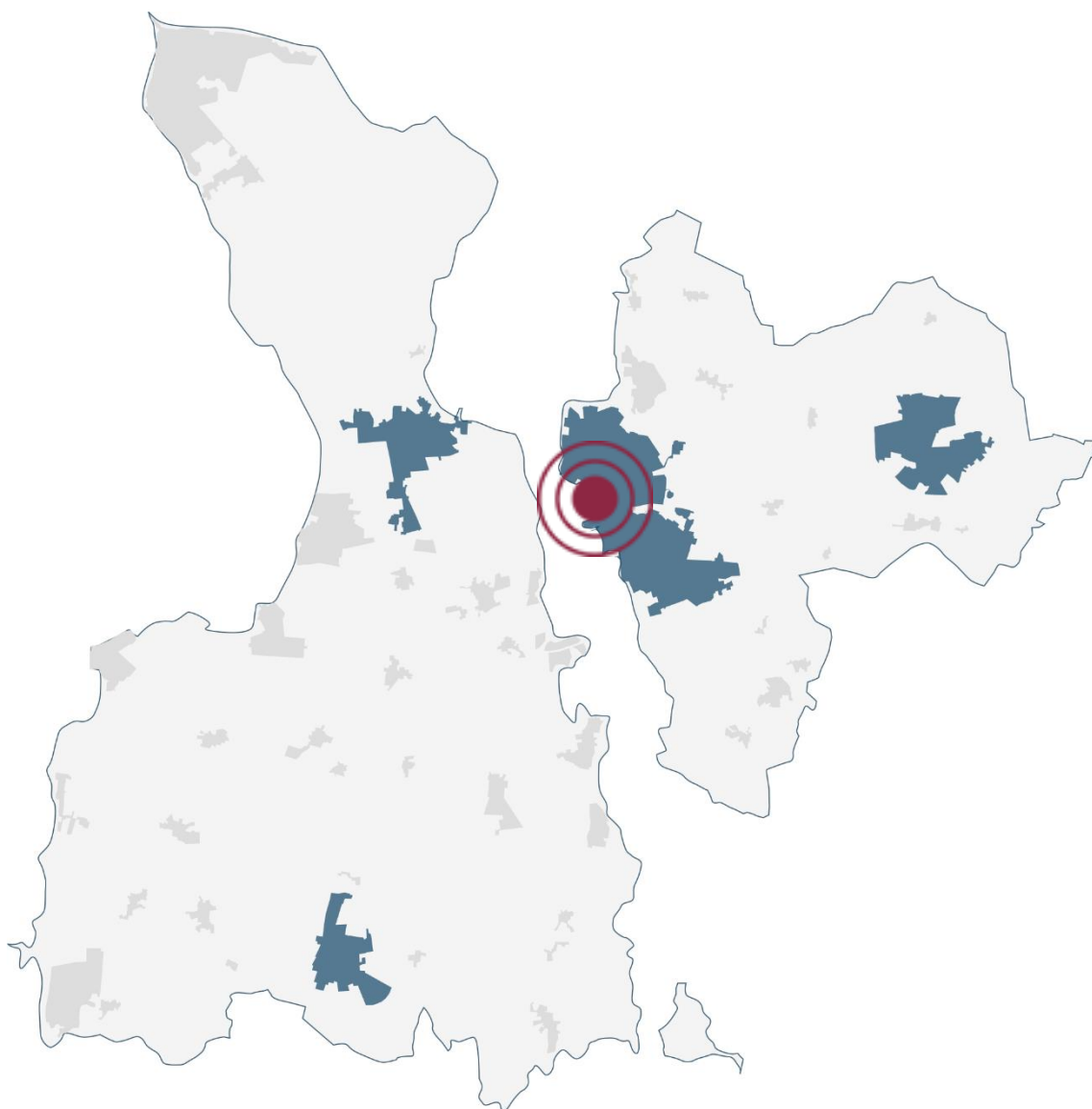


LOKALPLAN 133

Boligområde ved Færgevej og
Borgervænget

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	5
FORMÅLET MED LOKALPLANEN	5
BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK.....	5
LOKALPLANENS INDHOLD	7
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	9
KOMMUNEPLANEN	14
TEMAER I KOMMUNEPLANEN	14
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER	15
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	15
SERVITUTTER.....	16
EKSPPROPRIATION	16
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	16

Bestemmelser

§ 1. FORMÅL	18
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	18
§ 3. ANVENDELSE.....	18
§ 4. Udstykning.....	18
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	18
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	19
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	21
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	22
§ 9. GRUNDEJERFORENING.....	23
§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING	24
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	24
§ 12. RETSVIRKNING	24
VEDTAGELSE.....	24

Kortbilag 1 – Afgrænsning og delområder

Kortbilag 2 – Byggefelter

Kortbilag 3 – Veje og parkering mm

Kortbilag 4 – Højdekurver og terræn

Kortbilag 5 – Fælles arealer

Kortbilag 6 – Illustration

Kortbilag 7A – Snit AA og BB

Kortbilag 7B – Snit CC og DD

Kortbilag 8A – Visualisering

Kortbilag 8B - Visualisering

Kortbilag 8C - Visualisering

Kortbilag 8D - Visualisering

Kortbilag 9A – Skyggediagram Jævdøgn

Kortbilag 9B – Skyggediagram Sommersolhverv

Kortbilag 9C – Skyggediagram Vintersolhverv

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om at udvikle et areal ved Færgevej i Frederikssund til boligområde med mulighed for etablering af rækkehuse i to etager.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 5. marts 2019 at udarbejde et lokalplanforslag, som giver mulighed for etablering af en tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med det ansøgte projekt.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 14, men projektet kan ikke rummes inden for byplanvedtægtens rammer. Derfor er nærværende lokalplan udarbejdet for området.

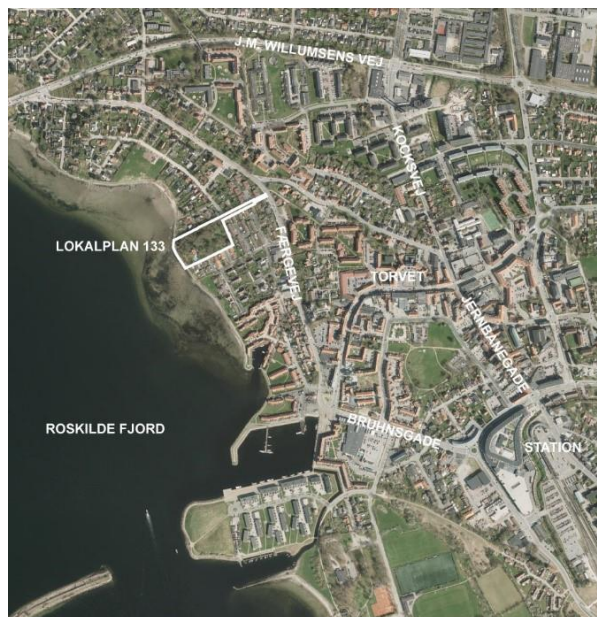
Projektet er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer, så der er sideløbende med nærværende lokalplans udarbejdelse udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål med mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i to etager. Restejendommen med den eksisterende villa fastholdes, som et delområde til en åben-lav bolig.

Lokalplanområdet er beliggende ud til kysten. Med lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der har til formål at sikre, at den nye bebyggelse opføres og udformes under hensyn til kystnærheden for at undgå en negativ påvirkning på kystlandskabet. Desuden er lokalplanen med til at sikre, at ny bebyggelse tilpasses de eksisterende boligkvarterer, idet ny bebyggelse etableres med gulvkoter, der ikke væsentligt overstiger gulvkoterne i de omkringliggende områder. Herved vil boligbebyggelsen være på niveau med de omkringliggende boligområder set fra fjorden, lige som risikoen for indbliksgener fra de nye boliger mindskes.

