

# Alle hørings svar (på næste side)

## Dokumentet er ikke webtilgængeligt

Bilaget på de følgende sider er modtaget fra ekstern part, og er hverken betalt, kontrolleret eller udviklet af Frederikssund Kommune. Det er derfor undtaget fra reglerne om webtilgængelighed (WCAG).

Gå til næste side for at læse dokumentet.

### **Hvorfor denne information**

Som offentlig myndighed har vi pligt til at sikre, at så mange som muligt kan anvende vores websteder og mobilapplikationer. Det gælder ikke mindst brugere med handicap som fx blinde, der skal kunne navigere og læse alt indhold – herunder også bilag – på vores hjemmeside ved hjælp af gængse hjælpeteknologier.

Indhold som ikke er betalt, udviklet eller kontrolleret af kommunen er undtaget fra reglerne.

# Høring af forslag til lokalplan 161

## Alle offentlige hørings svar

- |       |   |                         |
|-------|---|-------------------------|
| o-01. | Anne Nordahl Vestergaard, Nordahl og Refnov arkitekter ApS, Allan Hansen, Færgeparken ApS<br>Højsgårds Alle 14, 2900 Hellerup | 28. juni 2023 kl. 10:27 |
| o-02. | Anne Lundgaard<br>Færgevej 42, 3600 Frederikksund   | 29. juli 2023 kl. 17:53 |

## Alle ikke-offentlige hørings svar

# Høringssvar

Høringssvar o-01.

Anne Nordahl Vestergaard, Nordahl og Refnov arkitekter ApS, Allan Hansen, Færgeparken ApS  
anv@nrark.dk

Højsgårds Alle 14, 2900 Hellerup

28. juni 2023 kl. 10:27

Der henvises til vedhæftede filer.

## BYGNING A



Eksisterende forhold  
- manglende ovenlys i tagfladerne



Originalfoto af bygning A med kviste og ovenlys i tagfladerne.



Forslag til tilpasning af lokalplanforslaget:  
- ovenlys i tagfladerne  
- franske altaner i gavle samt terrassedøre mod terrasserne  
- flytning af indgangsparti fra gavl til facade mod parkeringspladsen



Øvrige forskønnelser ifbm etablering af nye boliger:  
- parkering omlægges så der skabes plads til grønt opholdsareal

BYGNING B MOD SYDVEST/FÆRGEVEJ



Eksisterende forhold  
- manglende ovenlys i tagfladen ifht oprindeligt



Originalfoto af bygning B med 6 ovenlys i forskellige størrelser.



Forslag til tilpasning af lokalplanforslaget:  
- 50x90cm ovenlysvinduer placeret symmetrisk på facaden  
over vinduespartier

Øvrige forskønnelser af facaden ifbm etablering af nye boliger:  
- renovering af høj sokkel  
- renovering af tagfladen med nye røde vingetegl i ler

BYGNING B MOD NORDØST/PARKERINGSPLADSEN



Eksisterende forhold:

- manglende symmetri i facaden grundet vareelevator og tilfældigt placeret ovenlys



Forslag til tilpasning af lokalplanforslaget:

- 80\*120cm ovenlys placeret symmetrisk på facaden over vinduespartier
- 4 franske altaner med rækværk i sortmalet støbejern

Øvrige forskønnelser af facaden ifbm etablering af nye boliger:

- etablering af nyt indgangsparti med trappe i natursten og rækværk i sortmalet støbejern
- renovering af høj sokkel
- renovering af tagfladen med nye røde vingetegl i ler



Der findes ikke originalfotos af tagfladen på bygning B mod parkeringspladsen

BYGNING C MOD SYDØST/PARKERINGSPLADSEN



Eksisterende forhold  
- manglende kviste i tagfladen ifht oprindeligt



Originalfoto af bygning C med de mange kviste i tagfladen



Forslag til tilpasning af lokalplanforslaget:  
- 80\*120cm ovenlys i kombination med kviste  
- 4 franske altaner med rækværk i sortmalet støbejern

Øvrige forskønnelser af facaden ifbm etablering af nye boliger:  
- renovering af sokkel  
- renovering af tagfladen med nye røde vingetegl i ler

BYGNING C MOD NORDVEST



Eksisterende forhold



Originalfoto af bygning C med ovenlys i tagfladen



Forslag til tilpasning af lokalplanforslaget:  
- 2 franske altaner med rækværk i sortmalet støbejern

Øvrige forskønnelser ifbm etablering af nye boliger:  
- renovering af søkkel  
- parkering ændres til grønt opholdsareal



BYGNING D



Eksisterende forhold  
- franske altaner og indgangsparti i gavlene



Originalfoto af bygning D samt mellembygning imellem bygning C og D

**LOUVRE HERITAGE H-30**

Vinduesramme 77X118 cm.

