FREDERIKSSUND
KOMMUNE



Lokalplan for Kyndby Huse

Vedtaget af Frederikssund Byråd den 16. december 2009

Lokalplan nr. 025

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Indledning 3
Områdets beliggenhed 3
Baggrund og formål med lokalplanen 3
Historie – eksisterende forhold 5
Lokalplanens indhold 11
Forhold til anden planlægning....12
Tilladelser mv. fra andre myndigheder....15

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål....18
§ 2. Områdets afgrænsning 18
§ 3. Zonestatus og bonusvirkning 19
§ 4. Områdets anvendelse....19
§ 5. Udstykning 20
§ 6. Veje og stier....20
§ 7. Parkering og overkørsler....20
§ 8. Bevaring af bebyggelse og beplantning 20
§ 9. Generelt om bebyggelsens omfang og placering....21
§ 10. Delområde A....19
§ 11. Delområde B....24
§ 12. Delområde C....27
§ 13. Delområde D....33
§ 14. Delområde E....34
§ 15. Ubebyggede arealer 35
§ 16. Lednings- og forsyningsanlæg m.v. 35
§ 17. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 36
§ 20. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan 36
§ 21. Lokalplanens retsvirkninger 36
Vedtagelsespåtegning 37

Bilag:

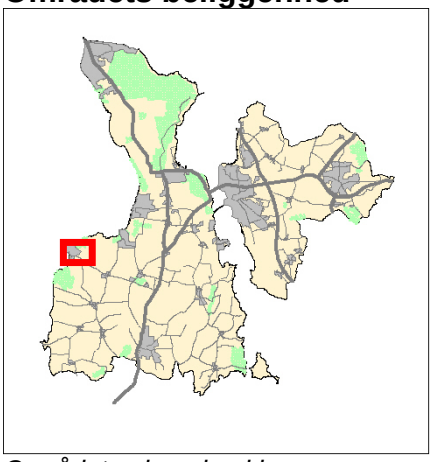
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og bindinger
Bilag 2: Områdets anvendelse
Bilag 3: Veje, beplantningsbælter og byggelinier
Bilag 4: Original oversigtsplan
Bilag 5-20: Principskitser og illustrationer af bebyggelsen

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.
En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed



Områdets placering i kommunen

Lokalplan 025 omfatter bebyggelsen Kyndby Huse, herunder bebyggelsen langs Strandhøj, Troldhøj, Grønhøj og Jungehøj samt del af Kyndbyvej. Området er afgrænset som vist på bilag 1.

Baggrund og formål med lokalplanen

Kyndby Huse er opført som boliger og servicefaciliteter til Kyndbyværkets medarbejdere og var indtil 1992 en integreret del af værkets ejendom. I 1992 blev administrationen af boligerne skilt fra værkets administration og bebyggelsen fik sit eget navn, Kyndby huse.

Værket foretog i sin tid som ejer ikke væsentlige ombygninger eller renoveringer af bebyggelse, men de enkelte lejere kunne efter aftale med værket selv foretage visse ændringer. Grundet bebyggelsens status som lejerboliger forblev bebyggelsen dog relativt uændret.

I 2002 blev bebyggelsen solgt til Andelsboligforeningen Kyndby Huse. Bebyggelsens status som andelsboliger har medført en væsentligt øget interesse for at foretage

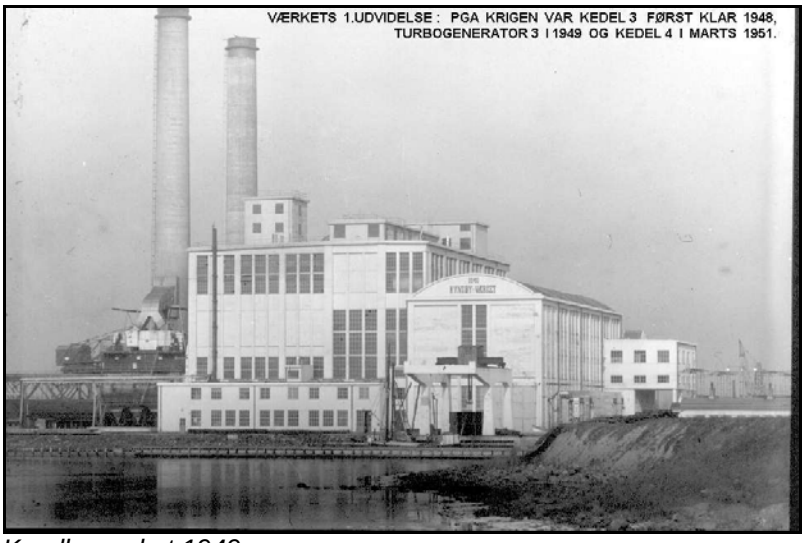
ombygninger, tilbygninger og ændringer af bebyggelsen.
Den hidtil gældende lokalplan, *Lokalplan nr. 58 for Kyndbyværket med tilhørende boligområde,* fastlægger bestemmelser om bebyggelsens udseende: ny bebyggelse skal i sin arkitektur, form og farvevalg være i harmoni med den eksisterende bebyggelse indenfor området, og der ikke må anvendes reflekterende eller andre materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Da disse bestemmelser imidlertid ikke er særligt præcise, har der vist sig at være et behov for mere præcise retningslinier til at administrere ud fra.

Lokalplan nr. 025 har til formål at fremskaffe et administrationsgrundlag, som skal sikre, at bebyggelsens væsentligste karakteristika fastholdes, samtidigt med at bebyggelsen kan renoveres/ udbygges, så den i højere grad imødekommer nutidens behov.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen har Andelsboligforeningen Kyndby Huse gjort opmærksom på, at foreningen har brug for et nyt/ større fælleshus og at foreningen på sigt kan få behov for eget varmeforsyningsanlæg, idet foreningens nuværende aftale om fjernvarmeforsyning fra Kyndbyværket udløber ved udgangen af 2011, med mulighed for genforhandling.

Lokalplanen har således til formål at tilvejebringe administrerbare retningslinier til sikring af den bevaringsværdige bebyggelse og bebyggelsesplan, at muliggøre opførelse af et nyt fælleshus i området, samt at reservere areal til eventuelt fremtidigt varmeforsyningsanlæg for bebyggelsen.

Historie – eksisterende forhold



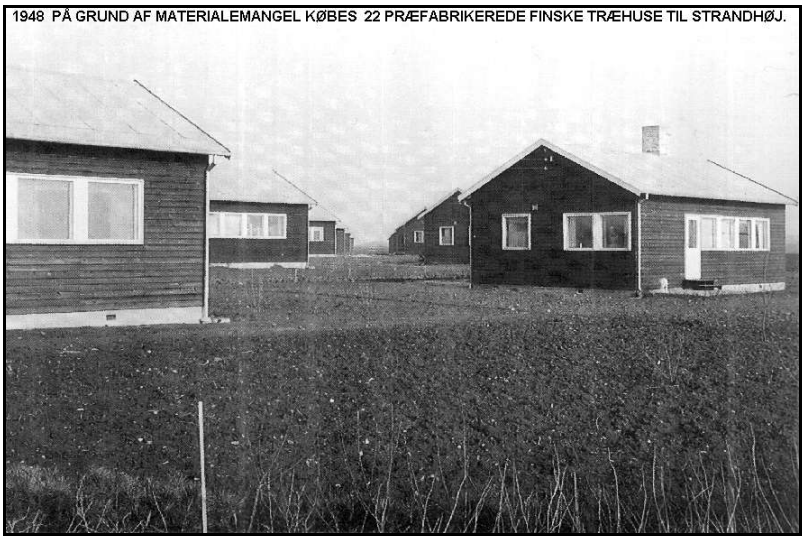
Kyndbyværket 1949

Kyndbyværket blev opført i år 1940 som aflastningsværk for H.C. Ørstedsværket, som man på det tidspunkt mente ikke kunne udbygges mere. Beliggenheden ved Kyndby strand, langt fra Alfarvej, blev valgt pga. muligheden for at etablere en relativt dyb havn til indskibning af brændsel til værket – primært kul.

Den afsides beliggenhed betød til gengæld, at det ville være svært at rekruttere tilstrækkeligt med kvalificerede medarbejdere fra lokalområdet. På stedet lå på den tid kun et mindre antal gårde/ husmandssteder, og vejforbindelserne var dårlige. Bebyggelsen Kyndby Huse blev derfor opført i perioden 1939- 1953 som boliger og servicefunktioner for værkets medarbejdere.

De første boliger blev opført omkring 1940 på Strandhøj og Grønhøj i form af murede, pudsede dobbelthuse i en etage med baghus til bryggers og brændsel. I 1941-44 blev der opført yderligere dobbelthuse på Strandhøj, Grønhøj og Troldhøj. I alt blev der opført 28 dobbelthuse med 56 boliger i størrelser varierende mellem ca. 89 m2 og ca. 100 m2 boligareal.

I 1948 var der igen behov for udbygning, men på grund af materialemangel blev husene i denne omgang importeret fra Finland som præfabrikerede træhuse. De 22 huse à ca. 67 m2 blev placeret langs den yderste del af Strandhøj.



Nyopførte finnehuse

I 1950 blev der opført yderligere 59 huse på hver ca. 86 m2, denne gang opført i betonelementer med tegltag og fibercementplader på gavlene. Til hvert hus hørte et baghus til bryggers og depot. Husene blev placeret langs en ny vej – Jungehøj.

Den sidste gruppe huse, som blev opført i området var de 14 murede huse på hver ca. 93 m2, som i 1953 blev opført langs det yderste af stikvejene, som udgår mod øst fra Jungehøj. En enkelt bolig af samme type blev opført yderst på Troldhøj som toldbetjentbolig.

Ud over disse større grupper af ensartede boliger, som var tiltænkt de menige medarbejdere, blev der også opført enkelte større boliger til særlige funktionærer, ligesom der blev opført bygninger til servicefunktioner til den lille by.

De særlige bygninger er følgende:
Kyndbyvej nr. 80 fra 1950: Bageri
Kyndbyvej nr. 81 fra1948: Pensionat og posthus
Kyndbyvej nr. 82, fra 1944: Købmandsbutik med bolig
Kyndbyvej nr. 84 fra 1946: Tolderbolig
Kyndbyvej nr. 83: vandværk fra 1939 og rensningsanlæg fra 2001
Grønhøj nr. 6 fra 1940: Ingeniørbolig
Grønhøj nr. 16 fra1940: Maskinmester/ direktørbolig
Strandhøj nr. 2 og 3 fra 1943: Ingeniørbolig
Jungehøj 1a fra 1951: Slagterbutik
Uden adresse: Et antal vaskehuse spredt rundt i bebyggelsen samt busgarage vest for strandhøj

Efterfølgende er der foretaget følgende ændringer:
I 1994 blev der indrettet børnehave i et tidligere dob-

belthus Strandhøj nr. 17-19.
Jungehøj nr. 21 blev i en periode benyttet som skomagerværksted og fik derfor udvidet bagbygningen.
Jungehøj 35 blev i 1958 ombygget og udvidet til ingeniørbolig.
I 1961-62 blev der indrettet badeværelser i dobbelthusene
I 1964-65 blev der installeret fjernvarmeanlæg i husene til forsyning med overskudsvarme fra Kyndbyværket.

I slutningen af 1950 udgjorde bebyggelsen således en hel lille by med stort set alt, hvad der hører sig til. Senere faldt værkets behov for medarbejdere og bebyggelsen blev efterhånden udlejet til andre, ligesom butikker og servicefunktioner efterhånden er lukket. I dag fremstår området først og fremmest som boligområde, hvorfra mange dagligt pendler på arbejde. Eneste fungerende servicefunktioner er nu børnehaven og andelsboligforeningens ejendomskontor.



Interiør fra købmandsbutikken

Bebyggelsen udgør med sin oprindelige bebyggelsesplan og relativt uændrede bebyggelse et unikt, samlet kulturmiljø, som vidner om et særligt kapitel i dansk industrihistorie. Der findes ikke tilsvarende helstøbte og velbevarede "industribyer" i Danmark, hvorfor det vurderes vigtigt at bevare og fastholde bebyggelsens væsentligste karakteristika for eftertiden.

I dag fremstår Kyndby Huse fortsat som et enestående eksempel på en bygningskultur fra industrialiseringen i Danmark, hvor hele byer enkle steder groede frem i tilknytning til industri. Det afspejles i Kyndby Huses bebyggelser, i form af arbejderboliger, funktionærboliger og servicebygninger, som sammen dannede ram-

men for Kyndby Værkets arbejderes hverdag.

Hierarkiet på Kyndby Værket mellem funktionærer og arbejdere kan klart aflæses i bebyggelsen. Her fremstår arbejderboliger overordnet som små ydmyge arbejderboliger, og funktionærboligerne som større og finere boliger. Servicebebyggelserne som den tidligere købmandsbutik, vaskehusene og pensionatet, fortæller historien om et lukket industrisamfund, hvor man boede, arbejdede, handlede og rekreerede i samme by.

Bebyggelsesstrukturen med de smalle veje og det centralt placerede fællesareal vidner om en grøn bebyggelse, som sikrede rekreative arealer til arbejderne på Kyndby Værket. Den grønne og åbne karakter er et gennemgående træk for bebyggelsen, der skabes af fællesarealet, de grønne beplantningsbælter, levende hegn og private haver. Arbejderboligerne danner med sine fire forskellige bygningstyper fine harmoniske miljøer, og afspejler den trinvise udvikling af byen. De harmoniske arbejderkvarterer bliver enkelte steder brudt af funktionærboligerne, servicebygningerne og vaskehusene, som fremstår som afstikkere i bebyggelsesplanen.

I det følgende beskrives hver af de fire arbejderbolig bebyggelser og de særlige bebyggelser og de karakteristika, som skal fastholdes ved ombygning og tilbygning.

Dobbelthuse
Bebyggelsen består af murede dobbelthuse i 1½ plan med tilbygget baghus til bryggers og brændsel i et plan. Enkelte af boligerne er opført med kælder og uden baghus.

Boligerne fremstår med blank mur i rød eller gul tegl eller pudset og malet i en gul farve. Tagene er udført med udhæng, synlige spærfødder og bjælkeender. Tagene er dækket af falstagsten af rød tegl. Træværk er malet hvidt bortset fra yderdøre, som er malet svenskrøde og isat glasrude for oven. Baghusenes tage har oprindeligt været dækket af tagpap.

Oprindelige skorstene er murede, firkantede og enkle. Oprindeligt har tagene været uden tagvinduer eller med meget små tagvinduer. De fleste huse er opført med lille kvist til loftkammeret.

Bebyggelsen fremstår homogen men med mange små

variationer indenfor en fast ramme. F.eks. er der variationer i vinduesfordelingen, placering af rum, facademateriale, udformning af trappegelændere og placering af tagvinduer/ kviste.

Dobbelthusenes funktion er fortsat direkte aflæselig i bygningernes formsprog. Ved tilbygninger og ombygninger skal karakteren som dobbelthus fastholdes, således at huset, set fra vejsiden, fremstår harmonisk og symmetrisk over skellinien. Det betyder samtidig at hovedhusets grundform ud mod vejen skal fastholdes.

Ved tilbygninger skal det eksisterende hovedhus derfor bevares synligt i sin grundform. Det vil sige, at en eventuel tilbygning skal bygges sammen med baghuset, og opføres således at hovedhuset hierarkisk forbliver hovedhus i sin fremtræden.

Finske træhuse

Bebyggelsen består af præfabrikerede træhuse i 1 plan med lille tilbygget skur på nordsiden. Der har ikke oprindeligt hørt udhuse, carporte eller lignende til bebyggelsen, som heller ikke er planlagt med egen indkørsel til hver ejendom. Bebyggelsen fremstår således som små ydmyge træhuse, beliggende i et åbent og grønt område.

Bebyggelsen er opført med vandret bræddebeklædning på facader og gavle og med tagpap på lister på tagene. Vinduerne er tilnærmet kvadratiske og uden opdeling.

Bygningerne har oprindeligt fremstået i ensartet mørk farve med hvidmalede døre og vinduer, men er senere malet i forskellige kombinationer af jordfarver.

De særlige karakteristika ved bebyggelsen er det grønne, åbne præg med de ensartet, rytmisk placerede bygninger. Derfor bør der ikke bygges for tæt og for meget på grundene, og de grønne hække i skel skal bevares.

Bebyggelsen er ligeledes kendetegnet ved de små kompakte præfabrikerede træhuse. En eventuel tilbygning skal etableres mod husets haveside, og opføres således at husets oprindelige grundform stadig er synligt aflæselig. Eventuelle garager skal etableres som enkelt carport.

Betonhuse
Bebyggelsen består af boliger i 1½ etage med tilbygget baghus i 1 etage til bryggers, forråd og brændsel. Bebyggelsen er placeret dels parallelt med, dels vinkelret på adgangsvejene og findes i to typer med spejlvendt grundplan.
Boligerne er opført med ydervægge af betonelementer som udvendigt er pudset og malet og indvendigt er beklædt med letbeton. Gavltrekanterne var oprindeligt beklædt med fibercementplader (eternitskifer), men mange er siden blevet beklædt med brædder.

Tagene er udført med udhæng og synlige spærfødder og er beklædt med røde falstagsten af tegl. Der har ikke oprindeligt været kviste, kun små tagvinduer af støbejern.

Oprindelige skorstene er murede, firkantede og enkle. Oprindelige tagvinduer har været små, i størrelse svarende til 4-6 tagsten.

Baghuse er oprindeligt udført i pudsede betonelementer uden isolering og med tagpap på taget.

Bebyggelsen fremstår uden unødige detaljer, og er meget ren og simpel i sit udtryk. Bebyggelsen opleves ligeledes kompakt i sin form, pga. af den forholdsvis lille grundplan og høje rejsning på taget.
Ved tilbygninger skal det eksisterende hovedhus bevares synligt i sin grundform. Det vil sige, at en eventuel tilbygning skal bygges sammen med baghuset, og opføres således at hovedhuset hierarkisk forbliver hovedhus i sin fremtræden.

Bungalows
Hovedhuset består af en 1-etages rektangulær boligdel med ydermålene 7,70 x 10,54 med tilbygget ”udskud” til brændsel og opbevaring. Der har ikke oprindeligt hørt garager/ carporte eller andre udhuse til bebyggelsen.

Hovedhuset er fuldmuret og fremstår som blank mur i gule eller røde teglsten eller som pudset og malet i en lys farve. Tagene er udført som sadeltag med en vinkel på ca. 20 grader målt fra vandret plan. Taget er dækket med bølgeeternit. Skorstene var oprindeligt murede, enkle med inddækning øverst.

Vinduer og døre er oprindeligt udført i træ og malet.

