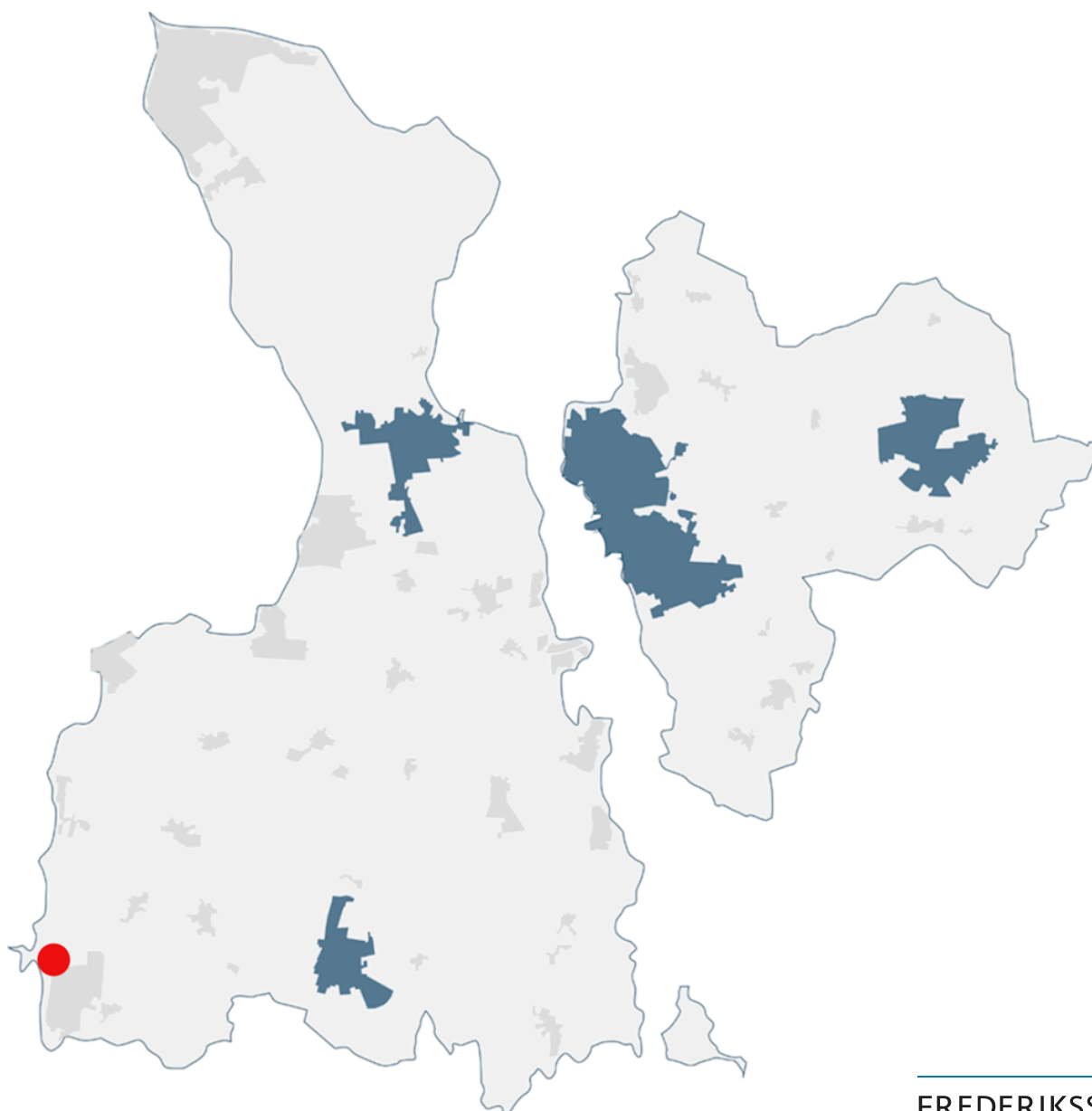


Lokalplan 79.1 Tillæg til lokalplan nr. 79 For center for bæredygtigt friluftsliv ved Hammergården

Forslag i høring

fra 28. januar til 25. februar 2026



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 79.1 - Tillæg 1 til lokalplan nr. 79 For center for bæredygtigt friluftsliv ved Hammergården	2
Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens formål og beliggenhed	5
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	22
Miljøvurdering	23
Midlertidige retsvirkninger	24
Bestemmelser	26
Kortbilag	31
Kortbilag 1 - Afgrænsning	32
Kortbilag 2 - Delområder i lokalplan 79	33
Kortbilag 3 - Matrikelskel og strandbeskyttelseszone	34
Kortbilag 4 - Terrænkoter	36

Lokalplan 79.1 - Tillæg 1 til lokalplan nr. 79 For center for bæredygtigt friluftsliv ved Hammergården

Hvad er en lokalplan?

Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejde en lokalplan?

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

Hvem bliver hørt?

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

Hvad indeholder en lokalplan?

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

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

Hvad med det der er der i dag?

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

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

Lokalplanens formål og beliggenhed

Formål

Formålet med tillægget er at give mulighed for, at der kan opføres bebyggelse til rekreative formål tæt på Isefjord i et område, der med lokalplan nr. 79 er udlagt til center for bæredygtig friluftsliv.

Tillægget muliggør at der kan opføres 2 sheltere på et græsareal ca. 200 m fra kysten. Herfra er der udsigt til Isefjord.

Placeringen er valgt, fordi det er muligt at køre til den nærliggende parkeringsplads i bil og derfra gå til shelterne via en eksisterende markvej. Markvejen skal kun benyttes for afsætning, og parkering skal ske på parkeringspladsen. Markvejen ligger på næsten fladt terræn.

