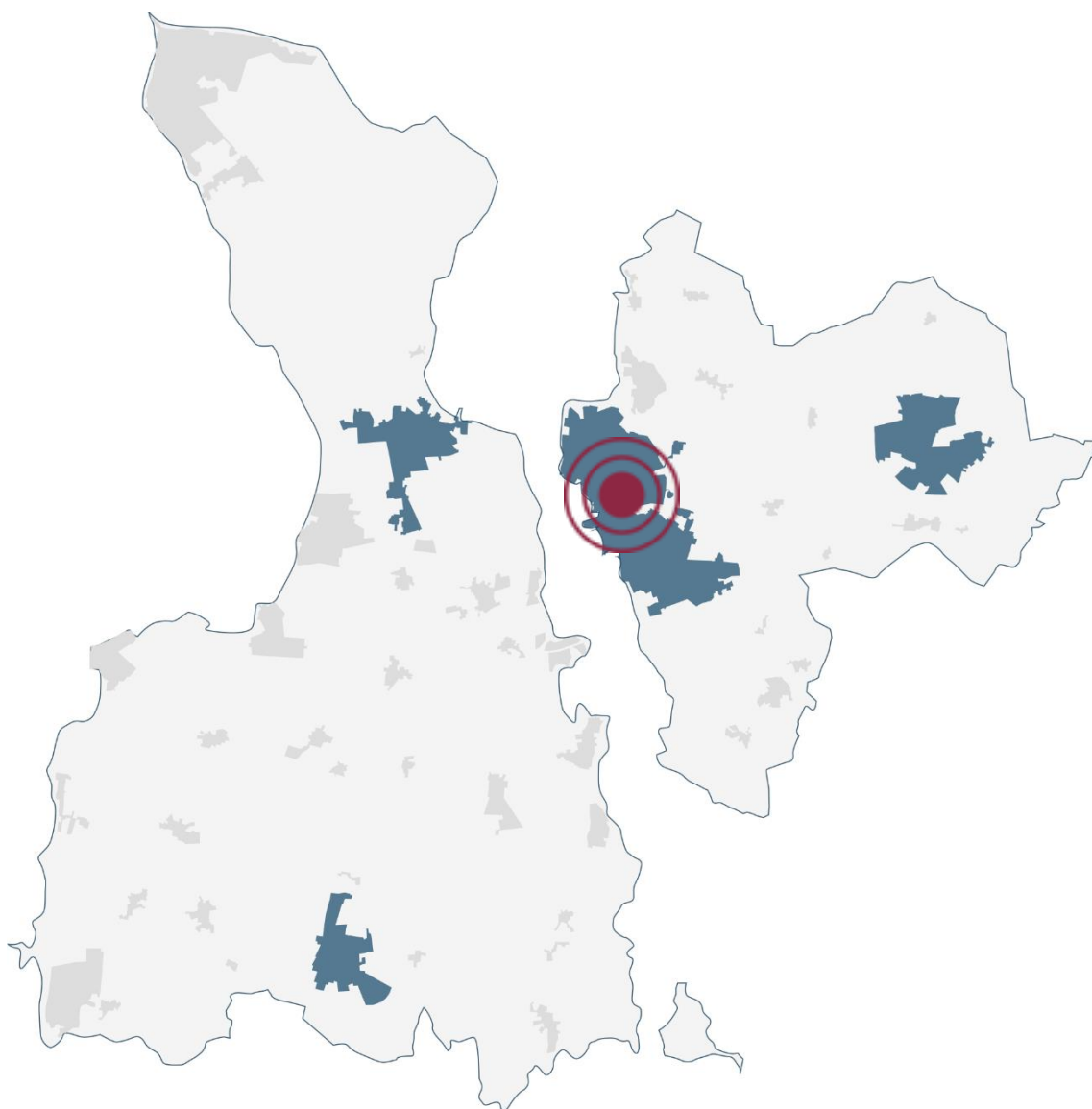


LOKALPLAN 131

Etageboligbyggeri ved Jernbanegade og Bløden

FORSLAG I HØRING FRA DEN X TIL DEN X



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.

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, 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.

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.



Indhold

Redegørelse

| | |
|---|----|
| BAGGRUND FOR LOKALPLANEN | 4 |
| FORMÅLET MED LOKALPLANEN..... | 4 |
| BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK..... | 4 |
| OKALPLANENS INDHOLD | 5 |
| FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING | 5 |
| FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER | 8 |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER..... | 9 |
| SERVITUTTER..... | 9 |
| EKSPPROPRIATION | 9 |
| MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER..... | 10 |

Bestemmelser

| | |
|--|----|
| § 1. FORMÅL | 11 |
| § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS | 11 |
| § 3. ANVENDELSE..... | 11 |
| § 4. Udstykning | 11 |
| § 5. VEJE, STIER OG PARKERING | 11 |
| § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING | 12 |
| § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE..... | 13 |
| § 8 UBEBYGGEDE AREALER..... | 15 |
| § 9. KLIMATILPASNING | 15 |
| § 10. GRUNDEJERFORENING..... | 15 |
| § 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING | 15 |
| § 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG SERVITUTTER..... | 16 |
| § 13. RETSVIRKNING | 16 |
| VEDTAGELSE..... | 16 |

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 2 – Byggefelter mm

Kortbilag 3 – Ubebyggede arealer

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om at opføre etageboliger på Bløden 25-27, tidligere Servicegaden, i området syd for Langes Gård, mellem Jernbanegade og Bløden, samt at ombygge de eksisterende bygninger i Jernbanegade til boliger og erhvervslokaler.

