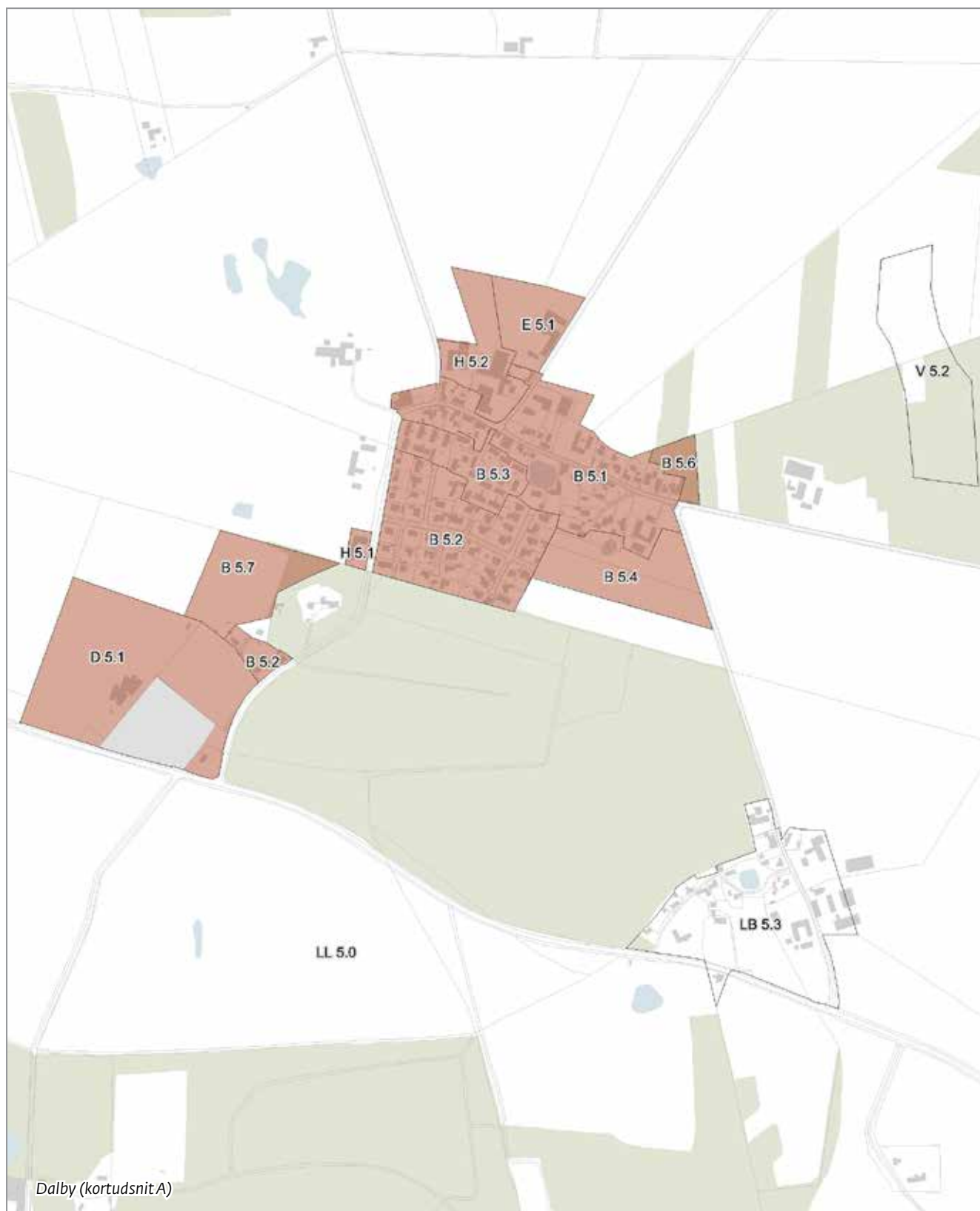
V 4.1 Vindmølleområde ved Maglehøj	Vindmølleområde til store vindmøller.			Totalhøjde maks. 65 m	Den vestligste del af rammen indeholder del af den kontrol- lerede losseplads som er omfat- tet af rammeområde LL 4.2. Indenfor en radius af 4 x møl- lernes totalhøjde (eksisterende og planlagte møller) må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse.

Delområde 5 - Den sydvestlige del af Horns Herred





Delområde 5 - Byområder



Dalby (kortudsnit A)

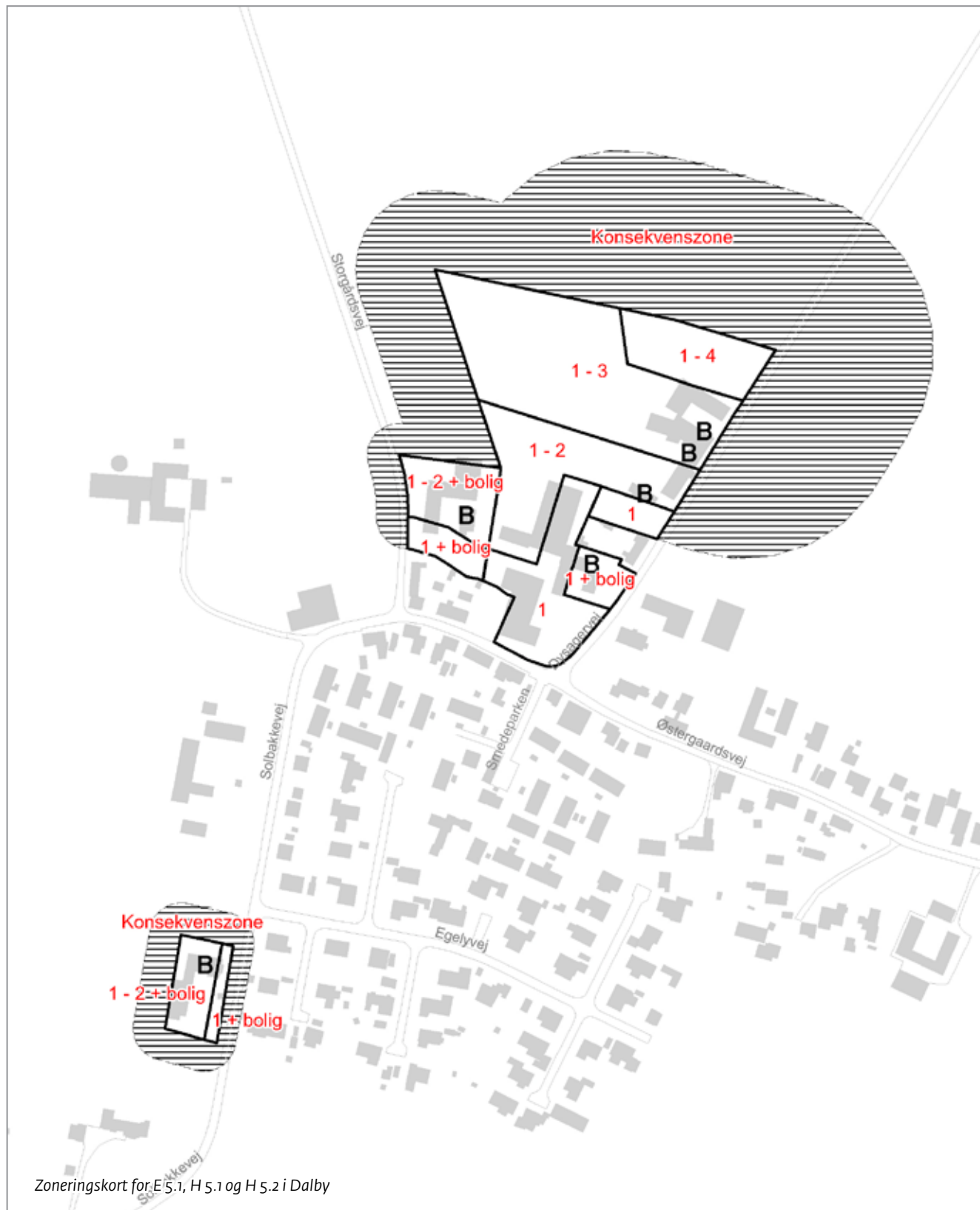
Delområde 5 - Boligområder og offentlige områder

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 5.6 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.
D 5.1 ved Solbakkeskolen	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.

