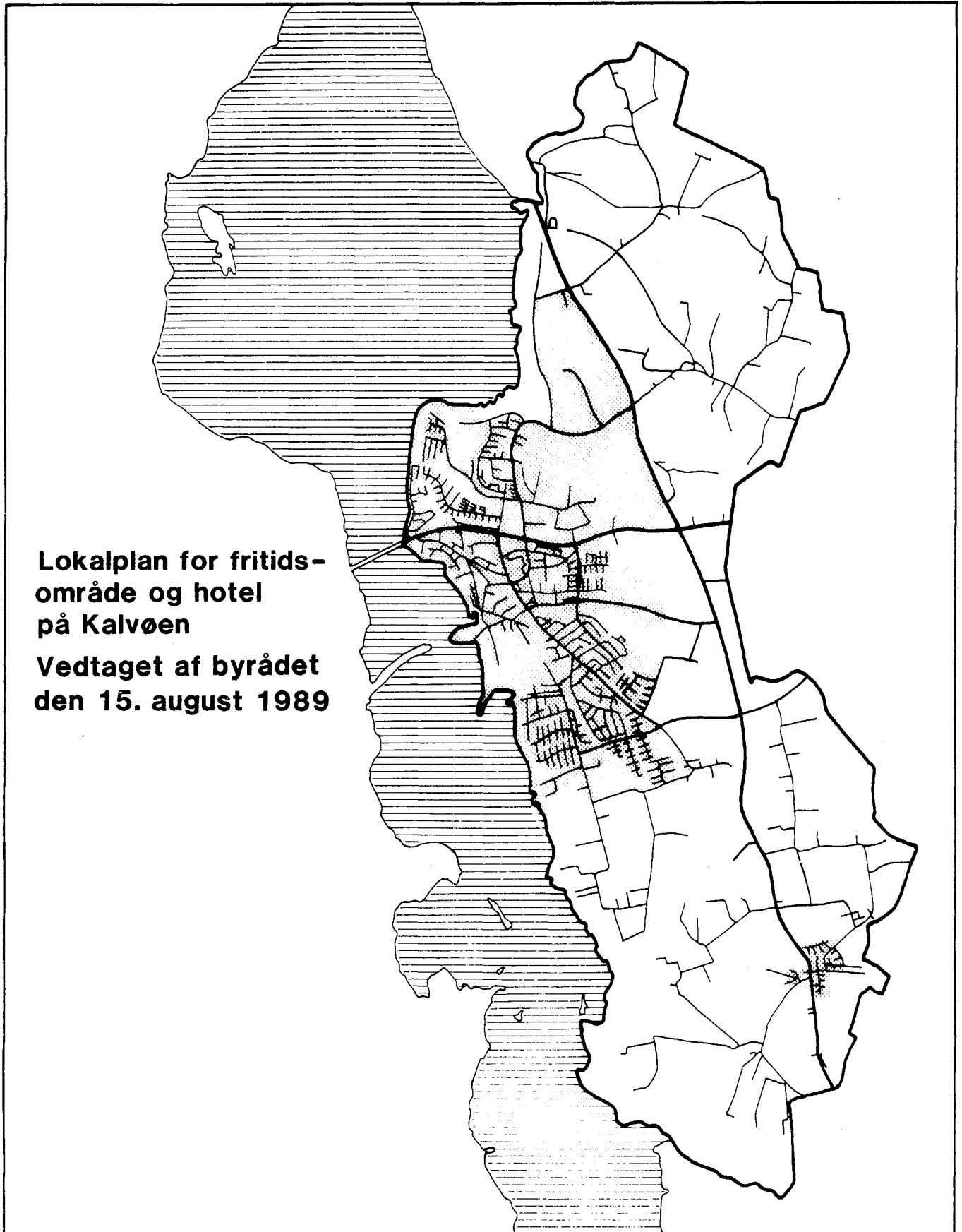


# FREDERIKSSUND KOMMUNE



# LOKALPLAN nr. 48

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Første del, REDEGØRELSE**

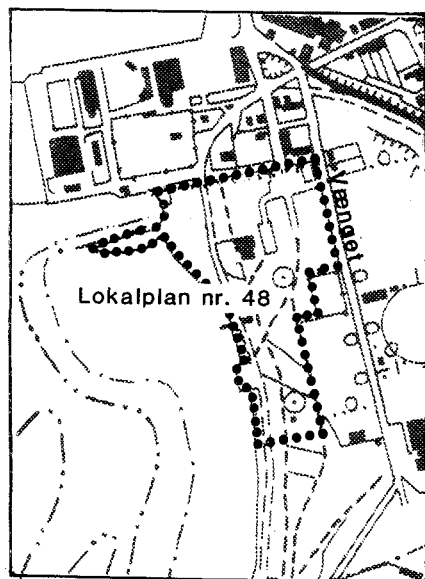
Indledning	side	3
Forholdet til anden planlægning		3
Kommuneplanlægning		3
Vej- og stiplanlægning		3
Beskyttelseslinier		3
Forsynings- og ledningsanlæg		4
Tillæg nr. 11 til kommuneplanens rammer		5
Lokalplanens retsvirkninger		6

**Anden del, LOKALPLAN nr. 48**

§ 1 Lokalplanens formål		7
§ 2 Område og zonestatus		7
§ 3 Områdets anvendelse		7
§ 4 Udstykning		7
§ 5 Vej- og stiforhold		7
§ 6 Forsynings- og ledningsanlæg		8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering		8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden		8
§ 9 Ubebyggede arealer		8
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen		8
§ 11 Tilladelser eller dispensationer		9
Vedtagelsespåtegning		9

# Første del, REDEGØRELSE

## A INDLEDNING



•••• Lokalplanens afgrænsning

Formålet med lokalplan nr. 48 er at bevare det rekreative bynære område Kalvøen og åbne mulighed for, at restaurant Kalvøen kan udbygges med hotel- og kursusfaciliteter.

Lokalplanens område udgør en del af Frederikssunds fritidsområde, Kalvøanlægget og indeholder sportsanlæg, strand, friluftsscene, "Vikingeboplads", lystbådehavn, restaurant m. v. Kalvøen er et velfungerende område med mange kvaliteter, der vil blive forstærket i forbindelse med en fremtidig byudvikling i Frederikssund bymidte.

Siden opførelsen af Kalvøpavillonen i 1905 har der været planer om at anlægge et hotel i tilknytning til pavillonen, og med denne lokalplan gives mulighed for at udvide den eksisterende restaurant Kalvøen med hotel- og kursusfaciliteter. Lokalplanen fastlægger iøvrigt bestemmelser for områdets bevaring som grønt område.

Området afgrænses mod vest af Roskilde fjord, mod nord af havnen og byudviklingsområderne i bymidten, mod øst af sportsanlæg og mod syd af friluftsscenen og "Vikingebopladsen".

## B FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning:

I kommuneplan 1980 er lokalplanens område udlagt som fritidsområde F.1.1, der fastlægger områdets anvendelse til offentligt tilgængeligt fritidsområde, herunder idrætsanlæg, bypark og lignende.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 11 til kommuneplan 1980. Ved tillæg nr. 11 ændres byggefeltet, som er fastsat i ramme F.1.1, og der udlægges et nyt byggefelt til hotel- og kursusvirksomhed.

Vej- og stiplanlægning:

Området vejforsynes fra øst ad Kalvøvej og Vænget. Parkering kan ske på de eksisterende parkeringsarealer. Området fastholdes som offentligt tilgængeligt område med adgang ad eksisterende stier.