Lokalplanen har desuden til formål at forebygge eventuelle skader ved fremtidige oversvømmelser. Lokalplanen stiller krav til, hvor lavt ny bebyggelse må etableres, samt at ny bebyggelse ikke må opføres med kælder.



Figur 1 Oversigtskort med lokalplanafrænsning.

BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Frederikssund mellem Færgevej og Roskilde Fjord. Lokalplanområdet omfatter ejendommen beliggende Færgevej 53. Lokalplanområdet udgør et samlet areal på knap 1,25 ha og omfatter matr.nr. 16l og matr. nr. 16b begge Frederikssund Markjorder samt matr. nr. 187 Frederikssund Bygrunde.

Området ligger centralt i Frederikssund og tæt på indkøbsmuligheder og Frederikssunds S-togsstation, hvortil der er en gåafstand på godt 1 km.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Roskilde Fjord. Mod nord afgrænses området af åben-lav boligbebyggelse ved Harevej. Mod syd og mod øst grænser lokalplanområdet op til tæt-lav boligbebyggelse med en blanding af dobbelthuse og rækkehuse samt enkelte fritliggende boliger.

Eksisterende forhold og historik

I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet ligger en herskabsvilla opført i 1904, som ifølge Slots- og Kulturstyrelsens register over fredede og bevaringsværdige bygninger er registreret med middel bevaringsværdi på 4. Villaen fremstår i to etager med lav kælder og er opført i stilarten bedre byggeskik. Villaen er opført på en bakketop og ligger højt i landskabet med udsigt udover Roskilde Fjord.



Figur 2 Lokalplanområdet – Oversigt med nærområde

Med undtagelse af enkelte småbygninger som carport og udhus, der har tilhørt herskabsvillaen Færgevej 53, fremstår resten af lokalplanområdet ubebygget.

Lokalplanområdet fremstår med en forholdsvis tæt træbevoksning, heriblandt flere større og ældre træer. Der er fra lokalplanområdet adgang til stranden, som er en del af ejendommens areal. Sydøst i området er en mindre sø gemt bag beplantning. Søen var forud for nærværende lokalplans udarbejdelse beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Frederikssund Kommune har sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en besigtigelse af ejendommen. På baggrund heraf vurderer Frederikssund Kommune, at søen udgør et areal, der er mindre end 100 m², hvorfor søen ikke er omfattet af bestemmelserne i

naturbeskyttelseslovens § 3, og derfor udtages søen af registreringen. Der er i dag adgang til boligen Færgevej 53 via en privat vej fra Færgevej.

Terrænet inden for lokalplanområdet er kuperet. Herskabsvillaen er opført på en bakketop i ca. kote 7. Fra kystlinjen stiger terrænet med ca. 7,5 m i nordøstlig retning over en afstand på 30 m. Fra dette højdepunkt falder terrænet både mod nord, syd og øst. Langs ejendommens skel mod nord ligger terrænet for en stor dels vedkommende i ca. kote 3, og langs ejendommens skel mod syd ligger terrænet for en stor dels vedkommende i ca. kote 5. Terrænet falder yderligere i nordøstlig retning og søen mod øst ligger lavt i terrænet. Langs med og øst for Færgevej rejser landskabet sig igen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger arealet ved Færgevej til boligområde med 2 delområder til henholdsvis tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Området besidder særlige landskabskvaliteter i form af det kuperede terræn og beliggenheden ned til Roskilde Fjord.

Disponering og anvendelse

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder og fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af dels tæt-lav boligbebyggelse og dels åben-lav boligbebyggelse (den eksisterende villa). Den ny boligbebyggelse i delområde A skal opføres som række-, kæde- eller dobbelthuse i maks. 2 etager. Det samlede etageareal til ny bebyggelse fastsættes til maks. 3.810 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 40 for delområdet som helhed. For delområde B fastsættes en maks. bebyggelsesprocent på 30.



Figur 3 Illustrationsplan af mulig ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Veje og stier

Vejadgang til området skal ske fra Borgervænget, som vist i princippet på kortbilag 3. Internt i området udlægges ensrettede boligveje med fortov i den ene side til betjening af områdets boliger. Boligveje skal udlægges med en bredde på min. 5,5 m og placeres i princippet, som vist på kortbilag 3. Kørebaner skal anlægges med græsarmering eller anden permeabel belægning og en bredde på min. 3,5 m. Herskabsvillaen har i dag vejadgang fra Færgevej. Med lokalplanens realisering vil villaen få vejadgang fra lokalplanområdets nye boligvej.

Inden for området skal der sikres parkeringsarealer svarende til min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanområdets stier kobles på de omkringliggende stier og veje Harevej, Egernevej,

Færgevej og Borgervænget. Herved sikres der gode adgangsforhold for gående og cyklister til området.

I området skal der udlægges stier, der sikrer områdets beboere og offentlighedens adgang til kysten. Der skal etableres en sti fra Færgevej til kysten. Stien skal placeres i princippet, som vist på kortbilag 3. Yderligere skal der langs kysten udlægges en stiforbindelse i princippet, som vist på kortbilag 3.

Der kan desuden anlægges rekreative stier som trampestier, grus eller med fast belægning inden for områdets grønne fællesarealer. For at sikre et sammenhængende stisystem i området skal rekreative stier kobles på de større stier med tilknytning til nærområdet.



Figur 1 Eksempel på permeabel belægning.

Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse i delområde A skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse i form af kæde-, række- eller dobbelthuse eller lignende sammenbyggede boliger. Ny bebyggelse skal opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Inden for byggefelt B1 og B2 kan der desuden opføres bebyggelse i forskudte plan for, at bebyggelsen i højere grad kan tilpasses terrænet. Der kan etableres taghave på bebyggelsens tagflade i byggefelt B1, B2, B3, B4 og B5.



Figur 2 Eksempel på trappeopgang integreret i den underliggende etage.

Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges over skel. Der skal mellem mindst hver anden bolig foretages forskydelse i facaden, så højst to boliger kan sammenbygges uden forskydning, for at skabe en variation i bebyggelsen.

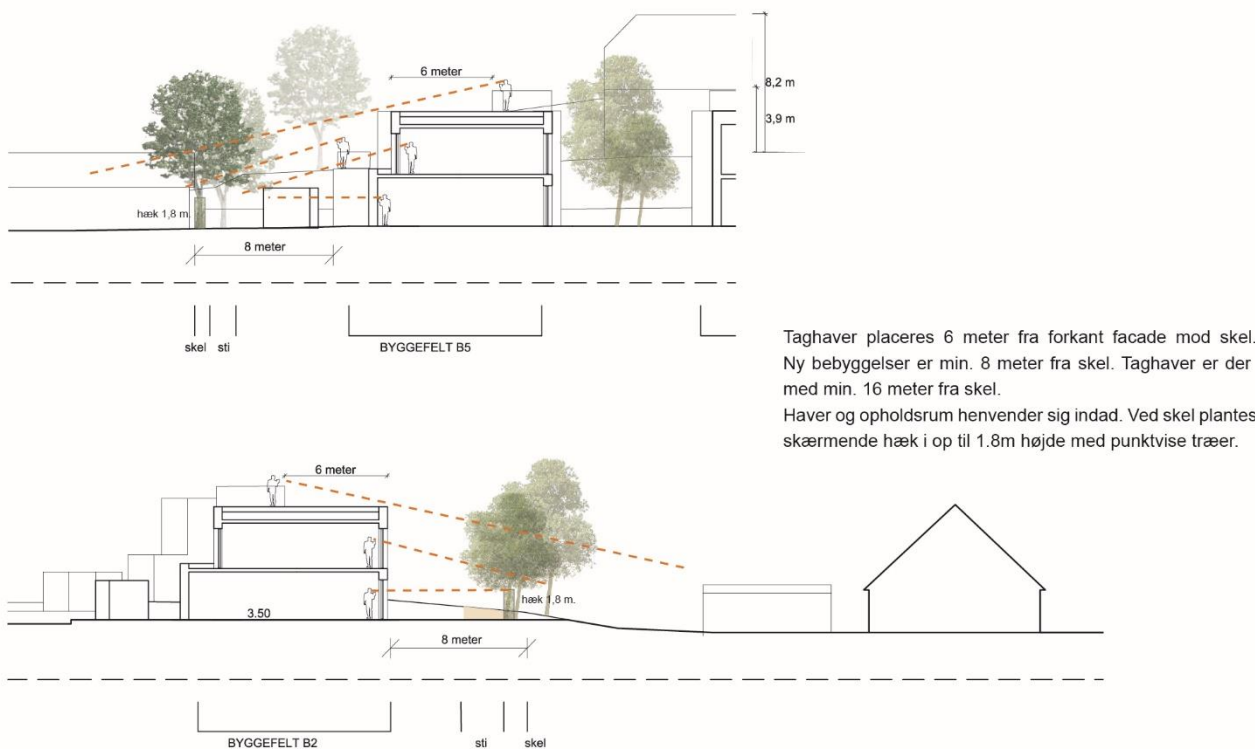
For at mindske risikoen for skygge- og indbliksgener mod eksisterende bebyggelse mod nord og syd skal bebyggelsen etableres inden for de udlagte byggefelter. Herved sikres en afstand på min. 8 m mellem boligbebyggelsen og områdets nordskel og sydskel.

