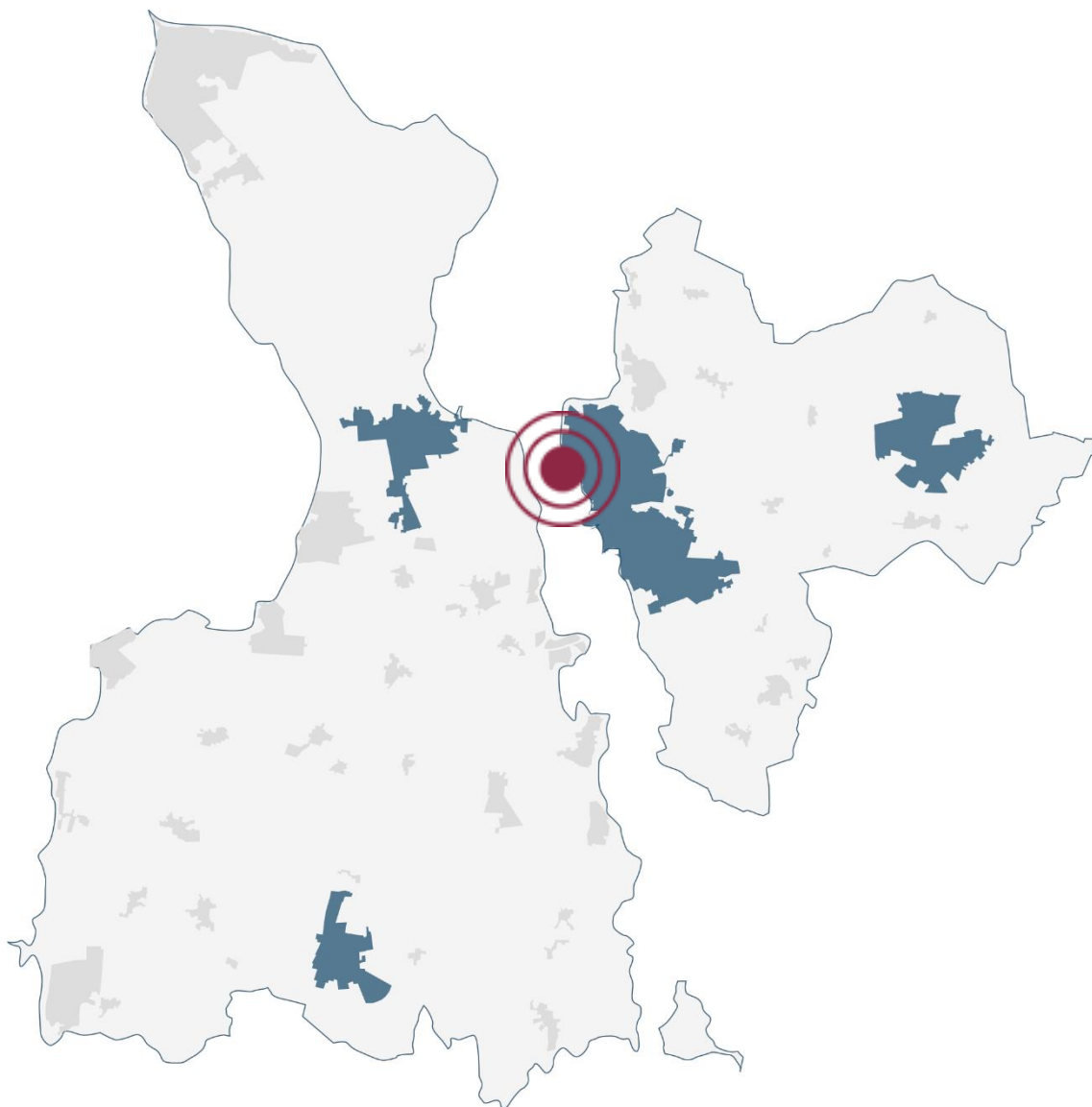


LOKALPLAN 109

Lokalplan 109 for rækkehuse og cafe ved
J.F. Willumsens Vej og Strandvej i
Frederikssund

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 geografisk område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad disse 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. Udarbejdelse af et forslag til lokalplan er velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver gode muligheder for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanens opbygning udgøres af en redegørelse og bestemmelser og eventuelt kortbilag.

I redegørelsen 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 væsentligt, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.



Indhold

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN	4
FORMÅLET MED LOKALPLANEN.....	4
BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK.....	4
LOKALPLANENS INDHOLD.....	5
MILJØVURDERING	7
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	8
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER	10
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	11
SERVITUTTER.....	12
EKSPPROPRIATION	12
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	12

Bestemmelser

§ 1. FORMÅL	14
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.....	14
§ 3. ANVENDELSE.....	14
§ 4. Udstykning	14
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	14
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	15
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	16
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 9. GRUNDEJERFORENING.....	18
§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER...	18
§ 12. RETSVIRKNING	18
VEDTAGELSE.....	19

Kortbilag 1

Afgrænsning og delområder

Kortbilag 2

Byggefelter og vejadgang

Kortbilag 3

Friarealer og sekundær bebyggelse

Kortbilag 4 - Illustration

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning om at anvende de to specifikke matrikler 8a og 8eu Frederikssund Markjorder på Strandvej 1 og 2a-c til henholdsvis boligbebyggelse og blandet erhvervs- og aktivitetsområde.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 30. november 2021 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for etablering af boligbebyggelse i 1½ etager på matrikel 8a samt erhvervsbebyggelse til publikumsorienteret serviceerhverv i højst en etage på matrikel nr. 8eu.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Det er lokalplanens formål at bebygge den gamle "Bi-lidt" grund med respekt for sine omgivelser og historie. Lokalplanen åbner mulighed for at opføre 17 boliger i form af 1½ plans rækkehuse. Yderligere giver lokalplanen mulighed for at opføre en bygning til serviceerhverv, såfremt den eksisterende grill fjernes.

Stedets eksisterende kvaliteter med adgang til badestrand og udsigt ud over fjorden fra matrikel 8eu bevares.

Den nye bebyggelse indpasser sig i omgivelserne ved brug af de samme arkitektoniske greb som den omkringliggende bebyggelse.