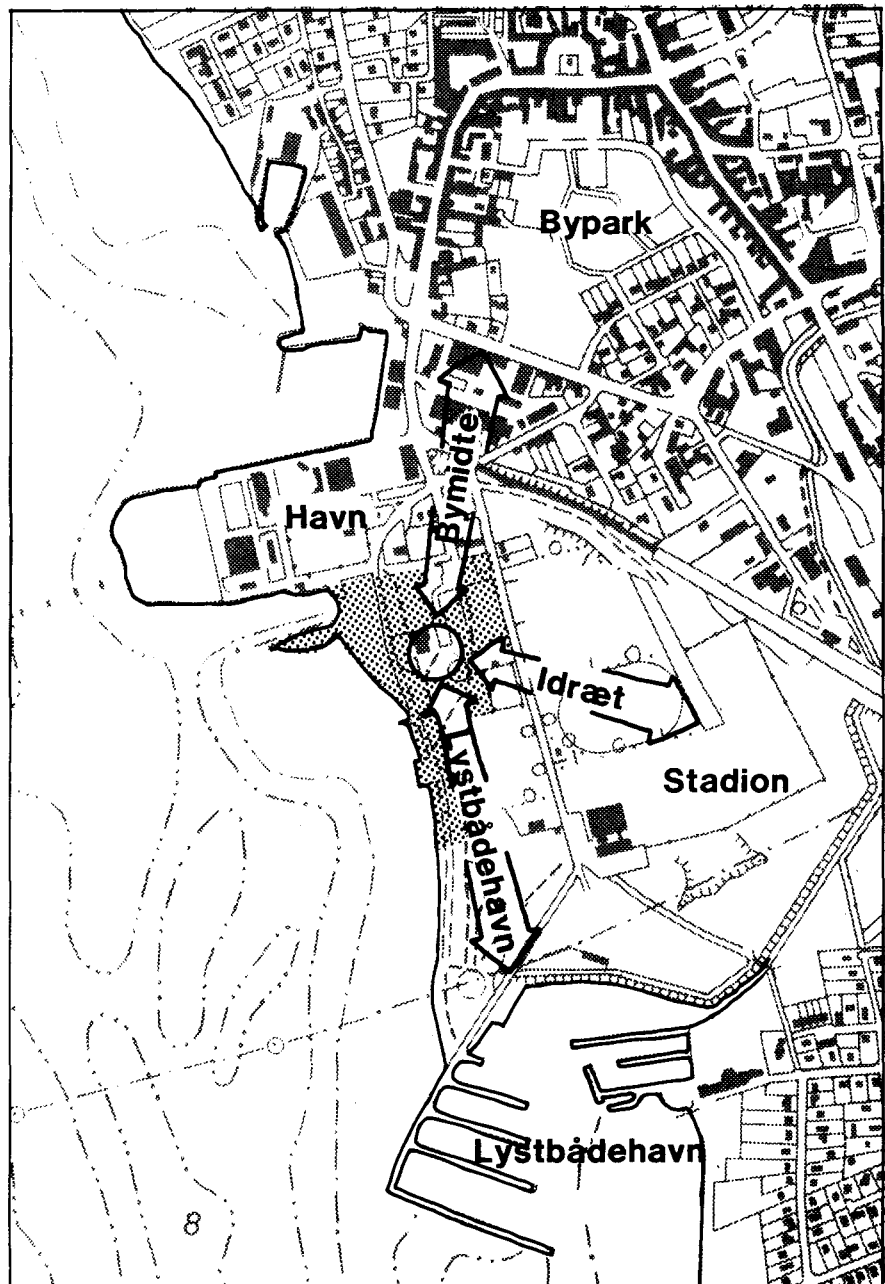
Beskyttelseslinier:

Lokalplanens område er omfattet af en 100 m strandbeskyttelseslinie.

### Forsynings- og ledningsanlæg:

Lokalplanens område er omfattet af den kommunale varmeplanlægning og ligger i et område, der i varmeplanen er inddraget under naturgasforsyningen.

Lokalplanens område er kloakeret, og tilslutningen kan ske til eksisterende ledningsnet.



Lokalplanområdets placering i forhold til bymidten og fritidsaktiviteterne på Kalvøen