Derudover er der fastsat en bestemmelse, der sikrer, at en tagterrasse skal holdes minimum 6 m fra bygningsfacader, der er orienteret mod henholdsvis eksisterende boliger ved Egernevej og Borgervænget, se snit herunder.

maks. etageantal på 2 og en maks. højde på 8,5 m.

Arkitektur og bebyggelsens ydre fremtræden

Ny tæt-lav bebyggelse inden for området skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer og farver, så der er overensstemmelse og harmoni mellem de enkelte huses udtryk, og så bebyggelsen fremstår som opført samlet. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelsen kommer til at fremstå i et nutidigt og enkelt arkitektonisk udtryk. Således skal facader udføres i tegl. Facader kan desuden fremstå pudsede eller filtse, og mindre bygningsdele som karnapper og lignende kan udføres i andre materialer som metal, beton og glas.



Figur 6 Principsnit gennem lokalplanområdets sydlige afgrænsning, se bilag 7 for snit i fast målforhold. Snittet er vist med en samlet højde på 7,8 m (inkl. et værn på 1,0 m). Lokalplanen giver dog mulighed for bebyggelse med en samlet højde på 8,5 m.

Der er udarbejdet skyggediagrammer for projektet, som viser bebyggelsen hvor der ikke vist eksisterende beplantning og deres skyggepåvirkning. Det vurderes at skyggepåvirkningen ikke skaber væsentlige gener for omkringboende naboer, se bilag 9.

Der fastsættes bestemmelse for den eksisterende villa svarende til bygningsreglementet med et

Ny bebyggelse i to etager skal fremstå med flad tagkonstruktion eller med ensidig taghældning. Der kan på tagfladen etableres taghaver. Der må på taghaver og øvrige tagflader ikke etableres bebyggelse. Opgang til taghaver skal derfor integreres i bebyggelsens 1. sal som vist på figur 5.

Af hensyn til risikoen for indbliksgener for lokalplanområdets naboer skal opholdsarealer på tage holde en afstand til facader, der er orienteret mod lokalplanens naboområder, på min. 6 m.

Langs lokalplanområdets nordlige og sydlige afgrænsning etableres desuden hække med en højde på maks. 1,8 m. Hækken mod nord suppleres af eksisterende træallé suppleret med nye allé træer, som sikrer en grøn struktur og er med til at indramme stien mellem Færgevej og kysten, som vist på bilag 6. Principsnittene på forrige side viser forholdet mellem taghaver, afskærmende beplantning og naboarealer.

Bygninger i én etage kan etableres med fladt tag, eller symmetrisk sadeltag. De dele af flade tage, som ikke anvendes til taghave, skal belægges med tagpap eller udføres som grønt tag med mos, græs, sedum eller anden tagvegetation. Tag, som ikke er fladt, kan belægges med tegltagsten eller tagpap.

Visualiseringer/volumenstudier, som illustrerer lokalplanens volumenmæssige sammenhæng i forhold til naboområder, kan ses på kortbilag 8.

Udstykning

I tilknytning til den enkelte bolig kan der udlægges private opholdsarealer i form af mindre haver, taghaver og terrasser.

Terrænbearbejdning

Etableringen af den planlagte bebyggelse kræver bearbejdning af terrænet. I forbindelse med etablering af områdets veje vil terrænet i den sydlige del af lokalplanområdet skulle sænkes, og det vil være nødvendigt at etablere støttemure.

Terrænbearbejdning vil blive gennemført således at terrænet tilpasses det naturlige terræn langs lokalplanområdets grænser mod naboer, og terrænregulering og støttemure begrænses til de interne områder/veje. Et princip for terrænets fremtidige udformning fremgår af kortbilag 7. Lokalplanens bilag 7 indeholder principsnit, der viser det fremtidige terræn og boligbebyggelsens forhold til omgivelserne.

Der må ikke foretages terrænregulering inden for området udpeget som Natura 2000-område. Støttemure skal begrønnes. Lave støttemure med en højde på mindre end 1 m kan udføres i natursten.

Områdets grønne struktur

Området indrettes med flere små fællesarealer med mulighed for ophold for områdets beboere.

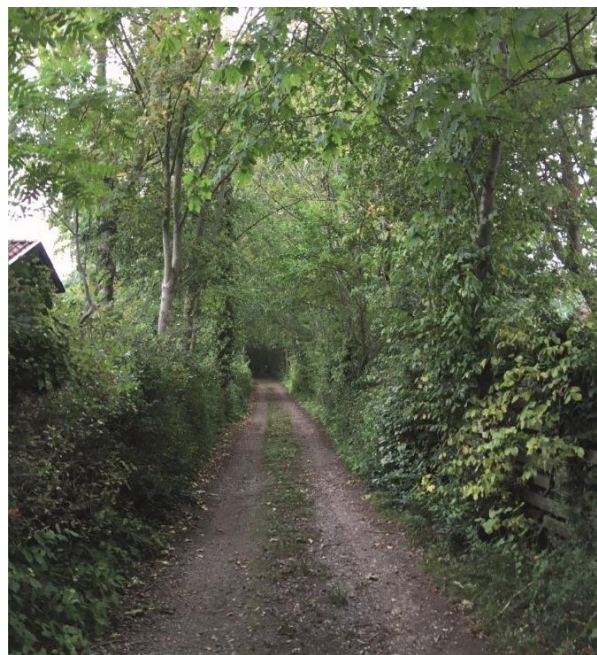
Således opdeles området i mindre by- og landskabsrum, der giver et trygt bomiljø.

Bebyggelsen udlægges på en måde, der sikrer udsigt til Roskilde Fjord fra fællesarealerne nærmest kysten.

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord bibeholdes udvalgte eksisterende træer, ligesom der etableres en række solitære træer, der vil virke som en ledelinje fra Færgevej og ned til kysten og som sigtelinje i landskabet.

I området findes der flere ældre og større træer. Mange træer er i dårlig forfatning og er grundet tætheden meget opstammet og har derved en meget højtliggende krone og kan derved ikke stå alene. Desuden er der omkring den eksisterende villa samt omkring søen sydøst i området tæt beplantning.