Området omfatter matriklerne: 65A og 66 Frederikssund Bygrunde samt en mindre del af 27A Frederikssund Bygrunde.



Lokalplanområdet er vist med rød stiplede linje.

Området er omfattet af Lokalplan 30, delområde 2.1. Da det ansøgte projekt ikke kan lade sig gøre inden for rammerne af den eksisterende lokalplan (Lokalplan nr. 017 for Frederikssund Bymidte), skal der vedtages en ny lokalplan for at kunne realisere projektet.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 7. september 2021 at udarbejde en lokalplan, som åbner mulighed for opførelse af etageboliger i op til 3½ etager mod Bløden og med en samlet bebyggelsesprocent på op til 150%.

Som forudsætning for lokalplanen er kommuneplantillæg 010 Etagebyggeri ved Jernbanegade vedtaget på byrådsmødet den 29. maj 2019.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre etageboliger i 3½ etager mod Bløden samt forhøje bebyggelsesprocenten. I forhold til den eksisterende lokalplan giver denne lokalplan mulighed for at øge etageantallet fra 2½ etager til

3½ etager mod Bløden og bebyggelsesprocenten fra 110% til 150%.

Hertil sikrer lokalplanen offentlig passage fra Jernbanegade til Bløden og - da området er beliggende lavt og dermed er udsat i forhold til fremtidige klimaudfordringer - beskriver lokalplanen hvorledes dette håndteres.

BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Beliggenhed

Området ligger i Frederikssunds bykerne mellem Jernbanegade og Bløden.

Mod gågaden (Jernbanegade) er matrikel 65A og 66 bebygget med en randbebyggelse mod gågaden som indeholder boliger og erhverv. Mod Bløden åbner baggårdene sig med en blanding af sidehuse og en enkelt magasinbygning. De fleste af bygningerne vurderes at være fra perioden 1850-1900.

I 2014 vedtog Byrådet lokalplan nr. 017 som fastlægger rammerne for boligudbygningen i Frederikssund bymidte med respekt for købstadsmiljøet.

Eksisterende forhold og historik

Området i dag er præget af en stor, åben parkeringsplads omgivet af gamle hovedbygninger med tilbygninger som knopskydninger ind i gårdrummet - af forskellig alder og kvalitet. Bygningerne mod Jernbanegade er opført i 1899 og gennemgik samtidigt med lokalplanens udarbejdelse i 2021-22 en renovering og ombygning.

Den offentlige passage gennem porten Jernbanegade 10 til Bløden giver området en offentlig karakter, og den bliver flittigt brugt af byens borgere.



Foto der viser en ubebygget plads med parkeringspladser omgivet af tæt bebyggelse.



Illustration der viser bygningshøjde i forhold til nabobebyggelse og bygningen på Bløden 33B

OKALPLANENS INDHOLD

Planen giver mulighed for, at området kan anvendes til etageboliger og kombineret bolig- og erhvervsfunktioner, hvor der er udlagt 3 byggefeltet:

Byggefelt a: Eksisterende bygning i 1½ etager, som anvendes til bolig- og erhverv.

Byggefelt b: I gårdrummet giver mulighed for etageboliger i 3½ etage fordelt på 2 punkthuse.

Byggefelt c: I området ud mod Bløden giver mulighed for etageboliger i 3½ etager hvoraf nederste plan udgør P-etage på terræn.

Lokalplanen muliggør en bebyggelsesprocenten på 150% hvilket er en væsentlig stigning i forhold til lokalplan 017, hvor bebyggelsesprocenten er 110.

Byggeri langs Jernbanegade pålægges samme bestemmelser om tag- og facademateriale og udformning som fastlagt i lokalplan 017. Byggeri mod Jernbanegade

Eksisterende passage fra Jernbanegade via port til Bløden bevares og fastholdes.

Udlæg af parkeringspladser foregår i henhold til Frederikssund kommunes gældende p-norm jf. kommuneplan 21.

Med lokalplanen udlægges areal til affaldshåndtering ved Bløden i områdets vestligste hjørne. Dette giver mulighed for en fæles affaldsløsning med naboejendommen matrikelnummer 27A.

Yderligere sikrer lokalplanen adgangsvej til nabomatrikler 64a.

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 kommuneplantillæggets forhold til anden lovgivning.

Påvirkning af natura 2000-område

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives 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.