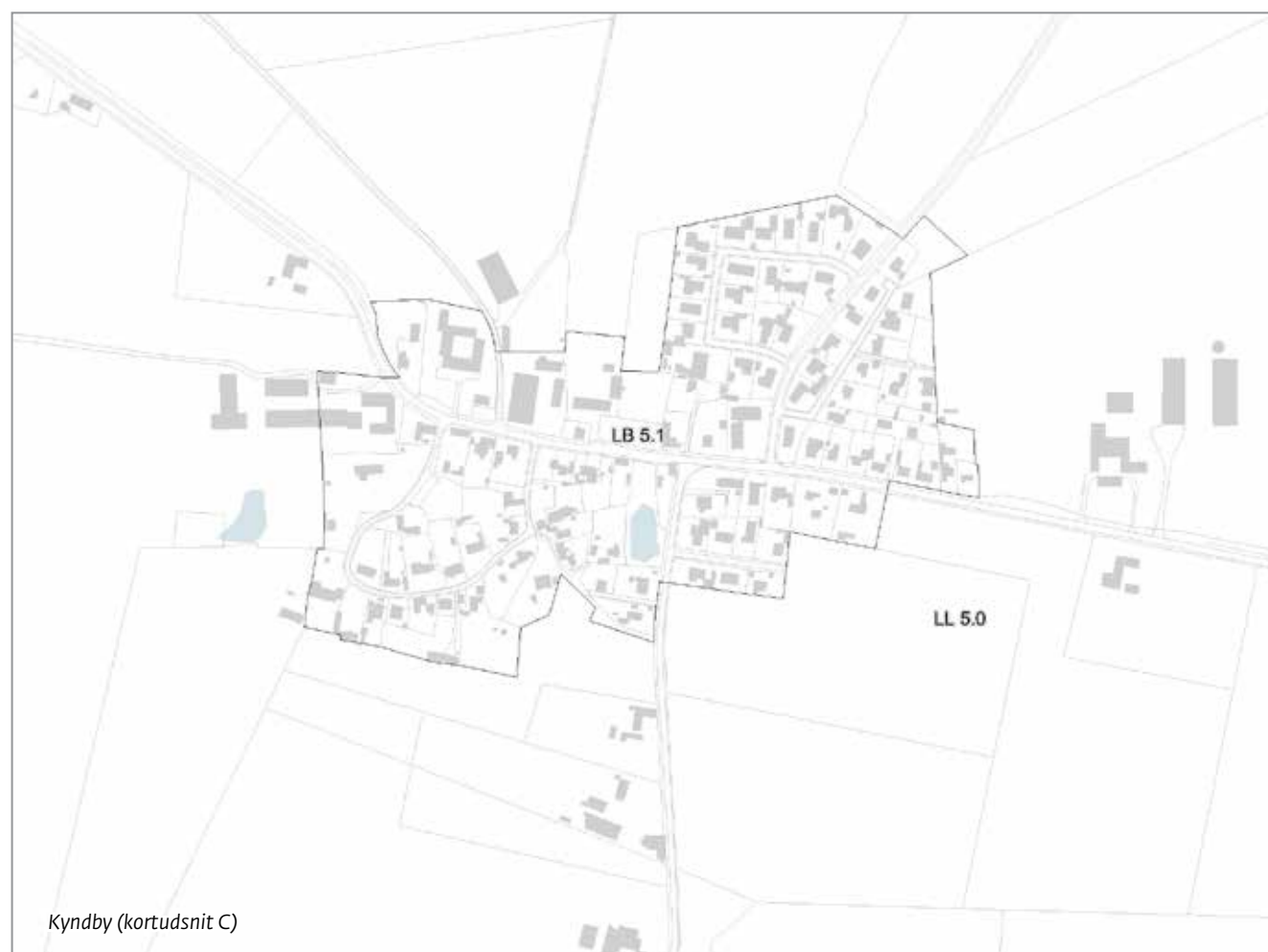
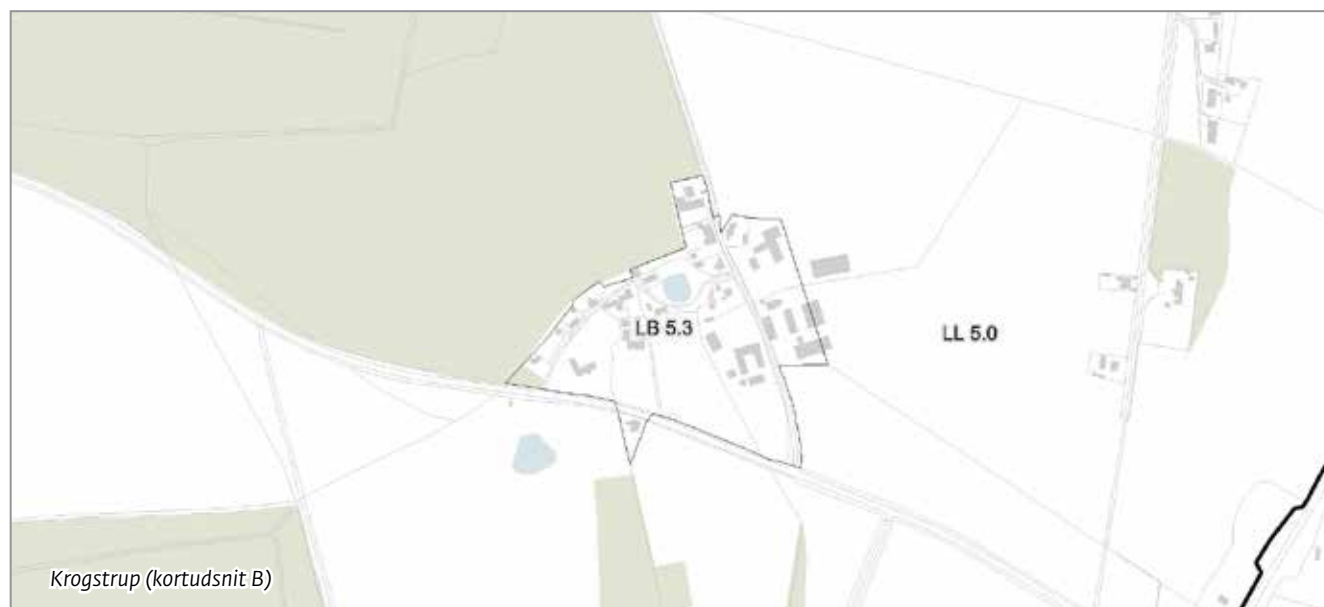


Delområde 5 - Erhvervs- og håndværksområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 5.1 Dalby nord	Erhverv såsom lettere håndværks-, fremstillings-, service- og lagervirksomhed, kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ² .	45	2	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde end de 8,5 m. Der må ikke etableres boliger og eksisterende boliger må ikke udvides. Klasse 1-4 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
H 5.1 Håndværksområde ved Solbakkevej	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m ² .	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Klasse 1-4 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
H 5.2 Håndværksområde Dalby nord	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m ² .	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Fremtidig byzone. Området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Boliger kan kun lokaliseres iht. zoneringskortet. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings



Delområde 5 - Landsbyer og landområder



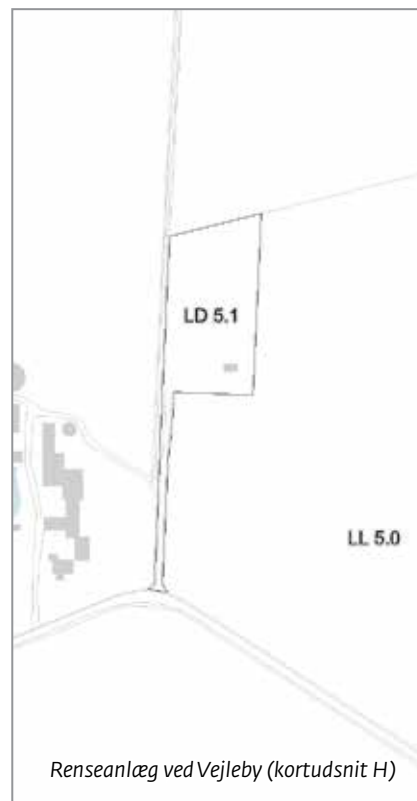
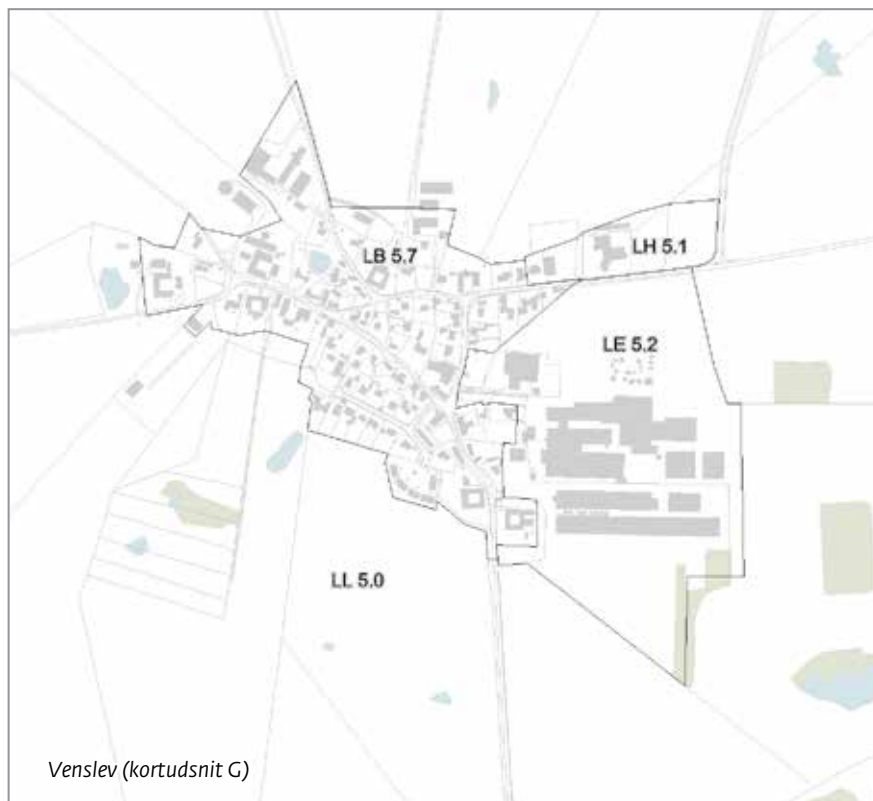