De fleste af træerne i delområde A bliver fjernet i forbindelse med realiseringen af boligbebyggelsen, dog bevares flere træer omkring den eksisterende træallé mod det nordlige skel ud til Færgevej og enkelte fritstående træer, vist på kortbilag 5.



Figur 7 – Eksisterende træalle

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.

Natura 2000-område

Planen grænser op til Roskilde Fjord, som er udpeget som både Fuglebeskyttelsesområde og Habitatområde. Planområdet afgrænses mod vest af kysten, og der er derfor et mindre overlap mellem planområdet og det udpegede Natura 2000-område.

Ifølge Natura 2000-plan nr. 136 for "Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov" er Roskilde Fjord et af Danmarks vigtigste yngleområder for vandfugle. Natura 2000-området er primært udpeget på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af sandbanke, bugt, strandeng, tørt kalksands- overdrev, kalkoverdrev, hængesæk og rigskær som bl.a. er levested for mygblomst samt levesteder for eremit og ynglefugle som klyde, fjordterne, havterne og sortspætte samt trækfugle som f.eks. sangsvane og havørn.

Målet for Natura-2000 området er bl.a. at sikre, at Roskilde Fjord opnår en naturtilstand med god vandkvalitet og fjorden opnår en artsrig undervandsvegetation, hvilket give optimale livsbetingelser for rastende vandfugle og ynglefugle.

Desuden skal områdets truede naturtyper (kalkoverdrev, tørt kalksandsoverdrev, surt overdrev, tidsis våd eng og rigkær) og arter (eremit) prioriteres højt.

Jf. miljøportalen er der ikke registreret artsfund i området. Dog fremgår det af miljøportalen, at der i Roskilde Fjord ud for lokalplanområdet er registreret bl.a. fiskehejre, gråand, pibeand og knopssvane.

Lokalplanen giver mulighed for etableringen af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet

nærmest kysten friholdes dog for bebyggelse. I forhold til den gældende planlægning – byplanvedtægt nr. 14 – gives der med nærværende lokalplan mulighed for en tættere bebyggelse, der kan placeres en smule tættere på kysten end den bebyggelse, der gives mulighed for i byplanvedtægt nr. 14. Det vurderes dog ikke, at den ændrede planlægning vil give anledning til væsentlig mere aktivitet på landområdet, der kan påvirke udpegningsgrundlaget eller målsætningerne væsentligt.

Myndigheden må ikke vedtage en plan, der kan skade de arter og naturtyper, som områderne er udpeget for at bevare. Det er kommunens samlede vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projektet, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt, medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der ligger til grund for udpegningsgrundlaget.

Bilag IV-arter

Lokalplanområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV – herunder vandflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, dværgflagermus, marsvin, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø og spidssnudet frø. Der er dog ikke registreret artsfund i området, jf. miljøportalen.

Der er ikke registreret markfirben på lokalplanområdet. Kommunen vurderer, at den vestvendte skrånning mod fjorden er for tilgroet til, at være egnet som levested for markfirben.

På grunden findes der flere større træer, der kan være potentielt hjemsted for flagermusarter. Træerne er blevet undersøgt forud for lokalplanens vedtagelse, jf. Notat udarbejdet af Amphi Consult af 8. april 2020. Rådgiver konstaterer, at der kun i meget beskedent omfang er fundet hulheder i træer, som flagermus potentielt kan benytte til at raste i. Det kan ikke udelukkes, at der findes hulheder, som ikke kan ses fra jorden, men områdets træbestand vurderes at være i en sund tilstand, uden forekomst af svækkede træer med tendens til at udvikle hulheder.

I notatet vurderes det, at det planlagte byggeri ikke kan forventes at skade flagermusarters yngle- og rasteområder, men at forekomst af enkelte rastende flagermus ikke helt kan udelukkes. Derfor stilles der krav om at hvis der skal fældes træer med hulheder eller spættehuller, så må det kun ske udenfor flagermusenes yngle- og

overvintrings-perioder, dvs. evt. flagermustræer kan fældes i sept.-okt. måned.

Det vurderes som usandsynligt, at fældning af træer og etablering af ny bebyggelse kan påvirke den økologiske funktionalitet for flagermus i en grad så flagermusbestande påvirkes negativt. Derfor kan byggeriet ikke forventes at kunne påvirke yngle- og rasteområder for flagermus.

Beskyttet natur

Ved lokalplanlægningens påbegyndelse var vandhullet i den østlige del af lokalplanområdet registreret som beskyttet sø i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Forvaltningens biologer har besigtiget vandhullet flere gange, både forår og efterår og konstateret at den ikke var over 100 m². Der var tale om et lille, lavvandet vandhul, fyldt med blade og grene og der var ingen vand- eller sumpplanter. Der var heller ingen rørsump, da træer mv. voksede helt ud i den. Dvs. den er ikke omfattet af §3 beskyttelsen, som kræver minimum 100 m² og et naturligt dyre- og planteliv for en sø. Der er også undersøgt for bilag IV arter i vandhullet og ingen fundet. Søen udtages derfor af registreringen.

Strandbeskyttelseslinjen

Jf. naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller de arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttelseslinjen har til formål at varetage en række hensyn – herunder landskabelige, biologiske og rekreative. Lokalplanområdet ligger i byzone og i et område, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Roskilde Museum, jf. museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Roskilde Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. museumsloven.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger i byzone og inden for kystnærhedszonen og grænser mod vest op til Roskilde Fjord.

Af planlovens § 16 stk. 4 fremgår det, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for, at der i området kan etableres en ny tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Ny bebyggelse i to etager skal etableres med fladt tag, og lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelsen tilpasses de omkringliggende boligområder.

Villaen i den sydvestlige del af lokalplanområdet er placeret højt i landskabet. Den nye bebyggelse etableres delvist langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord og delvist bag den eksisterende villa. Boligerne nærmest kysten opføres i forskudte plan, således at bebyggelsen i højere grad tilpasses terrænet. Set fra kysten vil den nye bebyggelse mod nord fremstå som naturlig del af den bymæssige kontekst. Se de vejledende visualiseringer/ volumenstudier. Det vurderes, at den nye bebyggelse, som nærværende lokalplan giver mulighed for, ikke afviger væsentligt i højde og volumen fra den omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse indenfor byggefelt B4, B5 og B6 vurderes ikke at være synlig fra kysten, da den vil være skjult bag den eksisterende villa og den bakketop, som villaen er placeret på.

Det vurderes, at en planlægning for området til boligformål med mulighed for bebyggelse med en bygningshøjde på maks. 8,5 m ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt.

Med lokalplanen sikres desuden, at der langs kysten udlægges en sti således, at offentlighedens adgang til kysten ikke forhindres, men i højere grad styrkes.

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, søer 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.

Lokalplanområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser og omfatter ikke indvindingsoplande uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og dermed heller ikke områder med særlige beskyttelsesinteresser.

Det vurderes, at arealanvendelsen til 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.



Bygningerne i ovenstående illustration er markeret med en transparent farve og foran træer mv. Dette for at synliggøres deres volumen, men ofte vil de dog være skjult bag træerne, som illustreret herunder.



Figur 8 Vejledende illustration, der viser rækkehusbebyggelsen set fra Roskilde Fjord punkt A



Figur 3 Standpunkter for de vejledende illustrationer



Figur 4 Vejledende illustration, der rækkehusbebyggelsen set fra Roskilde Fjord Nord punkt B

Fingerplanen

Lokalplanområdet er i landsplandirektivet "Fingerplan 2017" beliggende i "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. Området ligger i byzone, og der gives mulighed for en omdannelse af en enkelt større boligparcel til et boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

Stationsnærhed

Området er beliggende i en afstand af godt 1 km fra Frederikssund Station og ligger således ikke inden for stationsnærhedszonen.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanramme

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme B 1.9 Færgevej, der udlægger området til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Rammen fastsætter etageantallet til maks. 1,5 etage og bygningshøjden til maks. 8,5 m. I rammen fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 30 for åben-lav og maks. 40 for eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Det fremgår desuden af rammen, at lokalplanlægning for herskabsvillaer langs Færgevej skal sikre, at villaerne bevares, og at der ikke sker udstykning af grunden.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår anvendelse, etageantal og udstykningsforbud. Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplanrammer

Der oprettes med vedtagelse af kommuneplantillæg en ny ramme B Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme til tæt-lavboligbebyggelse. Boligerne må højst være i 2 etager plus en tagterrace og med en samlet bygningshøjde på højst 8,5 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 40.