Bebyggelsen fremstår som et smukt og karaktertypisk eksempel på modernistisk byggeri i dansk tradition fra 1950-erne. Det er særligt bebyggelsens kompakte grundform, den lave rejsning på taget og de symmetrisk placerede vinduer i gavlen, der skaber indtrykket af bebyggelsen, når den betragtes fra vejen. En eventuel tilbygning skal etableres mod husets haveside, og opføres således at husets oprindelige grundform stadig er synligt aflæselig.

Særlige bebyggelser
Bebyggelserne er enkeltstående bebyggelser med hver sin særlige arkitektoniske udformning.
Med undtagelse af pensionatet og vaskehusene er alle de særlige bygninger opført i blank mur og med teglsten på taget. Der er tale om enkelt, funktionalistisk byggeri af god kvalitet, både hvad angår materialer og udførelse (pensionatet undtaget).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at sikre, at bebyggelsens væsentlige kulturhistoriske og arkitektoniske træk bevares. Bebyggelsens struktur med det store fællesareal, infrastruktur samt bebyggelsens væsentligste karaktertræk skal således fastholdes, så oplevelsen af en helstøbt industriby med arbejderboliger, funktionærboliger samt servicebygninger forbliver intakt. Samtidigt skal der indenfor fastlagte rammer åbnes mulighed for at foretage ændringer, som bringer bebyggelsen op til dagens standard.

Lokalplanen sikrer mulighed for tilbygninger til de 4 arbejderboligtyper under hensyntagen til de enkelte bygningstypers særlige karakteristika. Planen sikrer samtidig at funktionærboligernes, serviceboligernes og vaskehusenes væsentligste karaktertræk fastholdes. Generelt opleves bebyggelsen primært fra vejsiden, og derfor bevarer lokalplanen primært bebyggelsens udtryk mod vejsiden.

Lokalplanen sikrer at bebyggelsens grønne og åbne træk bevares, herunder de grønne beplantningsbælter, levende hegn samt det åbne og grønne fællesareal.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for opførelse af et nyt og større fælleshus indenfor området, samt reservere areal til eventuel fremtidig placering af et nyt fælles varmeforsyningsanlæg for området. Etablering af varmeforsyningsanlæg forudsætter dog yderligere planlægning i form af varmeplanlægning, varmeforsyningsprojekt og miljøvurdering af det kommende anlæg.

Forhold til anden planlægning

”Bonusvirkning” i forhold til landzonetilladelse

Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser om at lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse) som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.
Udstykning og bebyggelser inden for lokalplanområdet, når det sker i henhold til bestemmelserne i lokalplanen, kræver ikke landzonetilladelse.

Planloven

Kystnærhedszone
Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Derfor skal der i lokalplanen redegøres for, om planen medfører påvirkning af kystlandskabet. Da planen udelukkende åbner mulighed for etablering af enkelte nye, lave huse indenfor allerede bebygget område, og området er omkranset af høje beplantningsbælter vurderes det, at planen ikke har nogen indflydelse på kystlandskabet.

Regionplan 2005 for Frederiksborg amt - landsplandirektiv.

Interesseområder for natur mv.
Lokalplanområdet ligger indenfor områder, som i Regionplan 2005 er udpeget som interesseområde i forhold til Landskab, natur- og kulturinteresser. De levende hegn og ubebyggede arealer langs lokalplanområdets sydlige, vestlige og nordlige afgrænsning indgår desuden som del af biologisk interesseområde, herunder biologiske kærneområder og spredningskorridor.
Et lille hjørne af et beplantningsbælte indenfor lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinie.
Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger et EU-habitatområde nr. 245 Kyndby Kyst.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre ændringer, som får indflydelse på grundlaget for udpegning af disse interesse- og beskyttelsesområder. De levende hegn omkring lokalplanområdet, herunder også den del, som er omfattet af strandbeskyttelse, fastholdes uændret.

Rekreative anlæg og stier
Lokalplanen omfatter og fastholder en strækning af den regionale rekreative sti, Fjordstien, samt regional cykelrute, som begge går igennem området.

Zonering omkring kraftværker og risikovirksomheder
Regionplanens §2.2.13 fastlægger bl.a., at der indenfor en afstand af 500 meter omkring eksisterende og plan-

lagte kraftværker og virksomheder, som er omfattet af § 5 i risikobekendtgørelsen, ikke må udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse, med mindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer. Kommunen vurderer, at de 500 meter skal regnes fra det område, hvor kraftværksaktiviteterne ifølge gældende planlægning skal placeres, dvs. fra delområde 1 i lokalplan 58. Denne 500 meter zone er indtegnet på nærværende lokalplans kortbilag 1. Det fremgår heraf, at størstedelen af Kyndby Huse er omfattet af afstandskravet. Lokalplanen fastlægger derfor, at der ikke må etableres nye boliger eller anden ny miljøfølsom anvendelse indenfor den viste afstandszone, førend det er godtgjort, at det ikke er forbundet med miljømæssige problemer. Nyt fælleshus kan dog etableres indenfor zonen, idet der er tale om videreførelse af eksisterende funktion.

Zonering omkring vindmøller
Regionplanens § 7.2.6 fastlægger, at der indenfor en afstand af 500 meter fra store vindmøller og udlagte vindmølleområder ikke må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre Kommunen ved undersøgelser har godtgjort, at der ikke er uacceptable, visuelle, miljømæssige eller sikkerhedsmæssige gener forbundet hermed. § 7.2.7 fastlægger, at vindmøller ikke må opstilles nærmere nabobeboelse end 4 gange møllens totalhøjde. På Kyndbyværkets område er der i regionplanen reserveret areal til opstilling af 2 vindmøller. Med regionplantillæg og VVM fra 2005 er der åbnet mulighed for placering af 2 forsøgsmøller med en totalhøjde på op til 150 meter. Dette betyder, at der ikke må etableres nye boliger eller anden ”følsom” anvendelse indenfor en afstand af 600 meter fra de udlagte opstillingssteder. Den 600 meter afstandszone er vist på kortbilag 1.

Zonering omkring rensningsanlæg
Regionplanens § 5.2.7 fastlægger, at der ikke må udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse indenfor 100 m fra rensningsanlæg, og nye anlæg må ikke opføres nærmere end 100 m fra boliger og anden forureningsfølsom arealanvendelse. Eksisterende anlæg, der ligger mindre end 100 m fra forureningsfølsom anvendelse må ikke udvide eller ændre processerne på anlægget, med mindre det kan sandsynliggøres, at det ikke giver miljøproblemer. Kyndbyværkets rensningsanlæg ligger mindre end 100 m. fra bebyggelsen, og afstandszonen er vist på kortbilag 1.

Grundvand
Lokalplanområdet ligger indenfor særligt sårbart område med drikkevandsinteresser. Den sydligste del ligger desuden i kildepladszone. Lokalplanen åbner ikke mulighed for etablering af grundvandstruende aktiviteter.

Fingerplan 2007 for Hovedstadsområdet - landsplandirektiv
Byudvikling
Fingerplan 2007 inddeler hovedstadsområdet efter det såkaldte fingerby-princip i "håndfladen" (den tætte by omkring Københavns centrum) "byfingrene" (bybånd, som strækker sig ud fra håndfladen), samt det øvrige hovedstadsområde. Lokalplanområdet ligger indenfor det øvrige hovedstadsområde, som i hovedsagen skal fastholdes som åbent land, og hvor der kun må ske byudvikling af lokal karakter, herunder afrunding af eksisterende bysamfund.

Kyndby Huse er afgrænset som "landzone-landsby" i kommuneplanen. Lokalplanen åbner ikke mulighed for opførelse af nye boliger i området.

Højspændingsledninger
Fingerplanen reserverer et ledningstrace for evt. fremtidig 400 kV højspændingsledning fra Kyndbyværket til Asnæsværket. (Vist på kortbilag 1). Den kommunale planlægning skal respektere dette mulige ledningstrace.

Kommuneplan 2001-2012 for Jægerspris Kommune
Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde LB6. Kommuneplanen fastlægger følgende rammer for lokalplanlægningen: "Området må kun anvendes til boliger med tilhørende institutioner og forsyning. Miljøklasse 1-2. Bebyggelsens art skal være åben. Ny- og ombygninger skal tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. Bebyggelsesprocent max 30 for boliger og max 40 for institutioner og lign. Tage skal være symmetriske saddeltage. Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage og en højde af 8,5 m."

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammebestemmelser.

Varmeforsyning
Området forsynes p.t. med fjernvarme fra Kyndby Værket, men værkets overenskomst med Andelsboligforeningen ophører ved udgangen af 2012. Derfor kan det blive relevant at etablere anden varmeforsyning på om-

rådet, f.eks. baseret på biomasse, naturgas, evt. kombineret med solvarme, eller anden individuel varmeforsyning.

Lokalplanen åbner ikke i sig selv mulighed for etablering af nyt fælles varmeforsyningsanlæg, idet dette forudsætter udarbejdelse af varmeforsyningsplan/projekt samt undersøgelser af miljøforhold m.v. knyttet til det konkrete projekt. Lokalplanen reserverer dog et areal til mulig fremtidig placering af tekniske anlæg, f.eks. nyt centralvarmeanlæg. Arealet er vist på kortbilag 2. Såfremt etablering af et nyt varmeforsyningsanlæg bliver aktuel, kræver dette udarbejdelse af ny lokalplan for det reserverede areal.

Spildevandsplan
Lokalplanområdet ligger i opland A, Kyndbyværket, i spildevandsplanen for Jægerspris kommune. Området er fælleskloakeret, dvs. at områdets spildevand og regnvand afledes samlet til det lokale rensningsanlæg, som er opført i 2001 sydvest for bebyggelsen. Rensningsanlægget ejes p.t. af Kyndbyværket.

Vandforsyning
Området forsynes med vand fra Kyndbyværkets vandforsyning.

Ledningsanlæg
To højspændingsledninger med tilslutning til Kyndbyværket har trace tværs hen over boligområdet. Der er tinglyst en servitut om sikkerhedszoner omkring disse. Bl.a. må der ikke bygges, plantes træer eller placeres genstande på over 3 meter indenfor en afstand af 7,75 m målt vandret ud fra de yderste ledninger. Ligeledes må der ikke placeres veje, stier, parkeringsarealer, haver eller lignende. Energinet.dk er påtaleberettiget.

Lokalplan nr. 58 (tidligere Jægerspris kommune)
Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 58 for Kyndbyværket med tilhørende boligområde (fra 1996). Med vedtagelsen af Lokalplan 025 aflyses Lokalplan nr. 58 for så vidt angår det område, som er omfattet af Lokalplan 025. Det vil sige, at lokalplan nr. 58 stadig er gældende for Kyndbyværket.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Naturbeskyttelsesloven
Fortidsminder
Der er registreret adskillige fortidsminder både indenfor og umiddelbart udenfor området, bl.a. gravrøser, høje og løsfund. De fortidsminder, som findes indenfor en

afstand af 100 m fra området er dog ikke synlige, og derfor ikke omfattet af 100 m. fortidsmindebeskyttelseslinie.

Strandbeskyttelseslinie
Der må ikke foretages ændringer af tilstanden indenfor området, som er omfattet af strandbeskyttelseslinien med mindre Miljøcenter Roskilde har givet dispensation dertil. Området er vist på kortbilag 1. Den del af lokalplanområdet, som er omfattet af strandbeskyttelse, fastholdes uændret som beplantningsbælte.

Skovbyggelinie
Der er privat fredskov umiddelbart nord for og grænsende til lokalplanområdet. Fredskoven berøres ikke af lokalplanen. Der er ikke fastlagt skovbyggelinie omkring skoven.

Museumsloven
Det vurderes, at der er sandsynlighed for at finde flere fortidsminder indenfor området. Derfor anbefales det, at der foretages arkæologisk prøvegravning i området forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Egnsmuseet Færgegården.

Landbrugsloven
Der er ikke ejendomme med landbrugspligt indenfor området.

Miljøvurdering

I henhold til *Lov om miljøvurdering af planer og programmer* skal der ske en miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Ordet ”miljø” dækker i denne forbindelse et bredt spekter af forhold omkring natur, ressourceforbrug, levevilkår for mennesker m.v. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej. Frederikssund Kommune har ud fra en screening af nærværende lokalplan besluttet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Begrundelse: Lokalplanen har først og fremmest til for-

mål at sikre og fastholde områdets bevaringsværdier. Ny bebyggelse skal indpasses i eksisterende bebyggelsesplan og tilpasses bebyggelsens karakter. Dette er en videreførelse af den tidligere planlægning i området.

Beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering er truffet ud fra miljøvurderingslovens § 3 stk.1 nr. 3, idet de fremtidige anlægstilladelser, som planen åbner mulighed for, ikke er omfattet af lovens bilag 3 eller 4, ikke vurderes at kunne påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt og vurderes ikke at ville få væsentlig indvirkning på miljøet.



Kyndbyværket og byen ca. 1950

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.
Til lokalplanen knytter sig bilag 1-20

§ 1. Lokalplanens formål

1. Lokalplanen har til formål at sikre, at bebyggelsens væsentlige kulturhistoriske og arkitektoniske træk bevares. Bebyggelsens struktur med det store fællesareal, infrastruktur samt bebyggelsens væsentligste karaktertræk skal således fastholdes, så oplevelsen af en helstøbt industriby med arbejderboliger, funktionærboliger samt servicebygninger forbliver intakt.

2. Lokalplanen skal samtidig indenfor fastlagte rammer give mulighed for at foretage ændringer, som bringer bebyggelsen op til dagens standard. Lokalplanen skal således sikre mulighed for tilbygninger til de 4 arbejderboligtyper under hensyntagen til de enkelte bygningstypers karakteristika. Planen sikrer samtidig at funktionærboligernes og serviceboligernes væsentligste karaktertræk fastholdes.

3. Lokalplanen skal sikre at bebyggelsens grønne og åbne træk som hovedregel bevares, herunder de grønne beplantningsbælter, levende hegn samt det åbne og grønne fællesareal.

4. Lokalplanen skal desuden åbne mulighed for opførelse af et nyt og større fælleshus indenfor området, samt reservere areal til eventuel fremtidig placering af et nyt fælles varmeforsyningsanlæg for området.

§ 2. Områdets afgrænsning

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 47g, 35f, 27cq, 27a, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27k, 27l, 27m, 27n, 27o, 27p, 27q, 27r, 27s, 27t, 27u, 27v, 27x, 27y, 27z, 27æ, 27ø, 27aa, 27ab, 27ac, 27ad, 27ae, 27af, 27ag, 27ah, 27ai, 27ak, 27al, 27am, 27an, 27ao, 27ap, 27aq, 27ar, 27as, 27at, 27au, 27av, 27ax, 27ay, 27az, 27aæ, 27aø, 27ba, 27bb, 27bc, 27bd, 27be, 27bf, 27bg, 27bh, 27bi, 27bk, 27bl, 27bm, 27bn, 27bo, 27bp, 27bq, 27br, 27bs, 27bt, 27bu, 27bv, 27bx, 27by, 27bz, 27bæ, 27bø, 27ca, 27cb, 27cc, 27cd, 27ce, 27cf, 27cg, 27ch, 27ci, 27ck, 27cl, 27cm, 27cn, 27co, 27cp, 21b, 21c, 21d, 21e, 21f, 21g, 21h, 21i, 21k, 21l, 21m, 21n, 21o, 21p, 21s, 21t, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g,

23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23p, 23q, 23r, 23s, 23t, 23u, 23v, 23x, 23y, 23z, 23æ, 23ø, 23aa, 23ab, 23ac, 23ad, 23ae, 23af, 23ag, 23ah, 23ai, 23ak, 23al, 23am, 23an, 23ao, 23ap, 23aq, 23ar, 23as, 23at, 23au, 23av, 23ax, 23ay, 23az, 23aæ, 23aø, 23ba, 23bb, 23bc, 23bd, 23be, 23bf, 23bg, 23bh, 23bi, 23bk, 23bl, 23bm, 23bn, 23bo, 23bp Kyndby by, Kyndby, samt alle parceller der efter den 12.8.2008 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Zonestatus og delområder

1. Området fastholdes i landzone.

2. Området inddeles i delområderne A, B, C, D, E som vist på kortbilag 2. Delområde A, B, C og D omfatter hver især en af de 4 hovedtyper af bebyggelse, som findes i området og delområde E rummer særlig bebyggelse, som falder udenfor grundtyperne, herunder funktionærboliger og servicefunktioner.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

1. Lokalplanområdet udlægges til boligområde med tilhørende friarealer, idrætsanlæg, institutioner, fælleshus, tekniske anlæg, servicefunktioner og lignende, som naturligt knytter sig til boligområdet.

2. Boligerne skal etableres/ fastholdes som parcel- eller dobbelthuse til helårsbeboelse.

3. Vaskehusene markeret på kortbilag 2 skal anvendes til fælles servicefunktioner for Andelsboligforeningen.

4. Et nyt fælleshus med tilhørende parkering må kun placeres indenfor området, som på kortbilag 2 er angivet til *placering af fælleshus*.

5. Det eksisterende fælleshus kan nedrives eller udbygges. Etableres der nyt fælleshus på det reserverede areal, kan fælleshuset anvendes til andet formål.

6. Arealet, som på kortbilag 2 er markeret *tekniske anlæg og oplag* udlægges til fælles oplagsplads til parkering af lystbåde, joller, campingvogne m.v., samt til placering af eventuelt nyt fælles varmeforsyningsanlæg.

7. Arealet, som på kortbilag 2 er markeret som fællesareal skal fastholdes som fællesareal. Der må kun etableres bebyggelse og tekniske anlæg, som

naturligt hænger sammen med denne anvendelse, dvs. fælleshus, legehuse, legeredskaber, jordvarmeanlæg og drivhus.

§ 5. Udstykning

1. Udstykning må ikke finde sted.

2. Nuværende afgrænsning af ejendommene, som fremgår af kortbilag 1, skal fastholdes uændret. Byrådet kan dog tillade mindre arealsammenlægninger eller skeljusteringer, når det skønnes at være af underordnet betydning i forhold til bevaringen af den oprindelige bebyggelsesplan. I delområde A, dobbelthuse, kan hvert dobbelthus lægges sammen til én boligenhed, dog kræver det særskilt tilladelse fra Frederikssund Kommune.

§ 6. Veje og stier

De eksisterende veje i området har følgende anslåede bredder: Kyndbyvej 12 m, Strandhøj, Jungehøj, Grøndhøj og Troldhøj 9 m, stikveje ud fra Jungehøj 4 m, stikveje ud fra Strandhøj indenfor delområde B, 3 m.

1. De eksisterende veje, stier og oversigtsarealer i området skal fastholdes med forløb og udstrækning som vist på kortbilag 3.

2. Den regionale stiforbindelse, "Fjordstien" fastholdes med forløb som vist på kortbilag 3.

§ 7. Parkering og overkørsler

Bestemmelsen i stk. 2 skal sikre, at hækken mellem ejendommen og vejen bibeholdes i videst muligt omfang, især ud mod større veje, hvor afgrænsningen har størst visuel betydning. Mod mindre veje kan det være nødvendigt med bredere indkørsler af hensyn til manøvrering.