Dertil kommer, at Fjordstien ligger få meter herfra. Fjordstien er en sammenhængende offentlig natursti, der løber langs Roskilde fjord og Isefjord. Med denne placering kan shelterne benyttes af besøgende, der kommer til det rekreative område i bil og af cyklister og vandrere, der benytter Fjordstien.

Det er Frederikssund Kommunes ønske, at der skal kunne opføres flere sheltere i området. Det vil derfor være muligt, på baggrund af en konkret ansøgning, at dispensere fra lokalplan 79.1 til mere end 2 sheltere. Ved behandling af konkrete ansøgninger om dispensation fra lokalplanen, vil kommunen foretage en vurdering af landskabspåvirkningen ved yderligere sheltere i området.

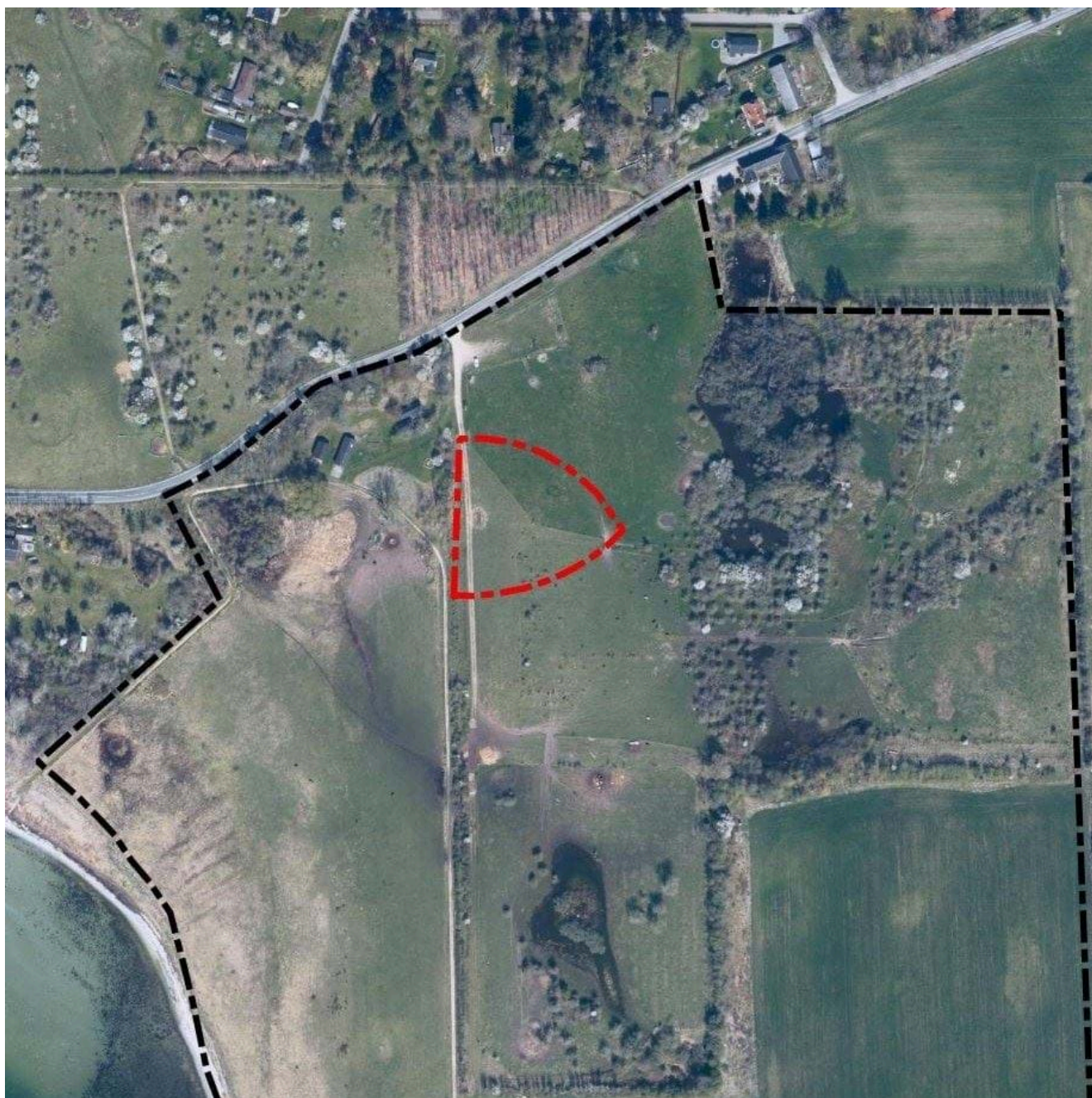


Foto 1: Eksempel på handicapvenlig shelter

Beliggenhed

Området ligger i landzone og er omfattet af lokalplan nr. 79 For center for bæredygtigt friluftsliv ved Hammergården, der blev vedtaget af Byrådet i Skibby Kommune før kommunesammenlægningen i 2007. Lokalplanområdet udgør en del af lokalplanens delområde B II.

Området ligger ca. 50 m syd for fra vejen Hammer Bakke. Her ligger terrænet i kote ca. 13,00 DVR90.



Luftfoto med angivelse af lokalplanafgrænsning - Rød linje: Lokalplan 79.1, sort linje: Lokalplan 79.

Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

Indhold

Lokalplantillægget giver mulighed for at der kan opføres 2 sheltere og sikrer, at sheltere udføres med en kørestolsvenlig åbning, så de med en lift kan benyttes af personer med handicap. Det skal være muligt med kørestol/rollator at komme til toilettet, som ligger ved parkeringspladsen. Tillægget sikrer derfor også, at belægningen på markvejen udføres i opstampet slotsgrus eller fliser.

Med lokalplantillægget fastsættes omfanget og højden på sheltere svarende til traditionelle sheltere. Facadebeklædningen skal være træ i træets naturlige farve eller sortmalet. Tage skal beklædes med tagpap eller udføres som grønne tage med beplantning. De 2 sheltere vil derfor kun i begrænset omfang kunne ses fra kysten.