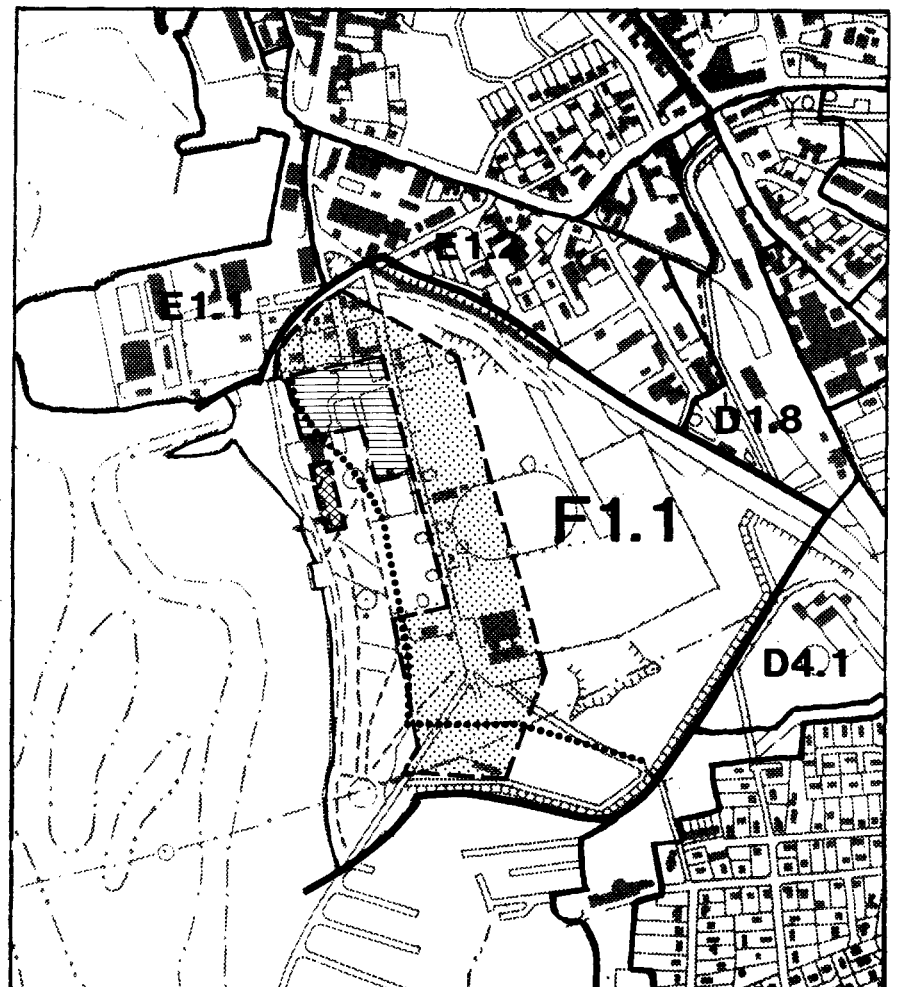
# FREDERIKSSUND KOMMUNE Kommuneplan 1980 - 92

## Tillæg nr.11 til Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Dette tillæg ændrer byggefeltet, som er fastlagt i rammeområde F.1.1 i kommuneplan 1980, og der udlægges et nyt byggefelt til hotel- og kursusvirksomhed.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for rammeområde F.1.1, skal sikre:

- at anvendelsen fastlægges som offentligt fritidsområde, herunder idrætsanlæg, bypark, beplantning og lignende,
- at området skal friholdes for anlæg og bebyggelse, som ikke er nødvendige for områdets anvendelse til fritidsformål,
- at der udlægges et byggefelt for placering af bygninger til idrætsformål, bebyggelsesprocenten må ikke være større end 40, og bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Der udlægges et nyt byggefelt for restaurant, hotel- og kursusvirksomhed.



	Rammeområde		Nyt byggefelt
	Byggefelt		Strandbeskyttelseslinie
	Ophævet byggefelt		

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af bygningerne, der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Anden del, LOKALPLAN nr. 48

---

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse af lov om kommuneplanlægning nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder.

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- Stk. 1 Lokalplanens formål er at bevare det rekreative område Kalvøen som et grønt fritidsområde - bypark for Frederikssund by, og sikre at restaurant Kalvøen kan udbygges med hotel- og kursusfaciliteter, på en måde der passer ind i området.

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- Stk. 1 Lokalplanområdet afgrænses og opdeles, som vist på kort 1 og 2 og omfatter følgende matr. nr.: 19 b og 19 x Frederikssund markjorder, samt alle parceller, der efter den 15.8.1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- Stk. 2 Lokalplanens område er byzone på nær det opgrødede landzoneareal, der ligger langs kysten, som vist på kort 1.