Kan mod tillæg bestilles som **redningsåbning** med gascylindre i 77x118 og i 96x135



**LOUVRE HERITAGE H-31  
(50X90)**

Vinduessramme 50X90 cm.  
1 lodret sprosse



## Hørings svar

Som ejer af Færgeparken 19-23 har jeg modtaget forslag til ny "Lokalplan nr. 161 for bevaringsværdige bygninger på Færgeparken i Frederikssund".

Siden 2019 er bygningerne løbende blevet renoveret i overensstemmelse med det bevaringshensyn, som kommunens bevaringskonsulent, Jens Høg, i 2017 vurderede, at bygningerne skulle ombygges efter. I 2017 vurderede Jens Høg, at bevaringshensynet kunne tilgodeses ved udførelse af altaner i tagfladen ind mod parkeringsarealet og væk fra Færgevej, på bygning B og C, og ved udførelse af franske altaner på facaderne samt ovenlys i tagfladerne af typen Louvre på bygning A, B og C. Desuden kunne der udføres nyt trappetårn imellem bygning B og C. Bevaringshensynet muliggjorde nyindretning af attraktive boliger i alle bygningernes etager på Færgeparken 19-23.

Den nye lokalplans formål er, at bygningerne bevarer deres oprindelige udseende samtidig med, at den giver mulighed for 100% boliger i bygningsmassen. Da bygningerne oprindeligt har været anvendt og udformet til sygehus, afspejler bygningernes udformning ligeledes denne funktion, med et relativt lukket og indadvendt ydre. Bygningerne i deres oprindelige udformning lægger derfor ikke op til etablering af boliger, idet nyrenoverede boliger har et stort krav til lysindfald. Nyrenoverede boliger forventes desuden i dag at have private udendørs opholdsarealer, særligt i etager, der ligger højere end stueplansniveau, enten i form af franske altaner eller altaner, for at være attraktive.

Slots- og Kulturstyrelsen har vurderet, at den arkitektoniske bevaringsværdi, for bygning B og C, alene drejer sig om et taktfast og velproportioneret facadeudtryk.

Det har hele tiden været vores ønske, i forbindelse med renovering og ombygning af bygningerne til boliger, i samme omgang at tilbageføre de tidligere ændringer der har været på bygningskroppen, som ikke har været forskønnende eller i overensstemmelse med bygningernes arkitektoniske greb og historie, herunder eksempelvis at genetablere originale indgangspartier og tilbageføre vinduer, gelændere, rækværk, nedløb, sokler og lign. til originale farver og materialer. Derudover har det været et ønske at forskønne udearealerne og lave nye opholds- og legeområder i takt med, at der kom flere boliger. Desværre er det ikke økonomisk realistisk for os, at udføre sådanne forskønnelser af bygningskroppen og udearealerne, hvis ikke der i samme omgang kan udføres nye og attraktive boliger. Som den nye lokalplan er formuleret nu, gives der ikke mulighed for etablering af nye boliger, der lever op til de krav der i dag er til en bolig – og det fører desværre til, at det ikke vil være muligt for os at forbedre og forskønne ejendommen, som vi gerne ville.

Vi har udarbejdet et projektforslag til ombygning og renovering af bygningerne på Færgeparken 19-23, der respekterer principperne i forslag til ny "Lokalplan nr. 161 for bevaringsværdige bygninger på Færgeparken i Frederikssund". Projektforslaget fastholder den originale udformning ud mod Færgevej, hvor bygningerne kan betragtes på lang afstand, og kommer med forslag til hvordan bygningerne kan åbne mere op ind mod parkeringsarealet/Færgeparken, hvor bygningerne ikke på samme måde som mod Færgevej har deres ansigt udadtil.

Nedenstående er forslag til tilpasning af ny "Lokalplan nr. 161 for bevaringsværdige bygninger på Færgeparken i Frederikssund", som respekterer bygningens oprindelige udtryk og tager udgangspunkt i Slots- og kulturstyrelsens arkitektoniske bevaringsværdi for bygning B og C om et taktfast og velproportioneret facadeudtryk. Nedenstående forslag er illustreret i vedlagte bilag "2023.06.23 Projektforslag for boliger på Færgeparken 19-23".

### **Bygning A**

Det ny lokalplansforslag tager udgangspunkt i, at bygningerne skal føres tilbage til deres oprindelige udtryk. Derfor bør der gives mulighed for, at der isættes ovenlysvinduer øverst i tagfladen, som det ses af originalfotos og som vist i projektforslaget.