1. I delområde A, C, D og E må der højst etableres to overdækkede parkeringsplader per bolig i form af en åben carport/dobbeltcarport.

2. I delområde A, C, D og E må der højst etableres en overkørsel pr. bolig og overkørslen må gives en bredde på op til 6 m.

3. I delområde B må der højst etableres en overdækket parkeringsplads per bolig i form af en åben carport.

4. Ved opførelse af nyt fælleshus skal der anlægges mindst 10 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal placeres indenfor arealet, som på kortbilag 2 er udlagt til placering af fælleshus.

5. Der kan etableres nyt fælles parkeringsareal med tilhørende carporte for beboerne i delområde B på matrikel nr. 27ck, som ligger for enden af Strandhøj. Carportene i området skal etableres ens.

§ 8. Bevaring af bebyggelse og beplantning

1. Den oprindelige bebyggelse i området skal bevares og må ikke nedrives. Det tidligere pensionat og posthus, Kyndbyvej 81, er undtaget af bestemmelsen, og kan således nedrives. Der kan efterfølgen-

de opføres ny bebyggelse i princippet på tidligere bebyggelses fundament.

2. Den oprindelige bebyggelse kan tillades nedrevet, hvis dens tekniske tilstand på grund af brand, hussvamp eller lignende er så ringe, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt at istandsætte huset.

3. Såfremt bebyggelsen nedrives, skal den erstattes med ny bebyggelse, som fremtræder som den oprindelige bebyggelse på stedet, med de muligheder for om- og tilbygninger, som lokalplanen åbner mulighed for.

4. De levende hegn og beplantningsbælter som vist på kortbilag 3, skal bevares som grønne områder. Fællesarealet som markeret på kortbilag 2, skal ligeledes bevares som grønt og åbent område.

§ 9. Generelt om bebyggelsens omfang og placering

Byggelinierne som nævnt i stk. 3 er fastlagt i forbindelse med lokalplanlægningen ud fra æstetiske hensyn. Byggelinierne er placeret således at linierne i delområde A, C, D og E flugter med hovehusenes facader, linierne i delområde B flugter hovedhusenes hjørner.

1. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må ikke overstige 30 for boliger og 40 for bebyggelse til institutioner, service m.v.

2. Bebyggelsen må højst opføres i en etage samt udnyttet tagetage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.

3. Der må ikke placeres bebyggelse mellem vejene og de byggelinier, som på kortbilag 3 er indtegnet langs vejene. Ny bebyggelse i delområde A, C, D og E enten skal flugte med husets facadelinie mod vejen eller lægges bag facadelinien jf. de byggelinier der er indtegnet på kortbilag 3. I delområde B skal ny bebyggelse flugte med hovedhusene yderste hjørner mod vejen eller lægges bag denne linie, jf. de byggelinier der er indtegnet på kortbilag 3.

§ 10. Delområde A
Dobbelthuse

Se principskitser på bilag 5-8, 18 og 20



Dobbelthus med oprindeligt baghus i delområde A

Bebyggelsens omfang og placering

Hovedhuset

1. Hovedhusets oprindelige dimensionering og tagform skal fastholdes. Eventuel efterisolering af facader og tag skal derfor ske indvendigt. Husets tag må højst hæves, i det omfang det er nødvendigt for etablering af fast undertag og afstandslister ovenpå eksisterende spær, dvs. ca. 7cm.

Tilbygning/havestue

2. Der kan enten opføres en tilbygning, som en forlængelse af det eksisterende baghus eller der kan etableres en havestue.

Tilbygning

3. Det eksisterende baghus kan forlænges med op til 6 m, som vist på bilag 5. Alternativt kan det eksisterende baghus rives ned og der kan etableres et nyt med en længde på 8,86 m og en bredde på 5,1 m, som illustreret på bilag 5. Ved en forlængelse eller ombygning af baghuset må baghusets tag opføres som 45 graders sadeltag.

Havestue

4. Der kan etableres havestue når den opføres som vist på bilag 6. Havestuen må i dybden ikke overstige 3,5 m og i længden ikke overstige 6 m. Havestuen skal etableres 0,5 m fra gavlen på hovedhuset.

5. Havestuens tag skal udføres med fladt tag og fast-

Definition på fladt tag:

Ifølge bygningsreglementet skal flade tage i dag have en vis hældning. Hældningen skal være tilstrækkelig stor til, at regn og smeltevand fra sne kan løbe af taget på forsvarlig vis.

Derfor kræves der sædvanligvis en hældning *på tagfladen på mere end 1:40. Det vil sige, at hældningen mindst skal udgøre 2,5 cm pr. løbende meter. Et tag med denne minimumshældning vil i daglig tale stadig blive kaldt et "fladt" tag.*

gøres på hovedhusets facade under tagudhænget. Der skal monteres et sternbræt, således at taget fremstår som helt fladt tag.

Carporte

6. Der må til boligen opføres en dobbeltcarport eller en enkeltcarport. Carporten skal flugte med facadelinien på hovedhuset eller lægges bag ved husets facadelinie, således at carporten er trukket tilbage fra vejen.

7. Carporten må højst være 6 m bred, 8 m lang og 2,3 m høj til nederste tagkant jf. bilag 18. Carporten skal opføres med sadeltag med en vinkel på mellem 5-20 grader målt fra vandret plan. Carporten skal opføres med én fast væg mod nærmest naboskel og kan opføres med indbygget skur.

Ydre fremtræden

Hovedhus

8. Hovedhuset, skal fastholdes med oprindeligt materialevalg.

Facader og tilhørende bygningsdele

9. Facaderne på hovedhuset, mellembygningen og baghus inkl. evt. forlængelse af baghus skal fremstå i blank mur, pudset eller filtset. Pudsede facader skal fremstå i farver som angivet på bilag 20.

10. Døre og vinduer skal fastholdes med oprindelig opdeling og dimensioner, jf. bilag 7.

11. På hovedhusets haveside kan et eksisterende vindue ændres til en dør. Nye vindueshuller, kan tillades etableret på havesiden, når de i dimensioner og opdeling fremstår som de eksisterende vinduer i facaden.

12. Ved forlængelse af baghuset skal der isættes vinduer og døre med samme dimensioner og opdeling som hovedhusets.

13. Havestuen skal fremstå med facader i træ og glas eller som glas og pudset murværk i farver lig hovedhuset. Træbeklædningen skal bestå af vandret eller lodret bræddeklædning fra sokkel til undertag, og males i farver angivet på bilag 20.

14. Carportens ene ydervæg og evt. indbygget skur skal enten fremstå som pudset murværk i farver lig

hovedhuset eller med ydervægge af vandret eller lodret bræddebeklædning malet i farver angivet på bilag 20.

15. Døre og vinduer, vindskeder og sternbrædder skal fremstilles i træ til maling eller i træ-alu og males i farver angivet på bilag 20. Trappegelændere skal fremstilles i træ til maling eller jern. Træværket skal males i farver angivet på bilag 20.

Tage og tilhørende bygningsdele

16. Hovedhusets tag skal beklædes med matte røde tegl tagsten.

17. Baghusets tag skal, hvis det er opført som sadeltag beklædes med matte røde tegl tagsten. Såfremt det er opført som fladt tag, skal det beklædes med tagpap.

18. Havestuens tag skal beklædes med tagpap, plast eller glas.

19. Carportens tag skal beklædes med metal, bølgeplade i eternit, tagpap eller lignende materiale.

20. Oprindelige skorstene skal bevares, med mindre den tekniske tilstand er så ringe, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt.

21. Der kan etableres skorsten på bebyggelsen. Skorstenen kan enten etableres som mat sort stålrør eller som muret og pudset skorsten. Såfremt skorstenen føres op i højde med tagryg eller højere skal den opføres som muret skorsten og etableres symmetrisk over tagryggen.

22. På hovedhusets tag kan der opsættes fire saddeltagskviste på hver af dobbelthusets tagflader, som vist på bilag 7. Kvistene skal placeres efter principperne som vist på bilag 7, dvs. symmetrisk i forhold til oprindelig skellinie. Kvistene må højst være 1,30 m bredde og 1,60 m høje. Kvistene skal fremstå som to-fags kviste og sadeltaget skal fremstå med en taghældning på 10-15 grader. Kviste på samme tagflade skal fremstå ensartet i formsprog.

23. Kvistenes flunker skal beklædes med zink eller glat eternitplade i en gråhvid farve. Kvistens tag beklædes med zink eller tagpap.

24. På hovedhuset kan der isættes fire tagvinduer på hver af dobbelthusets tagflade, når de udformes og placeres efter principperne, som vist på bilag 7, dvs. symmetrisk i forhold til oprindelig skellinie. Tagvinduerne skal være tophængte eller sidehængte og have en bredde på 0,78 m og en højde på 1,40 m. Tagvinduerne skal etableres med et mellemrum på min. 2 tegl.

25. På tilbygningens tag kan der isættes et tagvindue på hver tagflade. Tagvinduerne skal have en bredde på 0,78 og en højde på 1,40 m.

§ 11. Delområde B
Finske træhuse

Se principskitser på bilag 9-10, 18 og 20



Finsk træhus

Bebyggelsens omfang og placering

Hovedhuset

1. Hovedhusets dimensioner og tagform skal fastholdes. Eventuel efterisolering af facader og tag skal derfor ske indvendigt.

Havestuer

2. Langs hovedhusets sydfacade kan der tilbygges havestue/ udestue, med en dybde på 4 m og en længde på 6,35 m, som vist på bilag 9. Havestuen må ikke placeres nærmere end 4,5 m fra vejskel.

3. Havestuens tag skal udføres med fladt tag, og fastgøres på hovedhusets facade under tagudhænget. Der skal monteres et sternbræt, således at taget fremstår som helt fladt tag.

Carporte

4. Der må til boligen opføres én carport med indbygget skur. Carporten må højst være 4 m bred, 8 m lang, 3 m høj til kip og 2,3 m høj til nederste tagkant jf. bilag 18. Carporten skal udformes med symmetrisk saddeltag og skal have en taghældning på 5-20 grader målt fra vandret plan. Carporten skal opføres med én fast væg mod nærmest naboskel og kan opføres med indbygget skur.

Ydre fremtræden

Hovedhus og tilbygget skur

5. Hovedhuset (inklusiv det oprindelige tilbyggede skur) skal fastholdes med oprindeligt materialevalg.

Definition på fladt tag:

Ifølge bygningsreglementet skal flade tage i dag have en vis hældning. Hældningen skal være tilstrækkelig stor til, at regn og smeltevand fra sne kan løbe af taget på forsvarlig vis.

Derfor kræves der sædvanligvis en hældning *på tagfladen på mere end 1:40. Det vil sige, at hældningen mindst skal udgøre 2,5 cm pr. løbende meter. Et tag med denne minimumshældning vil i daglig tale stadig blive kaldt et "fladt" tag.*

Facader og tilhørende bygningsdele

6. Facaderne skal fremstå med vandret bræddebeklædning i træ fra sokkel til tag. Facaderne skal males i farver angivet på bilag 20.

7. Døre og vinduer skal fastholdes med oprindelig opdeling og dimensioner jf. 10.

8. På husets haveside kan et eksisterende vindue dog ændres til en dør. Nye vindueshuller kan etableres på husets haveside, såfremt de i dimensioner og opdeling fremstår som husets eksisterende vinduer.

9. Havestuer skal fremstå med facader lig hovedhusets. Det vil sige med vandret bræddebeklædning fra sokkel til tag. Vinduerne skal enten udformes med dimension og opdeling svarende til hovedhuset eller som store vinduespartier. Havestuen skal fremstå i samme farver som resten af huset.

10. Carportens væg mod skel og eventuelle indbygget skur må kun opføres som træskelet med vandret bræddebeklædning fra sokkel til tag i træ og malet i de på bilag 20 angivet farver.

11. Døre, vinduer, vindskeder og sternbrædder skal fremstilles i træ til maling eller træ-alu og males i farver angivet på bilag 20.

Tag og tilhørende bygningsdele

12. Husets tag skal beklædes med tagpap på lister.

13. Havestuens tag skal beklædes med tagpap, plast, eller glas.

14. Carportens tag skal beklædes med tagpap på lister.

15. Oprindelige skorstene skal bevares med mindre den tekniske tilstand er så ringe, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt.

16. Der kan etableres skorsten på bebyggelsen. Skorstenen kan enten etableres som mat sort stålrør eller som muret og pudset skorsten. Såfremt skorstenen etableres som muret pudset skorsten skal den etableres inddækket henover tagryggen. Skorstene opført i mat sort stålrør kan etableres, hvor det er mest hensigtsmæssigt i forhold til varmefor-

deling i huset.

17. Der kan på hver side af hovedhusets tag isættes to ovenlysvinduer jf. bilag 10. Ovenlysvinduerne må have en max. bredde på 0,55 m og en max. højde på 0,78 m.

§ 12. Delområde C
Betonhuse

Se principskitser på bilag 11- 14, 18 og 20.



Betonhus med meget oprindeligt udseende.

Bebyggelsens omfang og placering

Hovedhuset/ boligen

1. Hovedhusets oprindelige dimensioner og tagform skal fastholdes. Eventuel efterisolering af facader og tag skal derfor ske indvendigt. Husets tag må højst hæves i det omfang det er nødvendigt for etablering af fast undertag og afstandslister oven-på eksisterende spær, dvs. ca. 7 cm.

2. Baghuset kan rives ned, og erstattes af nyt bag-hus.

3. Ved nyopførelse skal baghuset være 4,50 m bredt og 5,75 m langt (målt vinkelret ud fra hovedhuset). Baghuset skal trækkes mindst 0,5 m ind fra ho-vedhusets gavl. Taget skal udformes som fladt tag, og fastgøres på hovedhusets facade under tagud-hænget.

Tilbygning/havestue

4. Der kan enten opføres en tilbygning vinkelret på baghuset eller der kan etableres en havestue.

Tilbygning

5. Tilbygningen skal etableres vinkelret på baghuset. Tilbygningen skal flugte med hovedhusets gavl, som vist på bilag 11. Tilbygningen må højst være 4,5 m bred og 8 m lang, som vist på bilag 11. Ta-get skal etableres som 45 graders sadeltag.

Havestue

6. Havestuen skal opføres som vist på bilag 12. Havestuen må i dybden ikke overstige 3,5 m og i længden ikke overstige 5,5 m. Havestuen skal etableres 0,5 m fra gavlen på hovedhuset.

Definition på fladt tag:

Ifølge bygningsreglementet skal flade tage i dag have en vis hældning*. Hældningen skal være tilstrækkelig stor til, at regn og smeltevand fra sne kan løbe af taget på forsvarlig vis.*

Derfor kræves der sædvanligvis en hældning *på tagfladen på mere end 1:40. Det vil sige, at hældningen mindst skal udgøre 2,5 cm pr. løbende meter. Et tag med denne minimumshældning vil i daglig tale stadig blive kaldt et "fladt" tag.*

7. Havestuens tag skal udføres med fladt tag og fastgøres på hovedhusets facade under tagudhænget. Der skal monteres et sternbræt, således at taget fremstår som helt fladt tag.

Carporte

8. Der må til boligen opføres en carport/ dobbeltcarport. Carporten skal flugte med facadelinien på hovedhuset eller lægges bag ved husets facadelinie, således at carporten er trukket tilbage fra vejen.

9. Carporten må højst være 6 m bred, 8 m lang og 2,3 m høj til nederste tagkant jf. bilag 18. Carporten skal opføres med sadeltag med en vinkel på mellem 5-20 grader målt fra vandret plan jf. bilag 18. Carporten skal opføres med én fast væg mod nærmest naboskel og kan opføres med indbygget skur.

Ydre fremtræden

Hovedhus

10. Hovedhuset skal fastholdes med oprindeligt materialevalg.

Facader og tilhørende bygningsdele

11. Hovedhusets facader skal fremstå pudset og males i farver jf. bilag 20. Gavltrekanter skal beklædes med lys grå eternitskifer, eller med vandret eller lodret bræddebeklædning i farver angivet på bilag 20.

12. Døre og vinduer skal fastholdes med oprindelig opdeling og dimensioner jf. bilag 13 og 14.

13. På hovedhusets haveside kan et eksisterende vindue ændres til en dør. På hovedhusets haveside kan der etableres et ekstra vindue, såfremt det i dimensioner og opdeling fremstår som de eksisterende vinduer.

14. Baghusets og tilbygningens facader skal fremstå i pudsets murværk og males i farver svarende til hovedhuset. Vinduer og døre skal i dimensioner og opdeling være lig hovedhuset. Mod haven kan der

dog på baghuset etableres store glaspartier.

15. Havestuen skal fremstå med facader i træ og glas, eller som glas og pudset murværk i farver lig hovedhuset. Træbeklædningen skal bestå af vandret eller lodret bræddebeklædning fra sokkel til undertag, og males i farver angivet på bilag 20.

16. Carportens ene ydervæg og eventuel indbygget skur skal fremstå i pudset murværk/gasbeton, eller som træskelet med vandret eller lodret bræddebeklædning. Pudsede overflader og træbeklædning skal males i farver angivet i bilag 20.

17. Døre, vinduer, vindskeder og sternbrædder og skal fremstilles i træ til maling eller træ-alu og males i farver angivet på bilag 20.

Tage og tilhørende bygningsdele

18. Hovedhuset og tilbygningens tag skal beklædes med matte røde tegl tagsten.

19. Baghusets og havestuens tag skal beklædes med tagpap, plast eller glas.

20. Carportens tag skal beklædes med metal- eller eternitbølgeplade eller tagpap på lister.

21. Eksisterende oprindelige skorstene skal bevares, med mindre den tekniske tilstand er så ringe, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt.

22. Der kan etableres skorsten på bebyggelsen. Skorstenen kan enten etableres som mat sort stålrør eller som muret og pudset skorsten. Såfremt skorstenen føres op i højde med tagryg eller højere skal den opføres som muret skorsten og etableres symmetrisk over tagryggen.

23. På hovedhusets tag kan der opsættes to sadeltagskviste på hver tagflade jf. bilag 13. Kvistene må højst være 1,30 m bredde og 1,60 m høje. Kvistene skal fremstå som to-fags kviste og sadeltaget skal udformes med en taghældning på 10-15 grader.

24. Kvistenes flunker skal beklædes med eternitskifer eller brædder som fremstår lig beklædningen på hovedhusets gavltrekanter. Kvistens tag skal beklædes med zink eller tagpap. Kviste på samme

tagflade skal fremstå med ensartet formsprog.

25. På hovedhuset kan der isættes to tagvinduer på hver tagflade. Tagvinduerne skal være tophængte eller sidehængte og have en bredde på 0,78 m og en højde på 1,40 m. Tagvinduerne skal etableres med et mellemrum på min. 2 tegl.

