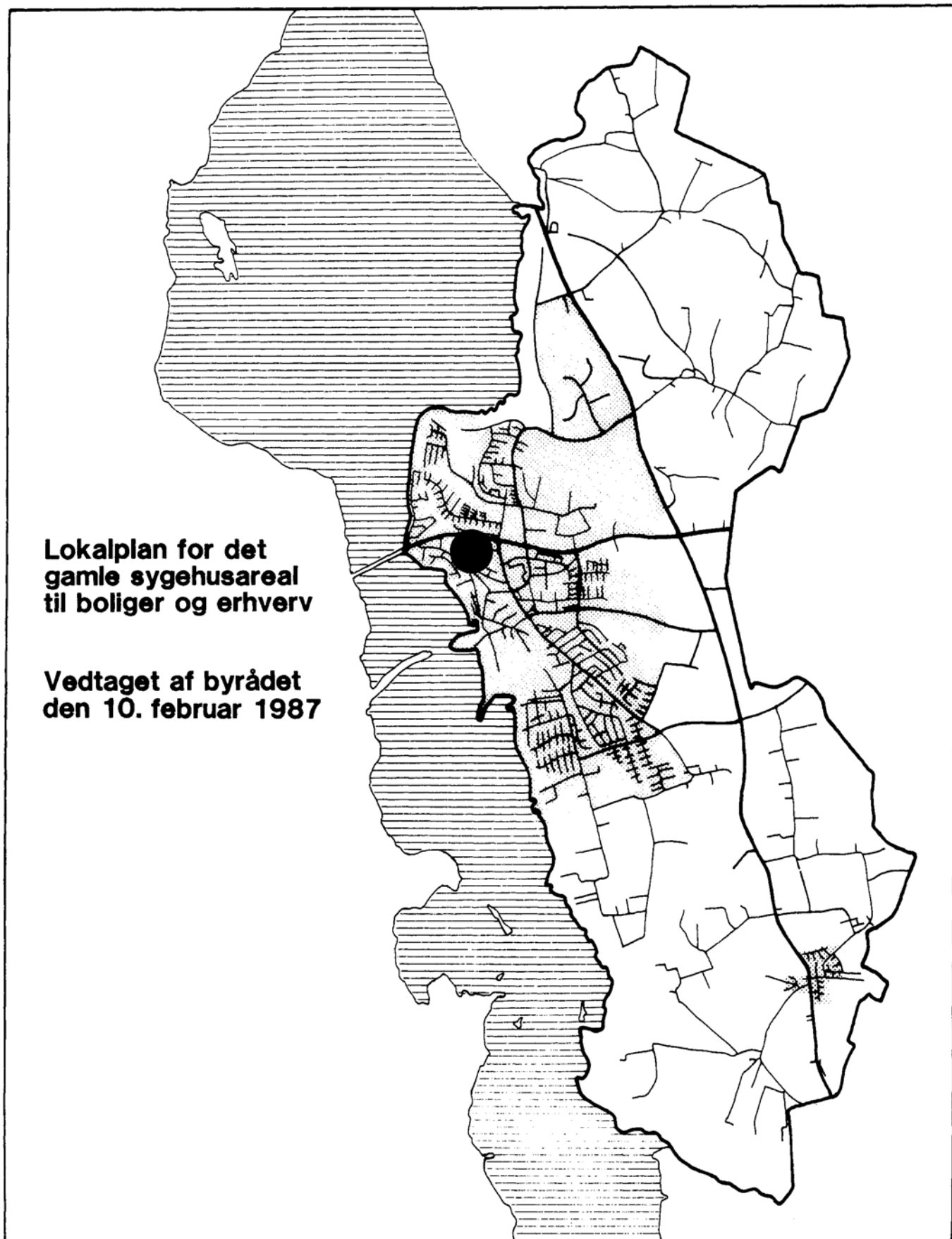


FREDERIKSSUND KOMMUNE



LOKALPLAN nr. 43

INDHOLDSFORTEGNELSE

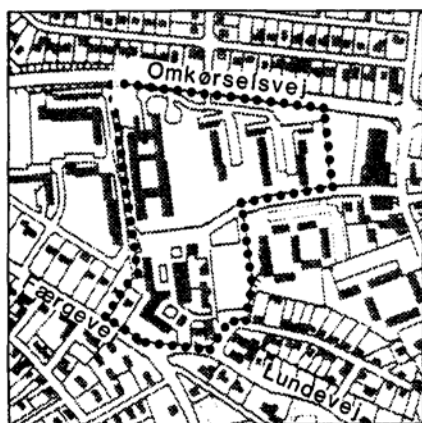
Første del, REDEGØRELSE

Indledning	side	3
Forholdet til anden planlægning		3
Kommuneplanlægningen		3
Byplanvedtægt		3
Boligbyggeprogram		3
Vej- og stiplanlægning		4
Forsynings- og ledningsanlæg		4
Skoleplanlægning		4
Tillæg nr. 4 til kommuneplanens rammer		5
Lokalplanens retsvirkninger		6

Anden del, LOKALPLAN nr. 43

§ 1	Lokalplanens formål	7
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3	Områdets anvendelse	7
§ 4	Udstykning	8
§ 5	Vej- og stiforhold	8
§ 6	Forsynings- og ledningsanlæg	8
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9	Ubebyggede arealer	9
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen	9
§ 11	Grundejerforening	10
§ 12	Ophævelse af byplanvedtægt	10
§ 13	Tilladelser og dispensationer	10
	Vedtagelsespåtegning	10
	Begæring om ophævelse af byplanvedtægt nr. 12	11
	Kortbilag	

Første del, REDEGØRELSE



☐ Lokalplanens afgrænsning

INDLEDNING

Lokalplan nr. 43 omfatter Frederikssund gamle sygehus, der ligger mellem Lundebergvej og krydset Færgevej/Lundevej, og et psykiatrisk hospital og plejehjem Klintegården samt tidligere funktionærboliger ved Lundebergvej.

Det gamle sygehus blev nedlagt som sygehus i 1985 og afløst af det nye amtssygehus Dybendal.

Det indgår i planen, at bygningerne mod Færgevej/Lundevej bevares, så det kønne vejforløb, bebyggelsen medvirker til at danne mod Færgevej, ikke ændres.

Bebyggelsen bliver udformet, så den danner et sammenhængende bybillede mod såvel Lundebergvej som Færgevej.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanens område er en del af område D 1.2, der i kommuneplanen 1980-92 er udlagt til offentlige formål.

For at gøre det muligt at opføre den bebyggelse, der er beskrevet i planen og ændre anvendelsen af sygehusets funktionærboliger til boligområde, skal der udarbejdes et tillæg nr. 4 til kommuneplanen for perioden 1980 - 1992.

Tillæg nr. 4 udlægger lokalplanens område til et nyt centerområde C 1.4 og udvider det bestående boligområde B 1.11.

Byplanvedtægt

Lokalplanens område er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 12, der er tinglyst på ejendommene. Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves byplanvedtægten for de matr. nr., som lokalplanen omfatter.

