

# BYPLANVEDTÆGT NR. 14

for et område vest for Færgevej

**Bemærk !**

Koten er angivet i  
gammelt system, DNN

*Vedtaget af  
Frederikssund byråd  
den 15. juni 1976*

## *Frederikssund kommune*

### *Partiel byplanvedtægt nr. 14 for et område vest for Færgevej.*

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Frederikssund kommune.

#### § 1

##### *Byplanvedtægtens område*

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.:

186a, 186d, 186g, 186h, 186i, 186k, 186l, 186m, 186n og 187 Frederikssund købstads bygrunde samt 15a (vejareal), 15m, 15n, 15æ, 16a, 16b, 16f, 16g, 16h, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø, 16aa, 16ab, 16ac, 16ad og 16ae Frederikssund markjorder samt alle parceller, der efter den 1. august 1975 udstykkes fra nævnte ejendomme.

#### § 2

##### *Områdets anvendelse*

###### *1. Lav tæt boligbebyggelse*

- a. Inden for det på kortbilaget med tæt skråskravering viste område A må kun opføres lav tæt boligbebyggelse.
- b. Inden for område A 1 må opføres tæt lav boligbebyggelse med udnyttet tagetage (1 1/2 plan).
- c. På hver grund må kun opføres eller indrettes een bolig for een familie.

2. *Lav åben boligbebyggelse*
  - a. Inden for det på kortbilaget med spredt skråkravering viste område B og B 1 må kun opføres lav åben bebyggelse.  
Bebyggelse må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
  - b. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een familie.
  
3. *Ad stk. 1 og 2. Fællesbestemmelser for boligområder*
  - a. Der må ikke inden for områderne udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
  - b. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.
  - c. Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af pkt. b må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervs-mæssig udlejning.

## § 3

### *Udlæg af nye veje og stier*

Der udlægges areal til følgende veje og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede bilag:

#### 1. *Veje*

Vejen a-b-c-d-e-t i en bredde af 13 m.

Vejen b-f, c-g, d-h, t-i i en bredde af 12 m og afsluttet med vendepladser, vejene tilsluttes stamvej b-c-d-e-t med overkørsler.

Vejen b-u-s og e-k-v i en bredde af 9 m afsluttet med vendepladser og tilsluttet stamvejen (b-c-d-e-t) med overkørsler.

Vejen m-n i en bredde af 7 m, med adgang fra Fasanvejs vendeplads og afsluttet med vendeplads og P areal for boligområdet A 1.

De øst-vestgående tilkørselsveje fra Færgevej over matr. nr. 186a, 15a, 15n, 187 og 16b nedlægges efter reglerne herom i vejlovgivningen.

#### 2. *Hovedstianlæg*

Hovedstien langs kysten (y, r, q, p) og dennes stitilslutninger (s-k-r) (t-q) og (o-p) samt den sydøstlige stiforbindelse u-j til skibsværftarealet i en bredde af 4 m.

## § 4

### *Udstykninger*

#### 1. *Lav tæt boligbebyggelse (område A og A 1)*

a. Ingen grund må udstykkes med mindre facadelængde end 15 m eller mindre grundareal end 270 m<sup>2</sup> ekskl. fælles parkeringspladser, stier og legepladser.

b. Den anførte grundstørrelse er eksklusiv eksisterende og udlagte vejarealer.

2. *Lav åben boligbebyggelse (område B og B 1)*
  - a. Ingen grund må udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m<sup>2</sup>.
  - b. Den anførte grundstørrelse er ekskl. eksisterende eller udlagt vejareal.

## § 5

### *Bebyggelsens omfang og placering m.v.*

1. *Lav tæt boligbebyggelse (område A og A 1)*
  - a. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,25.  
Ved beregning af udnyttelsesgraden kan medregnes de enkelte grundes andel i fælles friarealer.
  - b. Bebyggelsen skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan. Om fornødent vil planen blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.
  - c. På hver grund må udføres en bolig med et bebygget areal på min. 130 m<sup>2</sup>. Havearealet skal være samlet på vestsiden af huset. Bygningerne opføres i skel. Beboelsesbygningerne må kun anbringes med deres længderetning vinkelret på vejen b-c-d-e-t.
  - d. Udhuse o.lign. mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større bebygget areal end 10 m<sup>2</sup>.
  - e. Bygningerne må kun opføres i een etage. I område A 1 kan bygningerne tillades udnyttet i 1 1/2 etage. Stuegulvskote må max. ligge 20 cm over et af byrådet fastlagt niveauplan.  
Stuegulvskote skal mindst være kote 2,00 og terrænkote 1,80 over D.N.N.