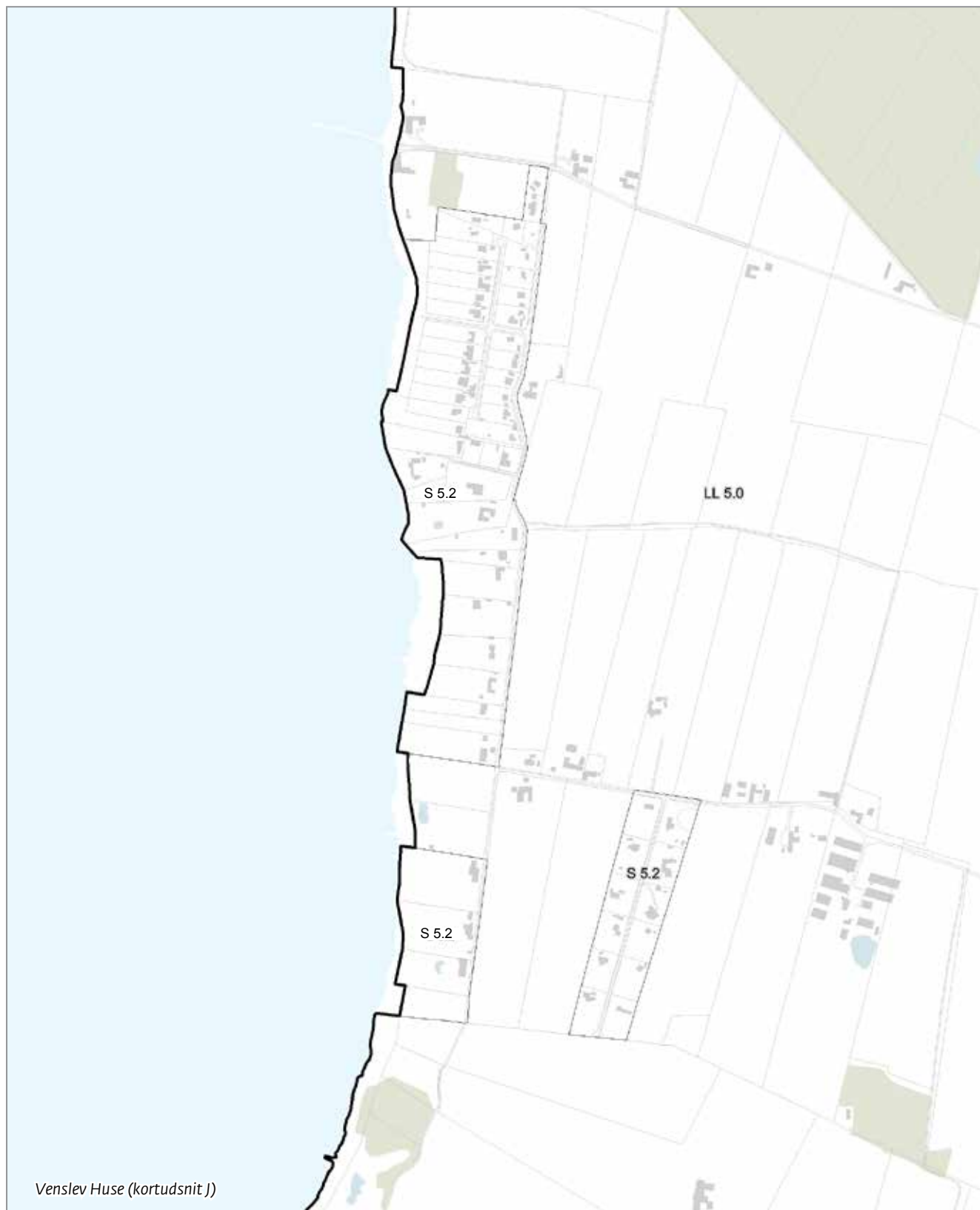
Kyndby Huse (kortudsnit D)



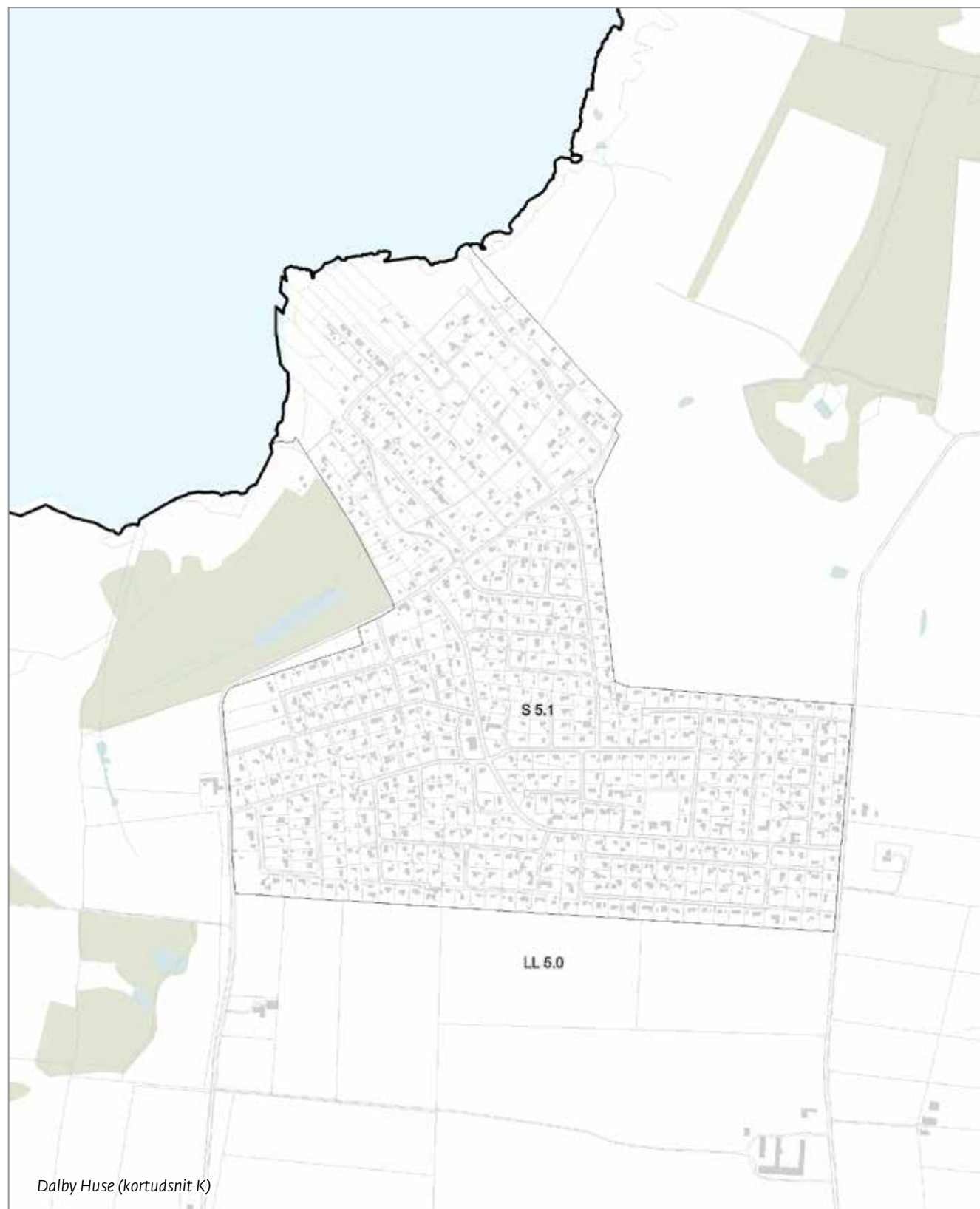


Ferslev (kortudsnit F)





Venslev Huse (kortudsnit J)





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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ved udstykning og lokalplanlægning skal der tages hensyn til kirkens nærvirkning og indsigtszone. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 5.2 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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m ² 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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 5.6 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. Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må ændres eller fjernes uden Byrådets særlige godkendelse. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m² uden Byrådets særlige godkendelse.
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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 5.8 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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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

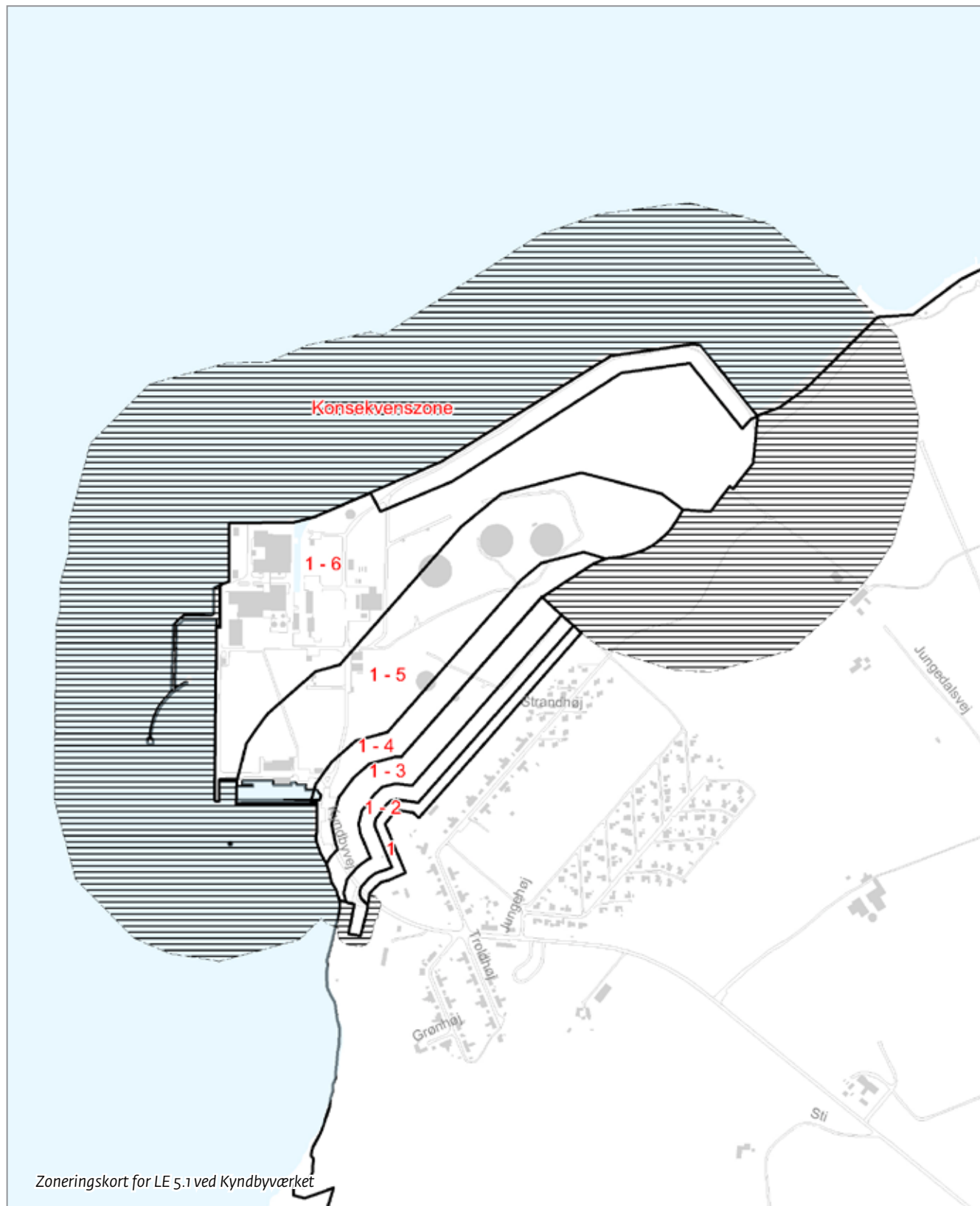
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LD 5.1 Renseanlæg ved Vejleby	Renseanlæg og oplag.				Området friholdes for bebyggelse udover enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rensningsanlæg.
LD 5.2 ved Ferslev Skole	Offentlig og privat service 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.	For erhvervsbygninger maks. 50 % af grundarealet, som beregnes som det samlede matrikulerede areal.		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 retningslinje overholdes 5.4.7 Klasse 1-6 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
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.	50. Det bebyggede areal må ikke overstige 33% af grundarealet.		12,5 m	Området skal forblive i landzone. Der må ikke etableres boliger. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
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.