Eksisterende forhold

Området ligger på Hornsherred ved Hammer Bakke, hvorfra der er færge til Orø. Lokalplanområdet er på ca. 4,5 ha og udgør et græsareal, der skråner ned mod afgræssede strandengsarealer og overdrev ved Isefjord. De omkringliggende arealer, som er omfattet af lokalplan 79, har været - og er til dels stadig - beplantet med levende hegn, som har givet læ til en frugtplantage, der har ligget her og opdelte arealet i nogle indre lukkede rum. Området fremstår i dag åbnet, idet kun de levende hegn mod syd og vest, er bevaret. Øst for lokalplanområdet er der små søer og fugtige lavninger.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Kommuneplan 2025

Parkering

Der er udlagt areal til parkering indenfor lokalplan 79. Tillægget, lokalplan 79.1, vurderes ikke at medføre behov for yderligere areal til parkering.

Landskabsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som i Kommuneplan 2025 er udpeget som bevaringsværdigt landskab betegnet Karakterområde 5 - Venslev Huse kystlandskab.

Størstedelen af karakterområdet skal beskyttes, idet det er karakteristisk og rummer særligt visuelle oplevelsesmuligheder i sin orientering mod og visuelle kontakt til kysten. Tilstanden i området er vurderet som middel. Hele området er vurderet som særligt sårbart. Beskyttelsesmålsætningen ved kysten knytter sig til det forhold, at det prioriteres højt at beskytte de særlige udsigter og landskabsoplevelser, der knytter sig til kystlandskabet.

Målsætningen om beskyttelse betyder, at området skal beskyttes mod forandringer, der kan svække eller udviske landskabets karakterer og de særligt visuelle oplevelsesmuligheder.

Ud fra landskabsinteresserne anbefales det bl.a. i kommuneplanen:

- At kystlandskabet og rummet mellem de nærtstående kyster og kig på tværs af Østerløb og langs kysten bevares.
- At områdets karakteristiske træk med græsklædte diger, blokudskiftede fritliggende gårde, husmandsbebyggelse og vejstrukturer i et åbent, letkuperet dødislandskab med intensivt dyrkedemarker og ekstensiv drift på stejle arealer bevares.
- At der ikke sker ændringer, der forringer oplevelsen af kystlandskabet, der er

meget sparsomt bebygget. Nye bygninger og anlæg bør undgås i kystlandskabet. Bebyggelse der er nødvendig for driften af området skal søges indpasset, så det påvirker den visuelle oplevelse af området mindst muligt.

Opførelse af 2 shelter vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på kystlandskabet eller forringe dette. Bygningerne fremstår i størrelse og udtryk som simple konstruktioner ikke meget ulig overdækninger til dyrehold, som naturligt hører til i området.

På den baggrund har Frederikssund Kommune vurderet, at lokalplanen ikke vil sløre de visuelle oplevelsesmuligheder eller svække de særlige værdier i landskabsudpegningen.

Kulturhistorisk bevaringsværdi

Tillægget omfatter et område som er udpeget med værdifuldt kulturmiljø. Her må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi.

Bygninger og anlæg indenfor områder med værdifulde kulturmiljøer skal placeres og udformes med hensyntagen til beskyttelsesinteresserne.

Tillægget vurderes ikke at påvirke de kulturhistoriske interesser i det åbne land, som omfatter dels synlige spor fra oldtid til nyere tid, for eksempel 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.

Tillægget vurderes heller ikke at påvirke kulturhistoriske helheder i landskabet, det vil sige afgrænsede områder, der afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling – kulturmiljøer.