26. På tilbygningens tag kan der isættes et tagvindue på hver tagflade. Tagvinduerne skal have en bredde på 0,78 og en højde på 1,40 m. Tagvinduerne skal etableres med et mellemrum på min. 2 tegl tagsten.

§ 13. Delområde D
Murede bungalows

Se principskitser på bilag 15-18 og 20.



To murede bungalows på Jungehøj

Bebyggelsens omfang og placering

Hovedhuset

1. Hovedhusets oprindelige dimensionering og tagform skal fastholdes. Eventuel efterisolering af facader og tag skal derfor ske indvendigt.

Havestue

2. Der kan etableres havestue når den opføres som vist på bilag 15. Havestuen må i dybden ikke overstige 4 m og i længden ikke overstige 5,86 m. Havestuen skal etableres 0,5 m fra gavlen på hovedhuset.

3. Havestuens tag skal udføres med fladt tag og fastgøres på hovedhusets facade under tagudhænget. Der skal monteres et sternbræt, således at taget fremstår som helt fladt tag.

Carporte

4. Der må til boligen opføres en carport / dobbeltcarport. Carporten skal flugte med facadelinien på hovedhuset eller lægges bag ved husets facadelinie, således at carporten er trukket tilbage fra vejen.

5. Carporten må højst være 6 m bred, 8 m lang og 2,3 m høj til nederste tagkant jf. bilag 18. Carporten skal opføres med sadeltag med en vinkel på mellem 5-20 grader målt fra vandret plan. Carporten skal opføres med én fast væg mod nærmest naboskel og kan opføres med indbygget skur.

Definition på fladt tag:

Ifølge bygningsreglementet skal flade tage i dag have en vis hældning*. Hældningen skal være tilstrækkelig stor til, at regn og smeltevand fra sne kan løbe af taget på forsvarlig vis.*

Derfor kræves der sædvanligvis en hældning *på tagfladen på mere end 1:40. Det vil sige, at hældningen mindst skal udgøre 2,5 cm pr. løbende meter. Et tag med denne minimumshældning vil i daglig tale stadig blive kaldt et "fladt" tag.*

Ydre fremtræden

Hovedhuset samt tilbygget skur

6. Hovedhuset (inklusiv det oprindelige tilbyggede skur) skal fastholdes med oprindeligt materialevalg.

Facader og tilhørende bygningsdele

7. Facaderne skal fremstå i blank mur eller filtset.

8. Døre og vinduer skal fastholdes med oprindelig opdeling og dimensioner jf. bilag 16 og 17.

9. På husets haveside (den facade hvorpå skuret er tilbygget) kan et eksisterende vindue ændres til en dør. Der kan desuden etableres et nyt vindue på havesiden, såfremt det i dimensioner og opdeling svarer til de eksisterende vinduer.

10. Havestuen skal fremstå med facader i træ og glas. Træbeklædningen skal bestå af vandret eller lodret bræddeklædning fra sokkel til undertag, og males i farver angivet på bilag 20.

11. Carportens ene ydervæg og eventuel indbygget skur må kun opføres i træskelet med vandret eller lodret bræddebeklædning, malet i farver angivet på bilag 20.

12. Døre, vinduer, vindskeder og sternbrædder skal fremstilles i træ til maling eller træ-alu og males i farver angivet på bilag 20.

Tage og tilhørende bygningsdele

13. Husets tag skal beklædes med bølgeeternit.

14. Havestuens tag skal beklædes med tagpap, plast eller glas.

15. Carportens tag skal beklædes med metal- eller eternit bølgeplade eller tagpap på lister.

16. Oprindelige skorstene skal bevares, med mindre den tekniske tilstand er så ringe, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt.

17. Der kan på husets tag etableres skorsten. Skorstenen skal enten fremstå som mat sort stålrør eller som muret skorsten. Såfremt skorstenen etableres som muret skorsten skal den etableres inddækket henover tagryggen. Skorstene opført i mat sort stålrør kan etableres, hvor det er mest hen-

sigtsmæssigt i forhold til varmefordeling i huset.

18. Der kan på hver af hovedhusets tagflader opsættes højst 2 ovenlysvinduer. Ovenlysvinduerne må have en max. bredde på 0,55 m og en max. højde på 0,78 m og vinduerne skal etableres med plant glas.

§ 14. Delområde E
Særlig bebyggelse

Se illustrationer bilag 19



Det gamle bageri på Kyndbyvej

Funktionærboliger og servicebygninger

1. Den oprindelige bebyggelse skal fastholdes med oprindelige materialer og udformning. Eksisterende døre og vinduer skal fastholdes med oprindelige dimensioner og opdeling. Dog kan evt. eksisterende butiks- og forretningsvinduer og døre ændres til vinduer lig de øvrige i bebyggelsen.

2. Der kan opføres havestue eller udestue på husets haveside. Havestuen/udestuen skal opføres med fladt tag, som fastgøres på facaden under tagudhænget. Der skal monteres et sternbræt, således at taget fremstår som fladt tag.

3. Der må max. etableres 3 kviste på hver af husets tagflader. Kvistene skal opføres så de i materialer, form, opdeling og karakter svarer til eventuelt eksisterende kviste. Kviste på samme tagflade skal fremstå ens.

4. Der kan isættes to tagvinduer på hver tagflade. Tagvinduerne skal være tophængte eller sidehængte og have en bredde på 0,78 m og en højde på 1,40 m. Tagvinduerne skal etableres med et mellemrum på min. 2 tegl.

5. Oprindelige skorstene skal bevares, med mindre den tekniske tilstand er så ringe, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt.

6. Der kan etableres skorsten på bebyggelsen. Skorstenen kan enten etableres som mat sort stålrør eller som muret og pudset skorsten. Såfremt skor-

stenen føres op i højde med tagryg eller højere skal den opføres som muret skorsten og etableres symmetrisk over tagryggen.

7. Der må til boligen opføres en garage eller en dobbeltcarport. Dobbeltcarporten skal have en max. bredde på 6 m, og en længde på 8 m. Carporten skal placeres således at den flugter med husets facadelinie, eller lægges bag facadelinien i retning væk fra vejen.

Vaskehusene
(Markeret på kortbilag 2)

8. Den oprindelige bebyggelse skal fastholdes med oprindelige materialer og udformning. Eksisterende døre og vinduer skal fastholdes med oprindelige dimensioner og opdeling. Dog kan der i træbeklædningen på den ene side af bygningen etableres en port eller en større åbning, som giver mulighed for at en del af bygningen kan fungere som en overdækning.

Fælleshus

9. Indenfor området, som på kortbilag 2 er markeret fælleshus, må der opføres nyt fælleshus og befæstet parkeringsareal. Bygningen må højst opføres i 1½ etage og med en bygningshøjde på max, 8,5 m.

§ 15. Ubebyggede arealer

1. Fællesarealet, som er vist på kortbilag 2, skal fastholdes som fælles friareal. Området må ikke bebygges med undtagelse af opførelse af nyt fælleshus, legeredskaber, legehuse, drivhus eller jordvarmeanlæg.

2. Fællesarealet kan indrettes med naturlegeplads, småbørnslegeplads, boldbaner, dyrefold og lignende, ligesom dele af området kan dyrkes som have eller tilplantes med frugttræer eller buske. Dog således at disse arealer aldrig visuelt inddrages til en eller flere boligparceller.

3. Hegning i- eller langs skel omkring boligejendommene må ud mod vejen kun etableres som trådhegn og/eller levende hegn/ hæk.

4. Terrænregulering på området må ikke overstige +/- ½ m og må ikke ske nærmere skel end 1 meter.

§ 16. Lednings- og forsyningsanlæg m.v.

1. Eksisterende højspændingsledninger i området skal respekteres.

2. Der reserveres areal til en ny højspændingsledning med trace som vist på kortbilag 1.

3. Gadebelysning skal udføres med en max. lyspunktshøjde på 4 m.

4. Der må ikke placeres antenner på husets tage eller gavle. Paraboler må max. have en diameter på 1,10 m og det højeste punkt på parabolen må højst være placeret 1,40 m over terræn.

5. Solfangere må kun etableres på ejendommenes haveside.

§ 17. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Som forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse skal stk. 2-4 være opfyldt.

P.T. afledes spildevand til Kyndbyværkets rensningsanlæg

2. Afledning af spildevand og regnvand fra bebyggelsen skal være sikret i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan for området.

P.T. forsynes lokalplanområdet med fjernvarme fra Kyndbyværket. Det ophører muligvis ved udgangen af år 2012 og området skal derfor finde en alternativ varmeforsynings kilde.

3. Ny bebyggelse skal enten være tilsluttet kollektiv varmeforsyning eller skal etableres som individuel forsyning i form af pillefyr, solvarme eller lign.

P.T. forsynes området med vand fra lokalt vandværk vest for lokalplanområdet.

4. Ny bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv vandforsyning.

§ 18. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

1. Lokalplan nr. 58 for tidligere Jægerspris kommune aflyses for så vidt angår det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 19. Bonusvirkning i forhold til planlovens bestemmelser om landzonetilladelse

1. Udstykning og bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 20. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

2. 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.

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, andelsboligforeningen m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

5. 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.

6. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

7. Lokalplanen indeholder i § 6 bestemmelser om, at bebyggelse og bygninger ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden tilladelse fra byrådet. Bestemmelsen har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 14. En tilladelse er en dispensation efter planlovens § 19. Hvis en tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

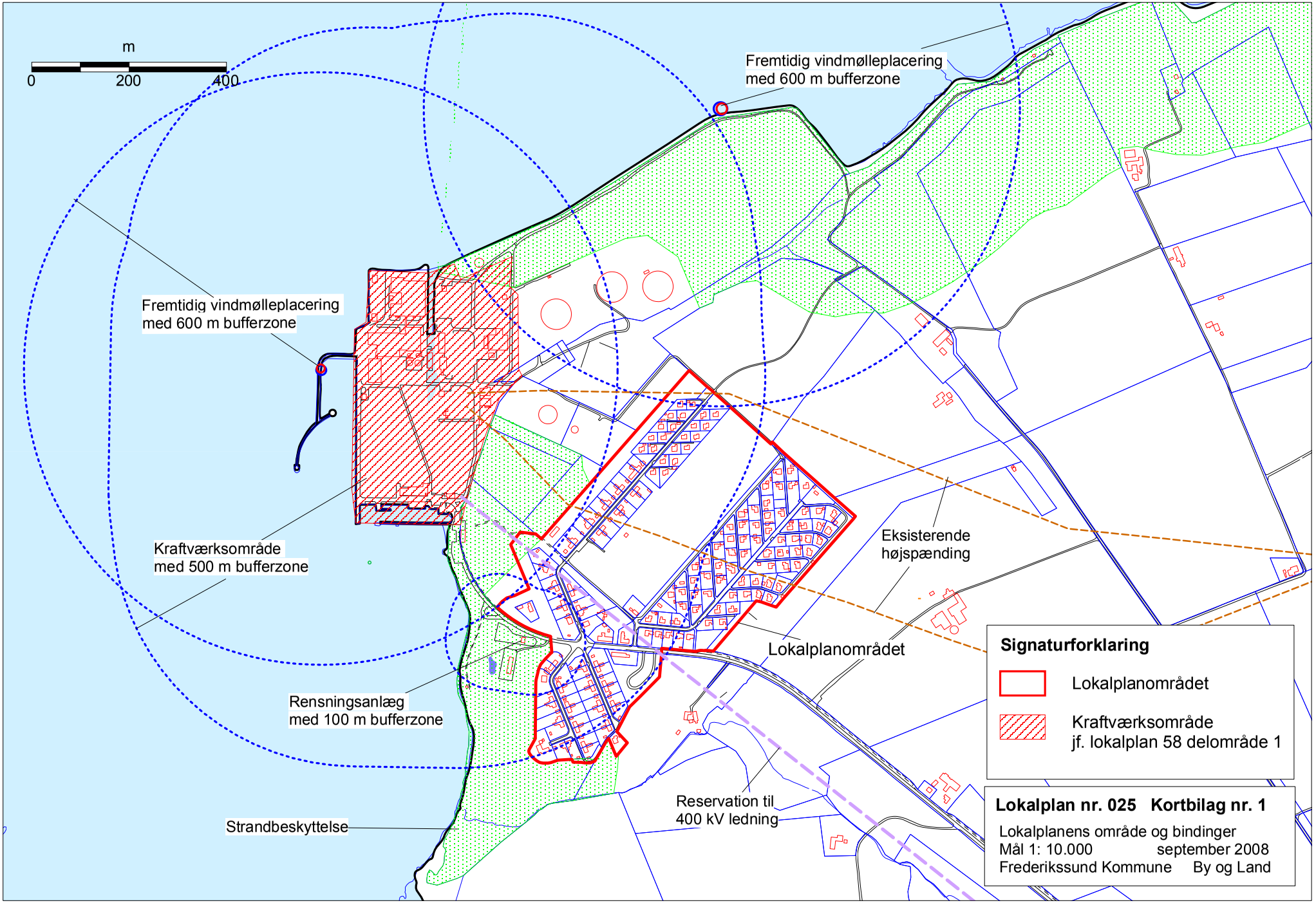
Vedtagelsespåtegning

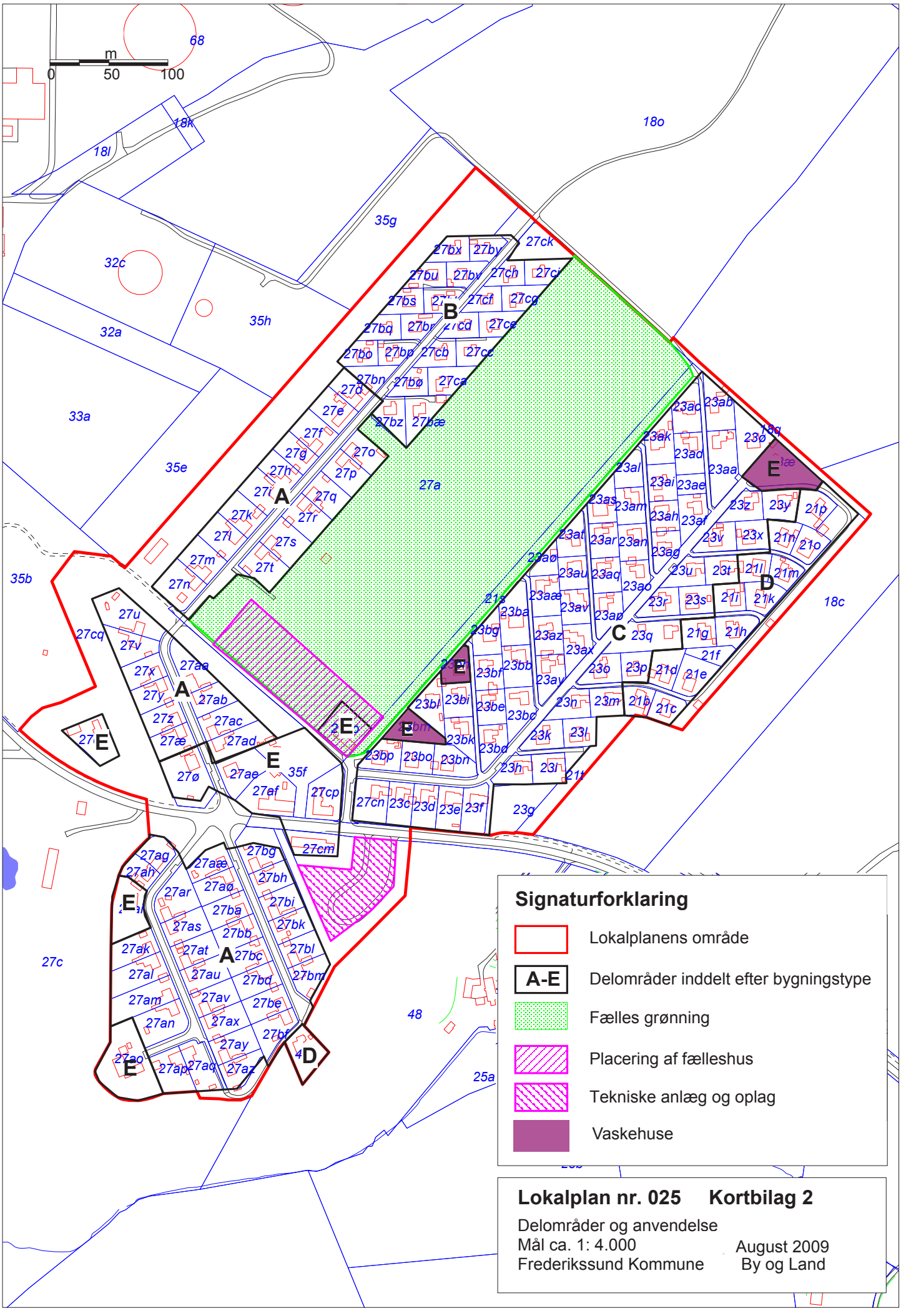
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 16. december 2009.