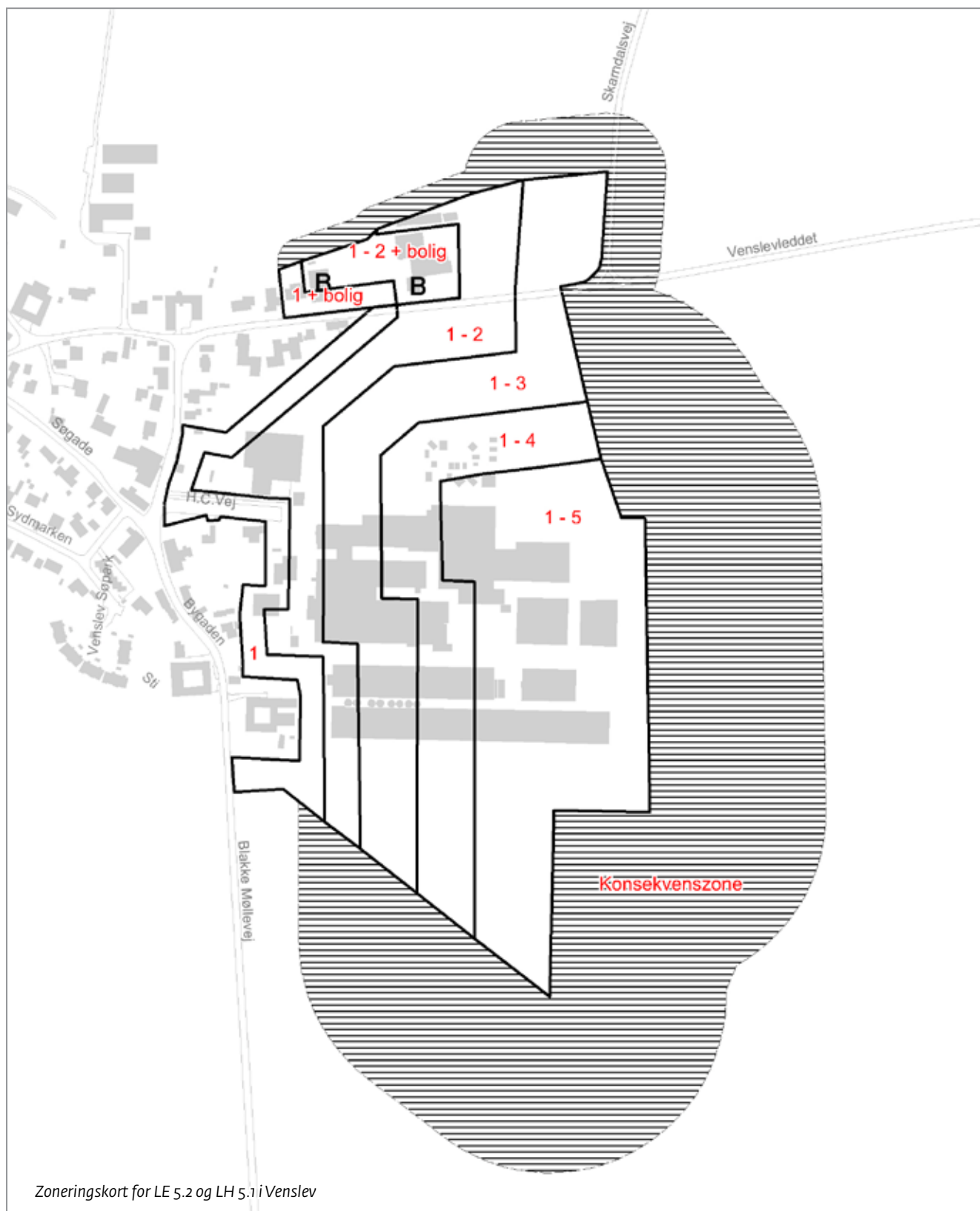


Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LF 5.2 Hammergården	Fritidsområde herunder rekreativt formål af regional karakter.				Områderne sikres som naturområder. Der kan etableres bygninger og anlæg til opfyldelse af ovennævnte formål.
LF 5.3 ved Vellerup Vig	Fritidsområde herunder campingplads med tilhørende faciliteter samt offentlig strandopholdsplads mv.				Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til det pågældende formål.
LH 5.1 Håndværksområde i Venslev	Bolig- og erhverv. Lettare erhverv såsom håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt administration i tilknytning til de nævnte erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m ² .	30 ved boliger og 45 ved anden bebyggelse	1½	8,5 m	Området skal forblive i landzone. Boliger kan kun lokaliseres iht. zoneringskortet. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonering

Delområde 5 - Øvrigt landområde

LL 5.0 Landområdet i område 5	Anvendelsen fastlægges primært til jordbrugsformål (landbrug, gartneri og skovbrug).		Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer 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 5 - Sommerhusområder

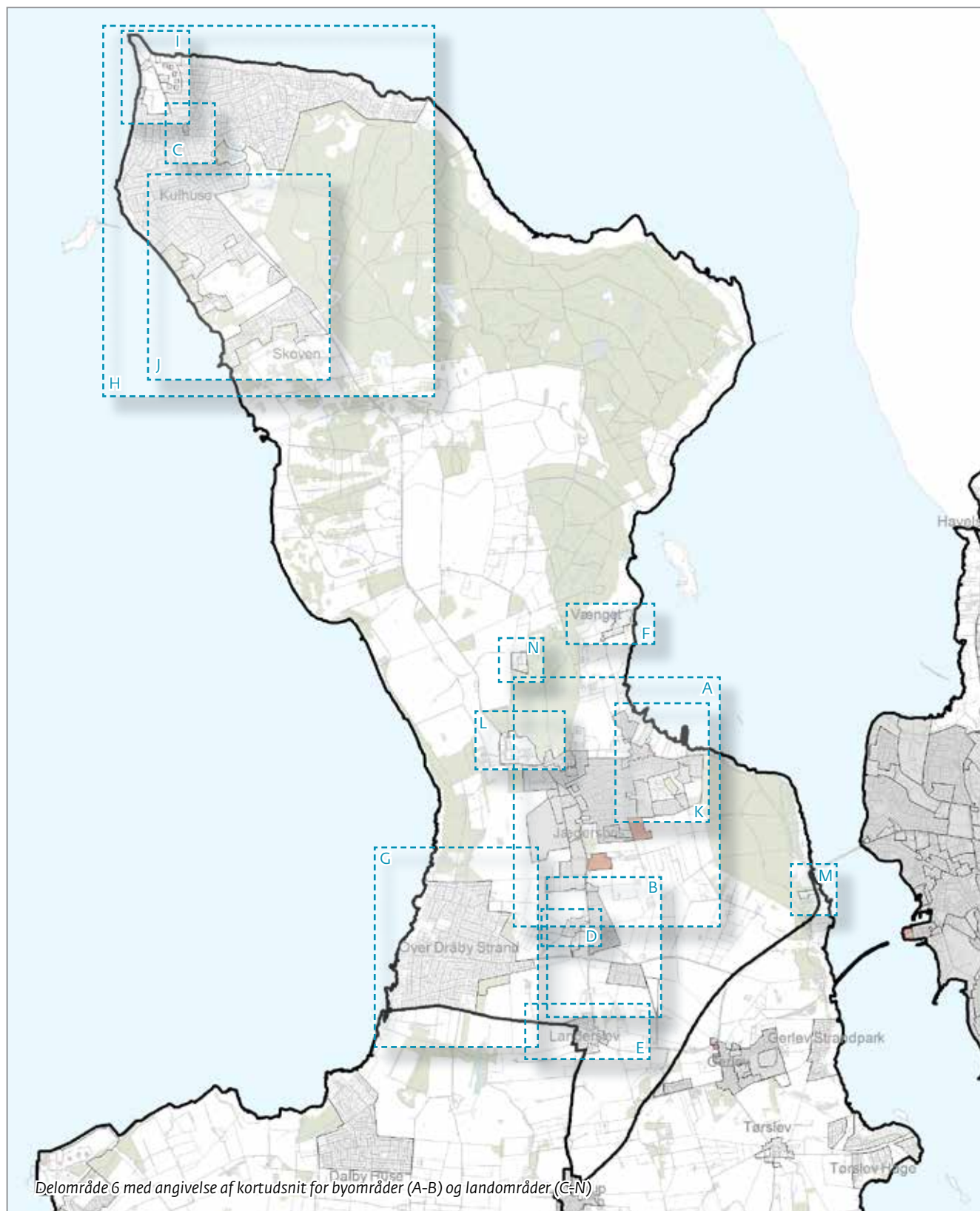
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
S 5.1 Dalby Huse	Sommerhusområde samt bebyggelse til offentlige formål såsom fællesanlæg og service for området.	15	1	5 m	Områdets grønne karakter med åben og meget lav bebyggelse ønskes fastholdt
S 5.2 ved Rendeback Strand/Venslev 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 Hammertøften	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
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 4 x møllernes totalhøjde må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse De eksisterende møller kan ikke genopføres eller udskiftes.