Boligbyggeprogram

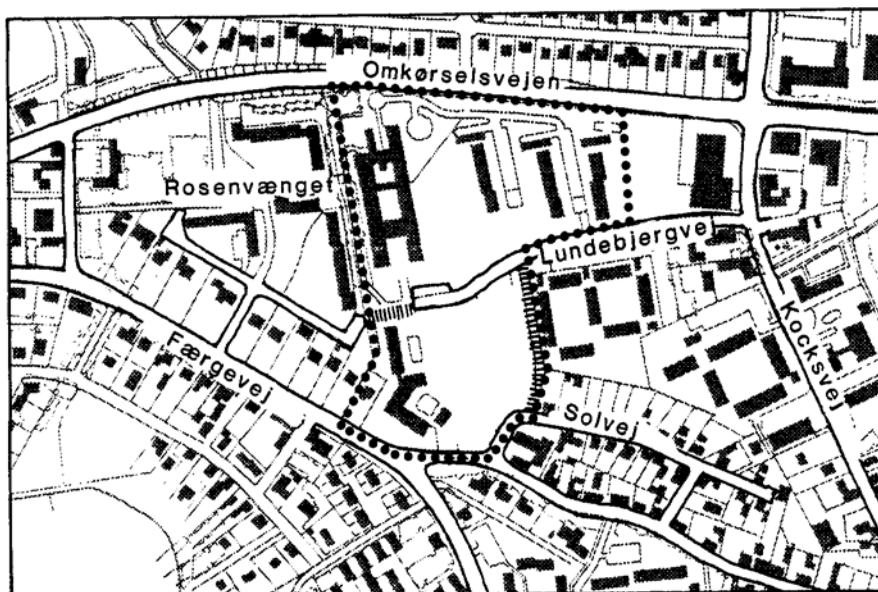
Boligbebyggelsen indgår i kommunens boligbyggeprogram, der blev vedtaget af byrådet den 9.12.1986, med følgende etapeopdeling:

1987	50 private boliger
1988	30 private boliger + 22 almennyttige boliger
1989	30 private boliger

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Lokalplanens område får udelukkende vejadgang fra Lundebjergvej.

Der vil indenfor lokalplanens område blive etableret stiforbindelse fra Lundebjergvej til bebyggelsen Rosenvænget og til Færgevej/Solvej.



— Veje
- - - - - stier i området

FORSYnings- OG LEDNINGSANLÆG

Lokalplanens område er omfattet af den kommunale varmeplanlægning og ligger i et område, der i varmeplanen vil blive inddraget under fjernvarmeforsyningen, medens et mindre område er inddraget under naturgasforsyningen.

Lokalplanens område er kloakeret og kan tilsluttes det eksisterende ledningsnet i Lundebjergvej og Færgevej.

Gennem lokalplanens område skal der føres en naturgasledning, hvis endelige beliggenhed fastlægges efter nøjere forhandling med lodsejerne.

Det indgår i kommunens planlægning, at der skal etableres et samlet fællesantenneanlæg for Frederikssund by.

Indtil dette anlæg er etableret, kan området antenneforsynes fra et midlertidigt anlæg.