Lokalplanområdet ligger ca. 500 m fra NATURA 2000 området Roskilde Fjord. Området er omgivet af Frederikssund by og omfatter befæstede arealer. Det vurderes at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Vandplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande,



Illustration – Adgangesvej fra Bløden

øer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

Lokalplanens område ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Det vurderes, at arealanvendelsen til blandet boligområde ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

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

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen omfatter landzonearealer og sommerhusområder i et ca. 3 kilometer bredt bælte langs kysterne. Her er det hensigten at begrænse bebyggelse og anlæg, og ved nødvendig bebyggelse og anlæg at lokalisere dem således, at de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Det er kommunens opgave at vurdere i hvilke tilfælde planlægning i kystnære byzonearealer

reelt vil påvirke kystlandskabet. Der knytter sig forskellige planinteresser til de åbne kyster og til bykysterne. Der stilles derfor forskellige krav til planlægningen i kystnærhedszonen (landzone og sommerhusområder) og til planlægningen i byzone.

Med lokalplanområdets centrale beliggenhed mellem et af byens hovedstrøg og den bagvedliggende servicegade, vurderes lokalplanområdet fortætning af købstadsmiljøet at falde ind i områdets samlede karakter hvad angår bygningsvolumen.

Lokalplanen fastsætter maksimal bygningshøjde og etageantal, der lokalt er højere end den eksisterende omkringliggende bebyggelse. Gældende lokalplan nr. 017 for Frederikssund Bymidte giver dog mulighed for bebyggelse i op til 3½ etager (Lokalplan 017 delområde B). Den med lokalplanen fastlagte bygningshøjde vurderes derfor ikke at påvirke indtrykket af byen set fra kysten.

Lokalplanen vil således ikke muliggøre bebyggelse, der kan påvirke kystlandskabet væsentligt.

Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er kommuneplanrammen beliggende inden for det, der kaldes "Det ydre storbyområde (Byfingrene)". Fingerplanen fastsætter bl.a. bestemmelser om, at byudviklingen inden for Byfingrene skal sikre hensyntagen til eksisterende infrastruktur og mulighed for at styrke den kollektive trafikbetjening.

I lokalplanen fastholdes randbebyggelsestypologien ud mod Jernbanegade, hvorved eksisterende infrastruktur fastholdes uændret med samme nære adgang til Stationsområdet som hidtil.

Lokalplanen er i overensstemmelse med intensionerne i Fingerplanen.



Illustration – Passage gennem bebyggelsen

Stationsnærhed

Ifølge Fingerplanen skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed, dvs. høj udnyttelsesgrad. Dette sikres i lokalplanen med forhøjelse af udnyttelsesgraden set i forhold til den eksisterende planlægning.

Detailhandel

Lokalplanen giver fortsat mulighed for detailhandel i randbebyggelsen mod gågaden. Der sker således ingen ændringer i forhold til detailhandel.

Kommuneplanen

Inden udarbejdelsen af lokalplan nr. 131 er der med vedtagelse af kommuneplantillæg 010 oprettet en ny ramme C 1.10, som omfatter lokalplanområdet. Med kommuneplantillægget blev den maksimale bebyggelsesprocent ændret fra 110 til 150, og de bebyggelsesprincipper, der er var angivet blev udtaget, for at give mulighed for 2 byggefelter til bygninger i op til 3½ etager.

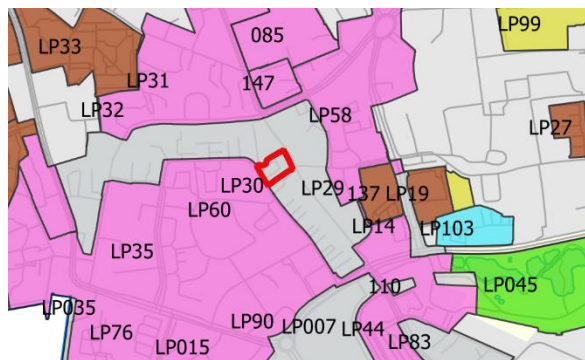
For rammeområde C 1.10 gælder endvidere følgende: Maksimal facadehøjde er 12,5 m målt fra stuegulv. Stuegulvskote skal mindst være 2,00 over kote nul (DVR 90). Mod strøggaderne skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 40° og 50° med en længderetning parallelt med gaden.

Disse bestemmelser er indarbejdet i Lokalplan 131. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Med lokalplan nr. 131 ophæves lokalplan 017 indenfor området omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan 131 viderefører de vej- og stiforløb, der er fastlagt i lokalplan nr. 017.



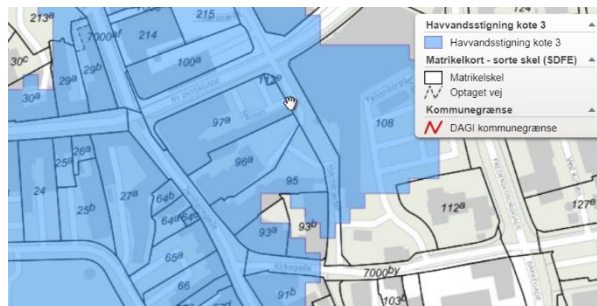
Lokalplanområde vist med rødt

Området er også omfattet af temalokalplan 055 for Parkering i Frederikssund By, som er vedtaget 29. oktober 2014. Lokalplan 055 vil fortsat være gældende og dens bestemmelser er i relevant omfang indskrevet i denne plans bestemmelser om parkering.