Delområde 5 - Vindmøller

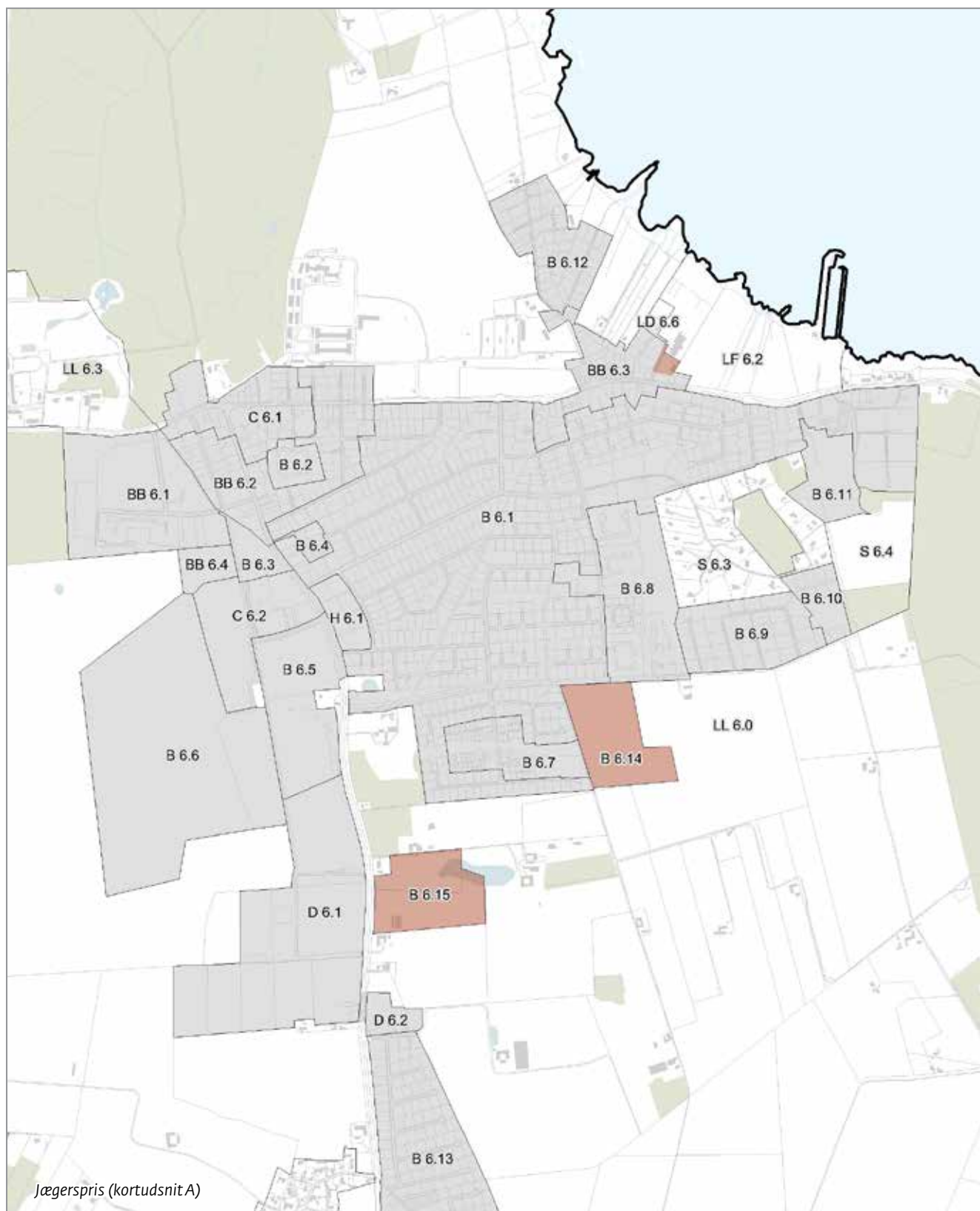
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
V 5.2 Vindmølleområde ved Dalby	Vindmølleområde til store vindmøller.			Totalhøjde maks. 45 m	Landzone Inden for vindmølleområdet kan der maks. opstilles 1 mølle Området kan først udnyttes når den eksisterende husstands mølle er nedtaget. Indenfor en radius af 4 x møllernes totalhøjde (eksisterende og planlagte møller) må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse.
V 5.3 Vindmølleområde ved Svanholm	Vindmølleområde til store vindmøller.			Totalhøjde minimum 100 m og maksimum 127 m	Landzone Inden for vindmølleområdet kan der maks. opstilles 2 møller Området kan først udnyttes når de 2 eksisterende vindmøller er nedtaget. Indenfor en radius af 4 x møllernes totalhøjde (eksisterende og planlagte møller) må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse.

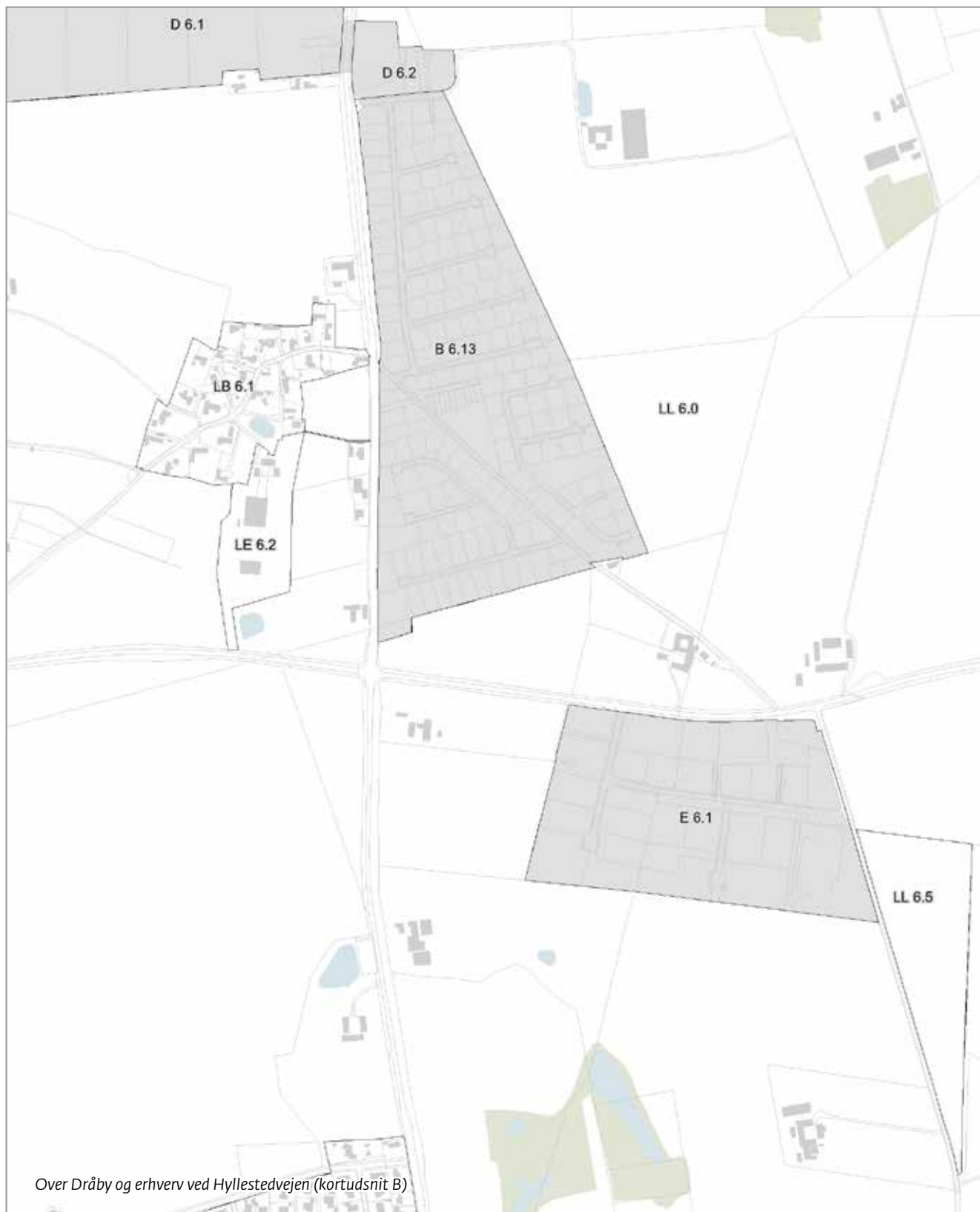
Delområde 6 - Jægerspris og det nordlige Horns Herred