Rækkehusene opdeles i mindre klynger, der ligger forskudt i forhold til hinanden, for at opnå lys, luft og udsyn. Mellem rækkehusene udlægges arealer til ophold og stiforbindelser, der giver direkte adgang fra boligerne til fjorden og de fælles parkeringspladser på den anden side af Strandvej.

Området ligger meget kystnært og kan være udsat for vandstandsstigninger. Derfor muliggør lokalplanen, at terrænet hæves ved rækkehusbebyggelsen fra kote 1.50 til kote 2.00 DVR90. Kiphøjden skal stadig holde sig under kote 10.00 DVR90 i lighed med de omkringliggende huse. Lokalplanen sikrer således en bygningshøjde på højst 8,5 m målt fra naturligt terræn.

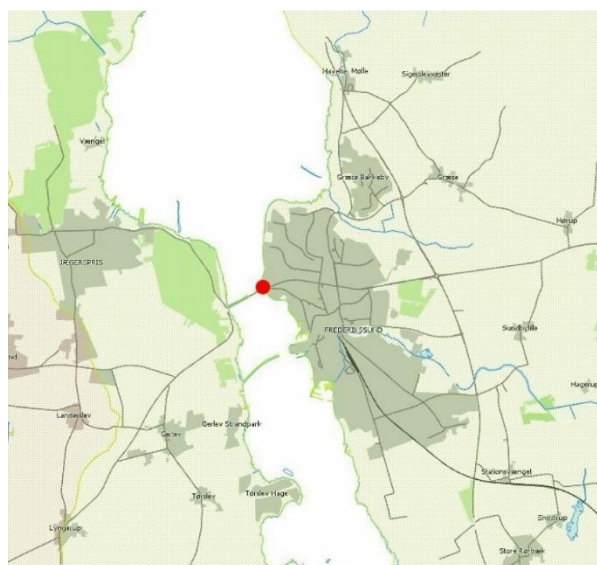
Yderligere sikrer lokalplanen, at boligbebyggelsen sikres mod vandstandsstigninger ved stormflod, idet der skal etableres et begrønnet dige med topkote 2.75 DVR90 og mulighed for forhøjelse til kote 3.00 DVR90. Fra J. F. Willumsens Vej vil diget fremstå i en højde af 1,25 m.

BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved J.F. Willumsens Vej i Frederikssund med udsigt over Roskilde Fjord. Området er delt af Strandvej og består således af to områder – delområde A øst for Strandvej (matrikel 8a) og delområde B vest for Strandvej (matrikel 8eu).

Mod nord og øst grænser delområde A op til eksisterende boligbebyggelse. Mod vest ligger Roskilde Fjord og mod syd grænser lokalplanområdet op til J.F. Willumsens Vej.



Kort: rød prik angiver lokalplanområdet placerig.

Eksisterende forhold og historik

Matrikel 8a henligger i dag ubebygget og har gjort det siden 2006, hvor den daværende Færgetroen – Bi-lidt brændte ned til grunden. Siden har der været flere forslag til en ny anvendelse, men det har ikke været muligt at finde enighed. Området har en eksponeret beliggenhed og der har været megen opmærksomhed og blandede ønsker til anvendelsen siden Færgetroen brændte ned.



Foto fra 1940 - Færgetroen set J. F. Willumsens Vej.

En kongelig resolution gav i 1722 Frederikssund-købmanden Lange tilladelse til at bygge et

gæstgiveri ved færgestedet, hvor man ventede på færgen, når man skulle krydse Roskilde Fjord. Sejlturen var kort, og færgen lille, så ventetiden var lang og dermed var Færgetroen en god forretning.



Luftfoto af færgetroen, Bi-Lidt, 1940

I 150 år var Færgetroen stedet, hvor de rejsende "biede" lidt, det vil sige, mens de ventede på færgeoverfart.

Efter etablering af Kronprins Frederiks Bro i 1935 forblev Færgetroen stedet, hvor man "biede" lidt, når tiden var til det.

Færgetroen har gennemlevet flere brande, bl.a. i 1958, 2003 og senest 2006. Herefter blev den endeligt revet ned.



Foto af strandgrunden (matr.nr. 8eu Frederikssund Markjorder) - år 2021

Matriklen 8eu rummer i dag et asfaltbæstet parkeringsareal med to overkørsler fra Strandvej samt en strandgrill "Route 66" beliggende i den kystnære sydvestvendte ende af grunden.



Foto af lokalplanområdet set fra J. F. Willumsens Vej - 2021

Indpasning i eksisterende miljø

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse, der er tilpasset skalaen i den eksisterende omkringliggende bebyggelse som er enfamiliehuse og enkelte rækkehuse.

Boligernes orientering og afstand til naboskel minimerer indbliksgener i forhold til de omkringliggende boliger.

Lokalplanen sikrer, at terrænet i delområde A hæves til højst 2,0 DVR90 af hensyn til de omkringliggende boliger. I delområde B må terrænet, der ligger udenfor byggefeltet, ikke reguleres.



Lokalplanområdets afgrænsning - Ortofoto 2021

LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder bestemmelser om, at området må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i højst 1½ etager samt erhvervsbebyggelse i højst 1 etage ved den eksisterende grill/cafe ved fjorden.



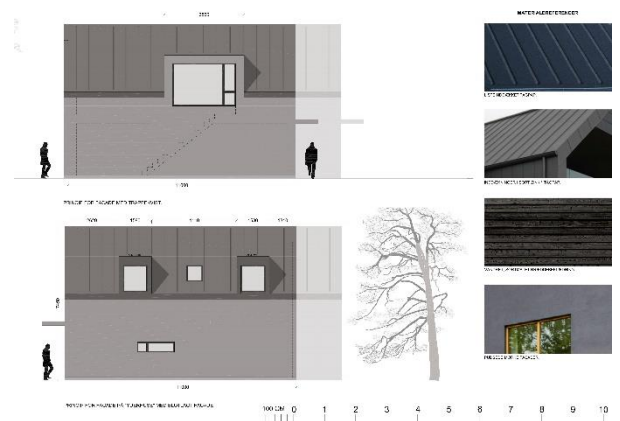
Visualisering - Erhvervsbygning vist i kote 2,25 DVR90.