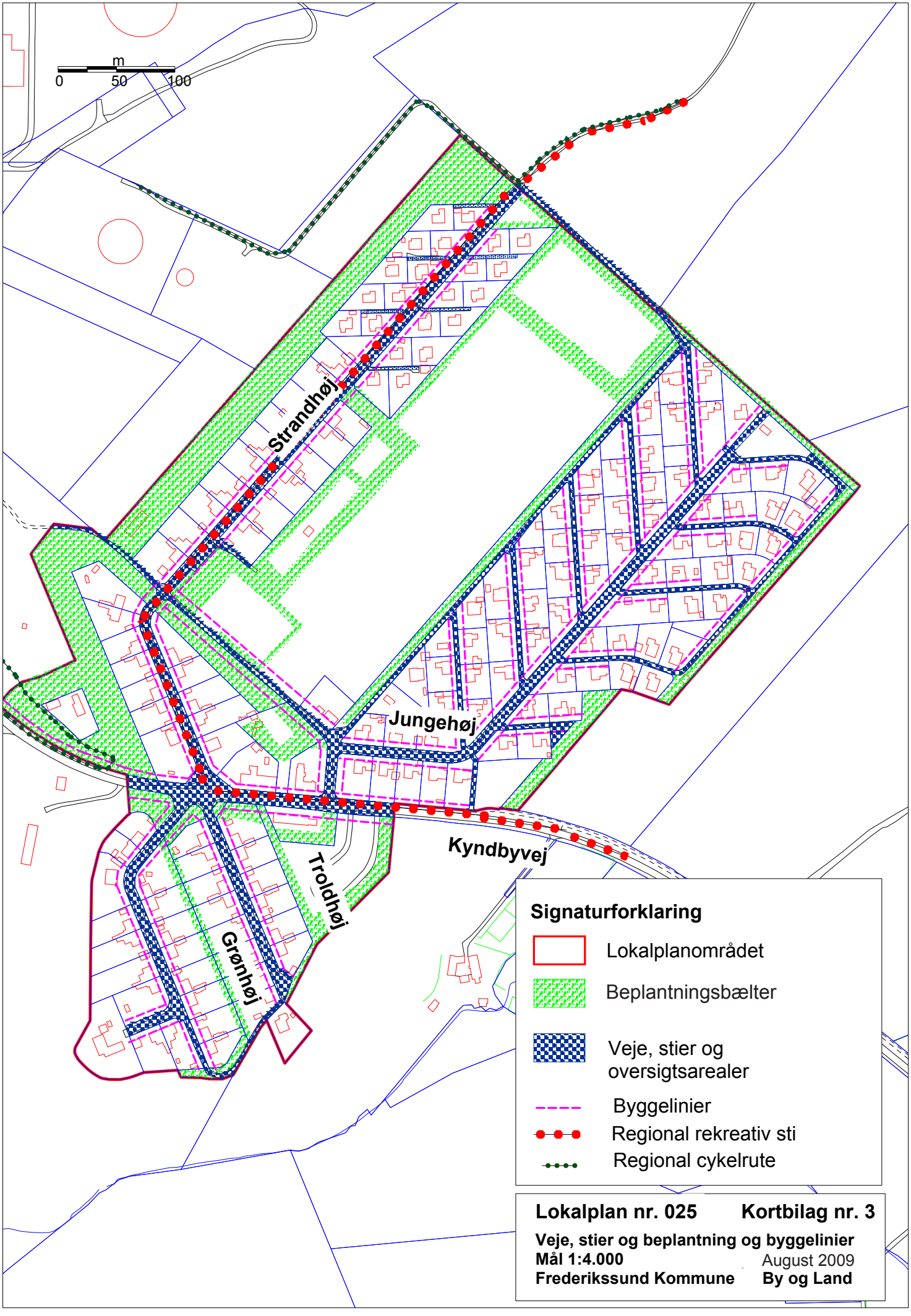
Ole Find Jensen
borgmester

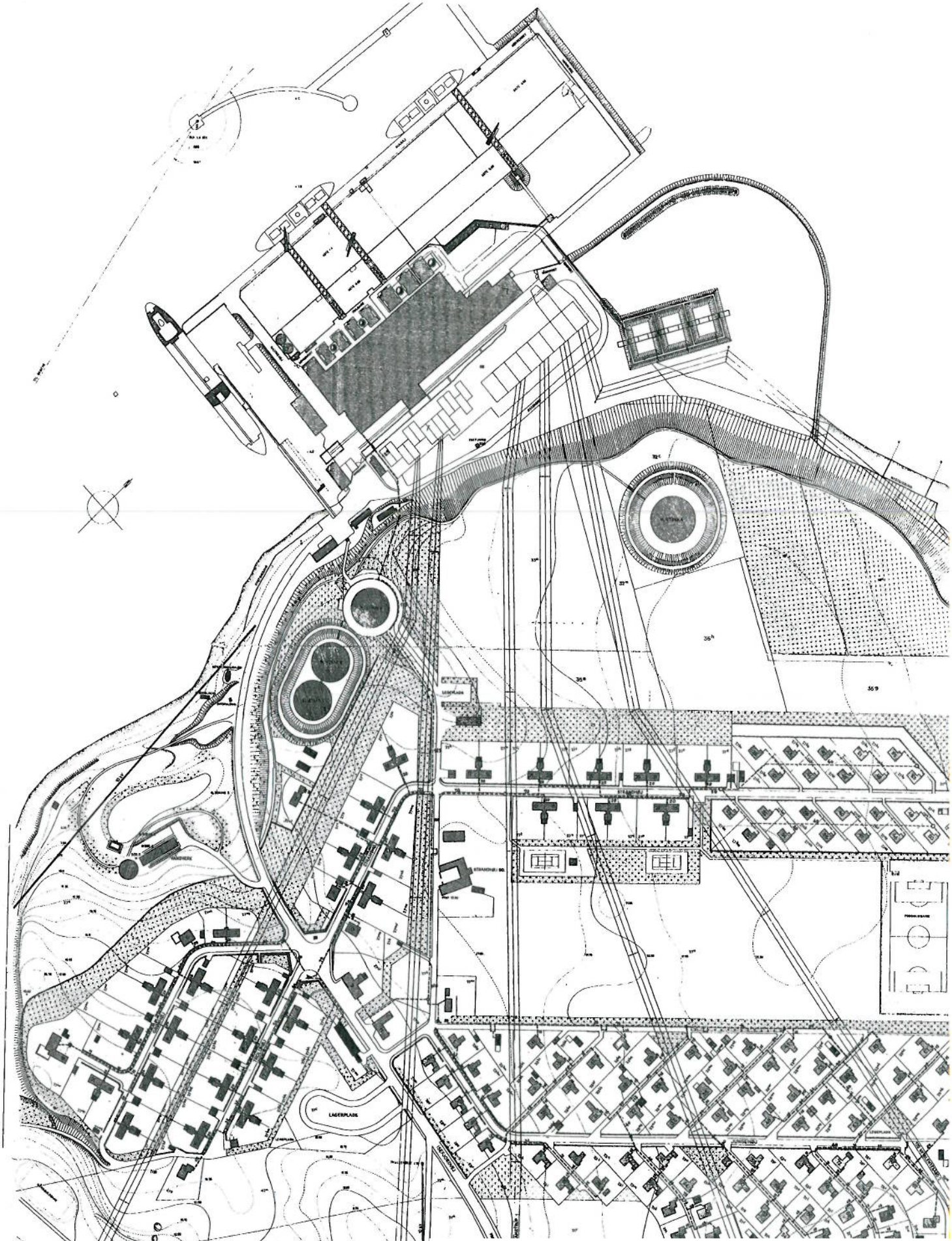
/

Ole Jacobsen
kommunaldirektør


m
0
200
400
Fremtidig vindmølleplacering
med 600 m bufferzone
Fremtidig vindmølleplacering
med 600 m bufferzone
Kraftværksområde
med 500 m bufferzone
Rensningsanlæg
med 100 m bufferzone
Strandbeskyttelse
Eksisterende
højspænding
Lokalplanområdet
Reservation til
400 kV ledning
Signaturforklaring
Lokalplanområdet
Kraftværksområde
jf. lokalplan 58 delområde 1
Lokalplan nr. 025 Kortbilag nr. 1
Lokalplanens område og bindinger
Mål 1: 10.000 september 2008
Frederikssund Kommune By og Land


m
0
50
100
Signaturforklaring
Lokalplanens område
A-E
Delområder inddelt efter bygningstype
Fælles grønning
Placering af fælleshus
Tekniske anlæg og oplag
Vaskehuse
Lokalplan nr. 025 Kortbilag 2
Delområder og anvendelse
Mål ca. 1: 4.000
Frederikssund Kommune
August 2009
By og Land


m
0
50
100
Strandhøj
Jungehøj
Kyndbyvej
Troldhøj
Grønhøj
Signaturforklaring
Lokalplanområdet
Beplantningsbælter
Veje, stier og oversigtsarealer
Byggelinier
Regional rekreativ sti
Regional cykelrute
Lokalplan nr. 025
Kortbilag nr. 3
Veje, stier og beplantning og byggelinier
Mål 1:4.000
August 2009
Frederikssund Kommune
By og Land

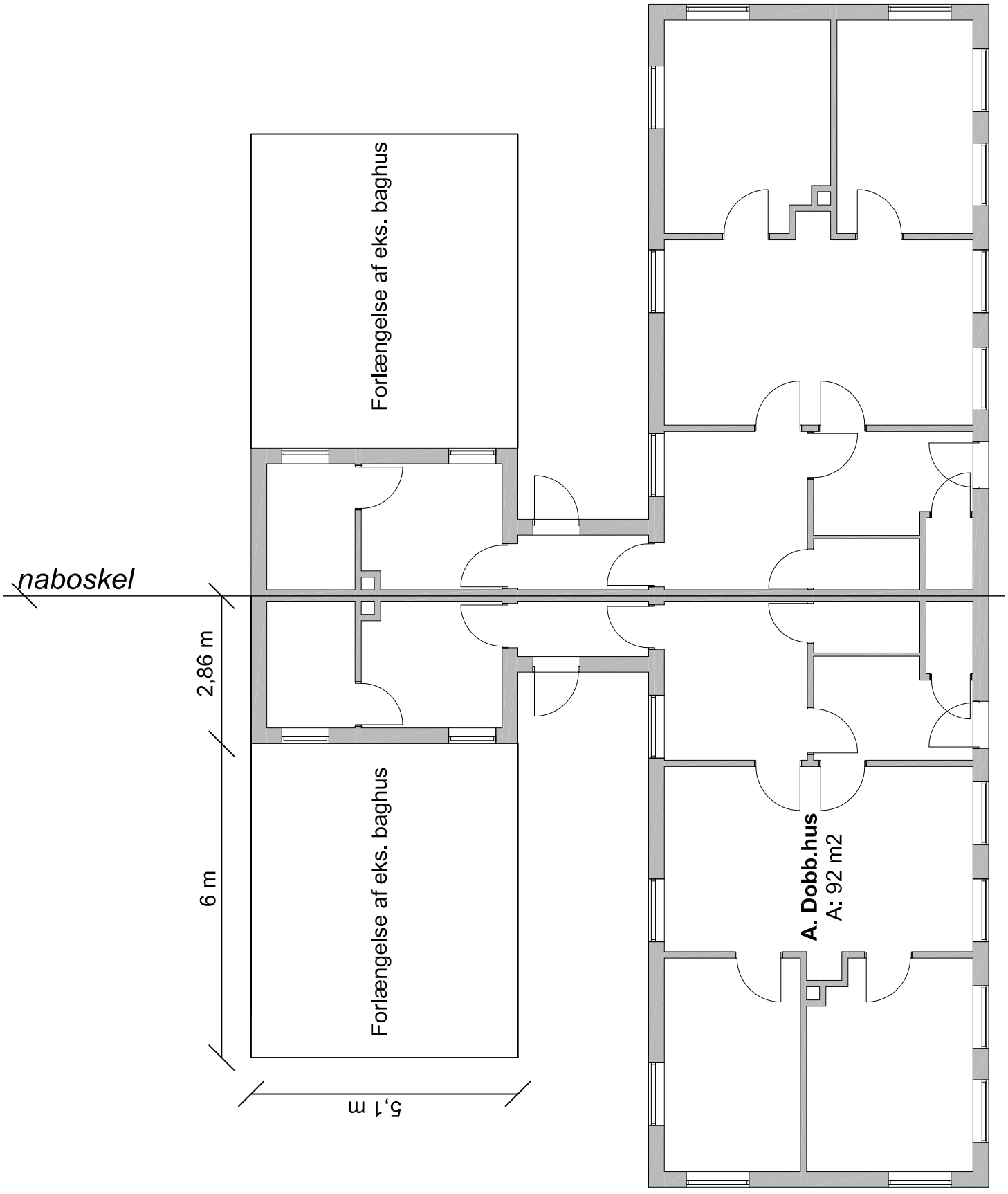


Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 4**

Original oversigtsplan

Ikke målfast August 2009

Frederikssund Kommune By og Land



Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 5**

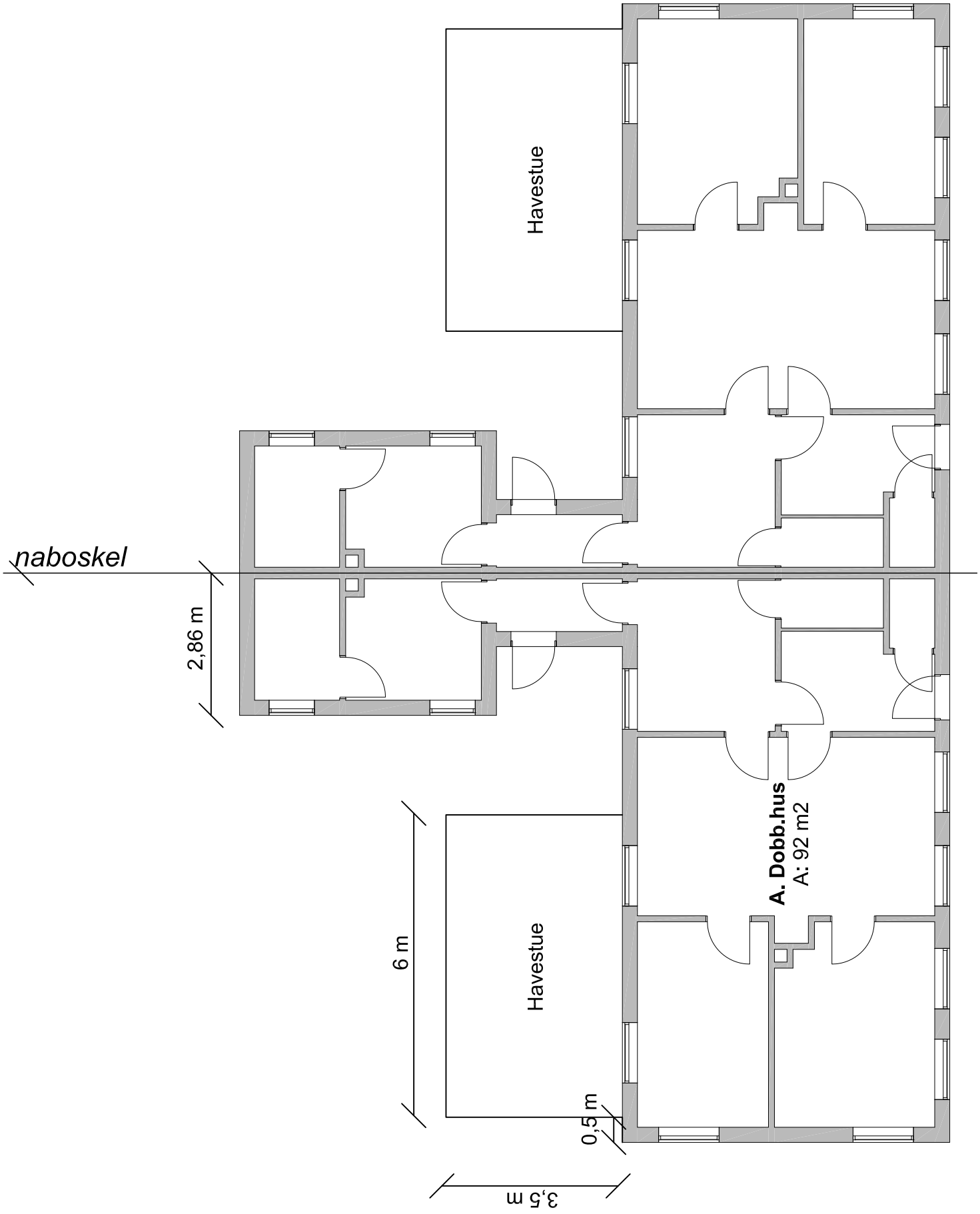
Bebyggelsesprincip for tilbygning delområde A

Mål ca. 1:100

Frederikssund Kommune

August 2009

By og Land

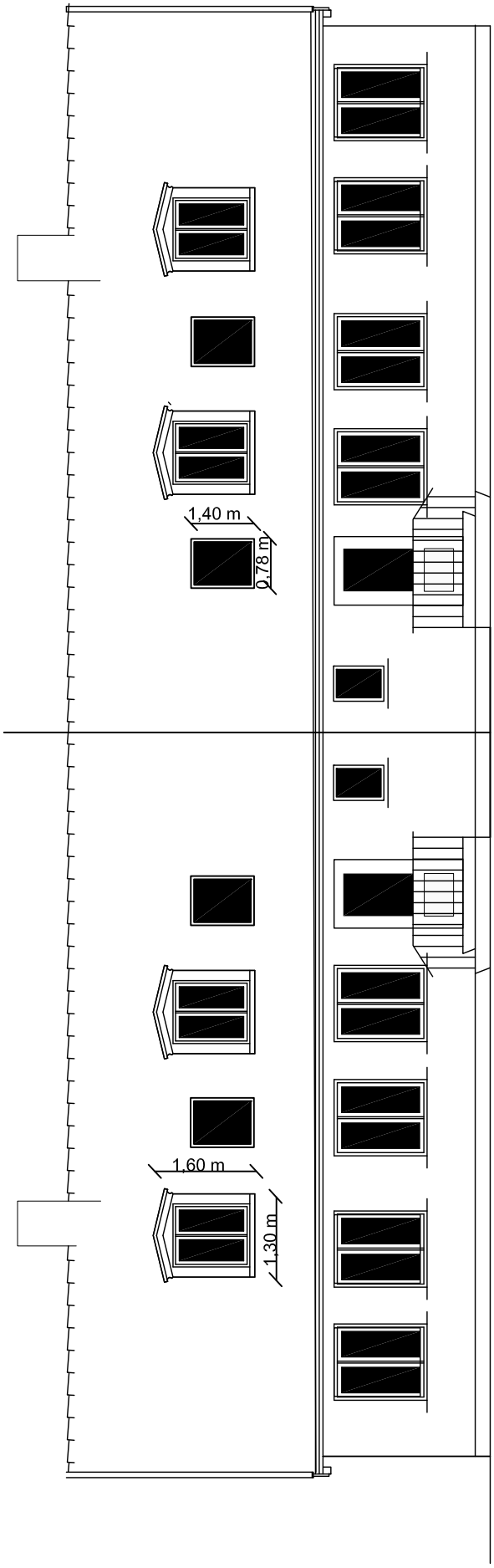


Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 6**

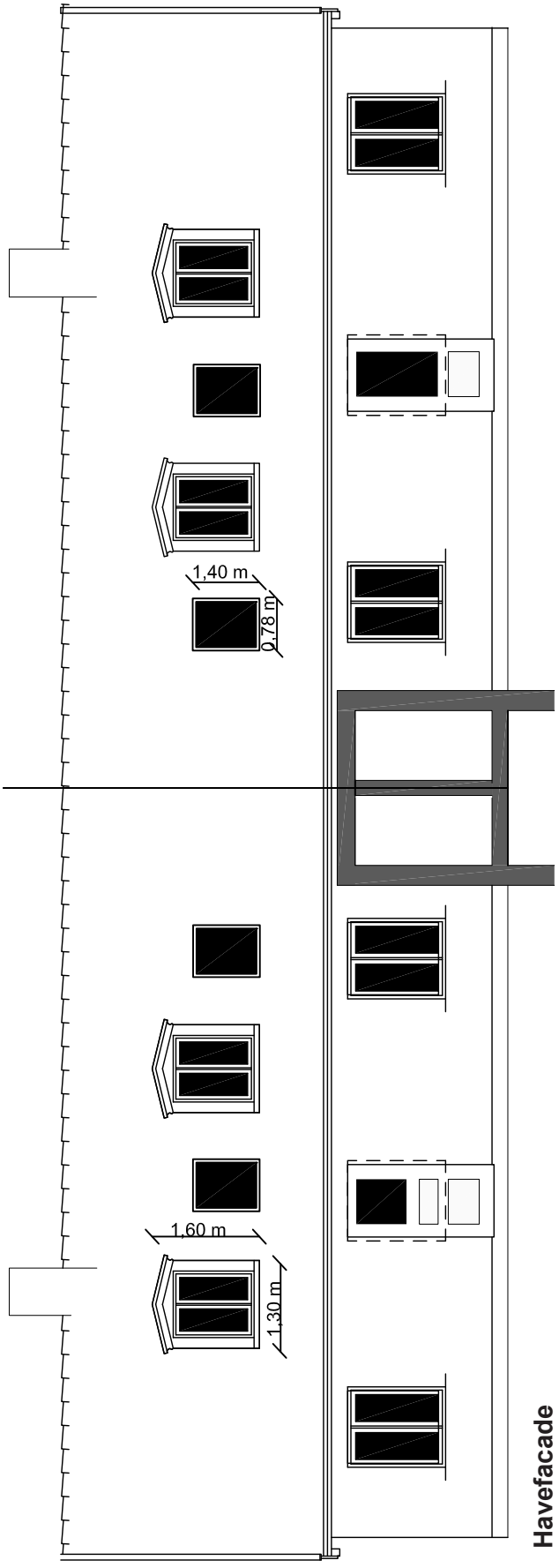
Bebyggelsesprincip for havestue delområde A