Med byrådets vedtagelse af denne lokalplan overføres landzonearealet til byzone, området omfatter matr. nr. 19 b Frederikssund markjorder.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- Stk. 1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt grønt område, fritidsområde og bypark.

- Stk. 2 Indenfor det på kort 1 og 2 viste byggefelt kan der opføres hotel- og kursusfaciliteter og andre tilknyttede aktiviteter.

### § 4 Udstykning

- Stk. 1 Udstykninger må ikke foretages uden særlig tilladelse fra byrådet.

### § 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- Stk. 1 Veje, stier og parkeringspladser udlægges med offentlig adgang, som vist på kort 2.

- Stk. 2 Vej- og stibelysning skal udføres med parkarmaturer, der skal godkendes af byrådet.

- Stk. 3 Der skal anlægges areal til min. 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal.

Såfremt der opstår behov for yderligere parkeringsareal, skal dette anlægges, når byrådet kræver det.

## § 6 FORSYNINGS- OG LEDNINGSANLÆG

- Stk. 1 Indenfor området kan opføres transformerstationer, når de udføres og placeres, så de passer ind i området.
- Stk. 2 Forsyningsledninger må ikke fremføres som luftledninger.
- Stk. 3 Bebyggelsen skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Indtil tilslutning til et fælles byanlæg er etableret, kan byrådet tillade, at der opsættes en midlertidig antenne med største højde på 20 m.
- Stk. 4 Bortset fra fællesantenneanlægget må der kun med byrådets særlige tilladelse etableres andre udvendige radio- og fjernsynsantenner.\*

\* Ved fjernsynsantenner forstås antenner af enhver art, herunder parabolantenner.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1 Inden for lokalplanens område må der kun etableres anlæg, der er nødvendige for områdets anvendelse som offentligt, grønt område, fritidsområde og bypark. Der kan inden for det på kort 1 og 2 viste byggefelt etableres hotel- og kursusfaciliteter med tilknyttede aktiviteter.
- Stk. 2 Bebyggelsen til hotel- og kursusfaciliteter må ikke gives større højde end den eksisterende bygning, restaurant Kalvøen.

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 2 Bygningen skal fremtræde som muret byggeri med en rød eller mørk tagbelægning af tegl, tagpap eller skifer.
- Stk. 3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

- Stk. 1 Området skal reguleres og beplantes efter en af byrådet godkendt plan.
- Stk. 2 Rydning af træer og sammenhængende beplantning må ikke finde sted uden byrådets godkendelse.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Før anlæg og bygninger tages i brug, skal regulering og beplantning være godkendt og udført som angivet i § 9, stk. 1.



## § 11 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

Stk. 1

Overfredningsnævnet meddeler den 22.5.1989 dispensation til opførelse af bebyggelse inden for det nye byggefelt, på de vilkår fredningsnævnet meddelte den 6. januar 1989. Følgende vilkår er præciseret:

- at bebyggelse holdes inden for det afgrænsede byggefelt, der ikke må overskrides,
- at ny bebyggelse ikke gives større højde end den eksisterende bygning, restauration Kalvøen,
- at der ikke opføres trappehus, tårne og andet, der overskrider forannævnte bygningshøjde,
- at beplantning langs sti mod Roskilde Fjord modsat byggefeltet ikke fjernes,
- at beplantning omkring byggefelt så vidt muligt skånes, og eventuel nyplantning foretages,
- at området fastholdes som offentligt tilgængeligt område med adgang til eksisterende stier, og
- at endeligt projekt til bebyggelsens udformning og placering, herunder med beskrivelse af byggematerialer, forelægges nævnet til godkendelse, forinden byggeri iværksættes.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt

Frederikssund byråd, den 18.8.1989.

P. b. v.

Jørgen Christiansen  
borgmester

Niels Boje Groth  
teknisk direktør

Foranstående lokalplan, der er offentligt bekendtgjort første gang den 2.9.1989, begæres tinglyst i henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) på de i lokalplanens § 2 nævnte ejendomme af Frederikssund markjorder.