Arkitektonisk udtryk

Den nye boligbebyggelse tager udgangspunkt i den omkringliggende bystruktur, der kendetegner villabyen nord og øst for bebyggelsen. Husene er disponeret, så de fremstår som sammensatte, forskudte enheder med sadeltag der fremhæver hver enkelt bolig. Herved opløses udtrykket af massive blokke, og der opnås et præg af villaby.



Facadeprincipper for gavle



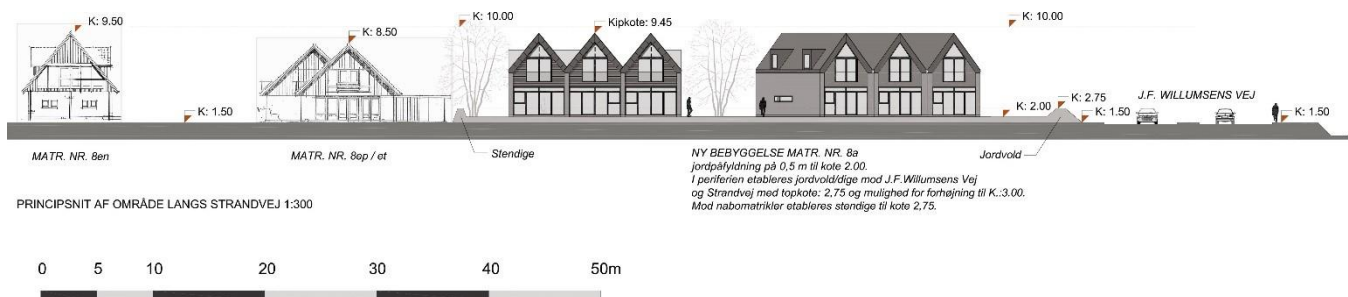
Facadeprincipper for langsider

Erhvervsbygningen ved kysten skal opføres med fladt tag eller med lav rejning og fremstå i mørke farver, så det underordner sig kystlandskabet.

Dige omkring boligbebyggelse

Ved stormen "Bodil" i 2013 stod hele området under vand. Med lokalplanen sikres boligbebyggelse mod havvandsstigning op til 2,75 m over havoverflade med en dige-løsning i form af dige og jordvold omkring bebyggelsen.

Overkanten af diget skal ligge i kote 2,75 DVR90.



Principsnit af område langs Strandvej

For at sikre mod fremtidig havvansstigning muliggør planen, at diget kan forhøjes med skærm på den øverste del af anlægget, der ligger over kote 2,75 DVR90. Skærmen skal være i transparent materiale ud til offentlig vej, så den åbne karakter opretholdes.

Der er tale om et privat dige-anlæg, hvor grundejerforeningen får ansvar for vedligehold og for at aktivere skydeport i højvandssituationer.

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 1976 af 27/10/2021).

Kommunen har på den baggrund vurderet at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Afgørelsen er baseret på vurdering af:

- at der ikke er særlige trafikale forhold i området, der betyder, at den forøgelse af trafikken, som 17 boliger medfører, vil skabe trafikale problemer.
- at lokalplanen sikrer boligbebyggelsen mod oversvømmelse.
- at den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for er indpasset i kystlandskabet og nærområdet med hensyn til skala og udformning.



Visualisering af bebyggelsen set fra fjorden



Visualisering - Byggeriet set fra Kronprins Frederiks Bro

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Med det formål at bevare og værne om kystlandskabet indeholder planloven særlige bestemmelser for bebyggelse i de kystnære dele af byzoner, der pålægger kommunalbestyrelsen at vurdere bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

- At ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.
- At der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer.
- At offentligheden sikres adgang til kysten.

Lokalplanen giver mulighed byggeri i højst 1 etager på arealet tættest på kysten (Matrikel 8eu) og 1½ etager på arealet øst for Strandvej (matrikel 8a). Højder og volumen adskiller sig ikke fra den eksisterende bebyggelse i området, som består af parcelhuse i 1-1½ etager uden særlig bevaringsværdi.

Den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for er således indpasset i den kystlandskabelige helhed og bystruktur og påvirker ikke den omgivende natur. Lokalplanen sikrer offentlig adgang til kysten, idet det kystnære areal skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv, hvortil der er offentlig adgang.

Strandbeskyttelseslinjen

Jf. naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller de arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Lokalplanområdet ligger i byzone og i et område, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.



Visualisering: lokalplanområdet set fra J.F. Willumsens Vej

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.

Området, som skal bebygges, ligger i byzone umiddelbart nord for en meget trafikeret vej. Arealet rummer ikke § 3 beskyttet natur og ligger udenfor Natura 2000 områder. Nærmeste Natura 2000 område er Roskilde Fjord, som ligger ca. 25 meter væk.

Natura 2000 området er udpeget på grundlag af naturtyper som sandbanke, bugt, strandeng, kalkoverdrev, rigkær mv. og en række fuglearter samt skæv vindelsnegl, stor vandsalamander mfl.

Kommunen vurderer, at bebyggelsen ikke vil give anledning til væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området, da Natura 2000 området ikke berøres.

Habitatdirektivets bilag IV

Ligeledes skal det vurderes om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, i alle livsstadier.

Kommunen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV arter i forbindelse med arealet, som skal bebygges. Ifølge Naturdata.dk er der ikke registreret Bilag IV arter på arealet eller i området omkring det. Arealet rummer ikke oplagte yngle- og rasteområder for padder, da der ikke er våde/fugtige områder. Der er heller ikke tørre, solrige skrænter eller lignende, hvor der kunne leve markfirben.

På arealet står der få yngre, løvfældende træer/buske, disse vurderes ikke egnede for yngle- eller rasteområde for flagermus.