Mål ca. 1:100 August 2009

Frederikssund Kommune By og Land



Vejfacade



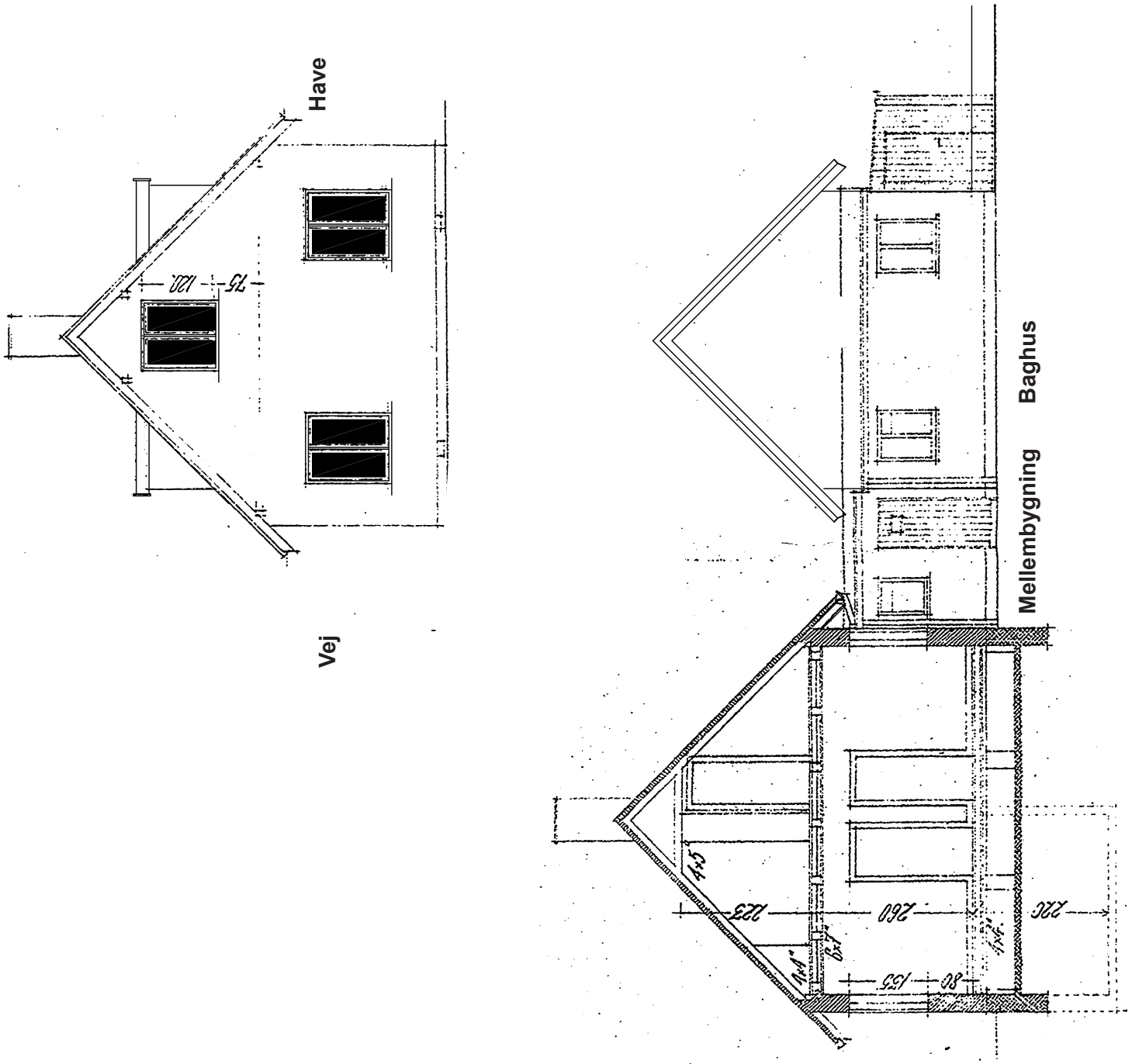
Havefacade

Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 7**

Bebyggelsesprincip for facader delområde A

Mål ca. 1:100 August 2009

Frederikssund Kommune By og Land

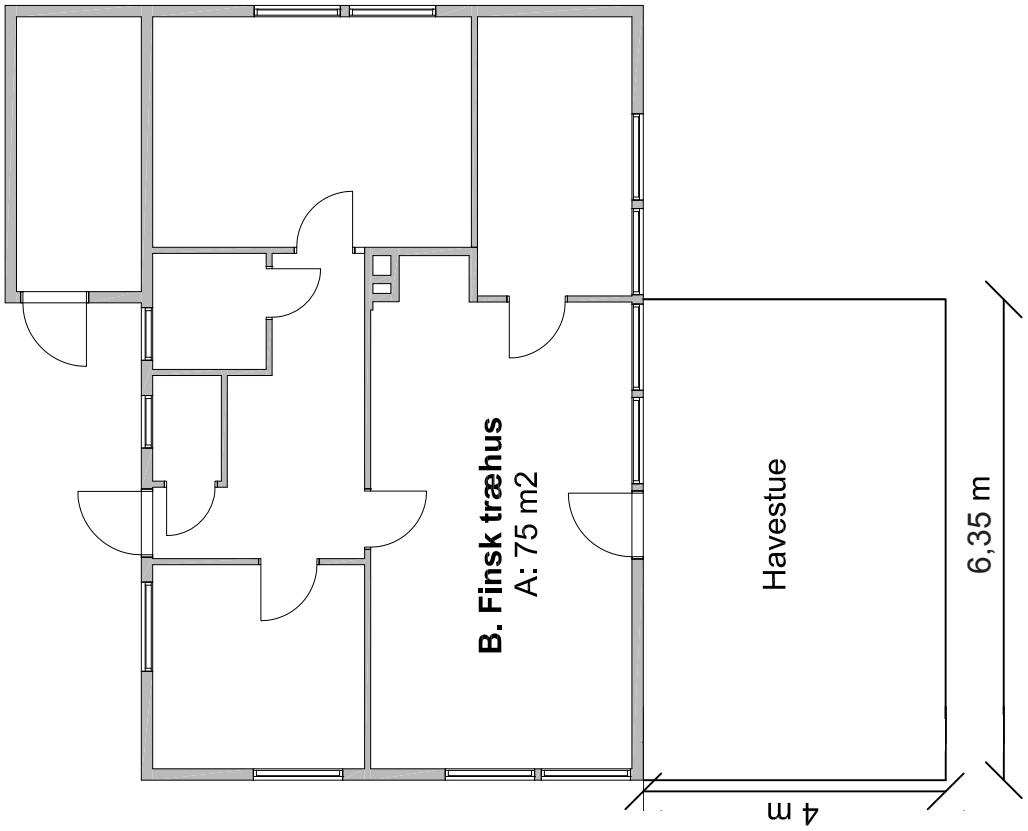


Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 8**

Bebyggelsesprincipper for facader i delområde A

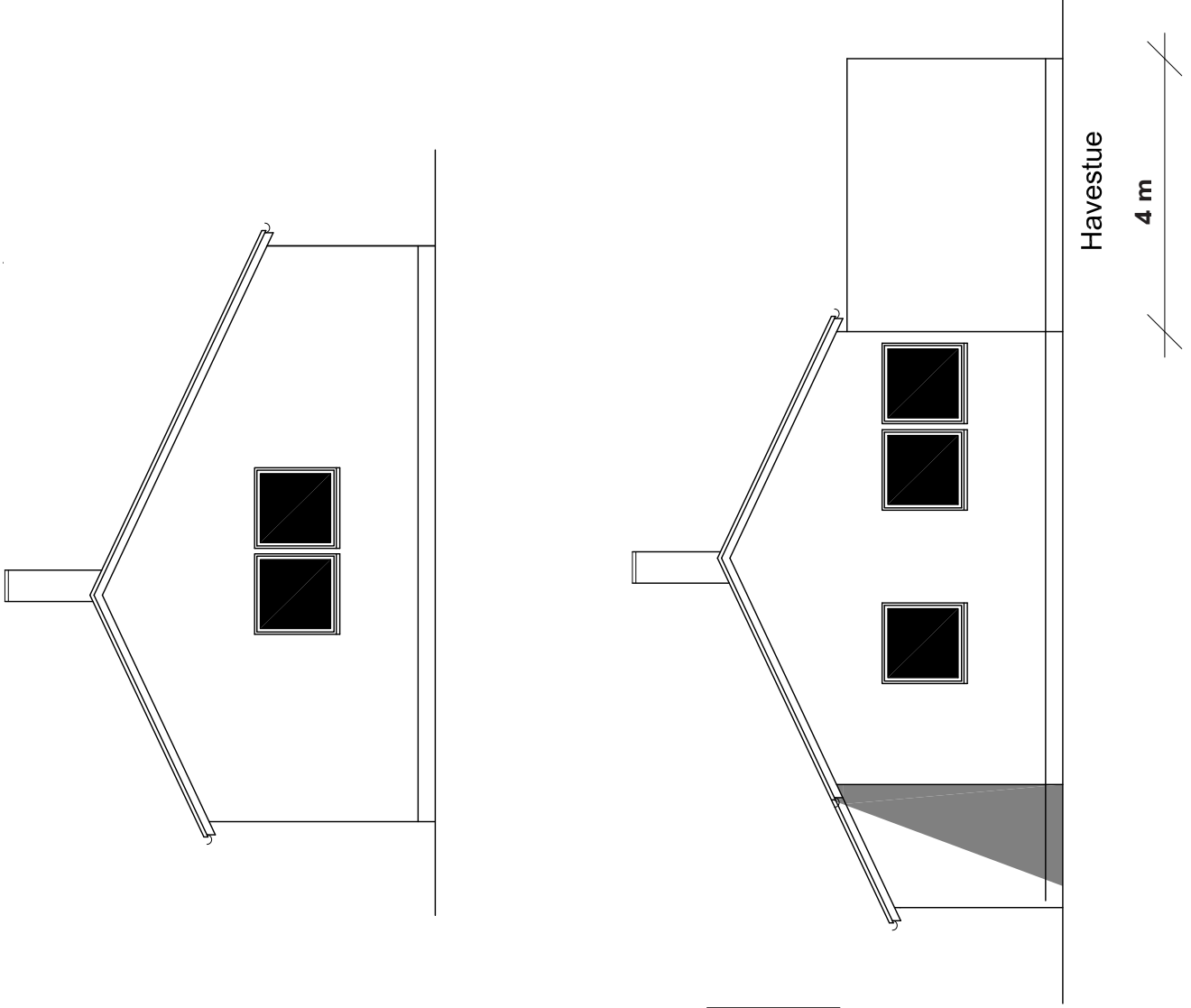
Mål ca. 1:100 August 2009

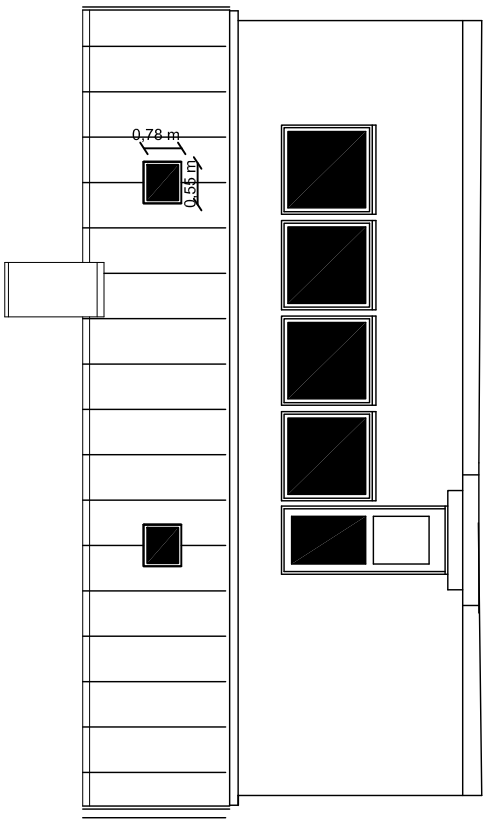
Frederikssund Kommune By og Land

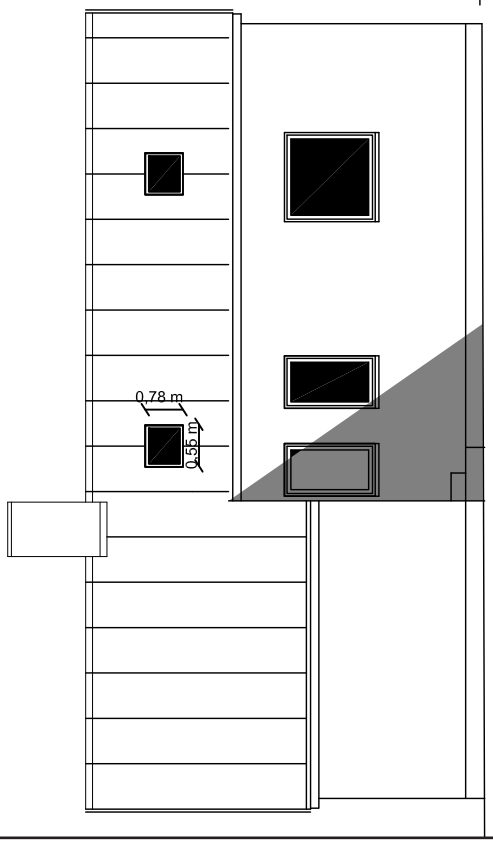


naboskel

Lokalplan nr. 025	**bilag nr. 9**
Bebyggelsesprincipper for delområde B	
Mål ca. 1:100	August 2009
Frederikssund Kommune	By og Land