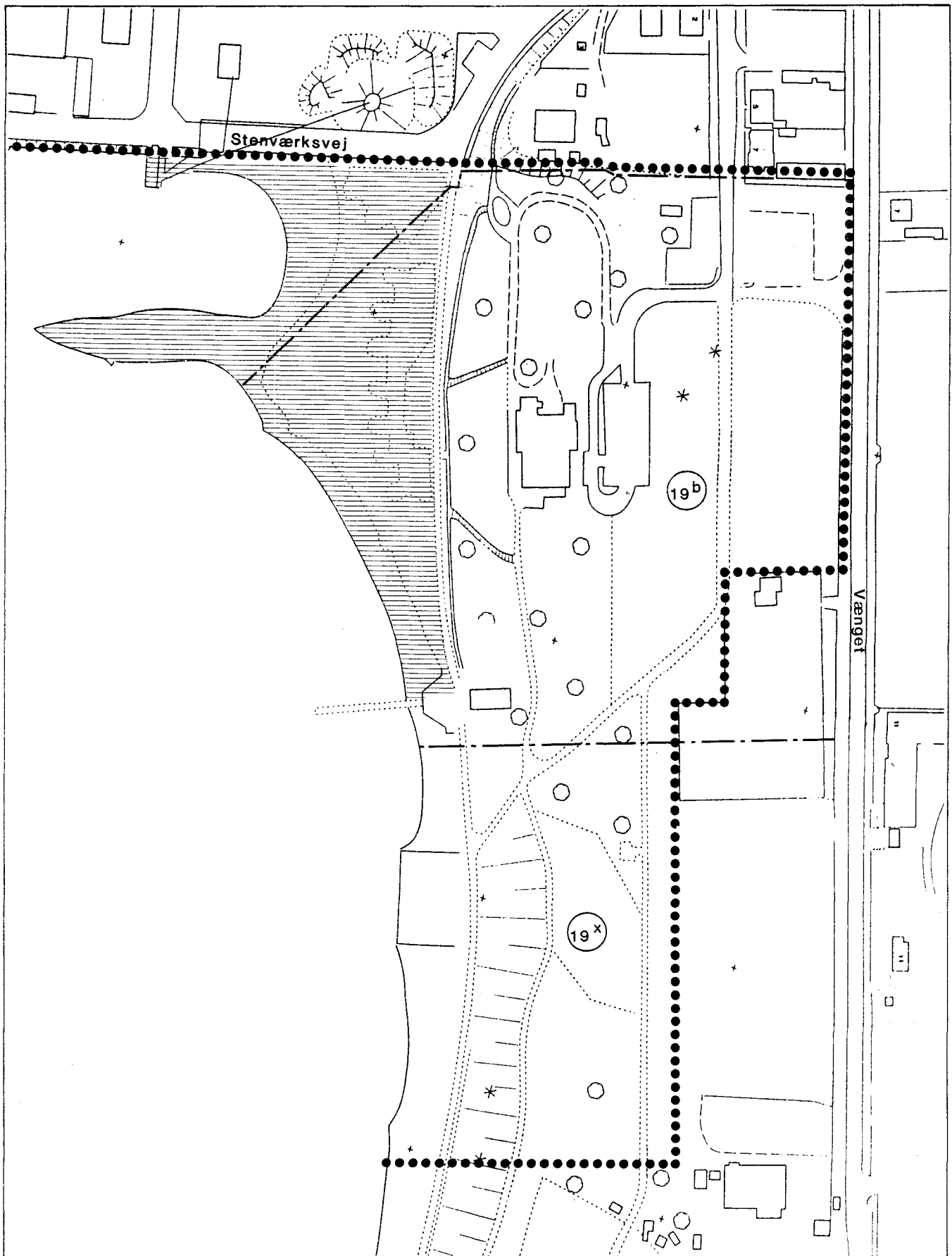
Frederikssund byråd, den 6.9.1989.