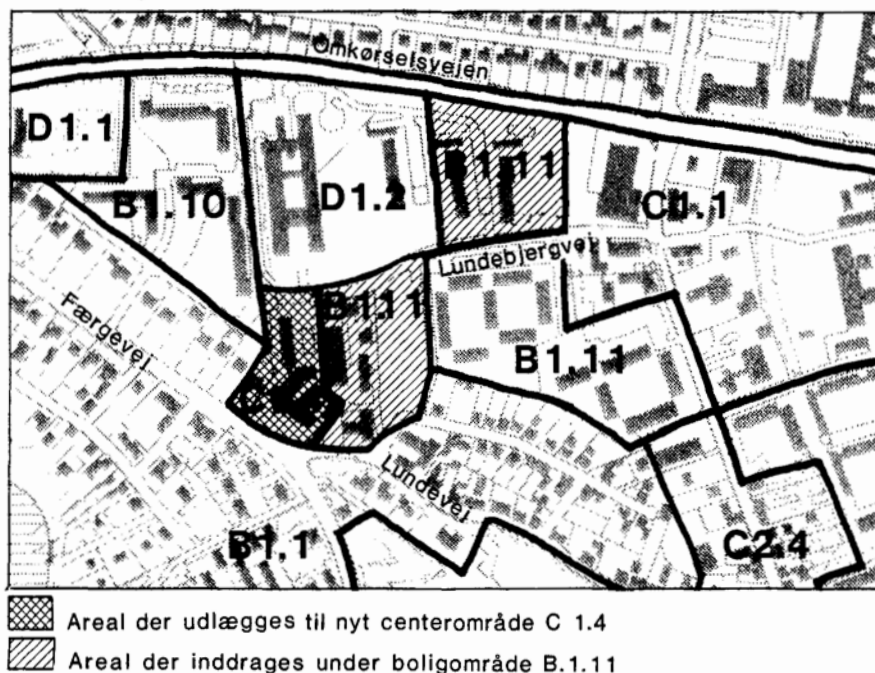
SKOLEPLANLÆGNING

Planområdet ligger i Falkenborgskolens skoledistrikt.

FREDERIKSSUND KOMMUNE Kommuneplan 1980 - 92

Tillæg nr. 4 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Dette tillæg udlægger en del af område D 1.2 til et nyt centerområde C 1.4, med en bebyggelsesprocent på 40. En del af område D 1.2 overføres til boligområde B 1.11, og for den resterende del af område D. 1.2 fastholdes bestemmelserne i kommuneplanen.



En lokalplan, der træffer bestemmelse for det på kortet viste tillægsområde, skal sikre følgende rammebestemmelser for lokalplanlægning i områderne C 1.4, B 1.11 og D 1.2:

C 1.4 Centerområde

- at anvendelsen fastlægges til bolig- og erhvervsformål, offentlige formål og parkeringsarealer. Erhvervsformål kan f.eks. være liberale erhverv, kursus- og hotelvirksomhed, butikker og mindre håndværksvirksomheder, der skal indpasses i områderne på en sådan måde, at væsentlige genevirkninger for omgivelserne undgås,
- at bebyggelsesprocenten for området ikke må være større end 40,
- at etagehøjden ikke må være større end 3 etager og bebyggelsens højde ikke overstige 13 m,
- at der i forbindelse med bebyggelsen skal tilvejebringes et opholdsareal, svarende til mindst 15 % af erhvervsarealet, samt en parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal. Ved boligbebyggelse skal omfang af friarealer mindst svare til kravene i kommuneplanloven, og omfanget af parkeringsarealer skal almindeligvis svare til bygge Lovningens krav.
- at de for område B 1.11 gældende bestemmelser udvides til også at gælde for det på planen angivne område.

B1.11 Boligområde

- at anvendelsen fastlægges til boligformål med tilhørende lokale serviceanlæg, f.eks. daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, varmecentral, mindre transformerstationer, mindre butikker og virksomheder inden for nærmere angivne erhverv. Serviceanlæg og virksomheder skal indpasses i boligområderne på en sådan måde, at væsentlige genevirkninger for omgivelserne undgås,
- at etagehøjden ikke må være større end 3 etager,
- at omfanget af friarealer mindst skal svare til kravene i kommuneplanloven, og omfanget af parkeringsarealer almindeligvis skal svare til kravene i byggelovgivningen,
- at anlæg af nye stier, boligveje og gennemførelse af trafiksanering skal foregå på en sådan måde, at der etableres sikre gang- og cykelforbindelser i overensstemmelse med principperne i kommuneplanens hovedstruktur.

D1.2 Offentlige formål

- at anvendelsen af området fastlægges til offentlige formål f.eks. museum, sygehus med tilhørende tjenesteboliger, skoler, kirke, kirkegård, institutioner for børn og ældre, station samt andre offentlige anlæg,
- at den samlede bebyggelsesprocent for et område ikke må fastsættes til mere end 40, og bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke må være større end 40,
- at etagehøjden ikke må være større end 2 etager, og bebyggelsens højde ikke må overstige 10 m. Byrådet kan dog i særlige tilfælde give tilladelse til en større bebyggelseshøjde op til 15 m, såfremt særlige funktionelle hensyn gør det nødvendigt, f.eks. halbyggeri til idrætsformål, stationsbyggeri m.v.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

