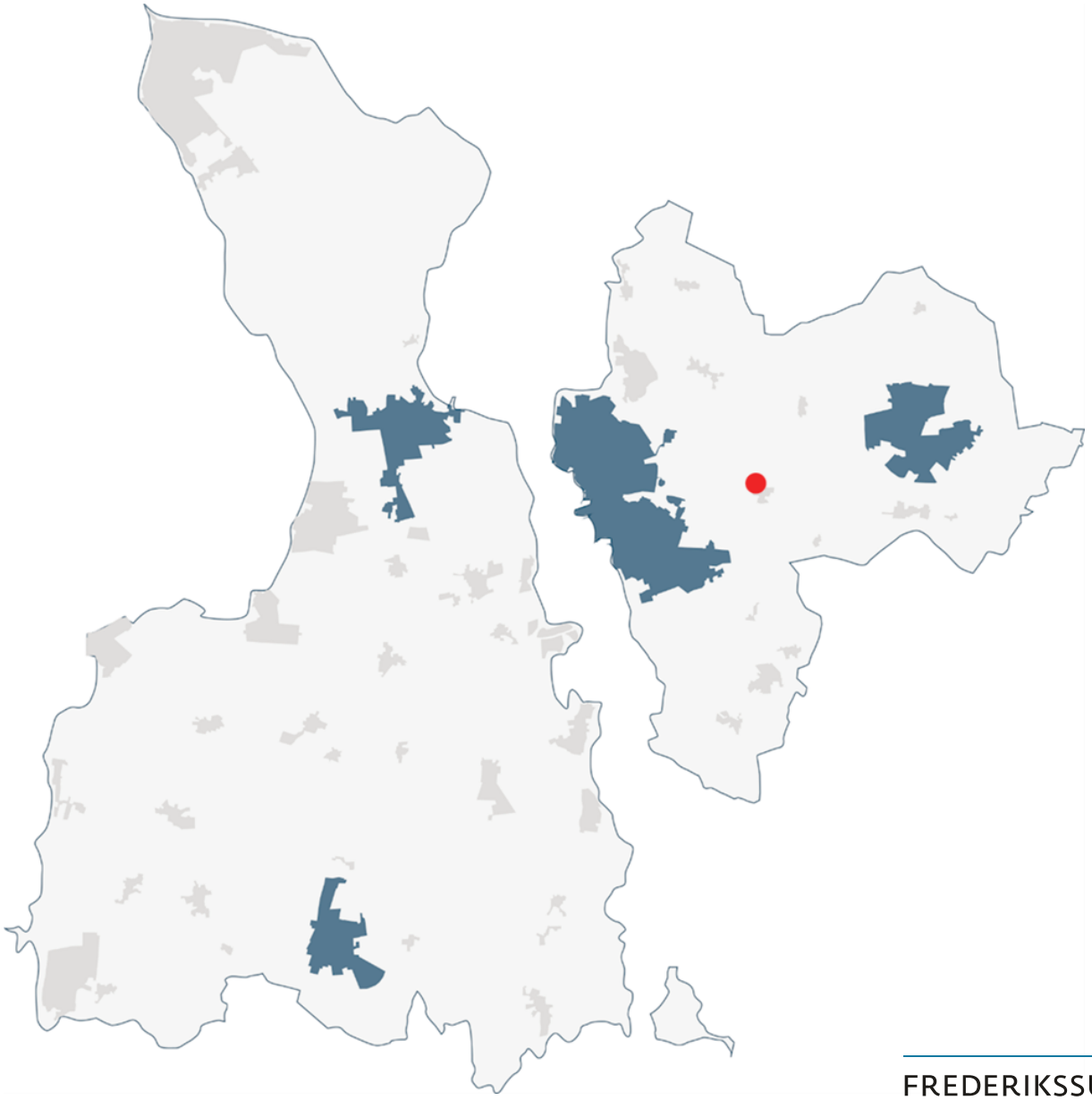
Lokalplan 74.1 tillæg til lokalplan 74 for Bybjerggård i Sundbylille

Vedtaget november 2026



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 2
Lokalplanens formål og beliggenhed 3
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold 5
Forhold til anden planlægning og lovgivning 8
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser 14
Miljøvurdering 17
Bestemmelser 18
Kortbilag 3 - Delområder og adgangsveje 22
Kortbilag 4 - Terrænkoter 23
Bilag 1 - Oversigt med bestemmelser 24

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.
Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.
Byrådet kan herved påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanens opbygning

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.
Indledningsvist beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for anvendelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser kan være uddybet med en kommentar.