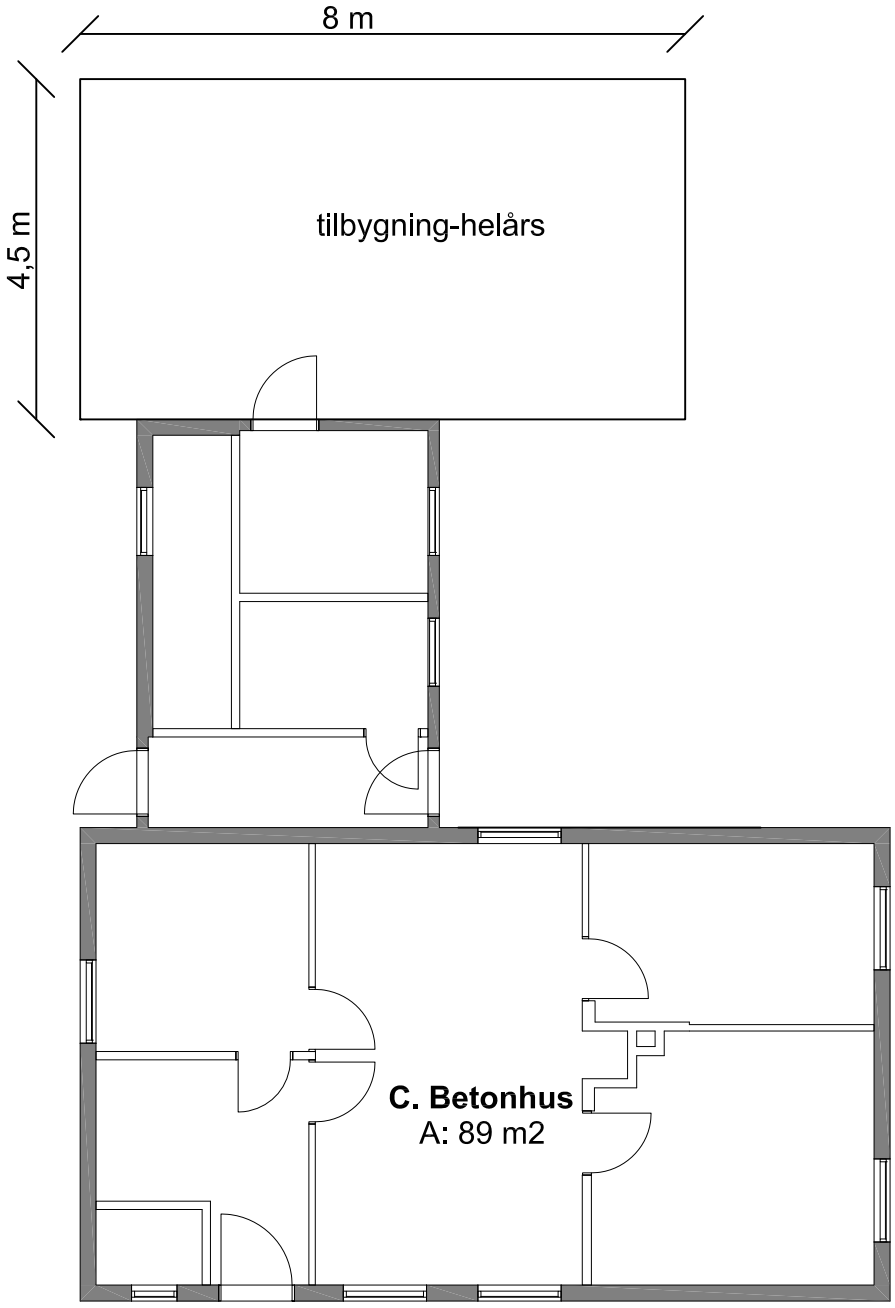


Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 10**

Bebyggelsesprincipper for facader i delområde B

Mål ca. 1:100 August 2009

Frederikssund Kommune By og Land

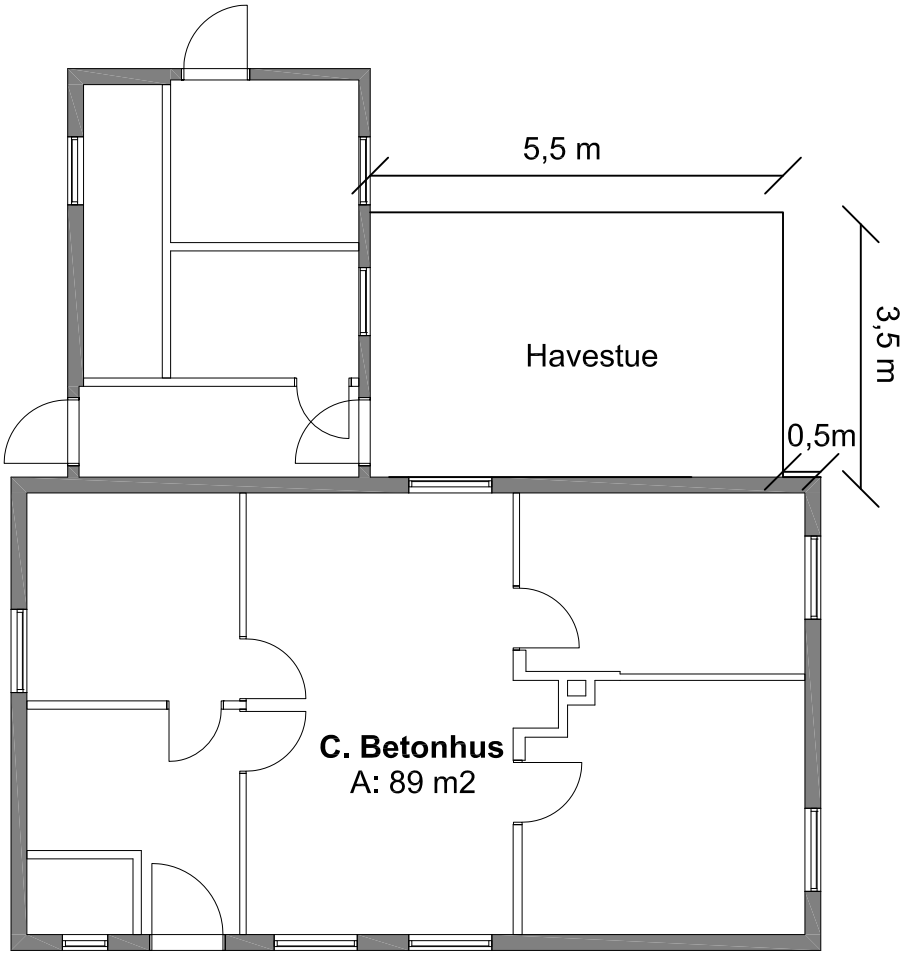


Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 11**

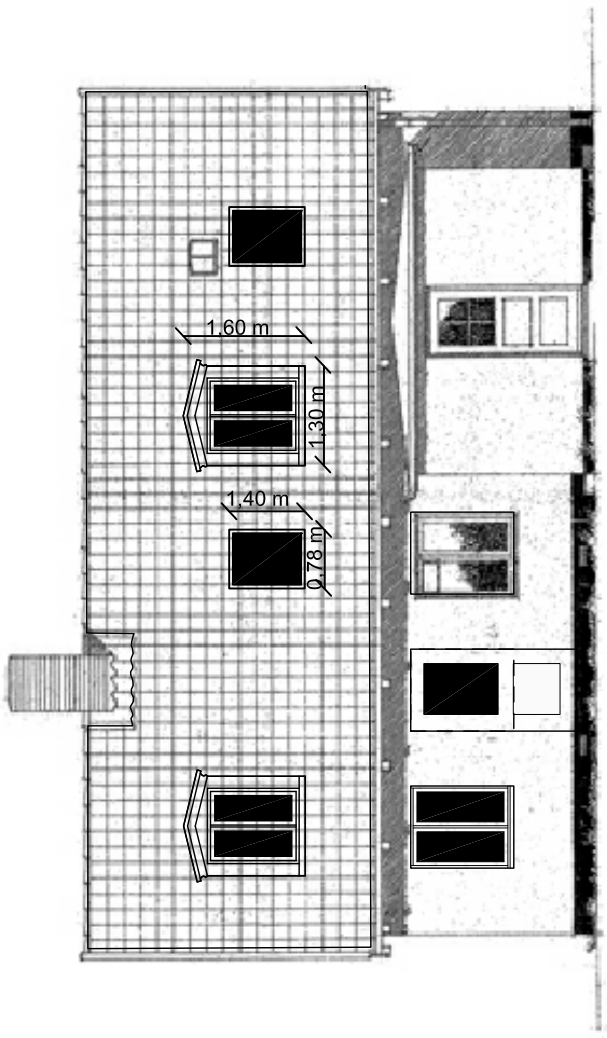
Bebyggelsesprincipper for tilbygning i delområde C

Mål ca. 1:100 August 2009

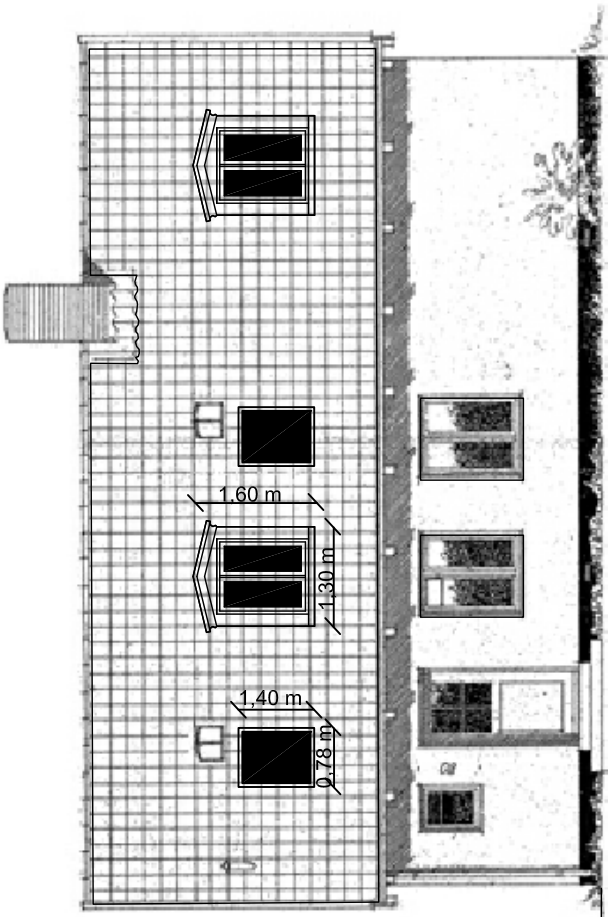
Frederikssund Kommune By og Land



Lokalplan nr. 025	**bilag nr. 12**
Bebyggelsesprincipper for havestue i delområde C	
Mål ca. 1:100	August 2009
Frederikssund Kommune	By og Land

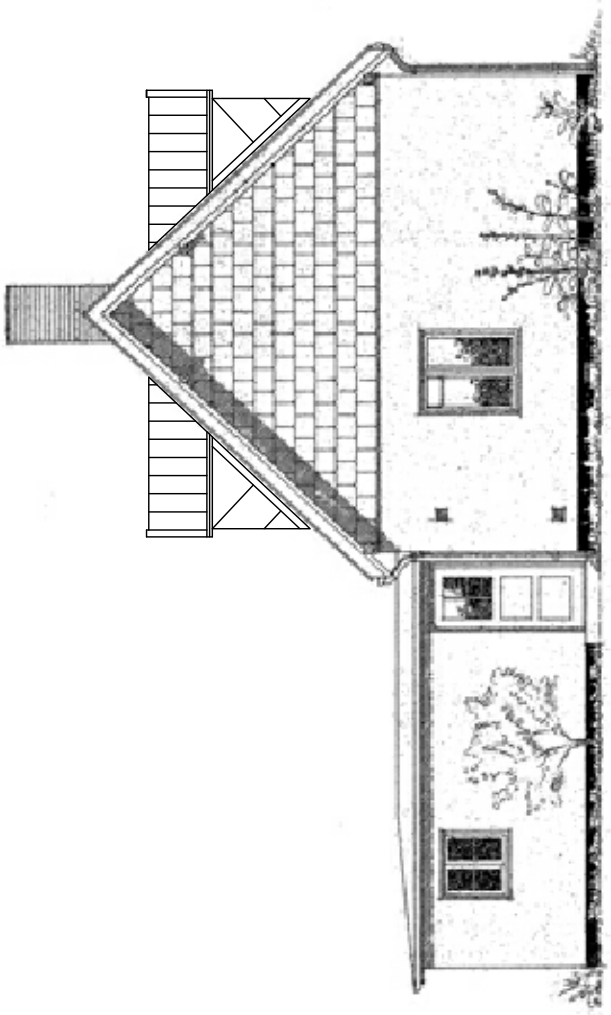


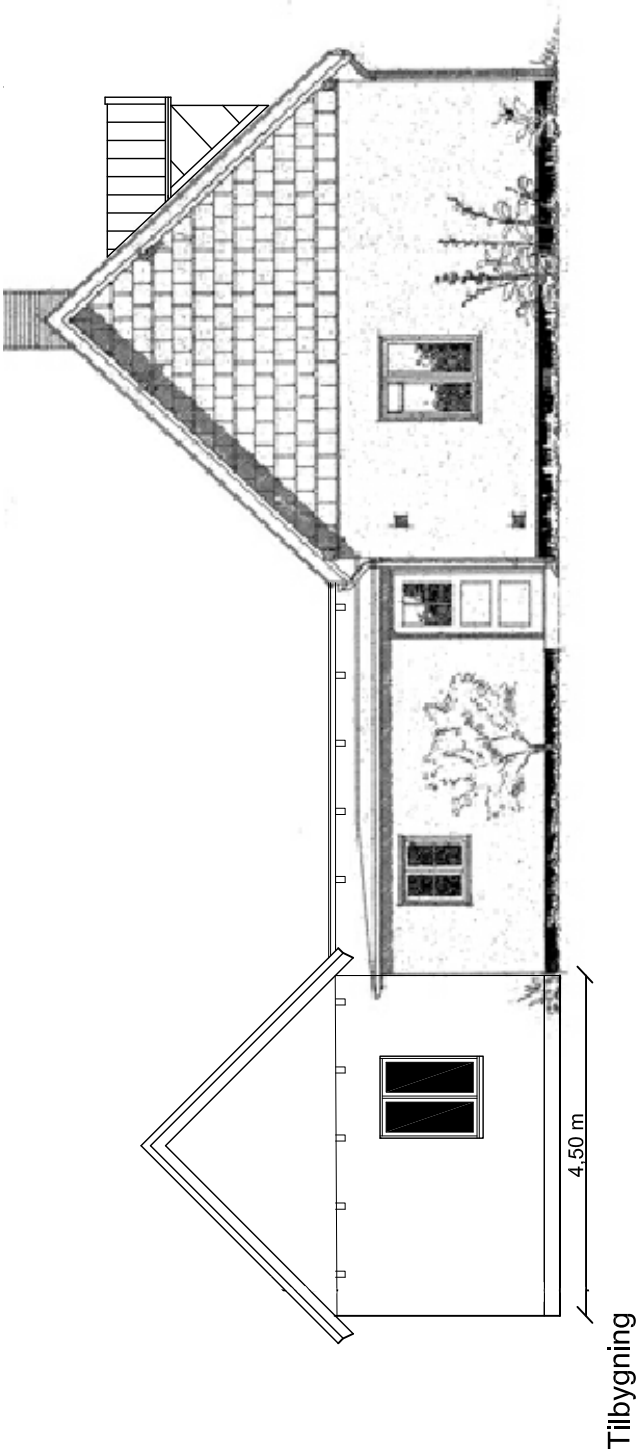
Havefacade



Vejfacade

Lokalplan nr. 025	**bilag nr. 13**
Bebyggelsesprincipper for facader i delområde C	
Mål ca. 1:100	August 2009
Frederikssund Kommune	By og Land