Anden del, LOKALPLAN nr. 43

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- Stk. 1 Det er planens formål at åbne mulighed for at området kan anvendes til center- og boligformål, medens der fortsat oprettholdes nødvendigt areal til specielle sygehusformål.
- Stk. 2 Ved centerformål forstås en blandet bebyggelse, der kan anvendes til erhverv og offentlige formål. Erhverv kan være butikker, kursus- og hotelvirksomhed, liberale erhverv og mindre virksomheder, der kan indpasses i området på en sådan måde, at det ikke giver gener for omgivelserne. Der kan i området indpasses enkelte boliger for personer med tilknytning til det udøvende erhverv.
- Stk. 3 Det er endvidere formålet med lokalplanen at sikre, at bebyggelsen bliver udformet, så der sikres en sammenhæng i bybilledet mod såvel Færgevej som Lundebjergvej, og at det helstøbte vejforløb, det gamle sygehus er med til at danne mod Færgevej, bevares.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 7bf, 7eb, 7hu, 7næ, 7nz, 12c, 13a og 13c Frederikssund markjorder samt parceller udstykket herfra.
- Stk. 2 Lokalplanens område opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 1.
- Stk. 3 Lokalplanens område er byzone.

§ 3 OMRÅDERNES ANVENDELSE

- Stk. 1 Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål, hotel, kursuscenter, liberale erhverv og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt boliger med tilknytning til de nævnte erhvervsformål.
- Stk. 2. Delområde 2 og 3 må kun anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg som f.eks. fælleshus, børneinstitutioner, varmecentral, fællesvaskeri og lignende.
- Stk. 3 Delområde 4 må kun anvendes til offentlige formål som sygehuse, institutioner o.a.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Udstykning må ikke finde sted uden byrådets tilladelse.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

Stk. 1 Vej- og stiforhold:

Den bestående vej Lundebjergvej forsynes med vendeplads.

Stierne a-b og c-d er offentlig tilgængelige og udlægges i en bredde af mindst 4 m.

Stk. 2 Parkering:

I område 1 og 4 skal der udlægges areal til en parkeringsplads for hver 50 m² etageareal, der opføres.

I område 2 og 3 skal der udlægges areal til en parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladserne skal anlægges, når byrådet kræver det. Før ny bebyggelse tages i anvendelse, skal der mindst anlægges:

i område 1 og 4: 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, og
i område 2 og 3: 1 parkeringsplads pr. 1½ bolig.

§ 6 FORSYNINGS- OG LEDNINGSANLÆG

Stk. 1 Inden for området kan opføres transformestationer til kvartets forsyning, når de placeres og udføres i overensstemmelse med den samlede bebyggelse.

Stk. 2 Forsyningsledninger må ikke udføres som luftledninger.

Stk. 3 Bebyggelsen skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Indtil tilslutning til et fælles byanlæg er etableret, kan byrådet tillade, at der opsættes en midlertidig antenne med største højde på 20 m.

Stk. 4 Bortset fra fællesantenneanlægget må der kun med byrådets særlige tilladelse etableres andre udvendige radio- og fjernsynsantenner.

Stk. 5 Området skal forsynes med fjernvarme fra det kommunale fjernvarmeverk, undtaget herfra er dog bestående beboelseshus på matr.nr. 12 c Frederikssund markjorder, der i delplanen for naturgasforsyningen skal tilsluttes naturgasnettet.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1 * Ny bebyggelse i delområde 2 skal i princippet opføres som vist på den vejledende bebyggelsesplan (kortbilag 2).

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med et af byrådet vedtaget boligbyggeprogram.

- Stk. 2 Bebyggelsesprocenten må i område 1 og 4 ikke overstige 40 og i område 2 og 3 50.
- Stk. 3 Bygninger må ikke opføres med flere etager end og større højde end:
- i område 1,2 og 3. 3 etager og en største højde på 13 m.
 - i område 4 2 etager og største højde på 10 m.
- Stk. 4 Tage på nybygninger skal udføres som symmetriske sadeltage.