Det foreslås, at der gives mulighed for at isætte 50\*90 cm ovenlysvinduer som Louvre heritage H31, der anbefales til fredede og bevaringsværdige bygninger.

Det ny lokalplansforslag foreskriver, at der ikke må etableres franske altaner på facaderne.

Da lokalplanforslaget ligger op til, at der kan etableres boliger i 100% af bygningsmassen, er det essentielt, at lokalplanforslaget ligeledes åbner op for tiltag, der kan sikre at boligerne bliver anvendelige og nutidige, samtidig med at det gøres med respekt for det oprindelige udtryk.

Det foreslås, at der kan etableres franske altaner i gavlene samt terrassedøre ud mod terrasserne mod sydøst, som oprindeligt godkendt af kommunens bevaringskonsulent, og ligeledes som det er udført i dag.

Det foreslås ligeledes, at oprindeligt indgangsparti i gavlen kan flyttes til facaden mod parkeringspladsen, som oprindeligt godkendt af kommunens bevaringskonsulent, og ligeledes som det er udført i dag.

### **Bygning B**

#### Facade mod sydvest/Færgevej:

Bygningen har oprindeligt været udformet med 6 ovenlys i tagfladen placeret asymmetrisk og i forskellige højder. Den præcise størrelse af de oprindelige vinduer kan ikke fastslås. Det vurderes desuden at de varierer i størrelse.

Det ny lokalplansforslag foreskriver 5 stk 50x60 cm ovenlys med buet overkant samt lodret og vandret sprosse placeret symmetrisk.

Det foreslås, at der gives mulighed for at isætte 50\*90 cm ovenlysvinduer som Louvre heritage H31 uden vandret sprosse, der anbefales til fredede og bevaringsværdige bygninger, idet tagfladen er stor og de ikke vil syne markante eller forkerte på tagfladen.

#### Facade mod nordøst/parkeringspladsen:

Det er ikke muligt af fastslå hvordan tagfladen ind mod parkeringspladsen oprindeligt har været udformet på bygning B, da der ikke findes fotos heraf.

Det ny lokalplansforslag foreskriver 5 stk 50x80 cm ovenlys.

Det foreslås, at der gives mulighed for at isætte samme størrelse ovenlysvinduer, som der i lokalplanforslaget er foreskrevet til bygning C, hvorved der vil fremkomme en ensartethed over bygningskomplekset. Projektforslaget viser derfor forslag til ovenlysvinduer i ca. mål 80x120 som Louvre heritage H30, centreret over de underliggende vinduer og symmetrisk på tagfladen, ligeledes tilsvarende lokalplanforslagets foreskrivelse til placering af ovenlys på bygning C.

Det ny lokalplansforslag foreskriver, at der ikke må etableres franske altaner på facaderne.

Da lokalplanforslaget ligger op til, at der kan etableres boliger i 100% af bygningsmassen, er det, som ved bygning A, essentielt, at lokalplanforslaget ligeledes åbner op for tiltag, der kan sikre at boligerne bliver anvendelige og nutidige, samtidig med at det gøres med respekt for det oprindelige udtryk.

Det foreslås, at der kan etableres 4 franske altaner ind mod parkeringspladsen og at gavlen og facaden mod færgevej, holdes som oprindeligt. Det foreslås, at rækværk ved de franske altaner udføres i sort smedjern, tilsvarende de oprindelige rækværk ved trapperne.

## **Bygning C**

### Facade mod sydøst/parkeringspladsen:

Bygningen har oprindeligt været udformet med 11 kviste i tagfladen, placeret over hvert facadevindue.

Det ny lokalplansforslag foreskriver at der udelukkende kan etableres kviste i tagfladen.

Det foreslås, at der gives mulighed for at hver anden kvist kan udskiftes med et ovenlysvindue i samme størrelse som i tagfladen mod nordvest, idet de mange kviste virker markante og dominerende på tagfladen og facaden vil i sin helhed ikke fremstå velproportioneret. En sådan ændring vurderes at have respekt for det oprindelige facadeudtryk og ændringen kan sikre, at boligerne bliver anvendelige og nutidige.

Det ny lokalplansforslag foreskriver, at der ikke må etableres franske altaner på facaderne.

Med samme begrundelse som ved bygning A og B, foreslås det, at der kan etableres 4 franske altaner ind mod parkeringspladsen. Det foreslås, at rækværk ved de franske altaner udføres i sort smedejern, tilsvarende de oprindelige rækværker ved trapperne.