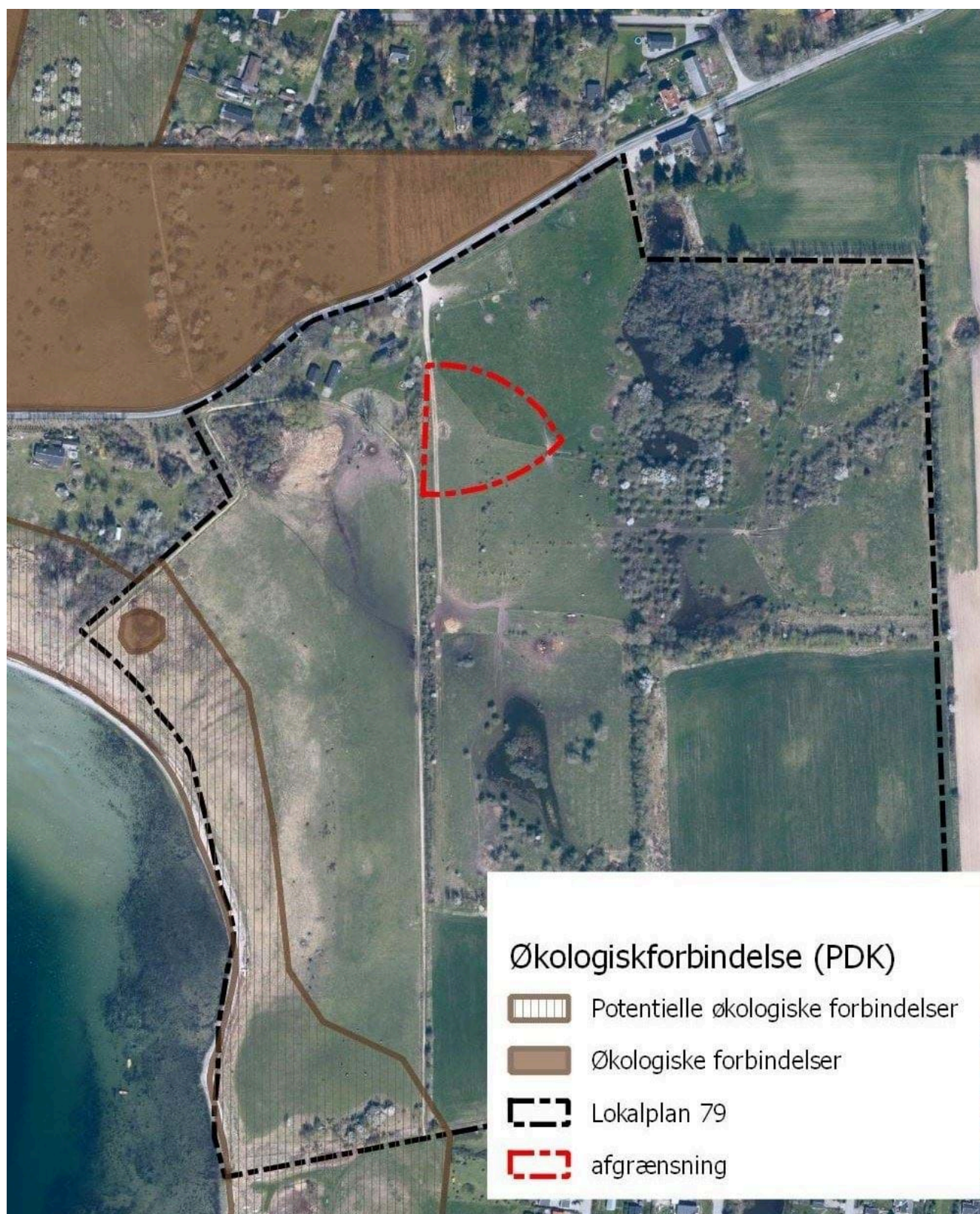
På den baggrund har kommunen vurderet, at lokalplanen ikke vil svække særlige værdier i området, som har kulturhistorisk bevaringsværdi.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i kote 13,5 DVR90 i et område, hvor der hverken er risiko for oversvømmelse ved havvandstigning eller områder med risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er ikke udpeget som et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller et potentielt naturområde eller økologisk forbindelse eller en potentiel økologisk forbindelse ifølge Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2025. Grønt Danmarkskort viser, hvor Frederikssund Kommune i fremtiden vil målrette sin naturpleje og planlægge for ny sammenhængende natur på tværs af kommunegrænserne.



Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme LF 5.2 - Hammergården, der udlægger området til rekreativt fritidsområde herunder rekreativt formål af regional karakter, lystbådehavn, færgeleje mv.

Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra enkelte bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til det pågældende formål.

Denne lokalplan, der muliggør to sheltere til offentlig benyttelse, er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Planloven

Kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en 3 km bred zone, som dækker alle landets kyster og omfatter arealer i sommerhusområder og landzone.

Ved lokalplanlægning for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal lokalplanen redegøre for den visuelle påvirkning af omgivelserne, og ved bygningshøjder over 8,5 m skal den begrunde den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

De nationale planlægningsinteresser skal først og fremmest sikre, at kysterne friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af nærhed til kysten. Det indebærer blandt andet, at kommunerne skal vurdere alternative udviklingsmuligheder.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres 2 sheltere på et afgrænset areal, der ligger ca. 200 m fra kysten. Terrænet her ligger i kote ca. 13,5 DVR90. Herfra er der udsigt til Isefjord.

Placeringen er valgt, fordi det er muligt at køre i bil hertil fra parkeringspladsen af en eksisterende grussti og fordi Fjordstien, der er en natursti, der løber langs Roskilde fjord og Isefjord, ligger få meter herfra. Placeringen betyder, at shelterne både kan benyttes af besøgende, der kommer til det rekreative område i bil, og af cyklister og vandrere, der benytter Fjordstien.

De to sheltere vil kun i begrænset omfang kunne ses fra kysten. Lokalplanen sikrer, at omfanget og højden på shelterne svarer til traditionelle shelters og at de udføres i træ og med træets naturlige farve eller sortmalet.

Endelig sikrer lokalplanen, at shelterne udføres med en kørestolsvenlig åbning og en lift, så de kan benyttes af personer med handicap.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 79 for center for bæredygtig friluftsliv er fortsat gældende i sin helhed, når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 79.1.

Lokalplan nr. 79 blev udarbejdet for at sikre rammerne for et støttepunkt for turismeudvikling, med et center for bæredygtigt friluftsliv. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et velkomstcenter med turistinformation, naturvejledning, kursus- og medlemslokaler, personalelokaler, køkken, fælles spiselokaler, café, overnatningsmuligheder for kørestolsbrugere m.m. på et udpeget areal i den nordlige del af lokalplanområdet. Mod øst er der - i udlagte byggezoner - mulighed for at opføre hytter til overnatning. De øvrige delområder er udlagt til teltplads, driftsbygninger, afgræsning, landbrug og rekreativt friareal.

Nærværende tillæg 1 til lokalplan nr. 79 (Lokalplan 79.1) giver mulighed for, at der kan opføres op til to sheltere i lokalplanens delområde B II. Delområdet må ifølge lokalplan nr. 79 alene anvendes til rekreativt friareal, afgræsningsareal eller frugtplantage. Lokalplan 79.1 udvider således anvendelsesmulighederne i delområde BII til også at omfatte byggeri til rekreative formål.



Byggefelter udlagt i lokalplan 79.

Servitutter

Endeligt vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 79.1, medfører ikke ophævelse af tilstandsservitutter indenfor lokalplanens område.

Ekspropriation

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er indsat for at opfylde dette lovkrav.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation

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

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

Anden lovgivning

Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysisk planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

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

Lokalplanområdet ligger i det øvrige hovedstadsområde.