TEMAER I KOMMUNEPLANEN

Planlægning for byudvikling

Ved lokalplanlægning for tæt-lav bebyggelse, uden for bymidteafgrænsningen, skal der som udgangspunkt udlægges mindst 10 % af det samlede etageareal til fælles friareal, ophold eller lignende.

Stationsnærhed og parkering Ved lokalplanlægning uden for de stationsnære områder, skal der for tæt-lav boligbebyggelse udlægges parkerings- areal svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Landskabsbeskyttelse

Lokalplanområdet berøres af udpegningen "kystforland". Inden for kystforlandet gælder, at den visuelle sammenhæng til kysten og

udsigtsmulighederne over vandet skal beskyttes mod byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen, som kan svække eller udviske disse kvaliteter. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne og de eksisterende boligkvarterer.

Langs områdets afgrænsning mod nord udlægges en sti til Færgevej mod nordøst. Der vil fra stien være udsigt til kysten og fjorden.

Naturbeskyttelse

Roskilde Fjord ligger inden for udpegningen naturområder, hvor det gælder, at arealerne skal beskyttes mod byggeri og anlæg og ændringer i arealanvendelsen, som kan forringe områdernes naturværdier.

Det planlagte byggeri indenfor lokalplanområdet vurderes ikke at forringe naturværdierne.

Klimasikring

En stor del af lokalplanområdet ligger under kote 3. I henhold til kommuneplanen skal der ved lokalplanlægning for arealer, der ligger under kote 3, foretages en vurdering af, om der skal stilles krav med henblik på at forebygge skader fra fremtidige oversvømmelser. Lokalplanområdet ligger direkte ud til kysten og er derfor ekstra udsat over for stormfloder. I lokalplanen tages der højde for denne udfordring ved at fastsætte en minimumsgulvkote på 2,50 for ny bebyggelse, lige som der inden for området ikke må etableres kælder. Dette vurderes at være tilstrækkeligt. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens temaer og hovedstruktur.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag omfattet af byplanvedtægt nr. 14 for "Et område vest for Færgevej".

Lokalplanområdet er beliggende inden for byplanvedtægtens delområde A, der er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Byplanvedtægten fastlægger bl.a. områdets vejstruktur, udstykningsbestemmelser med mindste facadelængder, maksimal udnyttelsesgrad, højde og etageantal samt fastlægger en retningsgivende bebyggelsesplan for området.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 133 ophæves den del af byplanvedtægt nr. 14, der er omfattet af nærværende lokalplan.

FORHOLD TIL BYENS ANDRE

FUNKTIONER

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandforsyning (Novafos).

Den eksisterende bolig på Færgevej 53 har en vandledning, som kommer til at ligge i byggefelt B1. Denne vandledning skal i forbindelse med en byggemodning af lokalplanområde 133 omlægges og eventuelt sikres ved en deklaration.

Varmeforsyning

Området ligger i varmforsyningsområde med naturgas.

Spildevand og overfladevand

Området er omfattet af Spildevandsplanen og skal separatkloakeres. Ved ny bebyggelse skal det interne kloaksystem i planområdet derfor udføres som separatkloakeret.

Spildevandsplanen fastsætter afløbskoefficienten for områder med tæt-lav boligbebyggelse til maks. 0,35, hvilket svarer til en befæstelsesgrad på 35 %. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal overskydende regnvandsmængder (tag- og overfladevand) nedsives på egen grund og/eller tilbageholdes/ forsinkes, før det ledes til regnvandskloak. Der er tilstrækkelige friarealer inden for området til eventuel nedsivning eller forsinkelse af regnvand (herunder bl.a. i nyetableret sø, der ikke er beskyttet ift. naturbeskyttelsesloven).

Affald

Affald

Frederikssunds Kommunes regulativ for husholdningsaffald skal overholdes for at sikre en hensigtsmæssig håndtering og opsamling af dagrenovation fra områdets husstande. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens regulativ for husholdningsaffald.

Veje og vendepladser skal dimensioneres til renovationsvogne.

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

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven. Området ligger dog inden for områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord inden for byzone klassificeret som muligt forurenede.

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 forurenede, 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,

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

SERVITUTTER

Ved udarbejdelse af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

- Dok om vandforsyning, tinglyst 11.11.1902 Findes ikke i akten.
- Dok om forbud mod tinglysning af nogen adkomstdokument for Poul Malt Wengel mv., tinglyst 12.05.1959 Dokumentet vedrører forbud mod tinglysning af adkomstdokument for Poul Molt Wengel. Lokalplanen er ikke i strid med deklarationen.
- Byplanvedtægt nr. 14, tinglyst 10.09.1976 Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 14 og er beliggende

inden for byplanvedtægtens delområde A. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses deklarationen for den del af området, der vedrører nærværende lokalplanområde.

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 udstyknings, 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, at området kan anvendes til boligformål i form af rækkehuse og enfamiliehuse i op til 2 etager plus tagterrasser,
- at sikre, at området indrettes med fælles opholdsarealer,
- at sikre, at arealet disponeres således, at ny bebyggelse gennem placering og omfang tilpasses de omkringliggende boligområder,
- at sikre, de udpegede træer bibeholdes i området,
- at sikre, offentlighedens adgang til stranden via sti,
- at sikre vejadgang fra Borgervænget,
- at sikre forskudte facader.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

a.
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matr.nr. 16l og 16b begge Frederikssund Markjorder samt matr.nr. 187 Frederikssund Bygrunde og parceller udstykket fra de nævnte matrikler efter d. 01/04/2019.

§ 2.2 Delområder

a.
Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A og B som vist på kortbilag 1.

§ 2.3 Zonestatus

a.
Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. ANVENDELSE

§ 3.1 Anvendelse delområde A

a.
Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

§ 3.2 Anvendelse delområde B

a.
Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

Kommentar

Der kan etableres tekniske anlæg til lokalrådets forsyning, mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til boligen, samt veje, stier, fællesarealer og beplantning.

§ 4. Udstykning

§ 4.1 Udstykning

a.
Lokalplanområdet skal udstykkes således at delområde B udstykkes til en selvstændig ejendom. Delområde B er vist på kortbilag 1.

§ 4.2 Udstykning, delområde A

a.
I delområdet kan der ske udstykning, arealoverførsel og sammenlægning. Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning skal udføres således, at ingen grund til tæt-lav boligbebyggelse udstykkes med en størrelse mindre end 110 m² pr. bolig.

Ved beregning af grundens areal kan ikke medregnes andel i fællesareal.

§ 4.3 Udstykning, delområde B

a.
Delområdet B må ikke udstykkes yderligere og der må ikke foretages sammenlægning eller arealoverførsel.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

a.
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Borgervænget som vist i princippet på kortbilag 3.

b.
Der skal udlægges vejareal i princippet som vist på kortbilag 3.

c.
Vejene skal udlægges med en bredde af min. 5,5 m og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 3,5 m. og et fortov på min. 1,5 m i den ene side. Kørebanelinjen skal anlægges med permeabel belægning f.eks. græsarmering.

d.

Vejadgangen til den eksisterende villa i delområde B skal ske fra øst via den nye adgangsvej, som vist på kortbilag 3.