### Facade mod nordvest:

Det ny lokalplansforslag foreskriver, at der ikke må etableres franske altaner på facaderne.

Med samme begrundelse som ved bygning A og B, foreslås det, at der kan etableres 2 franske altaner i den ene ende af facaden. Det vurderes, at placeringen af franske altaner her er med til at skabe balance på facaden idet trappetårnet ligeledes er placeret asymmetrisk på facaden. Det foreslås, at rækværk ved de franske altaner udføres i sort smedejern, tilsvarende de oprindelige rækværker ved trapperne.

## **Bygning D**

### Facader mod nord, syd og øst:

Det ny lokalplansforslag foreskriver, at der ikke må etableres franske altaner på facaderne mod nord, syd og øst.

Da bygning D ikke er bevaringsværdig, foreslås det, at der kan etableres franske altaner i gavlene mod syd og nord, som det er udført i dag. Desuden har der oprindeligt været en mellembygning imellem bygning C og D, hvorfor der oprindeligt har været dørparti i gavlen i stueetagen på bygning D mod syd. Ligeledes findes der dørparti i modsatte gavl mod nord i stueplan i form af et indgangsparti med rampe og trappeadgang.

Jeg selv og min rådgiver deltager gerne i et møde på stedet for at gennemgå projektforslaget og drøfte muligheden for tilpasning af lokalplanforslaget.

**Allan Hansen, Færgeparken ApS**

Bilag:

2023.06.23 Projektforslag for boliger på Færgeparken 19-23

# Lokalplan 161

Høringssvar o-02.

Anne Lundgaard

mg@lpog.dk

Færgevej 42, 3600 Frederikksund

29. juli 2023 kl. 17:53

Se vedhæftet fil vedrørende lokalplan 161

## **Høringsvar til lokalplan 161 for bevaringsværdigt byggeri på Færgeparken i Frederikssund**

Vi bor på adressen Færgevej 42, 3600 Frederikssund, som er et hus, der tidligere var en del af det "gamle" Frederikssund Sygehus. Grunden er udmatrikuleret for en del år siden, men en stor del af vores grund har skel op imod Færgeparken 19-23. Samtidig ser vi vores hus og grund som en integreret del af det "gamle" Frederikssund og Færgevejs historie.

Omybygningen af Færgeparken 23 (bygning D) med altaner og tagterrasser mod nordvest har givet et stort indkig i både vores hus og have, hvorfor vi har interesse i den endelige udformning af denne lokalplan. Ved ombygning af bygning D indgav vi høringssvar i forhold til indkig fra altaner og tagterrasser.

Vi har følgende forslag til justering af lokalplanen:

### **Ad. § 5.2.2 og 5.2.3**

Der foreslås udlagt gangstier som vist på kortbilag 3. På kortbilag 3 er der indtegnet den nuværende gangsti i områdets sydlige ende samt en ny gangsti i den nordvestlige ende af området. På kortbilag 3 fremgår ikke den nuværende transformatorstation, som ligger på området ud imod Færgevej. Det kunne se ud til, at den foreslåede nye gangsti er tegnet tæt på eller igennem transformatorstationen, hvilket ikke virker hensigtsmæssigt.

Vi håber, at behovet for to gangstier kan genovervejes, således at lokalplanen ikke stiller krav om etablering af en ny gangsti i den nordvestlige ende af området op imod skellet til Færgevej 42.

Såfremt der er behov for to gangstier mod Færgevej foreslår vi, at den nye gangsti til Færgevej i den nordvestlige del af området flyttes i forhold til den nuværende placering på kortbilag 3, således at gangstien etableres på den sydlige side af transformatorstationen. Den vil fortsat forbinde Færgevej og bygning C. Herved kan nuværende beplantningen af buske og træer omkring transformatorstationen bevares og derved fortsat camouflere transformatorstationen.

Transformatorstationen vil blive en markant "bygning" ved Færgevej, hvis beplantning omkring den ryddes, hvilket vil have en negativ påvirkning på det visuelle indtryk af Færgevej

Derudover foreslår vi, at såfremt der er behov for to gangstier, så udføres den nye med samme udtryk som den eksisterende. Begge gangstier vil således være udført i belægningssten, brosten og evt. fliser, men uden mulighed for anvendelse af asfalt. Dette vil efter vores opfattelse sikre den bedste visuelle sammenhæng til fortovet på Færgevej.