Samlet vurderes det, at lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af internationale beskyttelsesområder eller beskadigelse af plantearter, eller 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. Vandplanen 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, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

For den fysiske planlægning i kommunen 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 ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

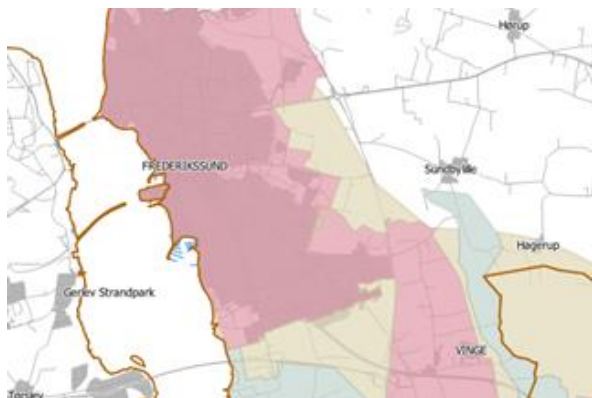
Det vurderes, at arealanvendelsen til boligområde og serviceerhverv ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet. Lokalplanen forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanen.

Stationsnærhed

Området er beliggende i en afstand af godt 2 km fra Frederikssund Station og ligger således ikke inden for stationsnærhedszonen.

Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er kommuneplanrammen beliggende inden for det, der kaldes det ydre storbyområde (byområde). Her kan byudvikling foregå i eksisterende byområder, samt i en række landområder, hvor Frederikssund Kommune har råderum til at udlægge ny byzone. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med disse retningslinjer.



Fingerplan 2019 – det røde område må byudvikles.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til ROMU, Roskilde Museum.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for detailhandel.

Kommuneplanen

Grunden ligger jf. kommuneplanen i et oversvømmelsestruet område, hvor risiko for oversvømmelser skal imødegås. Lokalplanen sikrer, at der etableres et dige, der sikrer mod havandsstigning til kote minimum 2,75 DVR90 med mulighed for forhøjelse, hvis behovet viser sig. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at hæve terrænet ved boligbebyggelsen med 0,5 meter til kote 2.00 DVR90 og gulvkoten for bebyggelsen til erhverv fastlægges til kote 2,5 DVR90.

Kommuneplanrammer

Området er omfattet af rammeområde BB 1.10 i kommuneplan 2017, som er udlagt til blandet bolig og erhverv. Her må i henhold til kommuneplanen planlægges for åben-lav bolig og tæt-lav bolig, publikumsorienterede serviceerhverv og erhverv såsom hotel, restauration og konference. Bebyggelse kan etableres med maksimal antal etager på 1½ den maksimale højde er 8,5 m. Lokalplanen giver mulighed for rækkehuse i højst 1½ etager og en højde på højst 8,5 m i overensstemmelse med kommuneplanen. Mulighed for en bygning til cafe og kajak- og padleboard udlejning vurderes også at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er inden vedtagelse af nærværende lokalplan 109 ikke omfattet af en lokalplan.

FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i varmforsyningsområde med naturgas. Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme, samt solenergianlæg.

Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger. Eventuelle varmepumper skal af støjmæssige hensyn orienteres væk fra nabobebyggelser og afskærmes, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.

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

Spildevand og overfladevand

Området skal tilsluttes den offentlige kloak og skal, i henhold til Spildevandsplan for Frederikssund Kommune, spildevandskloakeres. Det betyder, at der kloakeres for spildevand, mens tag- og overfladevand skal håndteres på egen matrikel. Vejvand skal også håndteres lokalt på egen matrikel.

Affald

Boligerne i delområde må benytte sig af en fælles affaldsløsning. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens affaldsregulativ.

Veje og vendepladser skal dimensioneres til renovationsvogne.

Støj og trafik

Lokalplanområdet støder op til J.F. Willumsens Vej, som er hovedfærdselsåre til Hornsherred og dermed indebærer en vis mængde trafikstøj. Der er i 2021 udarbejdet en støjberegning ud fra prognosetal for forventet trafikmængde efter den nye fjordforbindelse, der åbnede i 2019.

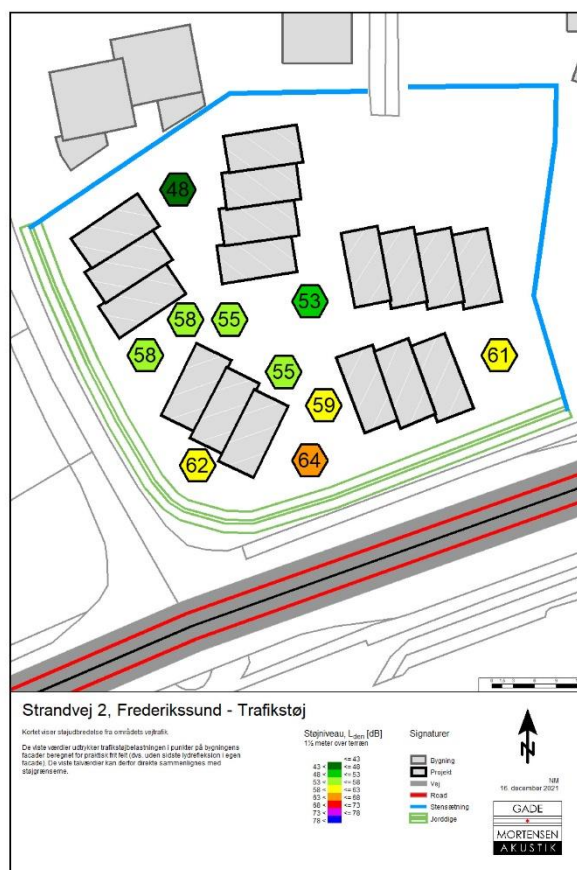
Der er foretaget beregning af trafikstøjbelastningen på facader og opholdsarealer af den planlagte boligbebyggelse og på facader af den planlagte erhvervsbebyggelse. Beregningerne viser, at det er nødvendigt med støjreducerende foranstaltninger i facaden mod J.F. Willumsens Vej og i gavlene på boligbebyggelsen.

Støjbelastningen viser endvidere, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse overholdes på størstedelen af de udendørs opholdsarealer mellem boligerne.

Lokalplanen sikrer at der udlægges areal til opholdsarealer, hvor miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt.

Lokalplanen sikrer endvidere, at terrasser og altaner mod J. F. Willumsens Vej, etableres med

støjskærm i form af glasværn, så støjbelastning på disse arealer ikke overstiger 58 dB.