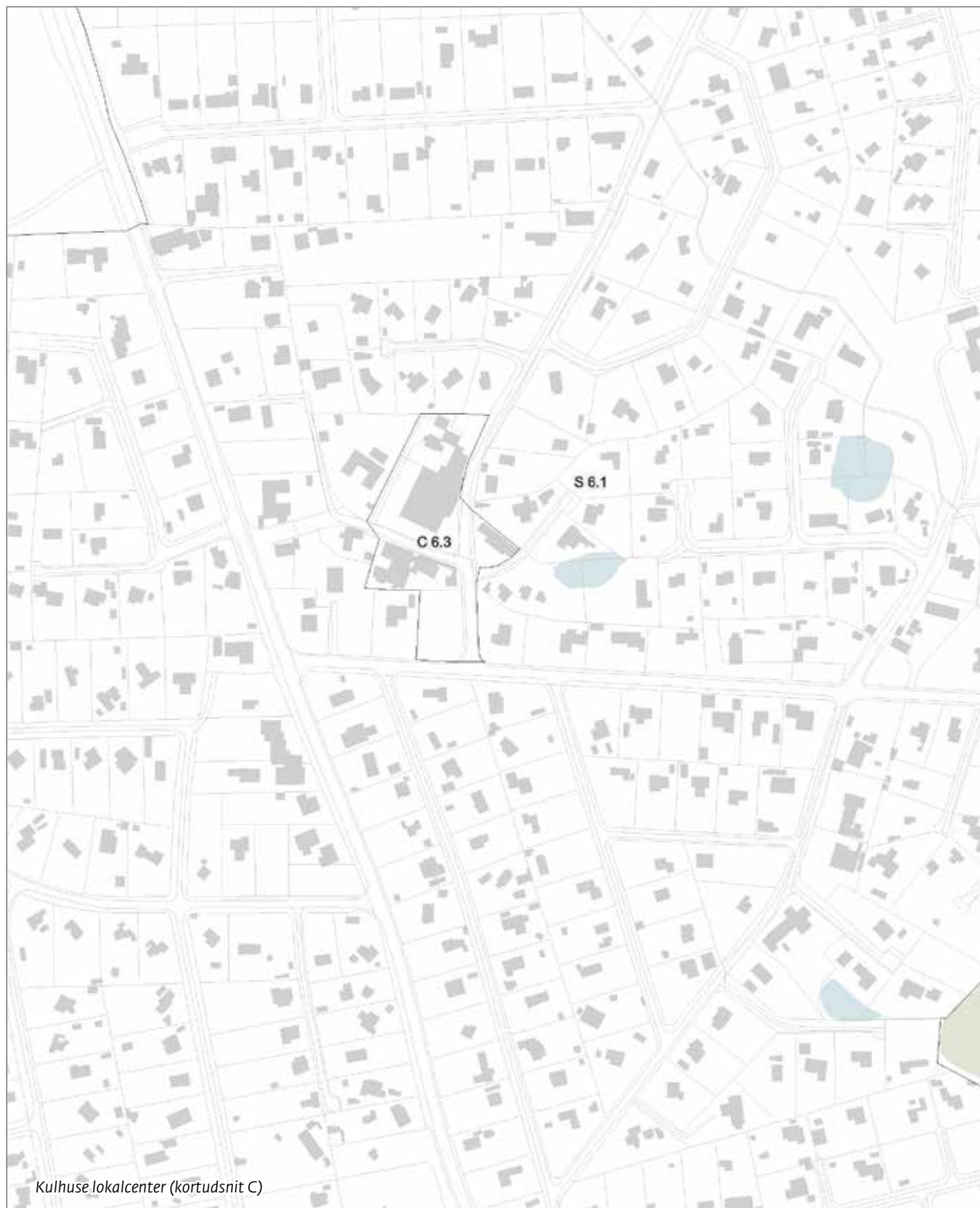


Delområde 6 - Byområder





Over Dråby og erhverv ved Hyllestedvejen (kortudsnit B)



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 Duemosevej	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 2019-2025 jf. de generelle rammebestemmelser. Det skal sikres, at Duemosevej også kan vejbetjene en eventuel videre boligudbygning syd for boligområdet Snogekær. Det nye boligområde syd for Jægerspris skal udformes med udgangspunkt i den eksisterende omgivende bebyggelse, de eksisterende landskabstræk (skov, samt muligheden for ny bynær skov mod øst og syd) Mindst 10% af det udlagte areal reserveres til fælles friarealer.

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
B 6.15 Ved Møllevej	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 først kan frigives når der er fastlagt en løsning for vejforsyning og finansiering af infrastrukturprojekter er tilvejebragt, jf. de generelle rammebestemmelser. Lokalplanlægning forudsætter nærmere helhedsplanlægning, der fastlægger den overordnede struktur for veje, stier, rekreative kiler og håndtering af overfladevand for rammeområde B 6.15 og for en eventuel videre udbygning af Jægerspris i sydlig retning på lang sigt. Det skal herunder sikres, at vejforsyningen også kan betjene en eventuel boligudbygning syd for rammeområde B 6.15. Området skal udformes med udgangspunkt i den eksisterende omgivende bebyggelse, de eksisterende landskabstræk (sø, skov, indsigt til Dråby Kirke) samt muligheden for ny bynær skov mod øst og syd. Ved lokalplanlægning skal der tilstræbes en lav befæstelsesgrad pga. grundvandsdannelsen. Mindst 10% af det udlagte areal reserveres til fælles friarealer. Ved disponeringen af området og placeringen af boliger og støjfølsomme arealer skal der tages højde for støjkonsekvenszonen fra Jægerspris Skydeterræn, se retningslinjekort 5.1.A



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	

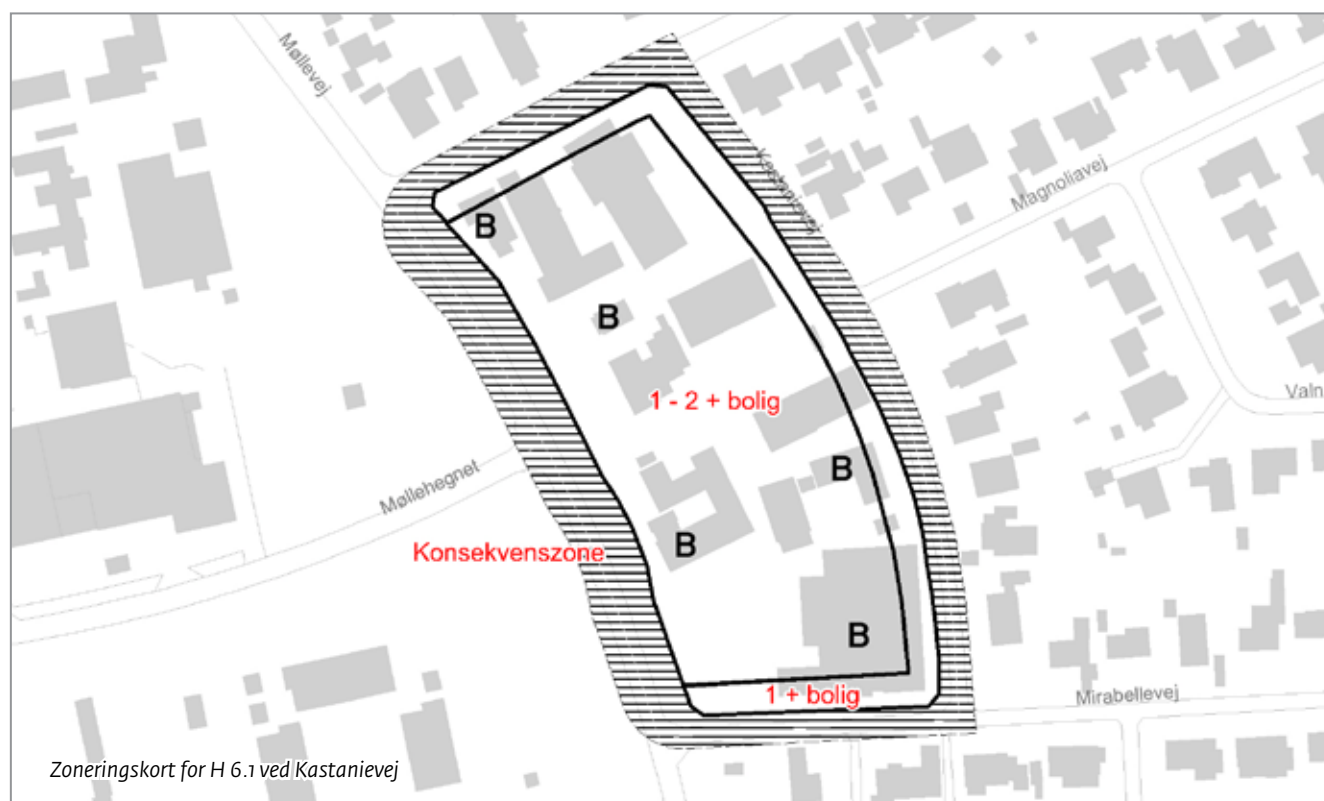
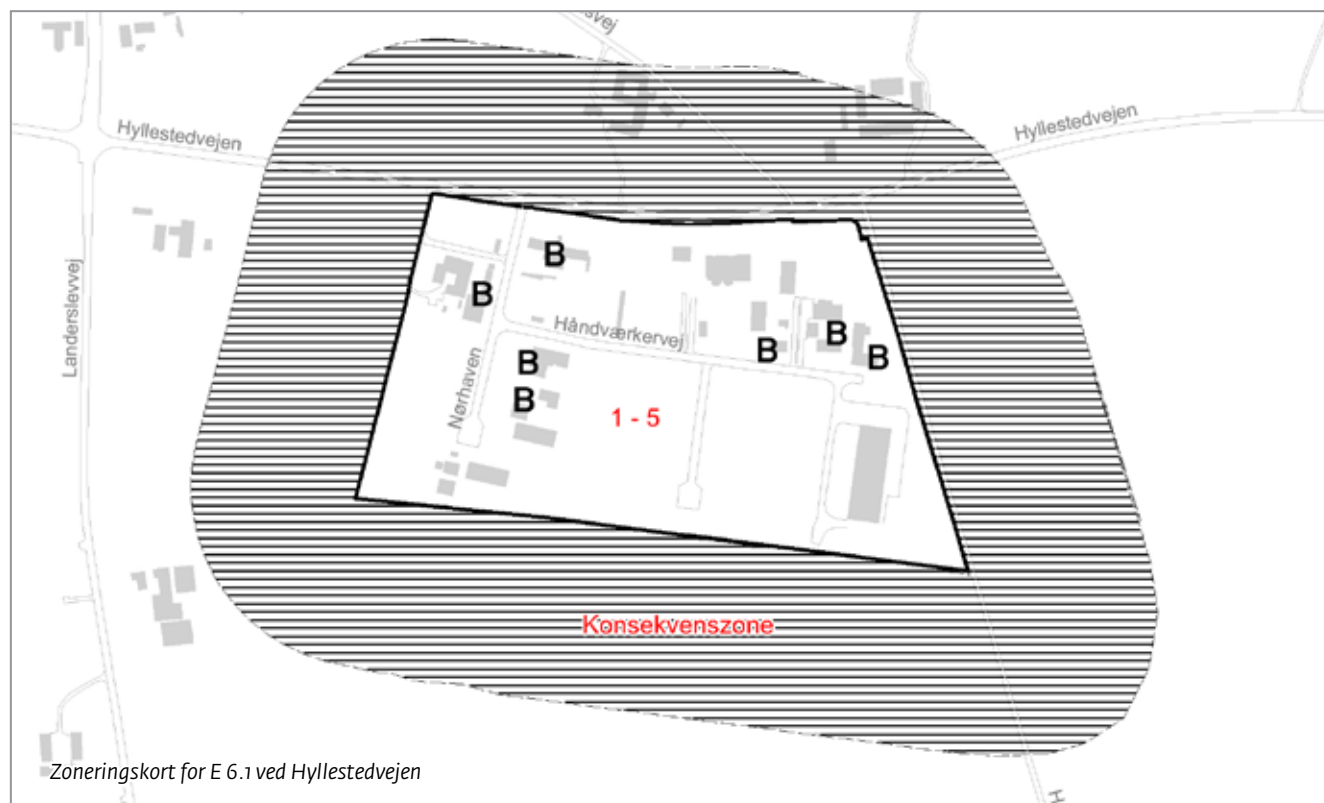
Delområde 6 - Centerområder og offentlige områder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
C 6.1 Lokalcenter Hoved- gaden Jægerpris	Centerområde. Herunder boliger, liberalt erhverv, lettere håndværks- og fremstil- lingsvirksomheder, detailhandel 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 miljøstøttende bygninger skal bevares og ikke må ændres uden byrådets særlige godken- delse. Beplantninger, stengærder, stier og lignende bevaringsvær- digekarakteristiske byele- menter må ikke ændres eller fjernes uden byrådets særlige godkendelse.
C 6.2 Bymidte Jægerpris Syd	Centerområde. Herunder liberalt erhverv, de- tailhandel og offentlig og privat service som undervisning, insti- tution 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 som- merhusområde. Der kan ikke etableres eller ind- rettes nye boliger i området.
D 6.1 ved Møllevej	Offentlig og privat service såsom skole, idræts-, fritids- og for- eningsformål. 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, præ- stegård 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.