Lokalplaner gælder 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. 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.

Annoncering

En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Lokalplanens formål og beliggenhed

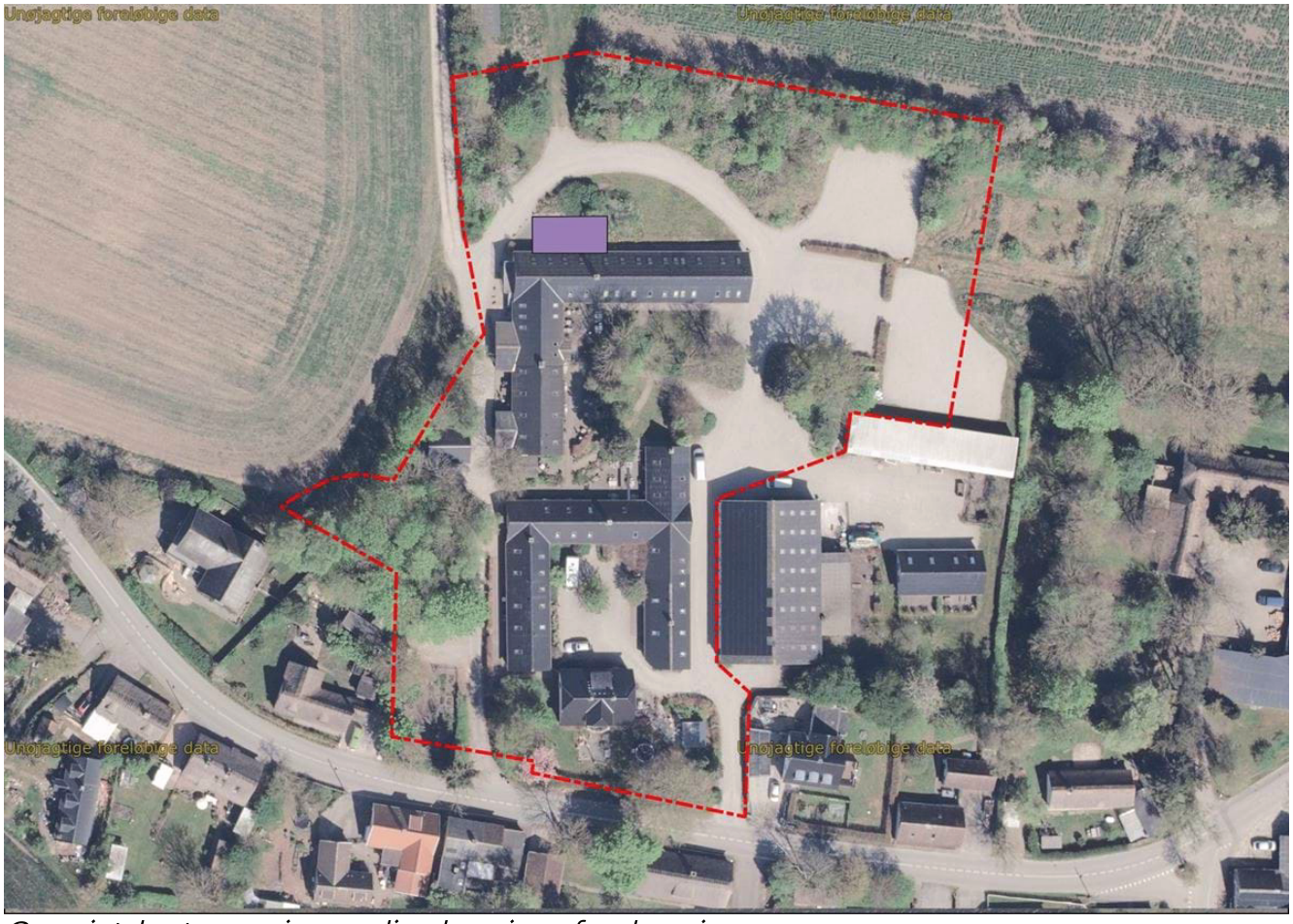
Formål

Frederikssund Kommune ønsker at imødekomme et ønske fra hotel- og konferencecenteret; Bybjerggård om mulighed for, at opføre en bygning til reception til brug for centerets gæster. Bygningen ønskes placeret på nordsiden af den eksisterende bebyggelse på ejendommen - i et område, som i gældende lokalplan 074 er udlagt til grønt område. Bygningens placering er i strid med principperne i lokalplan 074 og det er ikke muligt at dispensere fra disse. Den ønskede placering af bygningen udløser derfor krav om ny lokalplan.