Tilpasning til havvandsstigning

Området ligger i kystnære arealer, som ligger under kote 3 hvor det ved lokalplanlægning skal vurderes, om der skal stilles særlige krav f.eks. forbud mod kældre, mindstekrav til sokkelhøjden eller etablering af hævede arealer, som kan virke som dige for bebyggelsen og forebygge skader ved fremtidige oversvømmelser.

Planlægningsmæssige krav til oversvømmelsessikring i eksisterende byområder skal tage hensyn til omkringliggende bebyggelse og kan derfor i dette tilfælde ikke give fuld sikkerhed, men dog give forbedringer af sikkerheden eller nedsætte tab ved oversvømmelse (f.eks. forbud mod kældre).



Kort der viser havvandsstigning kote 3

Der er i lokalplanen fastsat en mindste stuegulvskote for nybyggeri på 2,2 DVR90 samt forbud mod etablering af kældre.

FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

Der skal ansøges om ny vandtilslutning til ny bebyggelse. Hvad angår deklaration fra 03.02.1989 om fælles vandstik til ejendommene Jernbanegade 8-10, skal bygherrer ved nedrivning forestå en aflysning af deklarationen. Bevares bygningerne mod Jernbanegade helt eller delvist, skal deklarationen bevares og respekteres i forhold til fortsat sikring af fri og uhindret adgang til drift og vedligehold af den fælles stikledning.

Varmeforsyning

Området ligger i varmforsyningsområde med fjernvarme- og skal fremadrettet forsynes med fjernvarme, i det omfang det ikke er muligt at opføre 0-energihuse.

Spildevand og overfladevand

Området ligger inden for separatkloakeret opland med krav om separatkloakering. Det vil sige, at spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.

Befæstelsen må ikke øges i forhold til det nuværende, og det skal tilstræbes, at afløbskoefficienten ikke er over 0,6 svarende til cityområde i Frederikssund Kommunes spildevandsplan.

Hvad angår deklaration fra 08.10.2004, om fælles regnvandsledning skal bygherrer ved nedrivning forestå en aflysning af deklarationen.

Støj og trafik

Ny bebyggelse skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, jævnfør Vejledning nr. 4/2007 om Trafikstøj i boligområder.

Støjniveauet på udendørs opholdsarealer, tilknyttet boliger, må ikke overstige $L_{den} = 58$ dB.

Der er for nuværende ikke foretaget trafiktælling og støjberegning, idet trafikbelastning fra Bløden ikke anses for særlig betydelig, og grænseværdier for støj derfor kan overholdes.

Lokalplanen giver mulighed for er bebyggelsesplan med der begrænset friareal og plads til opholdsarealer på terræn. Udvendige

opholdsarealer skal etableres som altaner på den side af bygningerne, der vender mod Bløden. Byggeri mod gågaden må dog forsynes med indbyggede tagterrasser mod Jernbanegade. Trafikstøjen fra Bløden vurderes at være begrænset, fordi Bløden ikke er en primær eller sekundær trafikvej. Der kommer ikke gennemkørende trafik og trafikken vedrører alene brugen af ejendommene omkring Bløden.

Parkeringsforhold

Der etableres parkeringspladser i den nederste etage i de bygninger, der placeres ud til Bløden. Etagen udføres med ensretning og åbninger i væggene, som muliggør udsyn for biler, der skal krydse den sti, der går gennem bebyggelsen og forbinder gågaden med Bløden. Naboejendommen har tinglyst ret til brug af 4 p-pladser på ejendommen. Antallet af p-pladser skal være i overensstemmelse med parkeringsnorm fastlagt i Kommuneplan 2021 i forhold til områdets anvendelse. Dertil skal lægges 4 p-pladser til naboejendommen i henhold til deklaration.

Trafiksikkerhed

Det vurderes, at parkeringsløsningen i stueetagen med ensrettet kørsel, der krydser en sti, kan udføres trafiksikker, idet der er god oversigt. Parkeringspladserne i stueetagen vil kun blive benyttet af beboerne i den pågældende bygning, så kørsel over stien er begrænset.



Illustration – oversigtsforhold.

Fortov langs Bløden

I lokalplan 017, der gælder for et større område omkring Bløden, er der reserveret plads til et 2,0 m bredt fortov langs Bløden. Nærværende lokalplan sikrer at der anlægges fortov i 1,8 meters bredde langs Bløden. Denne løsning vil

sikre et ensartet forløb på fortovet langs Bløde. Fortovet kommer til at forløbe delvist under altaner, idet disse kan placeres uden for byggefeltet. Frihøjden under altanerne skal være mindst 2,5 m, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt.

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

En del af området som er omfattet af lokalplanen er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. Hele det kortlagte område er klassificeret som "område med krav om analyser".

En ændring af områdets anvendelse til boligformål kræver en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven. Byggetilladelse kan således først gives, når der er opnået en § 8 tilladelse.

I tilfælde af, at der konstateres ukendt jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen skal kontaktes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.