* Frederikssund byråd har den 9.12.1986 vedtaget et boligbyggeprogram, hvori denne lokalplan indgår.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 2 I delområde 1 skal bygningerne pudses og kalkes eller males røde, i en farve der svarer til den eksisterende bebyggelse.
- I delområde 2 skal bygningerne opføres af røde teglsten, der kan pudses og overfladebehandles i overensstemmelse med bestemmelserne i 1. punktum.
- I delområde 3 og 4 skal bygningerne opføres, så de udseendemæssigt passer sammen med den eksisterende boligbebyggelse i områderne.
- Mindre skure, vindfang og lignende kan udføres i andre materialer.
- Stk. 3 Tagdækning i område 1 og 2 skal være røde tegltagsten eller sort skifer.
Tagdækning på mindre skure, vindfang og lignende kan udføres i sort tagpap.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

For delområde 1, 2 og 3 gælder følgende bestemmelser:

- Stk. 1 Der udlægges fælles opholdsarealer og legepladser, som vist på kortbilag 2.
- Stk. 2 Områdets ubebyggede arealer skal beplantes og befæstes efter en af byrådet godkendt plan.
- Stk. 3 Ubebyggede arealer skal holdes med en passende orden, der også skal iagttages ved oplægning af materialer og lignende.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSEN

- Stk. 1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i § 5 stk. 2 nævnte parkeringspladser og de i § 9 stk. 2 nævnte befæstelser og beplantninger være udført efter den af byrådet godkendte plan.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- Stk. 1 Byrådet kan kræve, at der for de dele af delområde 1 og 4, der ikke er omfattet af bestemmelser om fællesrepræsentation for brugerne i anden lovgivning, skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af ejendomme, grunde, lejligheder og samtlige ejere af ejendomme, grunde, lejligheder og virksomheder inden for planens område.
- Stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes, senest når byrådet kræver det.
- Stk. 3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vej-, sti- og opholdsarealer og legepladser indenfor planens område.
- Stk. 4 Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit efter krav fra byrådet at tage skøder på vej- og fællesarealer indenfor lokalplanens område.

§ 12 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Del af byplanvedtægt nr. 12 for et område ved Kocksvej og Lundebjergvej godkendt af planstyrelsen den 30. december 1975 ophæves, for de matr. nr. der er nævnt i § 2, og erstattes af nærværende lokalplan.

§ 13 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lemper af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 10. februar 1987.

P. b. v.

Jørgen Christiansen
borgmester

Ole Buhl
stadsingeniør

Foranstående lokalplan, der er offentligt bekendtgjort første gang den 28.2.1987, begæres tinglyst i henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) på de i lokalplanens § 2 nævnte ejendomme af Frederikssund markjorder.

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 24. marts 1987.

P. b. v.

Jørgen Christiansen
borgmester

Ole Buhl
stadsingeniør

OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT nr. 12

Byplanvedtægt nr. 12 begæres ophævet (i henhold til lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985), hvad angår de matrikler, som lokalplan nr. 43 omfatter:

7bf, 7eb, 7hu, 12c, 13a Frederikssund markjorder samt alle parceller, der efter den 14. januar 1975 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 24. marts 1987.