Nærværende tillæg til lokalplan 074 giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse til kro, hotel- og konferenceformål på nordsiden af den eksisterende bebyggelse. Placeringen her er i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Tillægget giver endvidere mulighed for en ny udkørsel til Sundbylillevej på et sted, hvor oversigtsforholdene er bedre end ved de to eksisterende adgangsveje.

Beliggenhed

Området ligger i den nordøstlige del af Sundbylillevej og udgør en del af matrikelnummer 2A Sundbylille By, Jørlunde. Området har samme afgrænsning som lokalplan 074.



Oversigtskort som viser mulig placering af ny bygning

Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

Indhold

Tillægget ændrer ikke områdets anvendelse, som er de samme som i lokalplan 074:

1. Boligområde med et stuehus til helårsbeboelse.
2. Ferieboligområde og kro-område.
3. Kro-område.
4. Parkeringsområde.
5. Grønne områder

Delområde afgrænsning

Med tillægget ændres delområdeafgrænsningen således, at delområde 3 udvides mod nord og delområde 5 indskrænkes tilsvarende. Delområde 4 udvides ligeledes. Delområdeafgrænsningen fremgår af Kortbilag 3. Ændringen betyder, at der kan opføres bebyggelse til kro- og ferieformål, samt anlægges p-pladser på arealer, der i lokalplan 074 er udlagt til grønt område.

Bebyggelsens omfang og placering

Med tillægget ændres §7.2 om, at ny bebyggelse kun må opføres i et udlagt byggefelt til, at ny bebyggelse skal opføres inden for byggefelter i delområde 3. Ud over byggeri i byggefelterne må der opføres byggeri til kroformål (hotel- og konference) med et samlet etageareal på op til 200 m² i delområde 3.

Udformning på tage

Tage skal udføres med symmetriske saddeltage med en hældning på 40-45°. Med tillægget gives der mulighed for, at tage i et afgrænset område, kan udføres med en hældning på 35-45°.

Beplantning

Beplantning, som skal bevares, er udvidet med et mindre område i forhold til lokalplan 74. Området ligger i delområde 4.

Vejadgange

Med tillægget tilføjes der bestemmelse om, at udkørsel fra området kan ske i områdets vestlige del. Bestemmelsen sikrer mulighed for, at der kan etableres en ny udkørsel fra området med gode oversigtsforhold. De eksisterende adgangsveje kan i så fald sløjfes som udkørsel fra området.

Kortbilag

Med tillægget udgår kortbilag 2 i lokalplan 074 og der tilføres et kortbilag 3, som konsekvens

af den ændrede delområdeafgrænsning. Delområde 3 og 4 udvides i forhold til delområdeafgrænsningen i lokalplan 074. Delområde 5 indskrænkes tilsvarende.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 74, som blev vedtaget i 2015. Lokalplanen omfatter hotel- og kursuscenteret; *Bybjerggård*, der er indrettet i en firelænget gård i landsbyen Sundbylille. Adgangen til Bybjerggård sker via to indkørsler fra Sundbylillevej. Oversigtsforholdene her er dårlige for bilister, der kommer fra ejendommen og skal ud på Sundbylillevej.



Oversigt ved udkørsel til Sundbylillevej

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Kommuneplan 2025

Byudviklingsstrategi

Lokalplanområdet ligger i Sundbylille, der er en landzonelandsby. Frederikssund Kommune ønsker at fastholde den enkelte landsbys særlige identitet og kvaliteter, samtidig med at landsbyerne skal kunne følge med tiden.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at understøtte en eksisterende kro-virksomhed på en måde, som ikke påvirker landsbyens identitet.