Jordforurening –V1 blå, V2 rød

Jordflytning

Der er anmeldepligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen,

Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund kommune

foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 973 af 25/06/2020) § 8, stk. 2.

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 at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

SERVITUTTER

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

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen lavet en redegørelse, hvor de tinglyste servitutter er gennemgået og vurderet.

I § 12 er der taget stilling til, hvorvidt der er servitutter, der med vedtagelse af lokalplanen aflyses med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2 nr. 21.

EKSPPROPRIATION

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.

Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig 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.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtaget lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 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

Formålet med lokalplanen er, at:

- Åbne mulighed for byfortætning i form af etageboliger i kort afstand fra stationen.
- Sikre stiforbindelse mellem bløden og Jernbanegade.
- Sikre en arkitektur som passer i den eksisterende, fortættede bystruktur; skala- og materialemæssigt.
- Sikre fortov langs Bløden.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

a.
Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene 65a, 66 og i og del af matrikel 27a Frederikssund Bygrunde.

§ 2.2 Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. ANVENDELSE

§ 3.1 lokalplanområdet

a.
Området skal anvendes til centerformål og bolig.

Bebyggelse mod Jernbanegade skal anvendes til publikumsorienteret handel og service, atelier, gallerier samt restaurationsvirksomhed, men ikke fitnessklubber og spillehaller. Tagetagen må anvendes til bolig.

Derudover må området kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og en etage med p-pladser.

§ 4. Udstykning

a.
Matriklerne 65A og 66 Frederikssund Bygrunde skal sammenlægges.

Den del af matrikel 27A Frederikssund Bygrunde, som er omfattet af lokalplanen kan sammenlægges med matrikel 65A Frederikssund Bygrunde.

Der må i øvrigt ikke foretages udstykning, sammenlægning eller arealoverførelse.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

a.
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bløden, som vist på kortbilag 2.

b.
Vejadgang til matrikel 64a Frederikssund Bygrunde skal ske via lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2

§ 5.2 Stier

a.
Der skal udlægges sti med en bredde på mindst 2 meter mellem Jernbanegade og Bløden i princippet som vist på kortbilag 2.

b.
Stiforbindelsen skal være tilgængelig for alle og må ikke forsynes med låger.

c.
Stien skal have fast belægning, som ikke er asfalt.

§ 5.3 Parkering

a.
Der skal anlægges 0,6 p-plads pr. bolig.

Derudover skal der anlægges mindst 8 p-pladser til handel og service samt det antal p-pladser, som der er tinglyst brugsret på for ejendomme udenfor lokalplanområdet.

Kommentar

Ved lokalplanens vedtagelse var der tinglyst brugsret på 4 p-pladser i lokalplanområdet.

B.
Den nederste etage i byggefelt C skal anvendes til parkering. P-pladser kan derudover placeres på areal til vej og parkering, som er vist i princippet på kortbilag 2.

Heraf skal mindst 2 p-pladser etableres som handicap p-pladser med bredde mindst 3,5 m og længde mindst 5 m.

c.
P-pladser skal etableres med en bredde mindst 2,4 m og længde mindst 5 m.

d.
Belægning på p-plader i det fri skal være græsarmering.

§ 5.4 Cykelparkering

a.
Der skal anlægges 2 cykel-p-pladser pr. bolig.

Derudover skal der anlægges mindst 7 p-pladser til handel og service.

b.
Cykel p-pladser skal have en størrelse på mindst 2,0 x 0,4 meter ved vinkelret parkering.

c.
Cykelparkering kan placeres i byggefelt C og på friareal, som vist på kortbilag 2.

§ 5.5 Fortov

a.
Der skal anlægges fortov med en bredde på mindst 1,8 m langs Bløden, som vist på kortbilag 3.

b.
Belægning på fortov skal være fliser og Chaussesten.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Bebyggelsesprocent

a.
Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 150%.

§ 6.2 Byggefelter

a.
Boligbebyggelse og bebyggelse til centerformål skal placeres indenfor de viste byggefelter på kortbilag 2. Sekundær bebyggelse og anlæg må placeres udenfor byggefelterne.

Kommentar:

Sekundære bygninger kan f.eks. være redskabsskure, udhuse, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse m.m. Anlæg kan f.eks. være legeredskaber, flagstænger, transformerstationer og kabelskabe.

b.
Altaner og karnapper må gå udover byggefelterne. Der skal være mindst 2,5 m fri højde under altaner og karnapper over fortov.

c.
Altaner og karnapper må ikke gå udover lokalplanafgrænsningen.

d.
Svalegange må ikke gå ud over byggefeltet.

§ 6.3 Omfang og placering - Byggefelt A

a.
Bebyggelsen skal opføres i 1½ etager.

b.
Bebyggelsen skal placeres med facadelinjen i skel mod Jernbanegade og skal spænde over grundens fulde bredde.

c.
Ingen del af byggeriet må overstige 8,5 meter målt fra stuegulvskoten. Skorsten og tekniske anlæg som antenne og solcelleanlæg kan være højere end den angivne højde.

c.
Tagetagen må opføres med trempel på højst 1,0 meter.