Da der er tale om boligbebyggelse i et eksisterende boligområde er betingelserne for anvendelse af planlovens § 15, stk. 2, nr. 26, opfyldt og det er de lempede støjgrænseværdier der skal overholdes.

Lokalplanen sikrer, at de gældende grænseværdier for støj er overholdt inden ibrugtagning jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26.

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.

Terrænregulering og kystbeskyttelse

Etablering af kystbeskyttelse ved og langs de danske kyster forudsætter tilladelse efter kystbeskyttelsesloven. Plan- og Miljøudvalget har udtalt, at udvalget som udgangspunkt ikke giver

tilladelse til stenkastninger/skråningsbeskyttelse med sten, fordi en kombineret sten- og jordvold ikke opfylder en teknisk funktion om at beskytte mod højvande.

Tillige kan terrænregulering kræve tilladelse efter Kystbeskyttelseslovens kap. 3, § 16.

Vejbyggelinjer

Langs J.F. Willumsens Vej er tinglyst vejbyggelinjer i henhold til vejlovens bestemmelser med Vejdirektoratet som påtaleberettiget, jf. servitut tinglyst den 20. marts 1954.

Ved opførelse af ny bebyggelse eller andre faste anlæg af blivende art (herunder interne veje, småbygninger, befæstede stier, p-pladser, støjskærme m.fl.) indenfor det byggelinjepålagte areal forudsætter, at Vejdirektoratet kan meddele dispensation i henhold til vejlovens bestemmelser. Byggelinjerne er pålagt op til 15 meter fra vejmidten. Hertil kommer et højdetillæg på 1,5 gange højdeforskellen mellem jordlinjen og vejbanen samt et passagetillæg på 1 m. Nærværende lokalplan giver mulighed for at anlægge dige inden for disse byggelinjer, hvorfor der skal søges tilladelse hos vejmyndigheden, inden der etableres dige.

Jordforurening

Området omfattet af lokalplanen er ikke kortlagt som forurennet i henhold til jordforureningsloven, men det er omfattet af områdeklassificering.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer, om området skal kortlægges som forurennet, eller der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

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

SERVITUTTER

Lokalplanområdet er ved vedtagelsen af lokalplanen omfattet af følgende servitutter:

- Servitut tinglyst d.05.08.1913 Løbe nr. 912140-17 Dok. om vej mv.
- Servitut tinglyst d.10.05.1932 Løbe nr.912141-17 dok. om byggelinjer mv.

- Servitut tinglyst d.20.03.1954 Løbe nr. 912141-17 Dok. Om rådighedsindskrænkning vedr. omkørsel – Omhandlende 15 meter vejbyggelinje og ingen overkørsel fra J.F. Willumsens Vej -
- Servitut tinglyst d.21.10.1967 Løbe nr. 14074-17 Dok. Om adgangs begrænsning mv. til J.F. Willumsens Vej
- Servitut tinglyst d.03.02.2000 – Løbe.nr. 3388-17 omhandlende lejekontrakt.

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 give mulighed for opførelse af boligbebyggelse til helårsbrug, der i højde og volumen er tilpasset den omkringliggende eksisterende bebyggelse.
- at give mulighed for at opføre en ny erhvervsbygning til café/restaurant, der er tilpasset kystlandskabet.
- at klimasikre boligbebyggelsen.
- at sikre offentligheden adgang til stranden.
- at sikre forskudte facader.

Kommentar: Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i bestemmelserne om anvendelse, omfang, udformning m.v. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

Område

§ 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

§ 2.2 Området omfatter matrikelnumrene 8a, Frederikssund Markjorder og 8eu, Frederikssund Markjorder.

Delområder

§ 2.3 Lokalplanområdet inddeles i følgende delområder:

- Delområde A der omfatter matrikelnummer 8a, Frederikssund Markjorder.
- Delområde B der omfatter matrikelnummer 8eu, Frederikssund Markjorder.

Zonestatus

§ 2.4 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. ANVENDELSE

§ 3.1 Delområde A må kun anvendes til helårsbeboelse i form af enfamiliehuse, rækkehuse eller dobbelthuse med lodret lejlighedsskel i højst 1½ etage.

§ 3.2 Delområde B må kun anvendes til erhverv i form af publikumsorienteret serviceerhverv, strandcafé/restaurant, grill og udlejning af kajaker og padleboard og lignende. Byggeriet må ikke benyttes til overnatning.

§ 4. Udstykning

§ 4.1 Der må ikke foretages udstykninger indenfor lokalplanområdet.

§ 4.2 Der må ikke foretages arealoverførsler og sammenlægninger indenfor lokalplanområdet.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

Veje delområde A

§ 5.1 Vejadgangen til delområde A skal ske fra Klintevej.

§ 5.2 Der skal udlægges adgangsvej, som vist på kortbilag 2 med en befæstet bredde på minimum 4,5 m.

Veje delområde B

§ 5.3 Vejadgangen til delområde B skal ske fra Strandvej.

Stier

§ 5.4 I delområde A skal der udlægges stier mellem parkeringsarealet og den enkelte bolig samt en stiforbindelse til Strandvej i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.5 Stier skal udlægges med en befæstet bredde på minimum 1,5 m.

Parkering - delområde A

§ 5.6 Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig i delområde A. Mindst 1 p-plads skal være handicapparkeringsplads.

§ 5.7 I delområde A skal der udlægges mindst 2 cykel-p-pladser pr. bolig på befæstet terræn.

Parkering - delområde B

§ 5.8 I delområde B skal der udlægges mindst 27 p-pladser, som vist i princippet på bilag 3. Mindst 1 p-plads skal være handicapparkeringsplads.

§ 5.9 P-pladser skal placeres således, at der opnås adgang til stranden gennem parkeringsarealet.

§ 5.10 P-pladser i delområde B skal være fælles for boliger i delområde A og serviceerhverv i delområde B.

§ 5.11 I delområde B skal der udlægges mindst 10 cykel-p-pladser på befæstet areal.

Parkering – delområde A og B

§ 5.11 P-pladser skal etableres med en bredde på mindst 2,5 m og længde på mindst 5 m.

§ 5.12 Handicapparkeringspladser skal have en bredde på mindst 4 m og længde på mindst 5 m.