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

Natura 2000, beskyttede arter og natur

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

planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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

Der skal ikke fældes træer egnede for flagermus i forbindelse med opførelse af sheltere og der er ingen egnede strukturer for markfirben i lokalplanområdet. Der er ligeledes ingen søer på arealet.

Arealet vurderes derfor ikke at rumme yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Ingen af de plantearter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV, er registreret i området eller vurderes at findes der.

Der er registreret bilag IV-arterne stor vandsalamander og Spidssnudet frø i søer indenfor 100-140 m. Der kan derfor være fødesøgende og vandrende paddler, som der skal vises hensyn til i byggefasen. Dvs. der må ikke efterlades åbne huller eller render i paddernes aktive sæson.

Ved ovenstående hensyn er det kommunens vurdering, at det ansøgte ikke medfører beskadigelse af bilag IV-arter eller af yngle- og rastesteder for bilag IV-arter.

Kommunen har ved en besigtigelse den 18. juni 2025 konstateret, at der ikke er §3 beskyttet natur på arealet.

Arealet ligger over 3,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, Natura 2000 område nr. 128 Ejby Ådal og omliggende kystskrænter. Det vurderes på den baggrund at lokalplanen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af Natura 2000 områder.

Frederikssund Kommune vurderer, at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Spildevandsplan 2013

Lokalplanområdet er ukloakeret, så spildevand og regnvand skal håndteres lokalt. Lokalplanen giver ikke anledning til spildevand. Regnvand fra tag på sheltere kan nedsive på de omkringliggende ubefæstede arealer.

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

Vandområdeplanerne 2021-2027

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

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

Den bebyggelse som lokalplanen muliggør vurderes ikke at forringe tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanerne eller forhindre, at de fastlagte miljømål i vandområdeplanerne kan opfyldes.

Arealanvendelsen til rekreativt område med to sheltere vurderes ikke at påvirke eller øge risikoen for grundvandet.

Museumsloven

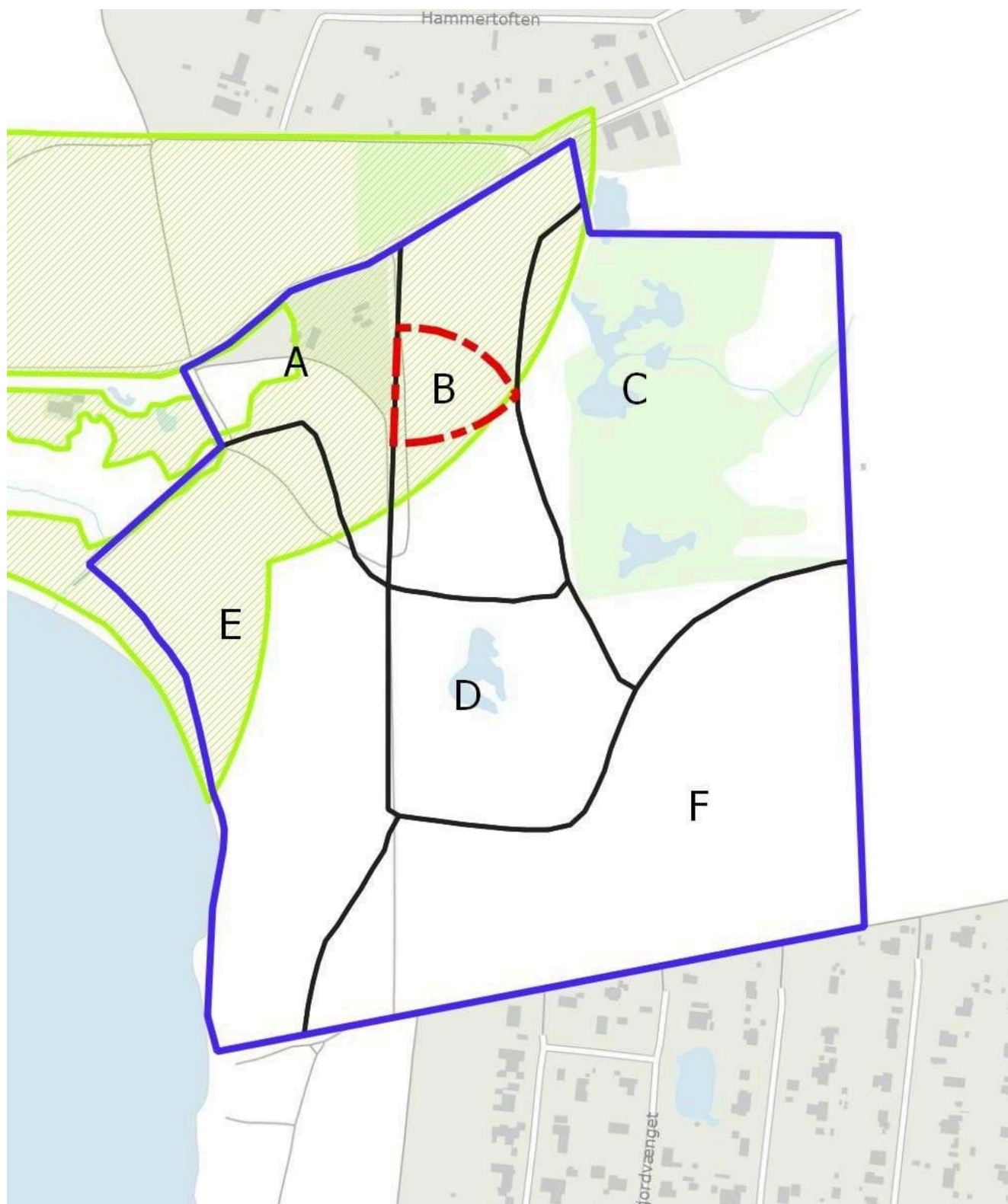
Hvis der i forbindelse med jordarbejder, fx ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum, ROMU.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen fra skoven vest for lokalplanområdet. Skovbyggelinjen hører under Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og at bevare skovbrynene, som er værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og inden for denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.