§ 6.4 Omfang og placering - Byggefelt B

a.
Etageboliger må opføres i højst 3½ etager.

b.
Etageboligbebyggelsen skal bestå af to etageboligbygninger – en på hver side af stien. Bygningerne i byggefelt B må forbindes med svalegange.

c.
Bebyggelsen skal opføres med forskudte facader som vist i princippet på kortbilag 3.

d.
Ingen del af byggeriet må overstige 14,5 meter målt fra stuegulvskoten. Skorsten og tekniske anlæg som antenne, sirenemaster kan være højere end den angivne højde.

e.
Tagetagen må opføres med trempel på højst 1,0 meter.

§ 6.5 Omfang og placering - Byggefelt C

a.
Etageboliger må opføres i højst 3½ etager.

b.
Etageboligbebyggelsen skal bestå af to etageboligbygninger – en på hver side af stien. Bygningerne i byggefelt C må forbindes med svalegange.

c.
Bebyggelsen skal opføres med forskudte facader som vist i princippet på kortbilag 3.

d.
Ingen del af byggeriet må overstige 15,2 meter målt fra gulvkote i p-etage. Skorsten og tekniske anlæg som antenne, sirenemaster kan være højere end den angivne højde.

e.
Bebyggelsen skal placeres med facadelinjen mindst 2 m fra vejskel.

§ 6.6 Gulvkoter

a.
I byggefelt B fastsættes stuegulvkoten for boligbebyggelse til mindst 2,2 (DVR90) dog højst 2,4 (DVR90).

b.
I byggefelt C fastsættes gulvkoten i p-etage til højst 1,0 (DVR90).

§ 6.7 Altaner og terrasser

a.
Alle boliger i byggefelt B skal udstyres med altan eller hævet terrasse. Altaner og terrasser skal vende mod vest.

b.
Altaner og terrasser skal have en dybde på mellem 1,1 m og 1,5 meter.

§ 6.8 Skure, udhuse m.v.

a.
Der må ikke opføres garager og carporte i området.

b.
Enhver sekundærbygning må være op til 3,4 meter høj målt fra færdigt terræn uanset hvor på grunden den er placeret.

c.
Sekundære bygninger må ikke have vinduer.

d.
Der må højst opføres samlet 50 m² sekundærbebyggelse i området.

Kommentar

Lokalplanens bestemmelser for sekundær bebyggelse tilsidesætter bygningsreglementets bestemmelser om sekundær bebyggelse med hensyn til omfang, placering, højde og længde i skel med mere.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Byggefelt A

a.
Tagene skal beklædes med røde tegl med glansværdi under 10.

b.
Ved ændringer af facaden føres den som hovedregel tilbage til den oprindelige udformning.

c.
Facadeudsmykning skal bevares og istandsættes eller genskabes som oprindeligt.

d.
Tage skal være symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40 grader og 50 grader.

e.
Rygningen skal løbe parallelt med gaden.

f.
Facade mod Jernbanegade skal have gennemgående gesimsbånd eller tilsvarende markering ved murkrone og hvor stueetagen møder de overliggende etager.

g.
Kviste må højst have en udstrækning på 1/3-del af tagfladens længde. Kvistene skal følge facadens rytme.

h.
Vinduerne skal udføres i træ eller aluminium.

i.
Tagvinduer må højst dække 1/2 af tagfladen.

j.
Kvistaltaner placeres i flugt med øvrige kviste, dog således at rækværket holdes bag facadeflugten. Tagfod og hovedgesims må ikke gennemskæres.

k.
Der kan etableres indeliggende tagterrasser. Tagterrassen skal placeres bag facadeflugten og tagfod og hovedgesims må ikke gennemskæres. Tagterrasser må højst have en udstrækning på 1/3-del af tagfladens længde.

Kommentar

Tagfod er den nederste del af taget, som stikker lidt ud over bygningens facade.

Hovedgesims afslutter en bygnings facade umiddelbart under taget og bærer tagudhænget.

l.

Butiksvinduer må ikke blændes; hverken af selvklæbende folie, reklamer eller ved opsætning af inventar i butiklokalet.

§ 7.2 Byggefelt B og C

- a. Tage skal være symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40 grader og 50 grader,
- b. Tagene skal beklædes med røde tegl med glansværdi under 10.
- c. Tagetagen må opføres med trempel på højst 1,0 meter. Trempelen må dog være højere end 1,0 på op til 1/3-del af tagfladens længde.
- d. Kviste må højst have en udstrækning på 1/3-del af tagfladens længde.
- e. Tagrender og nedløbsrør skal udføres i galvaniseret stål, kobber eller zink.
- f. Der kan opsættes solfangere/solpaneler på syd- og sydvestvendte tagflader jf. § 8.5
- g. Facader skal være i tegl, som blank mur, pudsede-, filtsede- eller skurede flader eller en kombination af nævnte overfladebehandlinger. Dog må op til 15 % af bygningsfacader, der vender mod vej, og op til 30 % af de øvrige bygningssider, være beklædt med andre materialer.
- h. Vinduer skal være i højformat.