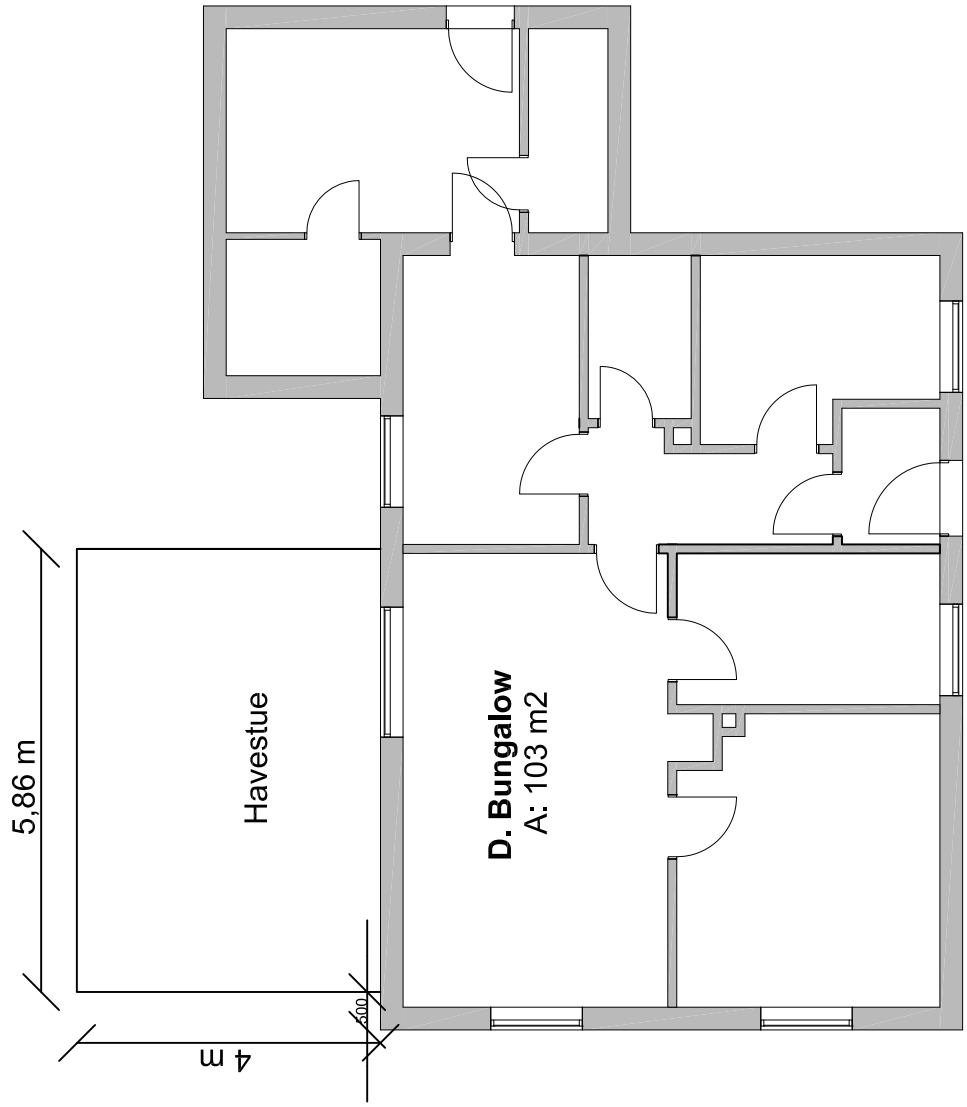


Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 14**

Bebyggelsesprincipper for facader i delområde C

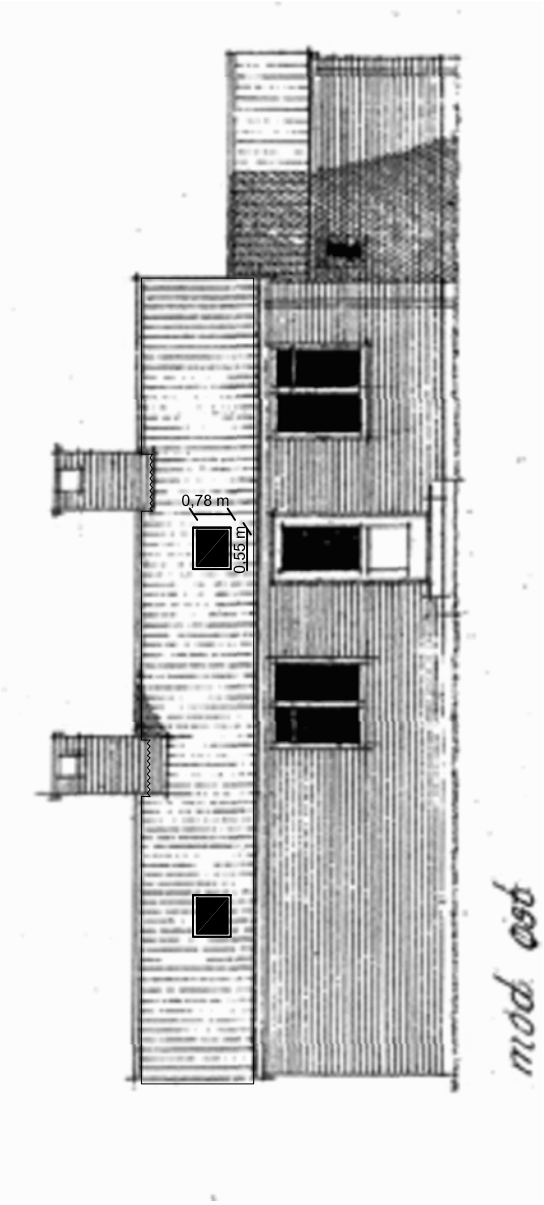
Mål ca. 1:100 August 2009

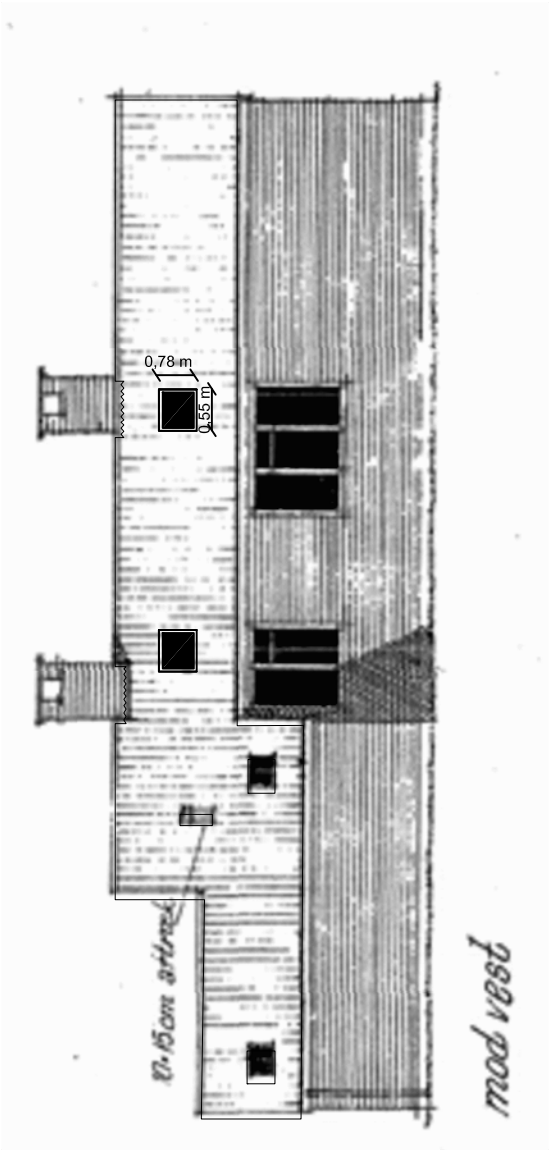
Frederikssund Kommune By og Land



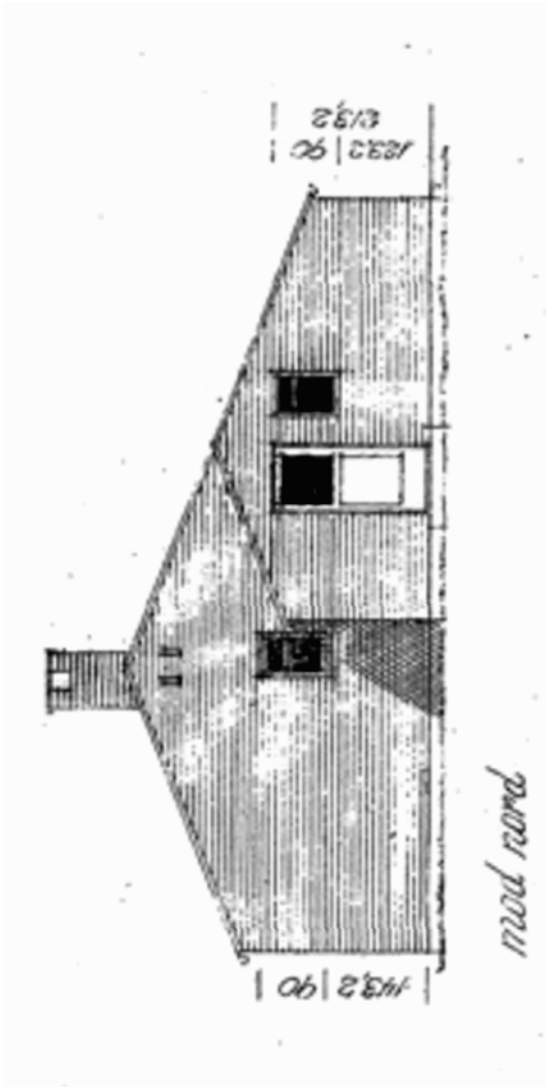
naboskel

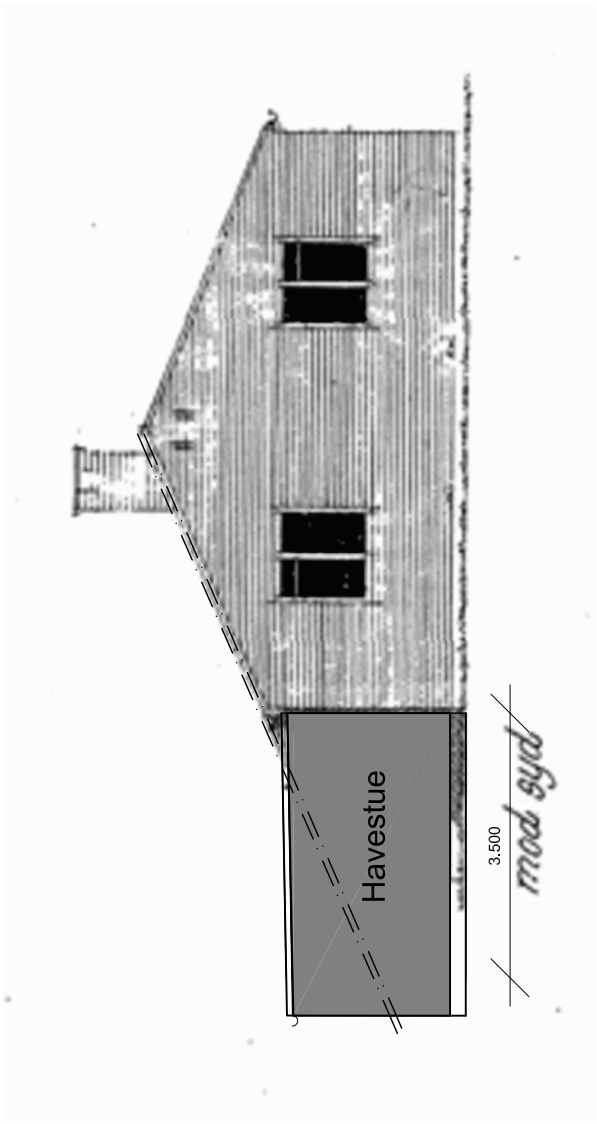
Lokalplan nr. 025	**bilag nr. 15**
Bebyggelsesprincipper i delområde D	
Mål ca. 1:100	August 2009
Frederikssund Kommune	By og Land



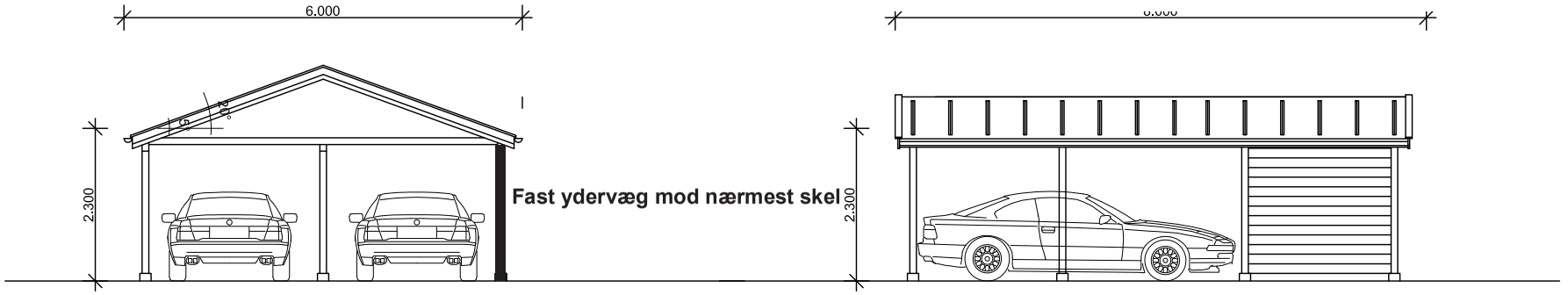


Lokalplan nr. 025	**bilag nr. 16**
Bebyggelsesprincipper for facader i delområde D	
Mål ca. 1:100	August 2009
Frederikssund Kommune	By og Land

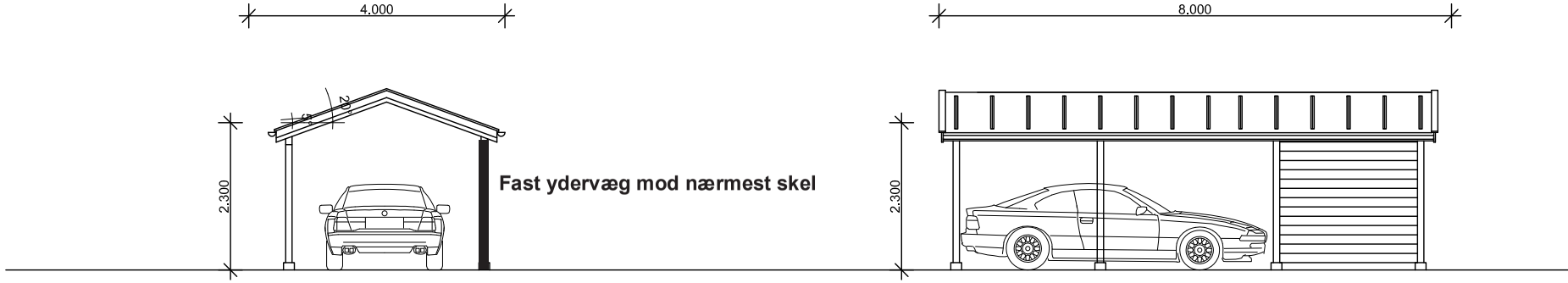




Lokalplan nr. 025	**bilag nr. 17**
Bebyggelsesprincipper for facader i delområde D	
Mål ca. 1:100	August 2009
Frederikssund Kommune	By og Land



Princip for carporte i delområde A, C, D og E



Princip for carporte i delområde B

Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 18**

Bebyggelsesprincipper for garager

Mål ca. 1:100

August 2009

Frederikssund Kommune

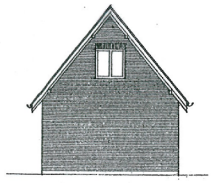
By og Land

Lokalplan nr. 025 **bilag nr. 19**

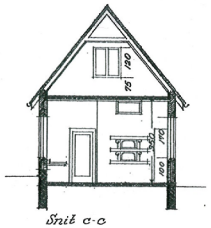
Bebyggelse delområde E

Mål ca. 1:100 August 2009

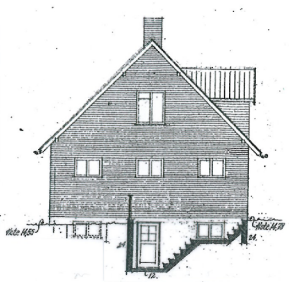
Frederikssund Kommune By og Land

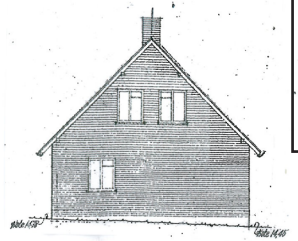


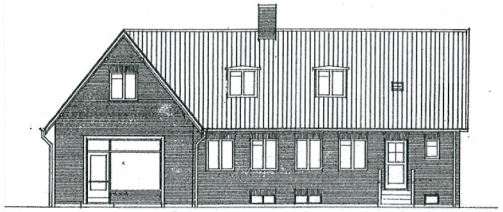
Gavl mod Nord



Snit c-c

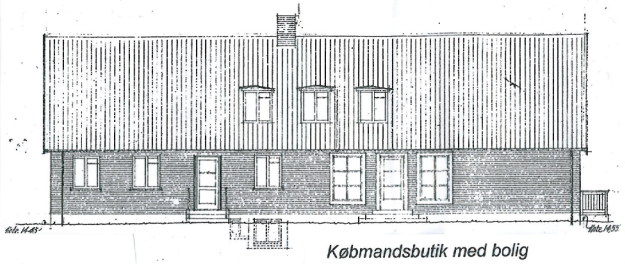




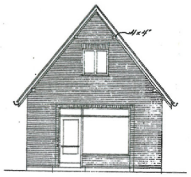


Mod Iseffordvej

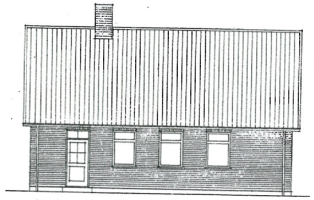
Bagerbutik med bolig



Købmandsbutik med bolig

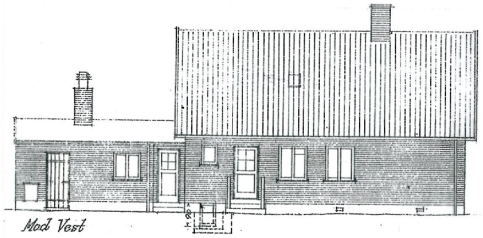


Mod syd-øst

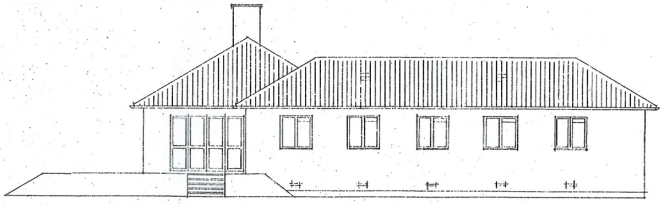


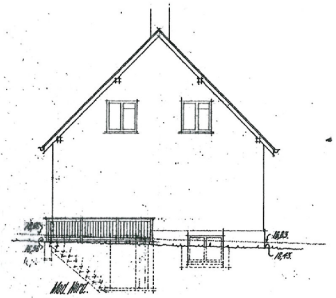
Mod syd-vest

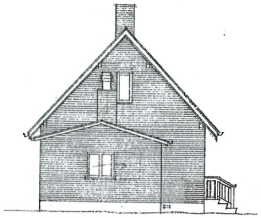
Slagterbutik



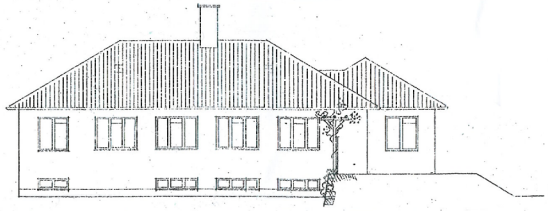
Mod Vest



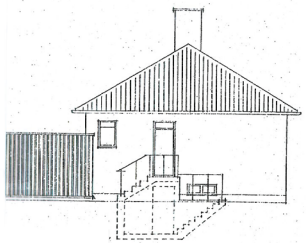


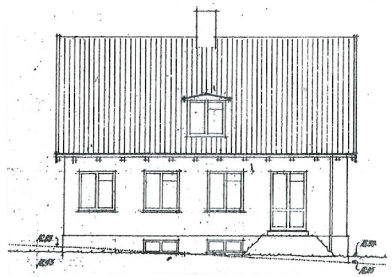


Tolderbolig Kyndbyvej

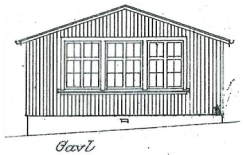


Ingeniør/ direktørbolig Grønhøj

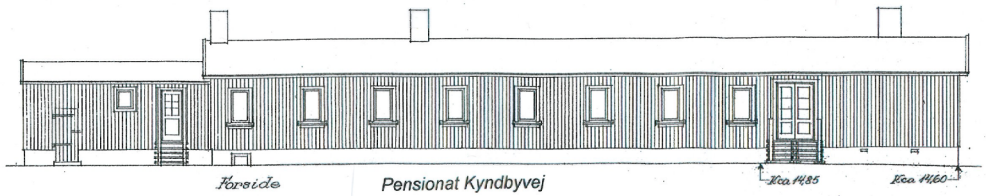




Ingeniørbolig Strandhøj 3



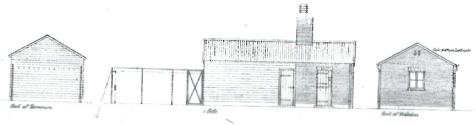
Gavl



Forside

Pensionat Kyndbyvej

Kca 14,85 Kca 14,60



Vaskehus

Betonhuse/Pudsede dobbelthuse/Pudsede bungalows/Pudsede øvrige

På dobbelthuse skal der vælges samme farve på begge huse.
Ved farveskift skal der for dobbelthuse foretages nabohøring på ejendommen

Facader	**NCS Kode**
Skagen gul nr. 3131	NCS S 1040-Y20R
Bornholms rød nr. 7088	NCS S 3060-Y80R
Lys grå nr. 2036	NCS S 2002 B
Hvid nr. 8061	NCS S 0502 Y
Lys umbra nr. 7078	NCS S 1005-Y50R
Gavltrekanter på betonhuse	**Gavltrekanter på betonhuse**
Lys grå nr. 2036	NCS S 2002 B
Hvid nr. 8061	NCS S 0502 Y
Træværk/vinduer/døre	**Træværk/vinduer/døre**
Svensk rød nr. 504	NCS S 5040-Y80R
Hvid nr. 110	NCS S 0502 Y
Lys grå nr. 2036	NCS S 2002 B
Sokkel	**Sokkel**
Sort	NCS 9000 N
Grå nr. 284	NCS 3502 Y

Finske træhuse

Facader	**Facader**
Sort	NCS 9000 N
Grøn umbra nr. 720	NCS 7020-G90Y
Svensk rød nr. 504	NCS S 5040-Y80R
Vindskeder/vinduer/døre	**Vindskeder/vinduer/døre**
Grøn umbra nr. 720	NCS 7020-G90Y
Svensk rød nr. 504	NCS S 5040-Y80R
Hvid nr. 110	NCS S 0502 Y
Sokkel	**Sokkel**
Sort	NCS 9000 N
Grå nr. 284	NCS 3502 Y

Finske træhuse

Lokalplan nr. 025	**bilag nr. 20**
Farvekode kort	
	August 2009
Frederikssund Kommune	By og Land

Bekendtgørelse

Endelig vedtagelse af
Lokalplan nr. 025

Den 16. december 2009 vedtog Byrådet endeligt lokalplan nr. 025 for Kyndby Huse.



Lokalplan nr. 025 har til formål at sikre, at bebyggelsens væsentlige kulturhistoriske og arkitektoniske træk bevares. Bebyggelsens struktur med det store fællesareal, infrastruktur samt bebyggelsens væsentligste karaktertræk fastholdes i lokalplanen, så oplevelsen af en helstøbt industriby med arbejderboliger, funktionærboliger samt servicebygninger forbliver intakt. Samtidig åbnes der, indenfor fastlagte rammer, mulighed for at foretage ændringer, som bringer bebyggelsen op til dagens standard. Der gives desuden mulighed for opførelse af et nyt fælleshus og fælles varmeforsyningsanlæg.

Lokalplanen har været fremlagt i supplerende offentlig høring fra den 6. oktober 2009 til den 20. oktober 2009. Der er som følge af høringsperioden foretaget ændringer i forhold til justeringer af tilbygningsmulighed for enkelte dele af bebyggelsen, materialevalg samt mulighed for at sammenlægge dobbelthuse til én boligenhed. Der er desuden foretaget mindre tekniske justeringer.

Når lokalplanen er offentligt bekendtgjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation til det.

Byrådets endelige vedtagelse af planen kan, hvad angår retlige forhold, påklages til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. indtil den 2. februar 2010. Naturklagenævnet opkræver et gebyr på 500 kr. for behandling af en klagesag. Hvis de får helt eller delvist medhold i deres klage, får de gebyret tilbage.
Såfremt De ønsker at indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse.

Planerne kan ses på bibliotekerne, Administrationscenter Slangerup samt på kommunens hjemmeside www.frederikssund.dk.

Frederikssund Byråd