I planlovens § 15, stk. 5 kan en lokalplan indeholde bestemmelse om undtagelser fra bl.a. § 17, stk. 1 i lov om naturbeskyttelse, jf. § 65, stk. 1-3, i lov om naturbeskyttelse, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Dispensationen for skovbyggelinjen er indarbejdet i lokalplanens § 2.2.3.
Dispensationen vedrører kun forholdet til skovbyggelinjen.



Kort med skovbyggelinje - grøn skravering

Strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor strandbeskyttelseslinjen, som hører under Kystdirektoratet.

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det betyder, at man ikke må bygge eller indrette sig ligeså frit, som andre steder i landet.

Man må f.eks. ikke opføre bebyggelse, herunder til- og ombygning, opstille campingvogne, opsætte hegn, tilplante, udstykke areal eller ændre på terrænet.

Det kræver således dispensation fra Kystdirektoratet at opføre sheltere indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte den særlige natur og de landskabelige og rekreative interesser, der knytter sig til kysterne ved generelt at begrænse byggeriet i kystzonen.

For at give mere rum til friluftsliv og turisme langs kysterne vedtog Folketinget i 2017 en lempelse af naturbeskyttelsesloven.

Ved afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles dispensation, foretager Kystdirektoratet en samlet og konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. En række hensyn indgår i vurderingen, herunder påvirkningen af kystlandskabet, naturen og rekreative interesser. Kystdirektoratet har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 79.1 meddelt, at de ved behandling af en konkret ansøgning ikke lægger særlig vægt på, om der er en lokalplan, som giver mulighed for det ansøgte.

Fredning

Lokalplanområdet er omfattet af fredningen vedrørende Hammer Bakke.

Fredningsnævnet har den 15. august 2025 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 1, meddelt dispensation til to shelters med placering indenfor nærværende lokalplan 79.1 og på følgende vilkår:

- at bygninger holdes i neutrale eller mørke jordfarver således, at bygninger falder mest naturligt ind i landskabet.
- at der i etableringsfasen ikke efterlades åbne huller eller render i paddernes aktive sæson.
- at der ikke etableres åbne vejbrønde/riste, som padderne kan fanges i.

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Trafikale forhold

Lokalplanen giver mulighed for en mindre forøgelse af friluft aktiviteter i et område, der i forvejen er udlagt til rekreative formål, og hvor kommunen vurderer, at vejkapaciteten er god.

Lokalplanen medfører således ingen væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

Affaldshåndtering

Affald fra virksomheder og institutioner skal håndteres i henhold til Frederikssund Kommunes regulativ for erhvervsaffald og gældende lovgivning på området.

Tilladelser fra andre myndigheder

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

Jordforurening

Området omfattet af lokalplanen er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven, og det er ikke omfattet af områdeklassificering.

Hvis der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer, om området skal kortlægges som forurenede, eller om der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune vurderet planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2 (miljøscreening).

Kommunen har på den baggrund vurderet, at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- Planmæssig karakter - Lokalplanen giver mulighed for opførelse af to sheltere i et område, som i forvejen er udlagt til rekreative formål.
- Lokalplanen påvirker ikke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.
- Bevaringsværdigt landskab - planen forringer ikke oplevelsen af kystlandskabet, idet den indeholder bestemmelser om højde, omfang, materialer og farve på bebyggelsen samt krav om skærmende beplantning.

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01/03/2024 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

§ 1 FORMÅL

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for bygninger til rekreative formål.

Kommentar

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

Kommentar

Den overordnede hensigt med planen er at styrke anvendelsen af området til rekreative formål til gavn for alle og med særligt hensyntagen til personer med handicap.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

§ 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

§ 2.1.2

Området omfatter del af matrikelnummer 12a Vejleby By, Ferslev samt alle matrikler der efter tillæggets vedtagelse udstykkes herfra.

§ 2.2 Zonestatus

§ 2.2.1

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 2.2.2 Bonusvirkning

Med vedtagelse af denne lokalplan bortfalder kravet om landzonetilladelse for ændret anvendelse, samt bygge- og anlægsarbejder, når dette sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 15, stk. 4.

§ 2.2.3 Skovbyggelinje

Frederikssund Kommune dispenserer med denne lokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 5 fra naturbeskyttelseslovens § 17, således at bebyggelse kan opføres i overensstemmelse med nærværende lokalplan. Dispensationen meddeles efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1

Området må kun anvendes til rekreative formål, afgræsningsareal eller frugtplantage.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

§ 4.1

Belægningen på sti mellem handicapvenlige sheltere og parkeringsplads skal være opstampet slotsgrus eller fliser i en bredde på min 1,3 m.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 5.1 Bebyggelse

§ 5.1.1

Området skal friholdes for bebyggelse. Dog må der opføres op til to sheltere inden for området.

§ 5.1.2

Bygningshøjden må højst være 2,5 m målt fra naturligt terræn. Koter på naturligt terræn fremgår af kortbilag 4.

§ 5.1.3

Bygninger må have et bebygget areal på op til 20 m².

§ 5.1.4

Tagudhæng må højst være 0,5 m på 3 sider og op til 1,5 på én side.

§ 5.1.5

Bygninger skal placeres minimum 2,5 m fra skel.

Kommentar

Et shelter er i sin mest almindelige form en træbygning med et halvtag og tre lukkede sider, som fungerer som en overnatningsmulighed i naturen. Det giver ly for regn og vind og kan være en god alternativ til at overnatte i et telt.

Kommentar

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres to bygninger i form af sheltere i området. Yderligere bebyggelse til fritids- eller rekreative formål kræver dispensation fra lokalplanen samt landzonetilladelse jf. planlovens § 35 stk. 1.