Belægning

§ 5.13 I delområde A skal P-pladser, cykelparkering, veje og stier befæstes med græsarmering.

§ 5.14 I delområde B skal veje, cykelparkering og stier skal befæstes med græsarmering.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Omfang – delområde A

§ 6.1 Indenfor delområde A må det samlede boligetageareal ikke overstige 1.955 m².

§ 6.2 Boliger må opføres i højst 1½ etager.

§ 6.3 Der må etableres maks. 17 boliger inden for delområde A.

§ 6.4 Der må til den enkelte bolig opføres sekundære bygninger med et samlet areal på højst 20 m² pr. bolig.

Omfang – delområde B

§ 6.5 Indenfor delområde B må det samlede etageareal ikke overstige 290 m².

Placering – boliger i delområde A

§ 6.6 I delområde A skal boligbebyggelse placeres indenfor de angivende byggefelt vist i princippet på bilag 2. Byggefelterne må højst drejes op til op til 5 grader.

Kommentar: Bebyggelsen skal overholde bygningsreglementets afstandsbestemmelser.

§ 6.7 Afstanden mellem byggefelterne og lokalplanens afgrænsning mod naboskel skal være mindst 5 m.

Kommentar: Der er tinglyst vejbyggelinje 15 m fra vejmidten af J. F. Willumsens Vej.

Placering – sekundær bebyggelse i delområde A

§ 6.9 Sekundære bygninger skal placeres inden for byggefelterne eller i tilknytning til den enkelte bolig, som vist på kortbilag 3. Der må der etableres fælles overdækket cykelparkering, varmepumpeanlæg og redskabs- og affaldsskure udenfor byggefelterne, når disse placeres indenfor areal udlagt til parkeringsareal vist på kortbilag 3.

§ 6.10 Derudover må der opføres sekundære bygninger med et samlet areal på højst 40 m² nærmere skel mod nabo end 2,5 m, når højden i en afstand af 0-2,5 m fra skel ikke overstiger 2,5 m.

Kommentar: Sekundære bygninger kan fx være redskabsskure, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse m.m.

Placering - delområde B

§ 6.11 I delområde B skal bebyggelse placeres indenfor det angivende byggefelt vist på bilag 2.

§ 6.12 Overdækning til affaldsbeholdere må placeres udenfor byggefeltet, som vist på kortbilag 3.

Gulvkoter

§ 6.13 Stuegulvkoter i boliger skal ligge i kote 2,00 – 2,30 DVR90.

§ 6.14 Stuegulvkoter i erhvervsbebyggelse skal ligge i kote 2,25-2,50 DVR90.

Bygningshøjder - bolig

§ 6.15 Boligbebyggelsens højde må højst være 8,5 m målt fra kote 1,5 DVR90.

§ 6.16 Facadehøjden på boligbebyggelse må højst være 4,5 m målt fra kote 1,5 DVR90. Dog må op til 1/3 af facadelængden udføres med facadehøjde op til 7,0 m målt fra kote 1,50 DVR90 jf. § 6.17 om trempelhøjde.

Trempelhøjde

§ 6.17 Trempelhøjden på boligbebyggelse må ikke overstige 1,00 m. Dog må op til 1/3 af facadelængden udføres med trempelhøjde over 1,0 m, når facadehøjden her ikke overstiger 7,0 m målt fra kote 1,50 DVR90.

Kommentar: Trempelhøjde dækker over højden i et hus fra oversiden af det færdige gulv på øverste etage til det lodrette måleplans skæring med den indvendige beklædning.

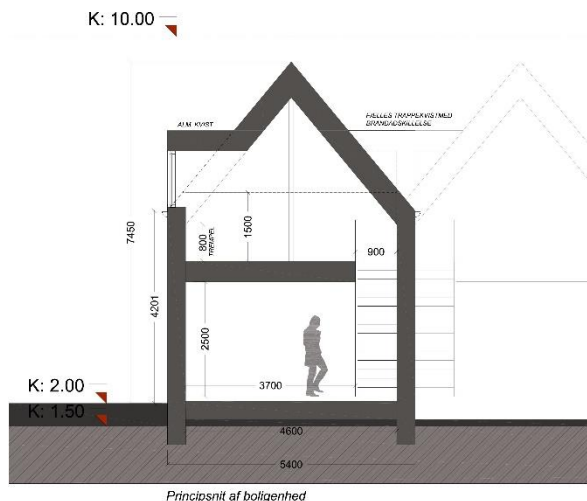
Altaner og terrasser – delområde A

§ 6.18 Der må kun etableres altaner og terrasser på facader der vender mod vest og syd, som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 6.19 Altaner og terrasser må placeres udenfor byggefeltene som vist i princippet på korbilag 3. Afstanden til naboskel skal være mindst 5 m.

§ 6.20 Altaner og terrasser må højst have en længde svarende til den enkelte boligenheds facadebredde og en dybde på maks. 1,5 m.

§ 6.21 Altanværn skal udføres i glas. Lodrette balustre og håndliste må udføres i stål eller træ.



Principsnit der viser terræn- og facadehøjder.

Bygningshøjder – delområde B

§ 6.22 Erhvervsbygningens højde må højst være 5,0 m målt fra kote 1,5 DVR90. Facadehøjde mod J. F. Willumsens Vej må højst være 3,7 m målt fra kote 1,5 DVR90.

Klimasikring - dige

§ 6.23 I delområde A skal der etableres et dige i form af mur eller stendige langs naboer mod nord og øst og jorddige/dige langs offentlig vej, som vist på kortbilag 3.

§ 6.24 Overkanten af diget skal ligge i kote 2,75 DVR90.

§ 6.25 Diget skal forsynes med stormflodsskydeport ved indkørsel fra Klintevej.

Kommentar: Etablering af dige forudsætter særskilt tilladelse efter kystbeskyttelsesloven.

§ 6.26 Diget kan forhøjes med skærm i transparent materiel på de sider, der ligger ud til vejskel. På sider, der vender mod naboskel, kan diget forhøjes med skærm udført i andre materialer.