§ 5.2 Stier

- a.
I området skal der udlægges stier, der sikrer offentlighedens adgang til kysten. Stier skal etableres med en placering som vist i princippet på kortbilag 3.
- b.
Stien a-a skal udlægges i en bredde på mindst 3 m og skal anlægges i en bredde på mindst 2,5 m. Stien skal anlægges med fast belægning, grus eller græsarmering.
- c.
Stien b-b skal udlægges i en bredde på mindst 2,5 m og skal anlægges med grus i en bredde på mindst 1,5 m. Stien skal ligge udenfor Natura 2000-område.
- d.
Øvrige stier anlægges som rekreative stier med fast belægning som belægningssten, græsarmeringssten og lignende eller grus med en bredde på min. 1,5 m.

§ 5.3 Parkering

- a.
Der skal etableres parkeringsareal svarende til min. 1,5 bilparkeringsplads pr. bolig. Fællesparkering skal placeres som i princippet vist på kortbilag 6.
- b.
P-pladser skal etableres med en bredde min. 2,5 m og længde min. 5 m.
- c.
Der skal etableres mindst en handicap P-plads med en bredde min. 4 m og længde min. 5 m ved fælles parkeringsplads.

§ 5.4 Cykelparkering

- a.
Der skal udlægges areal til cykelparkering svarende til min. 2 cykelpladser pr. bolig.

§ 5.5 Belysning

- a.
Belysning af veje, stier og fællesarealer skal udføres som afskærmet belysning i form af pullerter eller parklamper med en lyskildehøjde på maks. 3 m.
- b.

Pullerter, parklamper og øvrige belysningsarmaturer på fællesarealer skal fremstå med et ensartet udtryk, dvs. i samme materiale, udformning og højde.

- c.
Belysning skal være nedadrettet og lyskilderne afskærmet mod omgivelserne.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang

- a.
Det samlede etageareal inden for delområde A må ikke overstige 3.810 m².

Kommentar

Et etageareal på 3.810 m² svarer til en bebyggelsesprocent på 40 for delområde A. Ved beregning af etagearealet kan andel af sekundære bygninger fratrækkes i henhold til bygningsreglementet.

- b.
Der må etableres maks. 26 boliger inden for delområde A.

- c.
Bebyggelsesprocenten i delområde B må ikke overstige 30%.

§ 6.2 Placering, delområde A

- a.
Boligbebyggelse, herunder udestuer, udhængende altaner, karnapper og lignende, skal placeres inden for de byggefelter, der er vist i princippet på kortbilag 2.
- b.
Sekundære bygninger må placeres udenfor byggefelterne dog ikke nærmere end 8 meter af lokalplanafgrænsning mod nord.
- c.
Afstanden mellem byggefelterne og lokalplanens afgrænsningen mod nord og syd skal være mindst 8 meter.
- d.
Ingen byggefelter må placeres nærmere mod lokalplanafgrænsningen mod øst end 2,5 meter.
- e.
Dybden af byggefelterne B1, B2, B3, B4 og B5 må ikke overstige 14 meter.

f. Boligbebyggelse skal etableres som kæde-, række- eller dobbelthuse i princippet, som vist på kortbilag 6.

g. Ny bebyggelse skal opføres således at facader følger formen på byggefelterne som i princippet angivet på kortbilag 2.

Kommentar

Byggefelterne B1-B5 er udformet således, at en varieret facadestruktur sikres.

§ 6.3 Gulvkoter i delområde A og B

a. Stuegulvkoter i boliger skal ligge i minimum kote 2,50 DVR90.

§ 6.4 Sekundære bygninger, delområde A

a. Sekundære bygninger til den enkelte bolig må have et samlet areal på maks. 20 m².

b. Sekundære bygninger til fælles formål skal placeres i princippet som angivet på kortbilag 5. Fælles sekundære bygninger må udføres med et samlet areal på maks. 50 m².

c. Der må ikke være overdækkede parkeringspladser på fællesarealerne.

d. Højden på sekundære bygninger må ikke overstige 3 m.

Kommentar

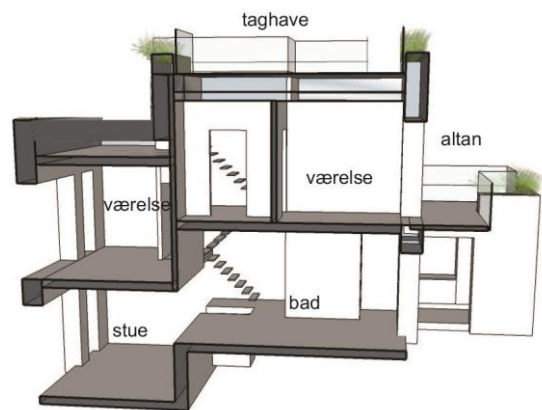
Sekundære bygninger kan fx være redskabsskure, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse m.m.

§ 6.3 Etageantal og bygningshøjde, delområde A

a. Boliger må højst have 2 etager samt en tagterrasse.

b. Ny bebyggelse i byggefelt B1 skal tilpasses det skrånende terræn og opføres med forskudte plan med op til 1,5 m forskydelse i forhold til terræn

ved boligens hovedindgang i princippet som vist på skitsen nedenfor.



Figur 11 Principskitse med forskudte plan

b. På boligens tagflade kan der desuden etableres tagterrasse med mulighed for ophold. Der må på tagterrasser ikke etableres bygninger eller bygningsdele.

c. Boligbebyggelsens højde må højst være 7,5 m. Værn og lignende anlæg omkring tagterrasser må dog overstige bygningshøjden på 7,5 m med op til 1,0 m.

Afkast eller andre tekniske installationer er undtaget af højdebegrænsningen.

Højden måles fra et niveauplan fastsat i forhold til det fremtidige terræn, som er vist med røde kurver på kortbilag 4.

d. Der må ikke etableres kælder inden for delområde A.

§ 6.4 Etageantal og bygningshøjde, delområde B

a. Boligen må højst være på 1½ etager. Bygningshøjden må højst være 8,5 m.

Højden måles fra et niveauplan fastsat i forhold til det fremtidige terræn, som er vist med røde kurver på kortbilag 4.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Tage på boliger, delområde A

a.
Boligbebyggelse i 1-1½ etager skal have fladt tag eller symmetrisk sadeltag med en hældning på min. 35° og maks. 45°.

Boligbebyggelse i 2 etager skal have fladt tag.

b.
Inden for byggefelt B1, B2, B3 og B5 skal der holdes en afstand på mindst 6 m mellem eventuelle opholdsarealer på tage (tagterrasser) og bygningsfacader orienteret mod linjen "Facade med afstandskrav", som vist på kortbilag 2.

c.
De dele af flade tage, der ikke anvendes til tagterrasse, skal beklædes med tagpap eller udføres som grønne tage beklædt med mos, græs, sedum eller lignende.

d.
Tag med hældning skal beklædes med teglsten eller sort tagpap eller som grønt tag og der må ikke etableres kviste.

e.
Tage på udestuer må desuden have glastag.

Kommentar

Udestue skal placeres indenfor byggefeltet.

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

Kommentar

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

§ 7.2 Tage på boliger, delområde B

a.
Boligbebyggelse skal have symmetrisk sadeltag med en hældning på 45°.

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

§ 7.3 Facader, delområde A og B

a.
Facader på boliger skal være i blank, filtsed eller pudset teglstensmur.

Sekundære bygninger kan udføres i andre materialer.

b.
Facadepartier og bygningsdele på højst halvdelen af den enkelte boligs facade kan udføres i andre materialer.

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

Kommentar

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

d.
Facader skal være i farverne sort, hvid eller jordfarverne okker, engelskrød, terra di siena, dodenkop og umbra samt disses blanding med hvid og sort.