Kommentar

Med lokalplanens bestemmelse om afstand til skel er shelters, der opføres indenfor lokalplanafrænsningen, ikke omfattet af helhedsvurdering jf. bygningsreglementet.

§ 6 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 6.1 Facader

Facader på shelters skal være træ i træets naturlige farve eller sortmalet.

§ 6.2 Tage på shelters

Tagbeklædningen på shelters skal udføres med tagpap eller grønt tag (levende tag).

§ 6.3

Shelters skal forsynes med gulve af træ, som udføres med en kørestolvenlig åbning, så de med en lift, kan benyttes af personer med handicap.

Kommentar

Se eksempel på handicapvenlig shelter foto 1.

§ 6.4

Der må ikke skiltes i området ud over to henvisningsskilte til shelters ved henholdsvis parkeringspladsen og Fjordstien.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

§ 7.1 Terrænregulering og beplantning

§ 7.1.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn. Koter på det naturlige terræn fremgår af kortbilag 4.

§ 7.1.2

Støttemure er ikke tilladt.

§ 7.1.3

Der må ikke etableres åbne huller eller render i perioden fra 1. marts til 1. november, som er paddernes aktive sæson.

§ 7.1.4

Der skal etableres skærmende beplantning på mindst en side af hver shelter. Beplantningen skal bestå af en busk eller et træ af hjemmehørende arter.

Kommentar

Der er registreret bilag IV arterne stor vandsalamander og Spidssnudet frø i søer indenfor 100-140 m. Der kan derfor være fødesøgende og vandrende padder, som der skal vises

hensyn til i byggefasen. Dvs. der må skal ikke efterlades åbne huller eller render i paddernes aktive sæson.

Kommentar

Eksempler på træer, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: Ask, Asp, Bøg, Fuglekirsebær, Hassel, Hæg, Løn, Pil, Seljerøn, Skovfyr, Slåen, Småbladet Lind, Stilkeg, Vild, Vintereg.

Eksempler på buske, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: Almindelig Hvidtjørn, Almindelig Hyld, Blågrøn Rose, Druehyld, Engriflet, tjørn, hassel, hunderose, seljepil, tørst.

§ 8 DET ØKOLOGISKE INDHOLD

Ingen bestemmelser

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

§ 9.1 Beplantning og belægning på sti

Handicapvenlige sheltere må ikke tages i brug, før der er anlagt belægning på stier i overensstemmelse med lokalplanens § 4 samt etableret skærmende beplantning i overensstemmelse med § 7.1.4.

§ 10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

§ 10.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 79.1 ophæves der ingen servitutter.

§ 10.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 79.1 ophæves § 3.2.3, 5.3.2 og § 5.3.4 i lokalplan 79, for det område, der er omfattet af lokalplan 79.1.

Kommentar

Bestemmelser fra lokalplan 79, som udgår:

§ 3.2.3

Arealet B II kan benyttes som rekreativt friareal, afgræsningsareal eller inddrages til frugtplantage.

§ 5.3.2

Bebyggelsen placeres inden for byggezonen B1. Bebyggelsen kan opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på indtil 5 m.

§ 5.3.4

Bebyggelsens endelige placering og udformning skal godkendes af Byrådet.

§ 11 RETSVIRKNINGER

§ 11.1 Retsvirkning

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

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

§ 11.2 Dispensation

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

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

§ 11.3 Ekspropriation

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

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den **XX 2026** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

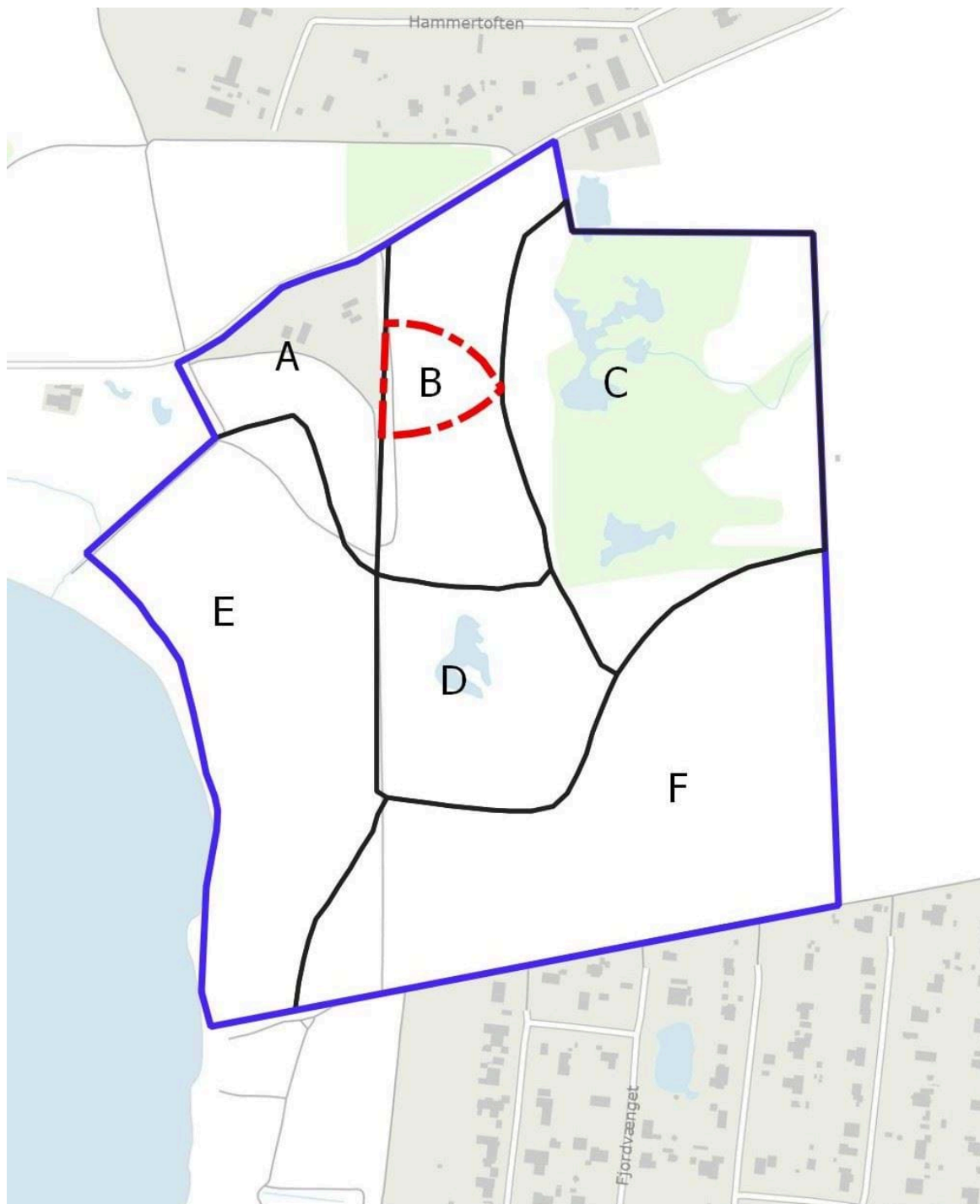
Anne Sofie Uhrskov Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - Afgrænsning