Støjafskærmning

§ 6.27 Ved etablering af terrasser og altaner mod J. F. Willumsens Vej, skal der etableres støjafskærmning i form af glasværn, som sikrer at støjbelastning på altaner og terrasser ikke overstiger 58 dB. Højden på værn ved terrasser må ikke overstige 1,8 målt fra terræn.

Kommentar: Diget skal sikre boligbebyggelsen mod havvand og virke som skærm mod trafikstøj. Boligbebyggelsen skal i øvrigt støjisoleres i facaderne, som vender direkte ud mod J. F. Willumsens Vej.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Forskudte facader

§ 7.1 Boligbebyggelsen skal udføres med forskudte facader således at facaden på den enkelte boligenhed er forskudt minimum 1 m i forhold til facaden på den tilstødende boligenhed.

Tage

§ 7.2 Tage på boligbebyggelse skal være symmetriske saddeltage med en hældning på 45-50°.

§ 7.3 Tag på bebyggelse i delområde B skal være med en hældning på højst 15°.

Materiale på tage

§ 7.4 Tage i delområde A skal beklædes med tagpap, skifer, matte tegl eller zink.

§ 7.5 Tage i delområde B skal udføres som grønne tage beklædt med mos, græs eller sedum. Sekundær bebyggelse må udføres med tagpap.

§ 7.6 Til tage må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

Kommentar: Bestemmelser om tagmateriale gælder også for sekundære bygninger med undtagelse af drivhuse, der kan opføres i glas.

Materialer på facader

§ 7.7 I delområde A skal facader være med pudset mur, skiferbeklædning eller træbeklædning i natur eller malet mørke/sorte. Materialer kan kombineres.

§ 7.8 I delområde B skal facader være med træbeklædning i natur eller malet mørke/sorte.

§ 7.9 Udvendige vinduesrammer skal være malede mørke/sorte eller naturtræ.

§ 7.10 Til facader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

Kommentar: Bestemmelser om facademateriale gælder også for sekundære bygninger med undtagelse af drivhuse, der kan opføres i glas.

Solenergianlæg

§ 7.11 Solenergianlæg (fx solfangere og solceller) skal integreres i bygningens tag eller facader eller lægges plant med, og med samme hældning, som tagfladen.

§ 7.12 Solpaneler og rammer skal være sorte med maksimal glansværdi 10.

Kommentar: Glansværdi er i henhold til Teknologisk Instituts målemetode DS/EN ISO 2813 eller tilsvarende

Tekniske anlæg

§ 7.13 Uden for byggefeltene vist på kortbilag 2 må der etableres tekniske anlæg som pumpestationer og lignende samt mindre teknikbygninger til områdets forsyning.

Skiltning delområde A

§ 7.14 Skiltning i forbindelse med liberalt erhverv, må ikke være større end 20 x 40 cm (højde x bredde) og skal placeres ved hoveddør til den enkelte bolig. Der må højst opsættes et skilt pr. bolig.

Skiltning delområde B

§ 7.15 Skiltning må kun udføres på facade og eller udhængsskilt. Derudover må der opstilles højst 1 henvisningsskilt ved indkørslen fra Strandvej.

§ 7.16 Skiltning på facade skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade.

§ 7.17 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.

§ 7.18 Udhængsskilte må ikke være større end 0,5 m. Der må højst placeres et udhængsskilt pr. erhverv pr. facade.

§ 7.19 Der må ikke opsættes dynamiske, reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer.

§ 7.20 Henvisningsskiltet må ikke overstige 1,25 m i bredden og 0,75 m i højden og skiltets overkant må højst være 1½ m over terræn.

Flagstænger

§ 7.21 Det er ikke tilladt at opstille flagstænger i området.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Fælles arealer

§ 8.1 Der skal udlægges fælles friarealer og opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 8.2 Fælles opholdsarealer skal friholdes for bebyggelse.

§ 8.3 Inden for friarealer må der etableres anlæg til regnvandshåndtering og inden for fælles opholdsarealer må der etableres anlæg til rekreative faciliteter som bålplads, petanquebane, legeplads.

Beplantning

§ 8.4 Friarealer vist på kortbilag 3, skal fremstå med græs/eng og/eller buske.

Derudover må delområde A kun beplantes med egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske som almindelige hvidtjørn, almindelig hyld, ask, asp, bøg, fuglekirsebær, hassel, hunderose, hæg, løn, pil, sejlerøn, slåen, småbladet lind, tørst og stilkeg.

Hegn

§ 8.5 Der må ikke etableres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra følgende tilfælde:

- Der må opsættes fast hegn omkring terrasserne på terræn ved boligerne. Hegnet må i givet fald maksimalt være 1,8 m højt.
- Der må etableres fast hegn omkring legeplads med en højde på maksimalt 1,2 m.
- Der må etableres fast hegn omkring anlæg til affald med en højde på maksimalt 1,8 m.

§ 8.6 Højden på faste hegn måles fra terræn på den side af hegnet, hvor terrænet er lavest.

§ 8.7 Faste hegn skal være glas- eller træhegn.

Renovation -affaldshåndtering

§ 8.8 Der skal etableres fælles affaldsløsning til dagrenovation og øvrige affaldsfraktioner med placering, som vist i princippet på kortbilag 3.

Oplag

§ 8.9 Inden for lokalplanens område må der ikke ske langtidsparkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg.

§ 8.10 Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, større både eller uindregistrerede campingvogne.

Regnvandshåndtering

§ 8.11 Der kan etableres mindre anlæg til regnvandshåndtering som regnvandsbassin, regnvandsbede og kanaler på friarealer, som vist på kortbilag 3.

Terrænregulering

§ 8.12 I delområde A må terrænet hæves op til kote 2.0 DVR90. Dog må dige vist på kortbilag 3 etableres til kote 2.75 DVR90.

§ 8.13 I delområde B må terrænet ikke reguleres. Dog må terrænet indenfor byggefeltet vist på kortbilag 3 hæves op til kote 2,00 DVR90 med skrånninger udenfor byggefeltet. Terrænregulering skal udføres med en hældning på højst 1:3 og støttemure er ikke tilladt.

Belysning

§ 8.14 I delområde A skal der etableres afskærmede pullerter til orienteringslys med en max. højde på 0,8 m over terræn.