Parkering

Lokalplanen ligger uden for de stationsnære områder, hvor det med Kommuneplan 2025 er fastsat, at der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 25m^2 erhverv. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres bebyggelse til kroformål med etageareal på op til 200 m^2 og der udlægges areal til parkering med plads til 8 p-pladser. Lokalplanener er således i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanen.

Landskabsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Kommuneplan 2025 er udpeget som 'Vedligeholdelsesområde' og hvor Byggeri i udformning og placering skal tage hensyn til den eksisterende landskabskarakter. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i sammen højde og i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vurderes dermed at tage hensyn til den eksisterende landskabskarakter.

Klimatilpasning

Området ligger i kote 18,00-20,00 DVR90 og der er ikke risiko for oversvømmelse ved havvandstigning eller i skybrud.

Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme LBB 2.4, der udlægger området til Landsby. Bolig- og kro-formål med dertilhørende aktiviteter, cafe, restaurant og ferieboliger i højst 1,5 etager med en højde på højst 8,5 m. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse. Der må ikke ske yderligere udstykning. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2025-2037.

Planloven

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 74.1, ophæves følgende punkter i lokalplan 074 for Bybjerggård i Sundbylille fra 2015:

§ 3.3

§ 6.1

§ 6.2

§ 7.2

§ 7.5

§ 10.1

§ 10.2

Kortbilag 2 - erstattes af kortbilag 3

Ekspropriation

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

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

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

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

Støjforhold

Lokalplanen giver mulighed for at udvide en eksisterende kro (hotel og konferencecenter) som ligger i udkanten af Sundbylille. Udvidelsen vurderes ikke at give anledning til en væsentlig forøgelse af støjende aktiviteter, idet anvendelsen forbliver uændret.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

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. Her kan kommunen udlægge ny byzone, når planlægningen følger planlovens regler om byvækst, byudviklingen er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund, og byudviklingen bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land. Der skal herudover foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, fx hensyn til natur, landskab, oversvømmelsesrisiko og drikkevand.

Hotel og konferencecenteret; Bybjerggård er i dag på ca. 1160 m^2. Tillægget giver mulighed for en udvidelse på 200 m^2. Det er Frederikssund Kommunes vurdering, at udvidelsen på dette sted indenfor landsbyafgrænsningen er af lokal karakter.

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

Natura 2000, beskyttede arter og natur

Frederikssund Kommune skal sikre, om 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.

Frederikssund Kommune har i februar 2025 foretaget en besigtigelse i lokalplanområdet, herunder besigtigelse af den vestlige træbeplantning, og 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

Lokalplansområdet ligger i fælleskloakeret opland, og spildevand tilsluttes det eksisterende kloaksystem. Tag- og overfladevand kan ligeledes tilsluttes eksisterende kloaksystem, men der er mulighed for at tagvand og overfladevand

håndteres lokalt, for at undgå oversvømmelser i fælleskloak. Der skal ansøges om tilladelse til LAR-løsning hos spildevandsmyndigheden.

Vandområdeplanerne 2021-2027

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

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

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

Grundvand

Frederikssund Kommune vurderer, at arealanvendelsen til kro ikke vil påvirke eller øge risikoen for grundvandet.

Søer, vandløb og kystvand

Lokalplanen forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanerne.

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.

Vejloven

Den nye adgang på den offentlige vej -Sundbylillevej, som ligger udenfor lokalplanområdet kræver vejmyndighedens tilladelse. Ved ansøgninger om ny adgang til offentlig vej kan vejmyndigheden efter vejlovens §49 lægge vægt på blandt andet:

Trafiksikkerhed

- Oversigtsforhold ved udkørsel
-

- Trafikmængde på vejen
- Hastighedsniveauet på vejen
- Risiko for konflikter med gående og cyklister
- Vejens indretning (fortov, cykelsti, sving, kryds mv.)
- Adgangens placering
- Adgangens bredde og udformning
- Om adgangen vil forringe fremkommeligheden på vejen

Hvis vejmyndigheden vil afslå en ansøgning, skal afslaget kunne begrundes i sådanne saglige hensyn. Et afslag kan normalt ikke begrundes alene med æstetik, naboindsigelser eller en generel modvilje mod projektet. Der skal være en reel trafikal eller vejteknisk vurdering til grunde.