Luftfoto med afgrænsninger af lokalplan 79 og 79.1

Kortbilag 2 - Delområder i lokalplan 79



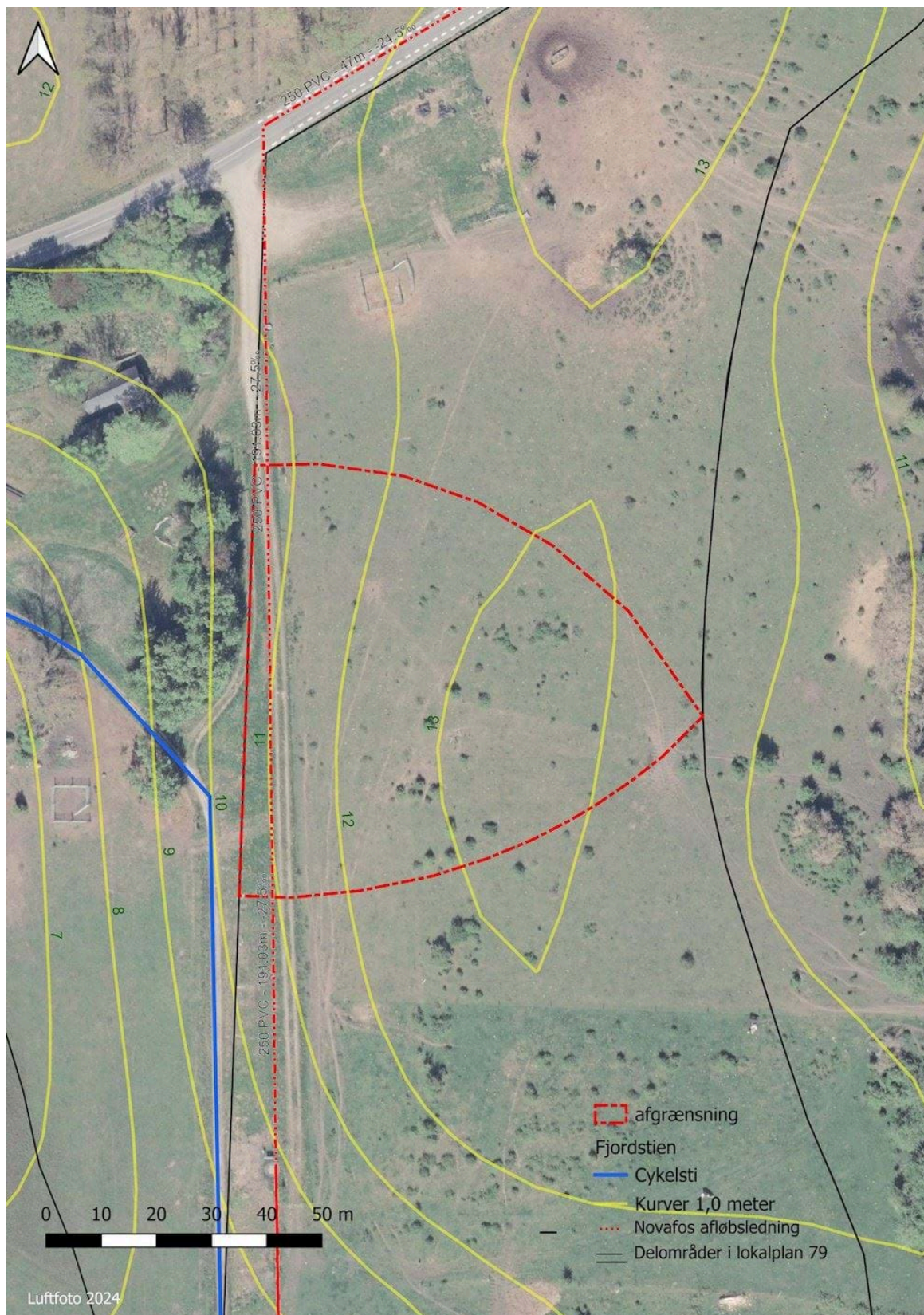
Delområder i lokalplan 79

Kortbilag 3 - Matrikelskel og strandbeskyttelseszone



Strandbeskyttelse

Kortbilag 4 - Terrænkoter



Afgrænsning af lokalplan 79 - Terrænkurver