§ 7.4 Skiltning

a.
Skiltning i forbindelse med liberalt erhverv, må ikke være større end 20 x 40 cm (højde x bredde) og skal placeres ved hoveddør eller indkørsel til den enkelte bolig.

§ 7.4 Solenergianlæg

a.
Der kan opsættes solenergianlæg på flade tage, hvis de skærmes mod omgivelserne af værn eller murkrone.

Solenergianlæg på facade og tag med hældning skal placeres parallelt med og nedfældet i tagfladen eller facaden.

b.
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.

§ 7.5 Tekniske anlæg

a.
Uden for byggefelterne, som vist på kortbilag 2, kan der etableres tekniske anlæg som pumpestationer, regnvandsbassiner og lignende

samt mindre teknikbygninger til områdets forsyning.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Fælles arealer delområde A

- a.
Der skal udlægges grønne fællesarealer i princippet, som vist på kortbilag 5.
- b.
Grønne fællesarealer skal friholdes for bebyggelse. Inden for de grønne fællesarealer kan der dog etableres anlæg til regnvandshåndtering, samt rekreative faciliteter som boldbane, bålplads, petanquebane, legeplads og lignende samt småbygninger til fælles brug med et samlet areal på højst 50 m², jf. § 6.3.
- c.
Grønne fællesarealer, som vist på kortbilag 5, skal fremstå med græs eller anden beplantning. Undtaget er dog områder med rekreative faciliteter eller tekniske anlæg.
- d.
Det grønne fællesareal skal mod lokalplanområdets nordlige grænse have en bredde på min 5 m.

§ 8.2 Areal til brandslange, delområde B

- a.
Der skal friholdes areal med bredde minimum 3 m mellem boligen og vejadgangen i delområde A. Arealet skal friholdes for beplantning og bebyggelse.

Kommentar

Arealet skal friholdes, så beredskabet kan udlægge brandslanger til boligen fra vejadgangen i delområde A, idet det skrånende terræn og vejforløb i delområde B forhindrer adgang for redningskøretøjer.

§ 8.2 Beplantning

- a.
Arealet der er omfattet af Natura 2000 udpegningen, som angivet på kortbilag 2 og 4 skal friholdes for ny beplantning af hensyn til den lokale fauna.
- b.
Hegn langs lokalplanplangrænsens nordlige og sydlige grænse skal være levende hegn med placering som vist på kortbilag 5. Hegnet må have en højde på højst 1,8 m.

c.
Nye træer skal placeres som vist i princippet på kortbilag 5.

d.
Beplantning i området skal bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske som almindelige hvidtjorn, almindelig hylde, ask, asp, bøg, fuglekirsebær, hassel, hunderose, hæg, løn, pil, sejlerøn, slåen, småbladet lind og stilkeg.

Kommentar

Lokalplanområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV – herunder flere flagermusarter. På grunden findes der flere større træer, der forventes fældet, disse kan være potentielt hjemsted for flagermusarter. Inden fældning af træer i området, skal de efterses for flagermus.

e.
Træer markeret som "træer som skal bevares" på kortbilag 5 er eksisterende træer og må ikke fældes. Ved sygdom eller lignende hvor en bevarelse af træet ikke er muligt skal træet erstattes med et nyt træ af samme art og som minimum have en totalhøjde på 5m på plantetidspunktet.

§ 8.3 Hegn, delområde A

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

- Der må opsættes fast hegn omkring terrasserne på terrænen ved boligerne vist på kortbilag 3. Hegnet må i givet fald maksimalt være 1,80 m højt.
- Der må etableres fast hegn omkring legeplads med en højde på maksimalt 1,2 meter.
- Der må etableres fast hegn omkring anlæg til affald med en højde på maksimalt 1,8 meter.

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

b.
Faste hegn skal være balustre-, glas- eller træhegn.

§ 8.4 Renovation

a.
Der skal afsættes areal til fælles opsamling af dagrenovation og øvrige affaldsfraktioner iht. Frederikssunds affaldsregulativ.

b.
Anlæg til fælles affaldshåndtering skal etableres som nedgravede containere med placering, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 8.5 Oplag

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

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

§ 8.6 Regnvandshåndtering, delområde A

a.
Der kan etableres mindre anlæg til regnvandshåndtering som regnvandsbassin, regnbede, faskiner, kanaler og lignende inden for området.

Kommentar

Der er i Spildevandsplanen fastsat en befæstelsesgrad på 35 % for delområdet. Regnvandsmængder fra eventuelle befæstede arealer udover 35 % skal forsinkes eller nedsives inden afledning til regnvandskloak.

Overfladevand fra veje og parkeringsarealer skal renses via sedimentationsbassin/vådbassin inden udledning til regnvandsledning.

b.
Regnvandsbassin skal have mindst én side med en hældning på 1:5. Sideanlæg stejlere end 1:5 skal beplantes.

Kommentar

Beplantningen skal hindre, at siderne anvendes til legeareal.

c.
Der må ikke etableres faste hegn rundt om regnvandsbassiner og andre anlæg til regnvandshåndtering. Eventuelle sikkerhedsbarrierer skal etableres, som naturlige barrierer, fx som terrænregulering, sten og beplantning.

d.
Der skal sikres mulighed for serviceadgang til regnvandsbassiner.

§ 8.7 Terrænregulering

a.
Terrænet skal bearbejdes i princippet, som vist på kortbilag 4.

Der må kun etableres støttemure med placering som vist på bilag 4.

Støttemure må have en højde på maksimalt 3,0 m.

b.
Støttemure skal begrønnes med vedbend eller lignende. Støttemure lavere end 1 m kan desuden udføres og fremstå i natursten eller beton.

c.
Der må ikke foretages terrænregulering inden for Natura2000 området angivet på kortbilag 2 og 4.

d.
Der må ikke foretages terrænregulering nærmere lokalplanens afgrænsninger mod nord, øst og syd end 0,5 m.

§ 9. GRUNDEJERFORENING

a.
Der skal dannes en grundejerforening for området. Ejere af boliger i området har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

b.
Grundejerforeningen skal stiftes inden udstykning, og dermed opdeling af delområde A i flere parceller.

Kommentar

Grundejerforeningen skal sikre driften af bl.a. fælles affaldshåndtering og eventuel regnvandshåndtering, det er derfor nødvendigt at foreningen er stiftet inden ibrugtagning af disse anlæg, hvis delområdet opdeles i flere parceller og dermed flere grundejere.

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

d.
Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne, herunder veje, stier, friarealer m.v.

§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

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 er etableret veje, jf. § 5,1 a, b og c,
- c.
Der skal til den enkelte bolig etableres p-pladser, jf. § 5.3 a og b,
- d.
der er etableret fællesarealer, jf. § 8.1,
- e.
stierne a-a og b-b er anlagt jf § 5.2,
- f.
der er etableret levende hegn og nye træer jf. 8.2 a, b og c.
- g.
der er etableret fællesaffaldshåndtering, jf. § 8.4.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 133 aflyses Byplanvedtægt nr. 14 for et område vest for Færgevej for så vidt angår området omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12. RETSVIRKNING

§ 12.1 Pligt

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.

§ 12.2 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).

§ 12.3 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.