Vejmyndighedens kompetence vedrører adgangen til den offentlige vej – altså selve overkørslen og dens trafikale konsekvenser – ikke hele den private vej eller adgangsvejs linjeføring inde på den private ejendom.

Når der er tale om vejens forløb længere inde på privat grund, uden betydning for trafikken på den offentlige vej, vil det normalt falde uden for vejmyndighedens kompetence efter vejloven

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for områder med kollektiv varmeforsyning. Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme, og solenergianlæg. Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger. Eventuelle varmepumper skal af støjmæssige hensyn orienteres væk fra nabobebyggelser og afskærmes, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Frederikssund Kommune arbejder for at understøtte en fremtidssikring af teknologiske løsninger og anlæg. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.

Trafikale forhold

Da tillægget ikke ændre på områdets anvendelse til kroformål, men kun giver mulighed for en mindre udvidelse af den eksisterende anvendelse, vurderes lokalplanen ikke at give anledning til væsentlige ændringer i trafikmønster og trafikmængde.

Lokalplanen giver mulighed for en ny adgangsveje til området således, at trafikken fra området ledes ud til en ny tilslutning til Sundbylillevej, hvor oversigten er god. Det skyldes de dårlige oversigtsforhold, der er ved de to eksisterende udkørsler til Sundbylillevej.



På luftfotoet er oversigten på Sundbylillevej vist ved en mulig tilslutning af den nye vej med placering lige vest for landsbygrænsen.

Vejens linjeføring og tilslutning til Sundbylillevej ligger udenfor lokalplanområdet. Det kræver tilladelse fra vejmyndigheden, at etablere en overkørsel til Sundbylillevej. Vejmyndigheden er sindet at give tilladelse til en overkørsel med placering som vist på ovenstående luftfoto. Vejens linjeføring kræver ikke myndighedens tilladelse, se afsnit om vejloven.

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

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenet i henhold til jordforureningsloven, men det er 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 forurenet, 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.

Jordflytning

Da området hverken er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, er der ikke pligt til at anmelde flytning af jord fra området.

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:

- At der er tale om en mindre udvidelse af en eksisterende kro
- At ny bebyggelse opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse
- At der med lokalplanen gives mulighed for en god trafikal løsning

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

§ 1 FORMÅL

§ 1.1.1
Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for, at der kan opføres bebyggelse til kro, hotel- og konferenceformål i tilknytning til eksisterende bebyggelse
- at give mulighed for, at de trafikale forhold omkring udkørslen fra området forbedres

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

§ 2 OMRÅDET AFGRÆNSNING

§ 2.1.1
Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 3.

§ 2.1.2
Området omfatter en del af matrikelnummer 2A Sundbylille By, Jørlunde samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes heraf.

§ 3 OMRÅDEINDDELING OG ZONESTATUS

§ 3.1.1
Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3.1.2
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.

§ 3.1.3
Området inddeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 3.
1. Boligområde med et stuehus til helårsbeboelse.
2. Ferieboligområde og kro-område.

3. Kro-område.
4. Parkeringsområde.
5. Grønne områder

Kommentar
§ 3.1.3 erstatter § 3.3 i lokalplan 074 fordi § 3.3 henviser til kortbilag 2, som udgår.

§ 4 ANVENDELSE

Der tilføres ingen bestemmelser med dette tillæg

Kommentar
Anvendelsen forbliver uændret, men delområdeafgrænsningen, ændres med tillæg til lokalplan 074, hvor delområdeafgrænsningen fremgår af kortbilag 3.

§ 5 UDSTYKNING

Ingen bestemmelser

§ 6 PARKERING og VEJADGANG

§ 6.1.1
Det til virksomhedens drift nødvendige antal parkeringspladser skal etableres i delområde 4.

§ 6.1.2
Det er muligt at etablere en ny vejadgang med ind- og udkørsel fra området, som vist på kortbilag 3.

Kommentar
§ 6.1.1 erstatter § 6.1 og § 6.2 i lokalplan 074

Kommentar
Tillægget medfører en udvidelse af delområde 4.