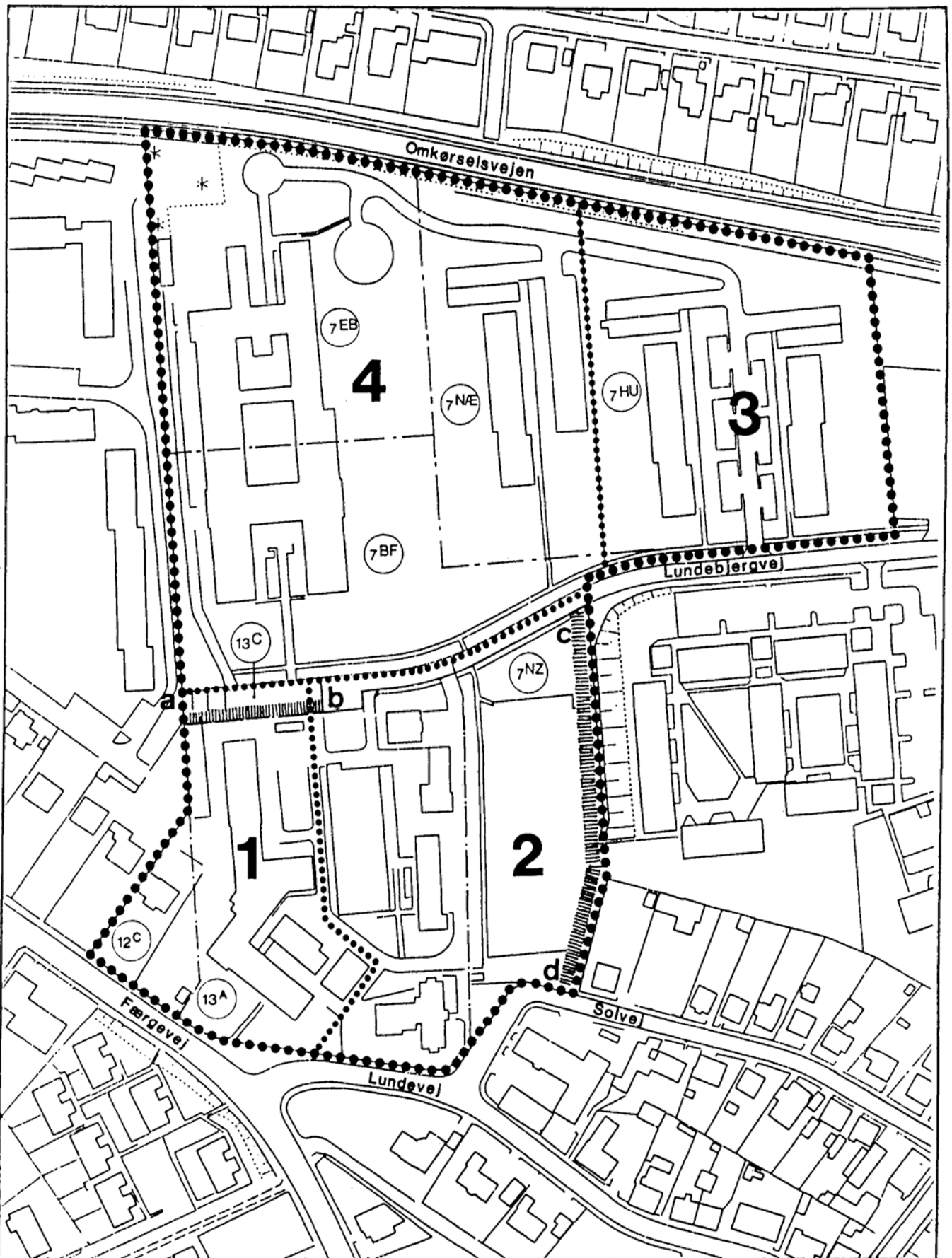
P. b. v.