§ 8.15 Ved indgang til boliger kan der opsættes afskærmet hoveddørs belysning i en højde af 1.7 m over terræn.

§ 8.16 Ved terrasser må der kun opsættes afskærmet nedadrette lys i en max. højde på 0.8 m målt fra terræn.

§ 8.17 I delområde B skal belysning udføres med afskærmet, nedadrettet lyskilde i form af pullerter eller parklamper med en lyskildehøjde på højst 1,0 m målt fra terræn.

§ 9. GRUNDEJERFORENING

§ 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplansområdet.

§ 9.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealerne, veje, stier, belysning, grønne friarealer, herunder beplantning, legepladser og støjskærm og dige. Vedligeholdelse af eventuelt regnvandsbassin påhviler ligeledes grundejerforeningen.

§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING Tilslutning til forsyningskilder

§ 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- a) den er tilsluttet det offentlige spildevandssystem og det lokale vandværk,
- b) der til den enkelte bolig etableres p-pladser jf. § 5.6 – 5.13,
- c) der til den enkelte bolig er etableret stier, jf. § 5.4 og § 5.5,
- d) der er etableret dige jf. § 6.23-6.25,
- e) der er etableret fællesarealer, jf. § 8.1 og § 8,4.
- f) der er etableret fælles affaldshåndtering, jf. § 8.8,
- g) der er etableret afskærmende foranstaltninger på opholdsarealer efter planlovens §15, stk. 2, nr. 26.

§10.2 Byggeri i delområde B må ikke tages i brug før eksisterende bygning vist på kortbilag 3 er fjernet og der er etablere p-pladser jf. § 5.8.

§ 11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER

§11.1 Der ophæves ingen byplanvedtægter, lokalplaner eller servitutter med lokalplanen.

§ 12. RETSVIRKNING

§ 12.1 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.

Dispensation

§ 12.2 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).

Ekspropriation

§ 12.3 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.

Servitutter

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

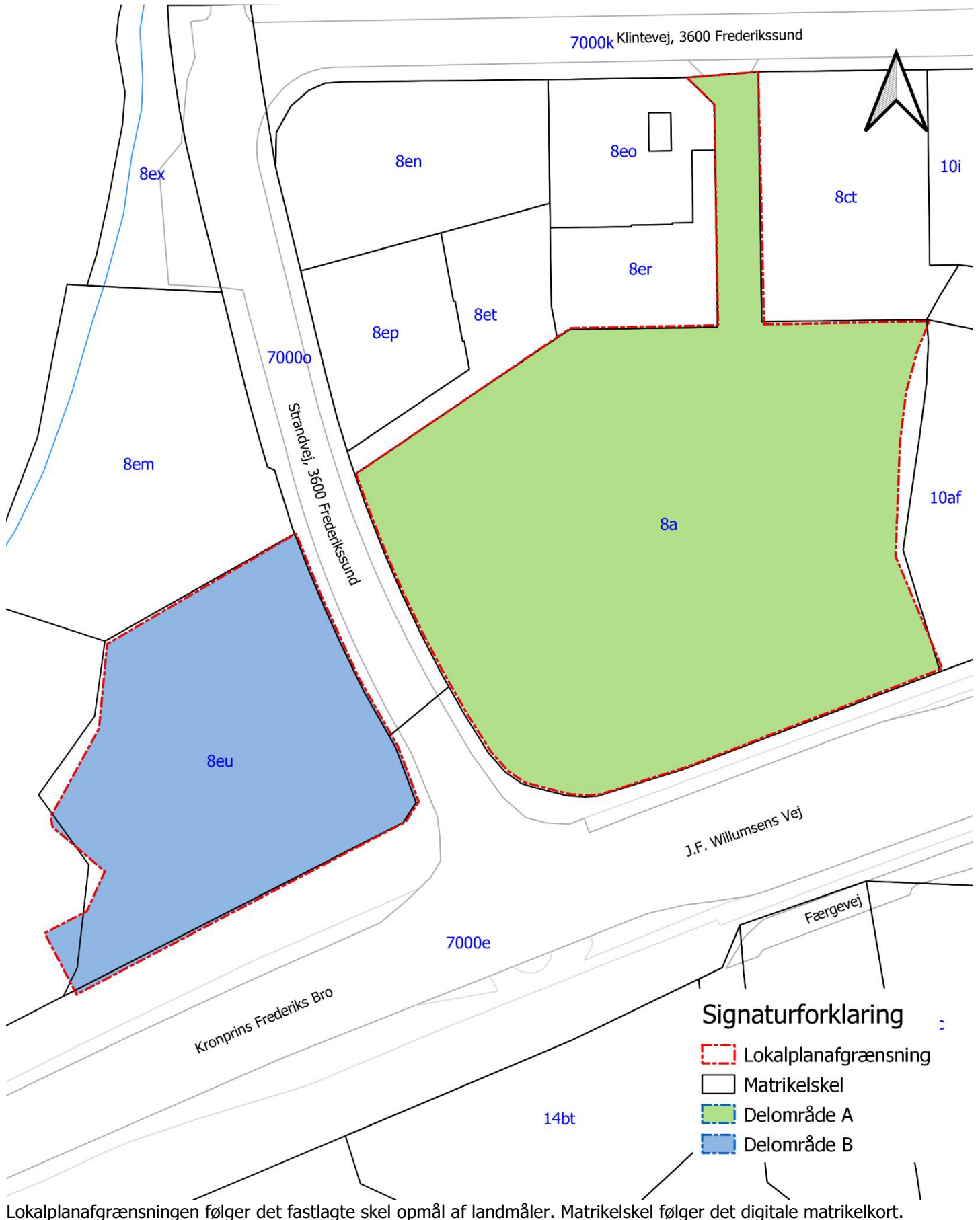
VEDTAGELSE

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

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærsgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1

Afgrænsning og delområder



Lokalplanafgrensningen følger det fastlagte skel opmål af landmåler. Matrikelskel følger det digitale matrikelkort.

Kortbilag 2

Byggefelter og vejadgang



Kortbilag 3

Friarealer og sekundær bebyggelse



Mål 1:600

Kortbilag 4 - Illustration



Ikke målfast