Kommentar
§ 6.1.2 giver mulighed for, at trafikanter, der skal ud af området, benytter en ny adgangsvej i områdets vestlige del. Med en udkørsel her vil der være gode oversigtsforhold ved tilslutningen på Sundbylillevej.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 7.1.1
Der må kun opføres bebyggelse indenfor byggefelterne i delområde 3 som vist på kortbilag 3. I delområde 3 må der opføres bebyggelse til kroformål med et samlet etageareal på op til 200 m^2 uden for byggefeltet. Det er derudover tilladt at opføre mindre sekundære bygninger i delområde 1, 3 og 5 i henhold til § 7.5.

§7.2 i lokalplan074 udgår

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 8.1.1
Zink, kobber eller bly må ikke anvendes som byggemateriale på udvendige bygningsdele.

§ 9 - 10 UBEBYGGEDE AREALER

§ 10.1.1
De beplantningsområder i delområde 1,4 og 5, som fremgår af kortbilag 3, skal være tæt beplantet med træer og buske, så de har en skærmende funktion. Det er tilladt at fælde enkelte træer eller buske, når disse erstattes med ny beplantning.

§ 10.1.2
Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, som vist på kortbilag 4.

§ 10.1.3
Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres mindst/højst 4 m over terræn.

Kommentar
§ 10.1.1. erstatter § 10.1 i lokalplan 074.

§ 11 LEDNINGS OG FORSYNINGSANLÆG

Ingen bestemmelser

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 74.1 ophæves følgende bestemmelser i lokalplan 074:

§ 3.3

§ 6.1

§ 6.2

§ 7.2

§ 10.1

§ 10.2

§ 13 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

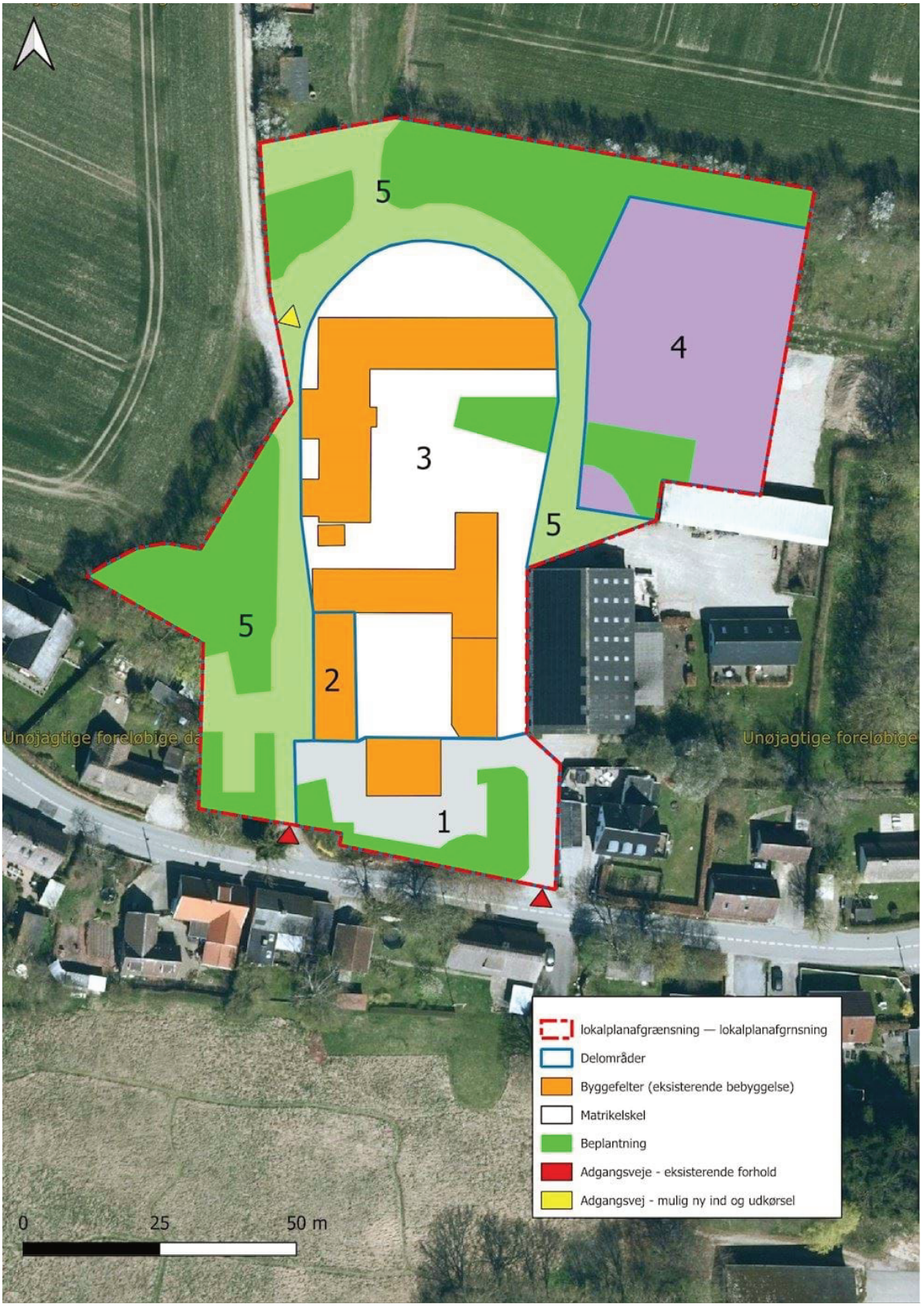
Ingen bestemmelser

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 10. november 2026.

Anne Sofie Uhrskov Borgmester/ Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 3 - Delområder og adgangsveje



Kortbilag 4 - Terrænkoter



Bilag 1 - Oversigt med bestemmelser

Lokalplan 074	Lokalplan 74.1
§ 1 Lokalplanens formål er at: - give mulighed for etablering af kro-aktiviteter - udlægge et nyt byggefelt, - den nye bebyggelse bliver opført på en måde, der tager hensyn til det omkringliggende landsbymiljø, - sikre, at den øgede aktivitet ikke er til gene for de omkringboende, blandt andet ved at stille krav om afskærmende beplantning, - sikre tilstrækkelig parkeringsareal.	§ 1.1.1 Formålet med lokalplanen er: - at give mulighed for, at der kan opføres bebyggelse til kro, hotel- og konferenceformål i tilknytning til eksisterende bebyggelse - at give mulighed for, at de trafikale forhold omkring udkørslen fra området forbedres
§ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matr.nr. 2a, Sundbylille by, Jørlunde.	
§ 3.1 Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.	
§ 3.2 Nye bebyggelser, herunder ombygninger af eksisterende bebyggelse og alle anlæg i øvrigt, der opføres eller udføres efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 landzonetilladelse/bonusordning).	§ 3.1.3 Området inddeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 3. 1. Boligområde med et stuehus til helårsbeboelse. 2. Ferieboligområde og kro-område. 3. Kro-område. 4. Parkeringsområde.
§ 3.3 udgået	
§ 4	

-Delområde 1 må kun anvendes til boligformål med en helårsbolig.

- Delområde 2 må kun anvendes til to ferieboliger og til kroaktiviteter med maksimalt fire værelser til udlejning – i alt seks udlejningsenheder.

- Delområde 3 må kun anvendes til kro med dertilhørende aktiviteter, værelsesudlejning, lokaleudlejning (til f.eks. fest, konference og kursusaktiviteter), restaurant og café. Der må maksimalt etableres 48 værelser til udlejning.

- Delområde 4 er udlagt som parkeringsareal.

- Delområde 5 er udlagt til grønt område med mulighed for

etablering af legeplads, flagstang, petanquebane, terrasse, mindre veje, handicapparkering eller lignende. Derudover kan der opføres mindre sekundære bygninger, som er beskrevet i § 7.5.

§ 5.1
Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 6.1 udgået

§ 6.2 udgået

§ 6.3
Ved udvidelse af parkeringsareal i delområde 4, skal der etableres grøn beplantning ved parkeringsarealets ophør mod øst. Beplantningen skal fremstå tæt og afskærmende.

§ 7.1
Eksisterende bebyggelse (E) indenfor lokalplanens område kan opretholdes (se kortbilag 2)

5. Grønne områder

§ 6.1.1
Det til virksomhedens drift nødvendige antal parkeringspladser skal etableres i delområde 4.

§ 6.1.2
Der er muligt, at etablere vejadgange med ind- og udkørsel fra området, som vist på kortbilag 3.

§ 7.1.1
Der må kun opføres bebyggelse indenfor byggefelterne i delområde 3 som vist på kortbilag 3. I delområde 3 må der opføres bebyggelse til kroformål med et samlet etageareal på op til 200 m² uden for

§ 7.2 udgået

§ 7.3
Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter.