§ 12.4 Servitutter

I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privat - retlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den xx. xxxx 2022 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester /
Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1 – Afgrænsning og delområder



Lokalplanområde



Skel



Delområde

16b

Matrikelnummer

Ejerlav: Frederikssund Markjorder

Kortbilag 2 – Byggefelter



- | | | | |
|-------|----------------------|-------|---|
| ●●●● | Lokalplanområde | ----- | Facade med afstandskrav |
| | Delområdegrænse | ----- | Anlæg til fælles affaldshåndtering, princip |
| ▨ | Byggefelt - 2 etager | ----- | Natura2000-område |
| | | ----- | Eksisterende bygning |

Kortbilag 3 – Veje og parkering mm



- Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- ▭ B1 Byggefelt
- ▭ Vej- og parkeringsareal
- ◇ Fællesparkeringsplads, princip
- ▶ Vejadgang, princip
- Sti, princip
- ▶ Stiadgang

Kortbilag 4 – Højdekurver og terræn



- | | | | |
|-------|---------------------------------|------|-------------------------------------|
| ●●●● | Lokalplanområde | □ B1 | Byggefelt |
| ●●●● | Delområdegrænse | — | Støttemure, princip |
| — 2 — | Eksisterende højdekurve og kote | 2.75 | Vejl. golv- og vejkode (+/- 0,25 m) |
| — 2 — | Ny højdekurve og kote, princip | //// | Natura2000-område |

Kortbilag 5 – Fælles arealer

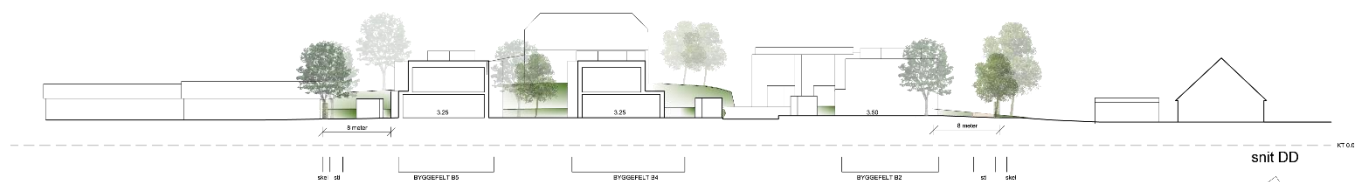
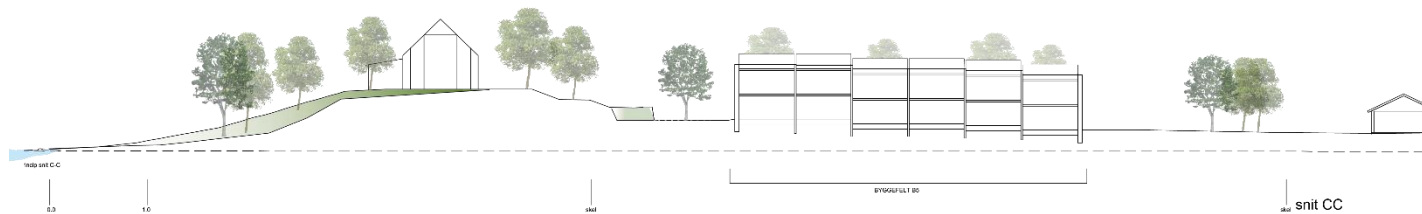


- | | | | |
|-----------|----------------------------------|---|------------------|
| ●●●● | Lokalplanområde | ⊗ | Træ, som bevares |
| | Delområdegrænse | — | Hæk, princip |
| B1 | Byggefelt | ● | Nyt træ, princip |
| ■ | Grønt fællesareal | ● | |
| ● | Fælles sekundær bygning, princip | | |

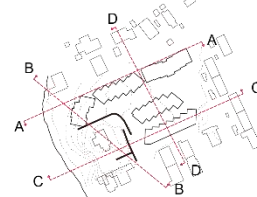
Kortbilag 6 – Illustration



Kortbilag 7B – Snit CC og DD



Bebyggelsen i snittene er vist med en samlet højde på 7,8 meter (inkl. værn på 1,0 meter). Lokalplanen giver mulighed for en samlet højde på 8,5 meter.



0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50
målepind 1:400

Kortbilag 8A – Visualisering



Bygningernes volumen i illustrationen er markeret med en transperant farve og foran træer mv. Ofte vil de derfor være skjult bag træerne.



Kortbilag 8B - Visualisering

ny bebyggelse bag træer



Bygningernes volumen i illustrationen er markeret med en transperant farve og foran træer mv. Ofte vil de derfor være skjult bag træerne.



Kortbilag 8C - Visualisering

ny bebyggelse bag træer :

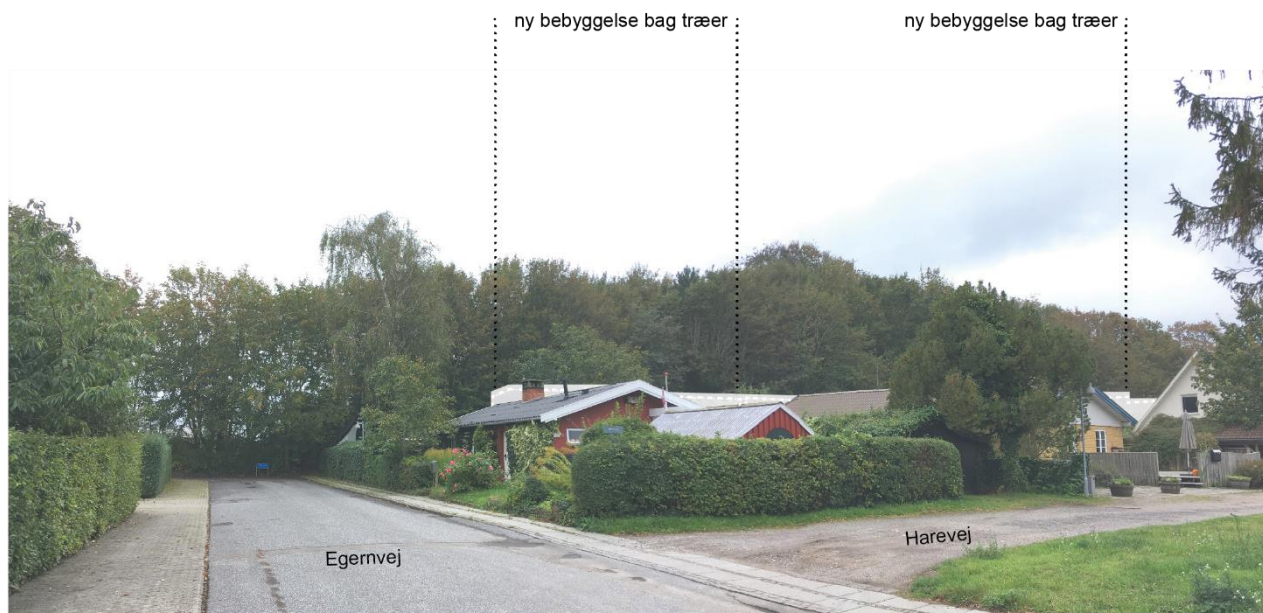
: eksisterende bebyggelse
Færgevej 53



Bygningernes volumen i illustrationen er markeret med en transparent farve og foran træer mv. Ofte vil de derfor være skjult bag træerne.



Kortbilag 8D - Visualisering



Bygningernes volumen i illustrationen er markeret med en transparent farve og foran træer mv. Ofte vil de derfor være skjult bag træerne.



Kortbilag 9A – Skyggediagram Jævdøgn

Skyggediagrammer ved jævdøgn d. 21. marts



d. 21.03 kl. 9.00



d. 21.03 kl. 12.00



d. 21.03 kl. 15.00



d. 21.03 kl. 18.00

Kortbilag 9B – Skyggediagram Sommersolhverv

Skyggediagrammer ved sommersolhverv d. 21. juni



d. 21.06 kl. 9.00



d. 21.06 kl. 12.00



d. 21.06 kl. 15.00



d. 21.06 kl. 18.00

Kortbilag 9C – Skyggediagram Vintersolhverv

Skyggediagrammer ved vintersolhverv d. 21. december



d. 21.12 kl. 9.00



d. 21.12 kl. 12.00



d. 21.12 kl. 15.00



d. 21.12 kl. 18.00