§ 7.3 P-etage i byggefelt C

a. Facaderne i den nederste etage i byggefelt C skal udføres med relief med fremtrukket mursten i skiftegangen, som vist på illustrationen "facade i parkeringsetage".

Etagen skal have åbninger mod Bløden i de sider, der vender mod stien og adgangsvejen mod nord, som vist i princippet på illustrationen "facade i parkeringsetage".

b. Åbningerne skal flugte med vinduerne i etagen ovenover.

Dele af åbningerne skal være muret væg med jævnt fordelte huller, som vist på illustrationen "facade i parkeringsetage".



Illustration – facade i parkeringsetage.

§ 7.4 Sekundær bebyggelse

a. Sekundære bygninger, affaldsstationer, cykelskure og lignende kan udføres i tegl, træ, glas og/eller plade. Tage skal være tagpap eller ikke reflekterende metalplade med glansværdi under 10.

§ 7.5 Skiltning og markiser

- a. Der må kun anvendes sammenklæplige markiser, der højst kan have en bredde svarende til det vindue, markisen placeres over.
- b. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger, murpillere og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning eller vinduesafblænding.
- c. Skiltning på facaden skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser, men gerne løse bogstaver, logoer og symboler, der belyses bagfra, så der opnås en „corona-effekt“, således at det enkelte bogstav ses med en lysende kant.
- d. Udhængsskilte må ikke være større end 0,5 m². Der må højst placeres et udhængsskilt pr. butik pr. facade. Butikker, der har facade mod to gader (fx en hjørnebutik) må gerne placere et skilt på hver facade. Eventuel belysning skal være nedadrettet spotbelysning.

e.
Der må ikke skiltes på etagerne over stueetagen.
Dog kan der sættes et skilt op i bunden af vinduets indvendige side de steder på 1. sal, hvor der drives erhverv. Maks. størrelse: Vinduets bredde og 40 cm i højden.

f.
Der må ikke opsættes dynamiske, reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Fælles arealer

a.
Der skal udlægs friareal, som vist på kortbilag 3.
Der må etableres legeplads på friarealer.

§ 8.2 Beplantning

a.
Beplantningen skal bestå af mindst 4 buske.

Buskene kan fx placeres som vist på kortbilag 3.

b.
Mindst 4 buskene skal være buske, som naturligt vil kunne opnå en højde på 2 m fx: kornel, sargents æble, syren, hortensia, sommerfuglebusk, bærmispel eller magnolia.

c.
Der må ikke være belægning omkring buske tættere på stammens centrum end 0,5 m.

Kommentar

Bestemmelsen skal sikre plads til rodudbredelse og dermed gode vækstbetingelser. Der bør være muldjord under og omkring stammen.

§ 8.3 Affaldshåndtering

a.
Affaldsbeholdere fælles for beboerne i området skal placeres på arealet ved Bløden, som vist i princippet på kortbilag 3.

Affaldsbeholdere skal udføres som nedgravede eller seminedgravede affaldsbeholdere.

b
Affaldsbeholdere til erhvervs skal placeres ved byggefelt A, som vist i princippet på kortbilag 3.

Disse beholdere må stå på terræn.

§ 8.4 Belysning

a.

Belysning af sti, adgangs- og tilkørselsarealers skal udføres som lavt siddende armaturer på ydervægge, parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter samt pullertbelysning.

b.
Belysning på facaden skal være nedadrettet og må ikke være placeret mere end 3,5 meter over terræn.

§ 8.5 Solenergianlæg

a.
Der må opsættes solenergianlæg på tagflader, der ikke vender mod Jernbanegade.

b.
Solenergianlæg skal lægges plant med, og med samme hældning som tagfladen.

c.
Solpaneler og rammer skal være sorte.
Solenergianlæg må højst have glansværdi 10.

§ 8.6 Terrænregulering

Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 m.

§ 9. KLIMATILPASNING

a.
Stuegulvskoten for boligbebyggelse fastsættes til mindst kote 2,2 (DVR90) jf. § 6.6.

b.
Der må ikke etableres kælder.

§ 10. GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening/ejerforening for samtlige ejere inden for lokalplanområdet.

Alle grundejere/ejere er pligtige til at være medlemmer af grundejerforening/ejerforening inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af lokalplanområdets fællesarealer, herunder veje, stier, legepladser, beplantning, affaldshåndtering m.m.

§ 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

§ 11.1 Sammenlægning af matrikler

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før matrikel 65A og 66 Frederikssund Bygrunde er samlet til en matrikel jf. § 4 a.

§ 11.2 Adgangsvej

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret adgangsvej jf. § 5.1.

§ 11.3 Stiforbindelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret stiforbindelse fra Jernbanegade til Bløden jf. § 5.2.

§ 11.4 P-pladser

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser for cykler og biler jf. § 5.3 og § 5.4.

§ 11.5 Fortov

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før er anlagt fortov jf. § 5.5.

§ 11.6 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret arealer uden belægning til beplantning jf. § 8.2 C.

§ 11.7 Affaldshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret affaldsbeholdere jf. § 8.3.