P. b.v.





Jørgen Christiansen  
borgmester

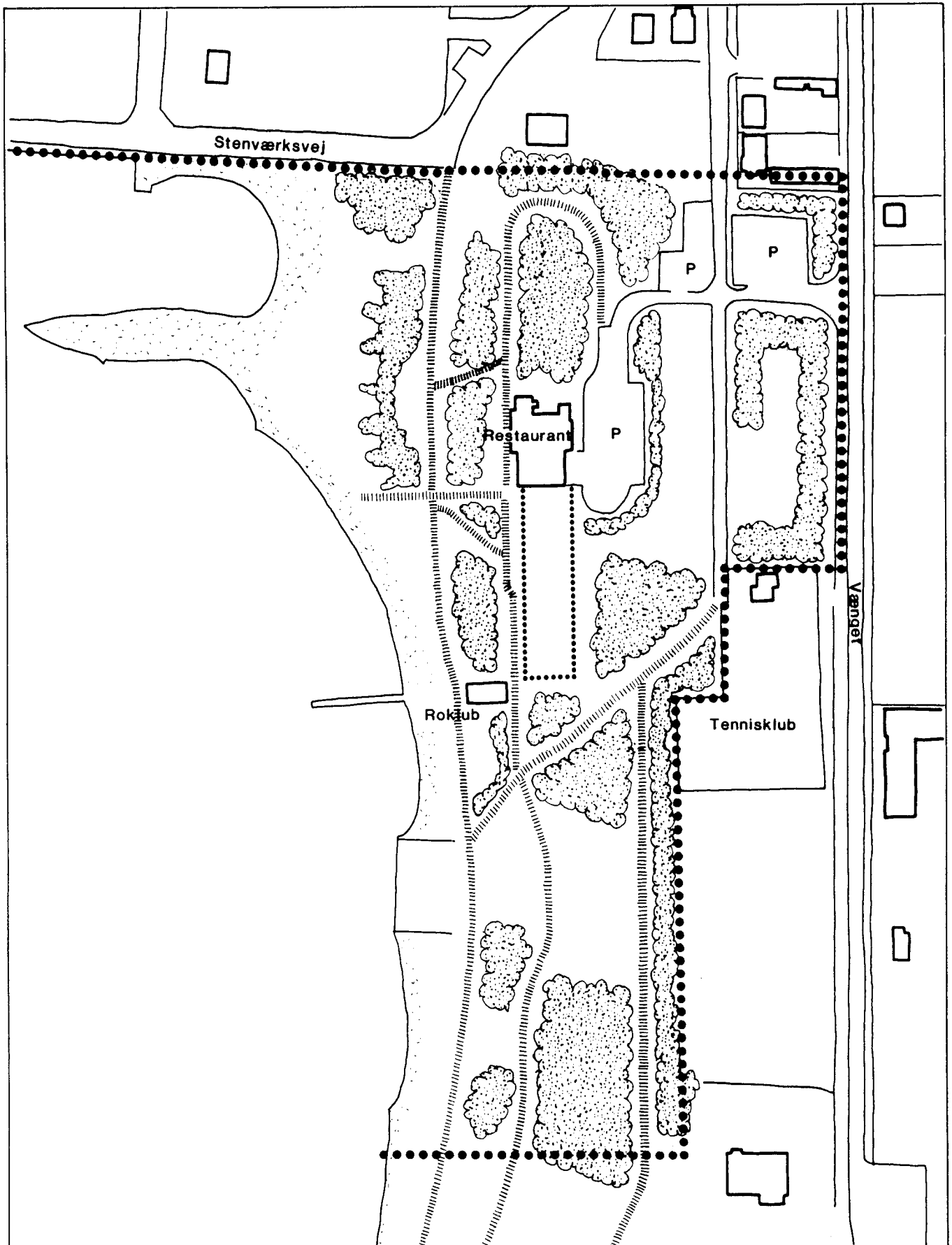
Niels Boje Groth  
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten den 11.9.1989.



# Kort nr. 1 til LOKALPLAN nr. 48

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Landzoneareal der overgår til byzone
-  Matrikelskel
-  Matrikelnummer



# Kort nr. 2 til LOKALPLAN nr. 48

- |  |   |
|--|---|
|  Lokalplanens afgrænsning |  Strandareal |
|  Byggefelt                |  Beplantning |
|  Stier                    |   |