§ 7.4
Bebyggelsen må maksimalt være i 1½ etage.

§ 7.5
I delområde 1, 3 og 5 kan der opføres mindre sekundære bygninger til opbevaring og kortvarigt ophold som udhuse, skure, garager, drivhuse, halvtage, pavilloner eller andre lignende mindre bygninger.

Ingen sekundære bygninger må på noget sted gives en højde større end 4 meter. Der må maksimalt placeres to sekundære bygninger inden for delområde 1. Der må i alt placeres fem sekundære bygninger inden for delområde 3 og 5. Én af de sekundære bygninger må max være 52 m² de resterende må ikke overstige 25 m2. Der må opføres en bålhytte eller et shelter, som skal være placeret mindst 80 meter fra helårsbeboelse.

§ 8.1
Facader skal fremstå som pudset eller filtset. Facaderne på bygningerne skal fremstå ens.

§ 8.2
Skorstenspiber skal fremstå som pudset eller filtset. Skorsten skal placeres i tagrygningen.

§ 8.3
Facader på mindre sekundære bygninger som f.eks. skure, garager og udhuse må udføres i andre materialer end facadematerialerne beskrevet i § 8.1.

§ 8.4
Vinduer og døre skal i delområde 1 udføres som 2-fags eller 3-fags sprosset eller småsprosset, det er dog tilladt at vælge en byggefeltet. Det er derudover tilladt at opføre mindre sekundære bygninger i delområde 1, 3 og 5 i henhold til § 7.5.

8.1.1

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

anden dørtype, til døre som ikke er terrassedøre.

§ 8.5
I delområde 1 må der ikke etableres tagvinduer i tagfladen, som vender ud mod Sundbylillevej. Tagvinduer mod gården skal have sort ramme og være placeret plant med tagfladen.

8.6
I delområde 1 må mindre sekundære bygninger som skure, garager og udhuse udføres med andre typer vinduer og døre end beskrevet i § 8.4.

§ 8.7
I delområde 1 skal tagbeklædningen udføres med sorte tagsten og må maksimalt have en glansværdi på 10.

§ 8.8
I delområde 2 og 3 skal tagbeklædningen udføres med sorte bølgeplader eller tagsten og må maksimalt have en glansværdi på 10.

§ 8.9
I delområde 1 er det ikke tilladt at opsættes solenergianlæg på tage.

§ 8.10
I delområde 2 og 3 er det tilladt at opsætte solenergianlæg på tage. De skal opsættes plant med taget og de skal være matte således at gener ved refleksion undgås.

§ 8.11
Tage skal udføres med symmetriske saddeltage med en hældning på 40-45°.

§ 8.12
Tagbeklædning og udformning på mindre sekundære bygninger som skure, garager og udhuse må udføres i andre materialer end tagmaterialer beskrevet i § 8.7 og 8.8 og hældning beskrevet i § 8.11.

§ 10.1.1
De beplantningsområder i delområde 1,4 og 5, som fremgår af kortbilag 3, skal være tæt beplantet med træer og buske, så de har en skærmende funktion. Det er tilladt at fælde enkelte træer eller buske, når disse erstattes med ny beplantning.

§ 10.1.2
Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, som vist på kortbilag 4.

§ 10.1.3
Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres mindst/højst 4 m over terræn.

§ 9.1
Hvis beregninger af støj i naboskel skulle eftervise en overskridelse af kommunens grænseværdier for støj, kan kommunen kræve støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. inddækning af støjkilderne, opsætning af støjhegn eller lignende.

§ 10.1 udgået

§ 10.2 udgået

§ 10.3
Støjhegn skal fremstå med levende grøn beplantning.

§ 11.1
Ledninger til el, telefon, antenner, belysning og lignende skal fremføres under terræn.

§ 11.2
Paraboler må ikke opsættes, så de er synlige fra vej, beboelsesejendomme eller offentlige arealer.

§ 12
Denne lokalplan omfatter en del af den eksisterende lokalplan nr. 27.1 "Sundbylille" fra den tidligere Slangerup Kommune. Den eksisterende lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan, når denne vedtages endeligt.

§ 13
1. 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. 2. 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. 3. 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. 4. 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). 5. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.	