Kommentar

Selve beplantningen skal etableres, når det er plantesæson.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG SERVITUTTER

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 087 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

- 21.03.1882-910666-17 Dok om grænsen mellem 64 og 65, Vedr. 65A.
- 21.03.1882-910654-17 Dok om grænsen mellem 64 og 65, Vedr. 65A
- 03.08.1984-23383-17 Lokalplan nr. 30. Lokalplanen er ophævet, ved vedtagelsen af lokalplan nr. 17. 03.02.1989-2847-17: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. matr. 65A 66.

Blandt deklARATIONER som fastholdes er:

- 24.09.2010-1001062772. Deklaration om parkeringsret for 4 personbiler fastholdes. Ejendommen 27A Frederikssund Bygrunde har ret til 4 p-pladser indenfor lokalplanområdet. Deklarationen fastholdes.

§ 13. RETSVIRKNING

§ 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.

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

§ 13.2 Dispensation

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

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

§ 13.3 Ekspropriation

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

§ 13.4 Servitutter

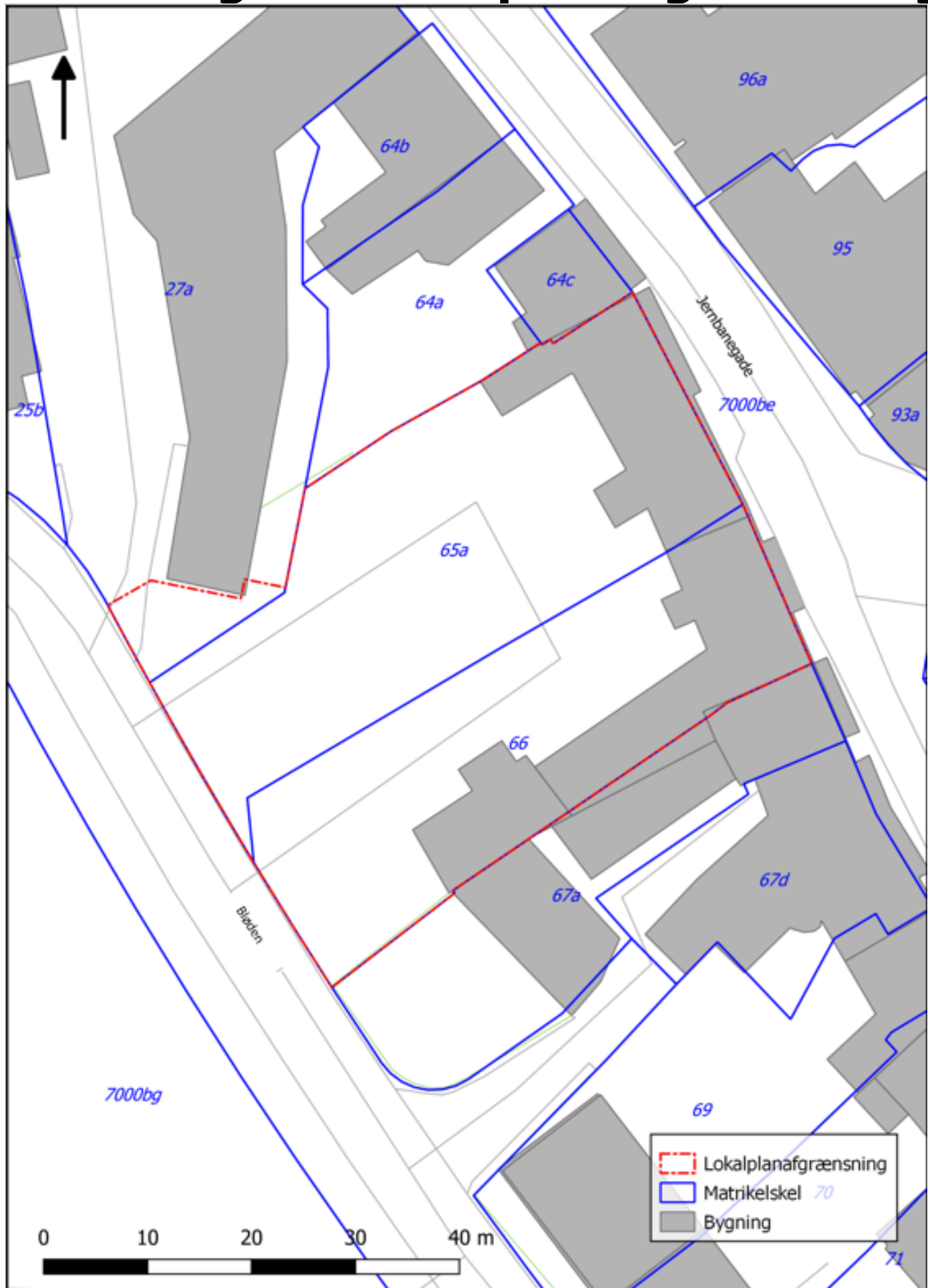
I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

VEDTAGELSE

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

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2 – Byggefelter mm



Kortbilag 3 – Ubebyggede arealer