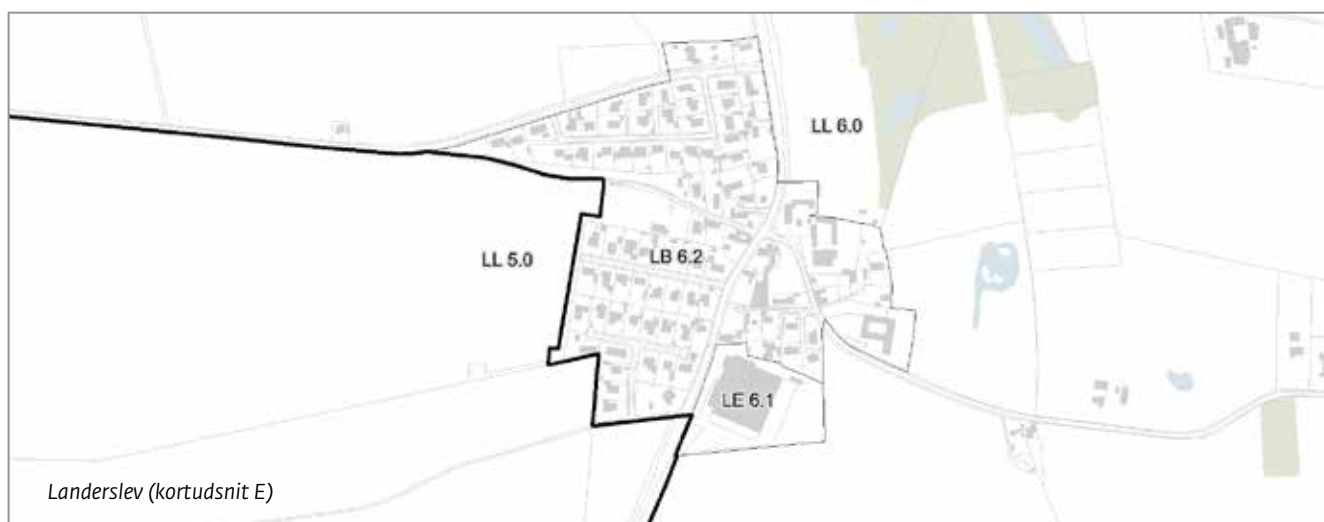


Delområde 6 - Erhvervs- og håndværksområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
E 6.1 ved Hyllestedvejen	Erhverv såsom industri, entreprenørvirksomhed, transport-, håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed. Herudover kraftvarmewærk, genbrugs og modtageplads, mindre komposteringsanlæg samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m².	30 ved boliger, 45 ved anden bebyggelse.		8,5 m, for kraftvarmewærket dog 15 m.	Der kan i særlige tilfælde gives tilladelse til at der i forbindelse med kraftvarmewærket 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 eksisterende boliger må ikke udvides. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen. Klasse 1-5 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings
H 6.1 ved Kastanievej	Bolig- og erhverv. Lettere erhverv såsom håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed, samt kontor og liberalt erhverv. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 50 m².	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. Klasse 1-2 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings



Delområde 6 - Landsbyer og landområder



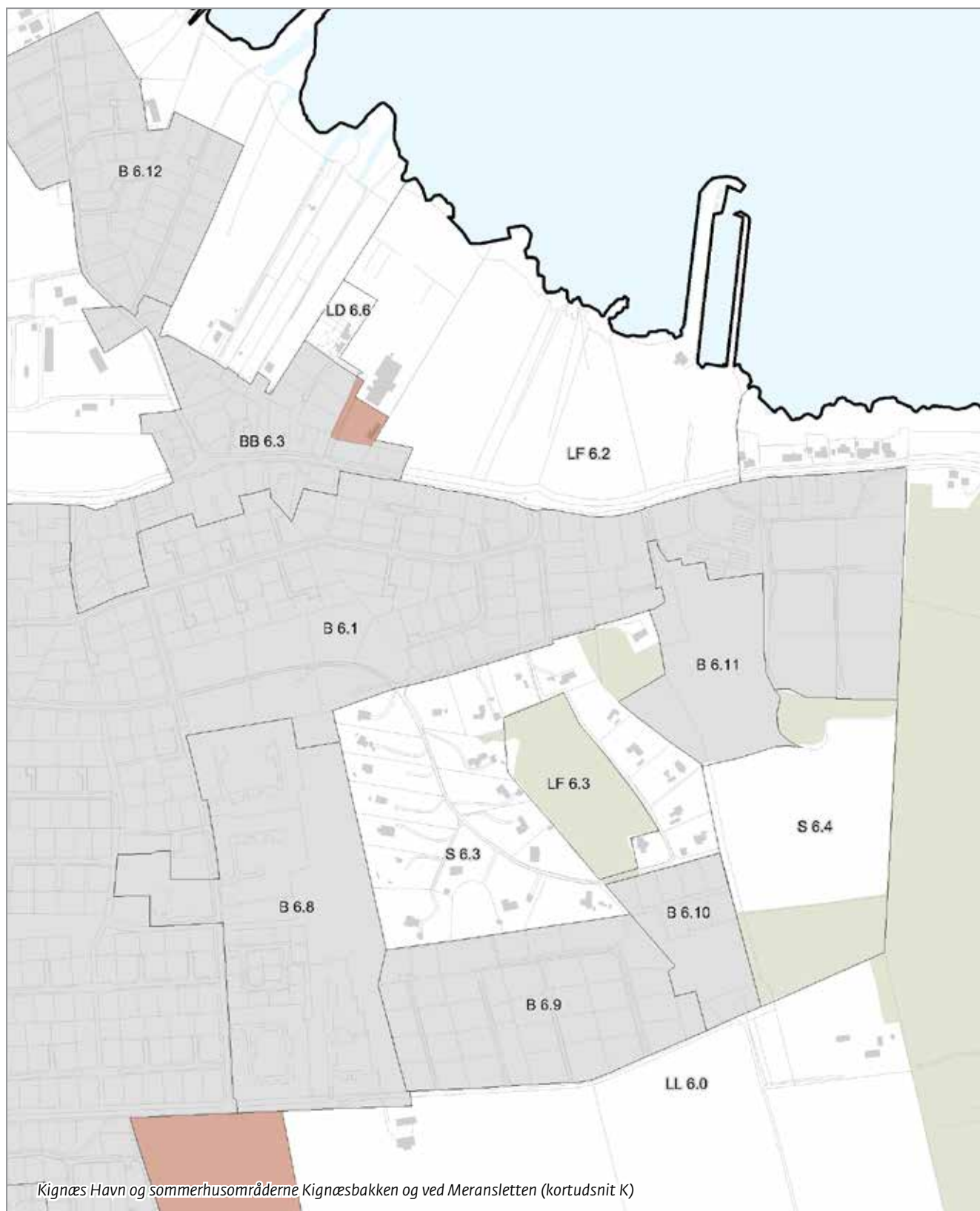


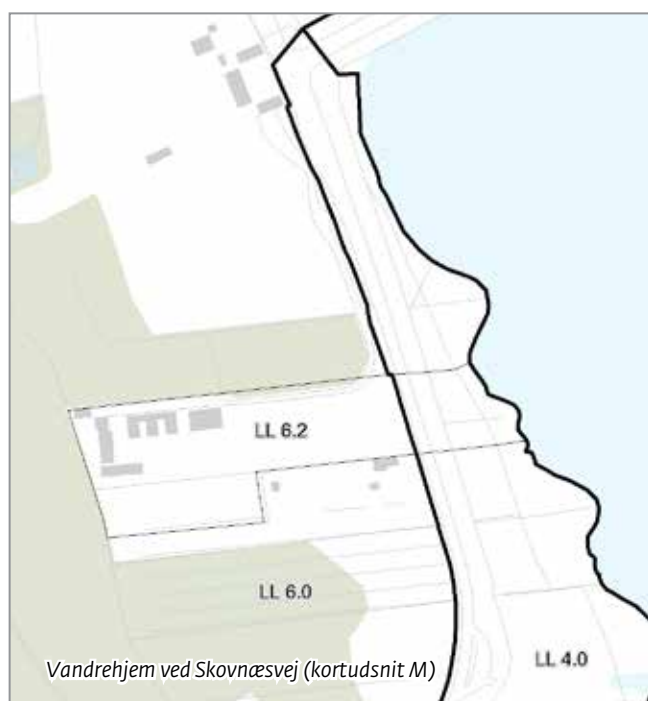
Over Dråby Strand (kortudsnit G)













Delområde 6 - Landsbyer

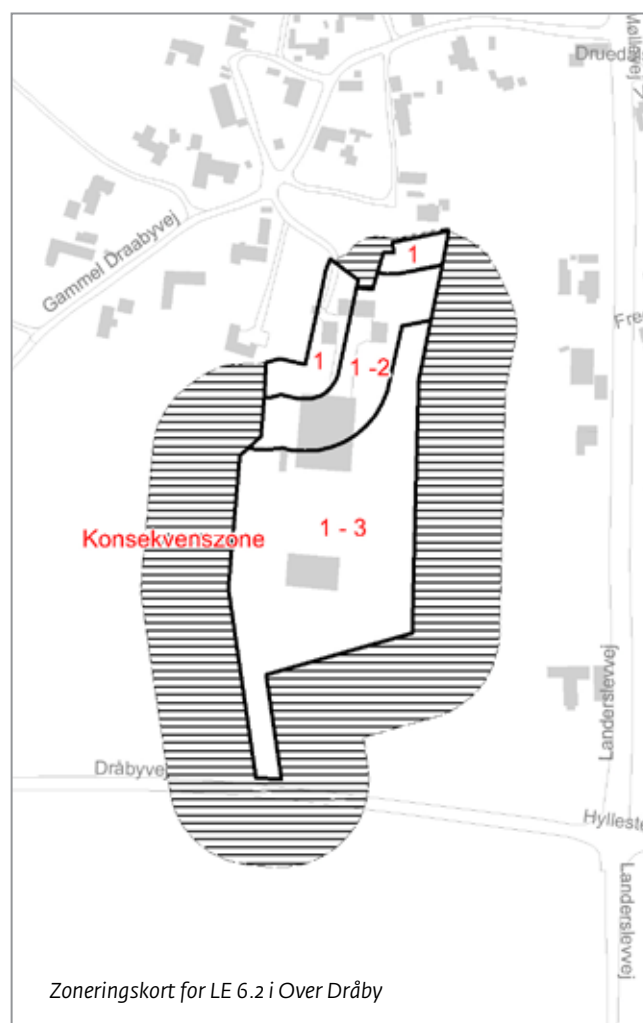
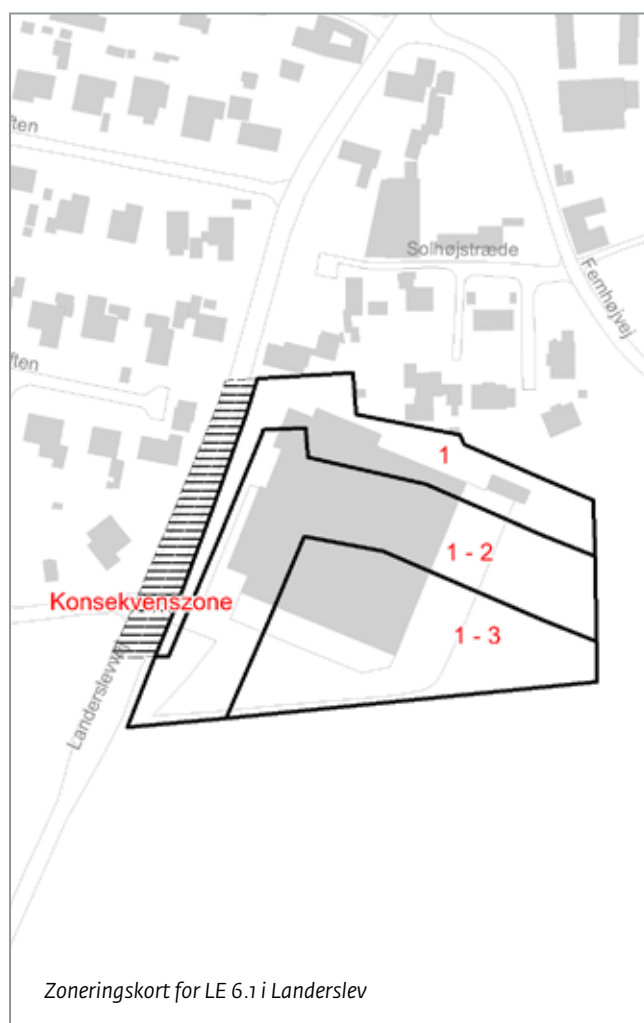
Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LB 6.1 Over Dråby Landsby	Landsby. Bolig- og erhvervsområde, offentligt formål, med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der må kun drives landbrugs-erhverv, samt sådanne erhverv som ikke medfører gener for de omkringboende og ikke ændrer områdets landsbypræg.	30	1½	8,5 m	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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	Lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares og ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets særlige godkendelse. Det skal sikres at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Ligeledes at plantninger, stengærder, stier og lignende karakteristiske byelementer ikke må 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 parknaturområde.				Del af området er i sommerhusområde og en del er i landzone. Området friholdes for bebyggelse.
LD 6.3 ved Bautahøjvej	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 håndværksevirk-somhed samt lager- og engros-virksomhed med dertil hørende administration. Butiksareal til salg af egne pro-dukter maks. 100 m2.	45	1½	8,5 m	Området skal forblive i landzone. Der må ikke etableres boliger i området. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zonerings



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LE 6.2 Ridecenter i Over Dråby	Erhverv som rideskole med tilhørende faciliteter, handi-capridning, stutteri, opdræt, træning og lignede aktiviteter med heste og landbrug knyttet hertil samt bolig for indehaver af ridecenteret.	45	1½	8,5 m	Der kan opføres bebyggelse, der nødvendige for områdets anvendelse som erhverv samt bebyggelse, der normalt kan opføres i forbindelse med en bolig. Eksisterende staldbygning mod gadekæret skal bevares idet denne er miljøstøttende for miljøet omkring gadekæret. Klasse 1-3 iht. zoneringskort, se de generelle rammer vedr. zoner



Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	Maks. etage	Maks. højde	Bemærkninger
LF 6.1 Kulhuse Havn	Fritidsområde. Lystbådehavn og færgehavn med dertilhørende 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 rekreativ 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 Kignæsbakken	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
LF 6.5 Kulhuse Camping	Fritidsområde herunder campingplads med tilhørende faciliteter		1½	8,5 m	Lokalplanlægning skal fastlægge overordnede retningslinjer for arealanvendelse, bebyggelse og anlæg på campingpladsen. Lokalplanlægning skal sikre biologiske og landskabelige interesser.



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).		Boligbebyggelse maks. 1½	Boligbebyggelse maks. 8,5 m	Etablering af bebyggelse og anlæg i det åbne land skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer 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 Skovnæsvej	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. Heltagskole, børneinstitution og boliger. Bygninger og funktioner med tilknytning til Jægerspris slot og Stiftelsens drift.		2, dog 3¼ for selve Slottet		Ved større bygningsmæssige ændringer, til- eller nybyggeri skal det ske på baggrund af en ny lokalplan for området.
LL 6.4 Kulhusgården	10 ferielejligheder med tilhørende fællesfaciliteter samt 1 helårsbolig	45	1½	8,5 m	Der må ikke etableres nye boligenheder til helårsbeboelse på ejendommen.
LL 6.5 Solvarmeanlæg ved Hasselhøjvej	Teknisk anlæg, eksempelvis solvarmeanlæg.				Området skal forblive i landzone.
LL 6.6 Donekrogen	Døgninstitution	10	2½	9	

Delområde 6 - Sommerhusområder

Rammenavn	Anvendelse	Maks. bebyggelses %	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 ved Meransletten	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.
S 6.6 ved Over Dråby Strand	Sommerhusområde	15	1	5 m	De højeste punkter på bakkeplateauet i området friholdes for bebyggelse. Udformningen af bebyggelsen skal tilpasses de landskabelige forhold, således at eksisterende granbeplantning fastholdes mod det åbne land og hermed skaber en samlet afrunding af hele sommerhusområdet. Der skal sikres stiadgang af mindre befærdede veje og stier fra sommerhusområdet til kysten.

**FREDERIKSSUND
KOMMUNE**

Plan og Miljø
Torvet 2
3600 Frederikssund

Telefon 47 35 10 00
Telefax 47 35 10 99

epost@frederikssund.dk
www.frederikssund.dk