Jørgen Christiansen
borgmester

Ole Buhl
stadsingeniør

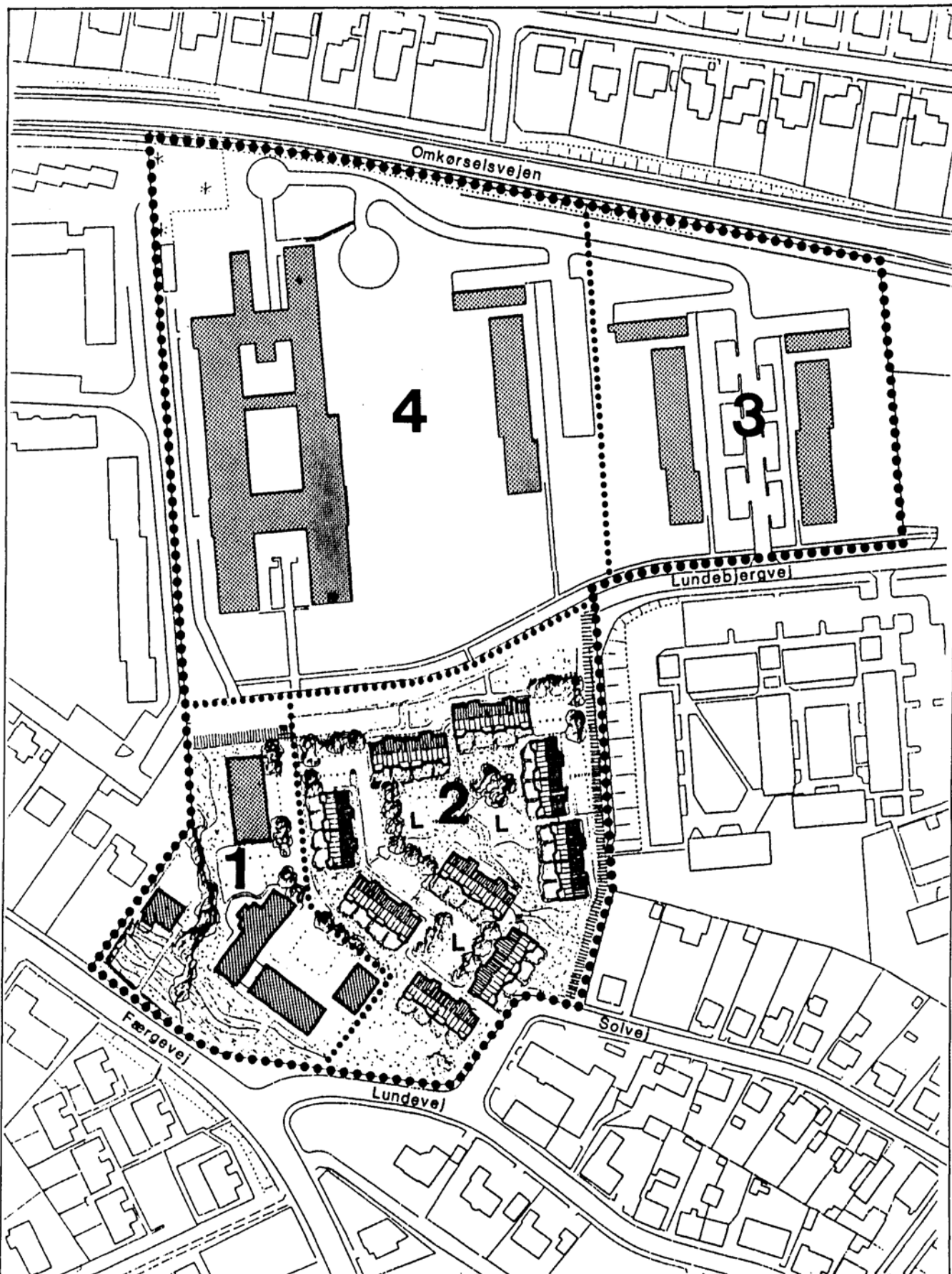
Indført i dagbogen for retten den 26. marts 1987.

Del af byplanvedtægt nr. 12 aflyst som begæret den 26. marts 1987.










Kortbilag 1 til LOKALPLAN 43

- Lokalplanens afgrænsning
 Stl
- Delområdernes afgrænsning
- Eksisterende matrikelskel
- 12 Matrikelnummer



Kortbilag 2 til LOKALPLAN 43

- | | |
|---|--|
|  Lokalplanens afgrænsning |  Beplantning |
|  Delområdernes afgrænsning |  Bestående bygninger der bibeholdes |
|  Fælles friarealer |  Ny bebyggelse |
|  Leg og ophold | |