### **Ad. § 5.3.1, 5.3.2 og 5.3.3**

Der skal etableres parkeringspladser jf. de angivne regler. Vi har ikke mulighed for at vurdere et eventuelt behov for flere nye parkeringspladser ved etablering af mere beboelse i Færgeparken 19-23. Såfremt der er behov for flere parkeringspladser vil vi være glade for, at der jf. kortbilag 3 i lokalplanen ikke bliver mulighed for at forlænge det nye parkeringsområde nordvest for bygning C,

som blev etableret i f.m. ombygning af bygning D. Et område som jf. kortbilag 4 skal ændres til fælles opholdsarealer. Vi håber ikke, at dette bliver ændret i lokalplanen.

#### Ad § 7.4.4

Vinduer i tagfladen på bygning C, som vender mod nordvest, skal udformes som tagvinduer og der må ikke placeres kviste på tagfladerne. Vi er glade for, at lokalplanen ikke tillader etablering af kviste på tagfladen på bygning C, som vender mod nordvest og håber dette fastholdes i lokalplanen. Etablering af kviste på bygning C mod nordvest ville have givet endnu mere indkig til vores hus og have, end vi har fået ved ombygningen af bygning D.

#### Ad § 7.4.6

Vi er tillige meget glade for, at der ikke må etableres tagterrasser, altaner, kvistaltaner, franske altaner og lignende på bygning A, B og C. Såvel tagterrasser, altaner, kvistaltaner, franske altaner og lignende på bygning C mod nordvest ville have givet endnu mere indkig til vores hus og have, end vi har fået ved ombygningen af bygning D.

Såfremt det overvejes at justere i lokalplanen i f.t. etableringen af tagterrasser, altaner, kvistaltaner, franske altaner eller lignende for bygning A, B og C håber vi, at der vil blive taget hensyn til det markante indkig til os, der er opstået ved de allerede etablerede tagterrasser og altaner på bygning D. Vi håber derfor på, at der ved en eventuel justering af lokalplanen fortsat ikke tillades tagterrasser, altaner, kvistaltaner, franske altaner eller lignende på den nordvestlige del af bygning C. Både vores køb af Færgevej 42 og Allan Hansens køb af Færgenparken 19-23 er jo baseret på de lokalplaner, som der forelå på købstidspunktet.

#### Ad § 8.2.2. og 8.2.4

Beplantning langs skel er vist med lysegrønt på kortbilag 3. I skellet til Færgevej 42 (nordvest for bygning C) er dette område ikke ført igennem til Færgevej. Vi vil foreslå, at den fulde udstrækning af skellet mellem Færgenparken 19-23 og Færgevej 42, i lighed med skellet til Færgevej 44, får "lysegrøn" status. Herved opnås sikkerhed for, at nuværende beplantning med træer og buske bibeholdes. Dette bidrager til at fastholde det oprindelige og nuværende visuelle udtryk til området set fra Færgevej.

På kortbilag 3 er beplantning i det skraverede mørkegrønne område angivet til at bestå af græs og træer. For nærværende består området af mange træer og nogle buske, hvilket bl.a. camouflerer transformatorstationen som nævnt ovenfor. De mange træer sikrer også et område midt i byen med gamle høje træer. Dette bidrager til at give Færgevej et udtryk, som viser "det gamle" Frederikssund. Vi foreslår, at det tydeliggøres i lokalplanen, at det skraverede mørkegrønne område bibeholdes med det nuværende antal træer og at et eventuelt behov for foryngelse af træerne i området skal ske ved at eventuelle fældede træer skal erstattes med nye træer af en vis højde og fylde (eksempelvis 3-5 meter høje).

Såfremt det alligevel overvejes at fjerne nogle af de nuværende træer i det nuværende skraverede mørkegrønne område, bør det overvejes, hvorledes den nuværende bestand af alliker håndteres.

#### Ad § 8.6.1 og 8.6.2

Samtidig kan vi nævne, at der vil være indkig fra vores hus og ind i beboelsen i bygning C for de



vinduer, der vender mod nordvest. Af kortbilag 4 ser det ud til, at der på det nuværende nye parkeringsområde nordvest for bygning C skal etableres et fælles opholdsareal med fliser og græs/buske (markeret med orange, nr.2). Vi kan foreslå, at der tillige plantes nogle træer med en vis højde og fylde (3-5 meter) på dette område, som sikrer de nye beboere i bygning C imod indkig fra vores hus.

#### Øvrige forhold

Vi kan se, at Allan Hansen, som ejer Færgeparken 19-23, i sit høringssvar har foreslået et møde på stedet for at drøfte lokalplansforslaget. Vi deltager gerne i et sådant møde, hvor eventuelle justeringer kan drøftes ud fra de reelle forhold på stedet.

Med venlig hilsen

Anne Lundgaard og Morten Gøttsche

Færgevej 42

3600 Frederikssund