- f. Bygningshøjden må ikke overstige 3 m målt fra niveau-plan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, ekskl. gavltrekanter. (Se endvidere § 6, stk. b.).
- g. Der skal på området udlægges parkeringspladser svarende til 2 bilpladser pr. bolig.
- h. Der skal fra alle grunde gennem haven være adgang til et fælles stisystem, ad hvilket der skal være forbindelse til den offentlige sti o-p fra Færgevej til hovedstien langs fjorden.
- i. De på kortbilaget med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer for den omliggende bebyggelse.  
I forbindelse med stisystemet forudsættes, at der på de med L markerede arealer etableres småbørnslegepladser med et min. areal på 100 m<sup>2</sup>. Beplantning og vedligeholdelse af de omhandlede arealer forudsættes at skulle ske i henhold til overenskomster med grundejerne og foretages af disse.
- k. Hegn om de enkelte grunde må kun etableres som hegn af murværk eller tæt hegn af savskåret træ, jvf. iøvrigt bestemmelserne i "Bygningsvedtægt for Frederikssund købstad" af 1963 § 21 om hegn.

## 2. *Lav åben boligbebyggelse (område B og B 1)*

- a. Udstykningen må kun i princippet udføres i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan.  
Bebyggelsen må kun placeres med facaden parallelt med eller vinkelret på nærmeste vejlinie.
- b. Bebyggelsen må kun opføres med een etage og udnyttet tagetage. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20.

- c. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over det af byrådet fastlagt niveauplan på 1,80 over D.N.N.
- d. Stueetagens gulv må ikke anbringes i en højde, der overstiger 30 cm over det af byrådet fastlagt niveauplan.
- e. Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garagebygningen.
- f. Ved andragende om byggetilladelse skal der på beliggenhedsplanen gøres rede for fremtidig garageplacering på ejendommen.
- g. Til bebyggelsen i området skal sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler, dog mindst svarende til 2 bilpladser på hver ejendom.
- h. Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, som ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- i. I forbindelse med stisystemet forudsættes det at der etableres legeplads på det med L mærkede område (min. 100 m<sup>2</sup>).
- k. Hegn må i nabo-, sti- og stamvejsskel kun etableres som levende hegn, der må støttes af et indtil 1,25 m højt ståltrådshegn. Iøvrigt henvises til bygningsvedtægtens § 21.
- l. De på kortbilaget med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer og som mindst 12 m bredt afskærmningsbælte over for tilgrænsende erhvervsområde. Beplantning og vedligeholdelse af de omhandlede arealer forudsættes at skulle ske i henhold til overenskomster med grundejerne og foretages af disse.

## § 6

### *Bebyggelsens ydre fremtræden*

- a. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendomme må finde sted.
- b. Inden for område A skal tage udføres med ensartede tagafslutninger, taghældningen skal være mellem 25° og 30°, inden for område A 1, B og B 1 kan dog tillades 45° taghældning.  
Tagbelægning skal være tegl, røde, rødbrune, brune eller cementtagsten.
- c. Inden for område A, A 1 og B må til udvendige bygningssider kun anvendes teglsten, fyldningsmateriale i udvendige snedkerpartier, gavltrekanter o.lign. skal fremstå i mørke jordfarver.
- d. Inden for område A, A 1 og B skal øvrige bygningsdele af træ herunder udhuse, pergolaer, hegn, tagkanter, tagundersider o.lign. kun fremtræde i farveløs, brun eller sort overfladebehandling. Mindre bygningsdele, døre, vinduesrammer og skodder kan dog fremtræde i andre farver.

## § 7

### *Byplanvedtægtens overholdelse*

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der — medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen — forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelse med byplanvedtægten.



## § 8

### *Eksisterende bebyggelse*

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

## § 9

### *Påtaleret*

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Frederikssund byråd.

## § 10

### *Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten*

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og med miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

## § 11

### *Ophævelse af ældre byplanvedtægt*

Den under 17. august 1970 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 6 for et område vest for Færgevej, ophæves for de af nærværende byplanvedtægt omfattede ejendommers vedkommende samt for matr. nr. 15 z Frederikssund købstads markjorder.

Således vedtaget af Frederikssund byråd, den 15. juni 1976.

P. b. v.

Jørgen Christiansen  
borgmester

/

Ole Buhl  
stadsingeniør

8.kt.j. nr. P 440/2/5-3

Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970, jfr. miljøministeriets bekendtgørelse nr. 541 af 27. oktober 1975).

Planstyrelsen d. 21. juli 1976.

P.D.V.

E. Kriegsbaum  
Arkitekt

Foranstående byplanvedtægt begæres tinglyst i henhold til lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) på de i vedtægtens § 1 nævnte ejendomme af Frederikssund bygrunde og markjorder.

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 10. september 1976

P. b. v.

Jørgen Christiansen  
borgmester

/  
Ole Buhl  
stadsingeniør

Indført i dagbogen for retten  
i Frederikssund  
den 10. SEP. 1976

Lyst.  
Alene lyst f.s.v. ang. de nævnte matr.nr.  
i § 1.

TORBEN GOLDIN  
fm.

j. nr.  
OAG

*Ophævelse af ældre byplanvedtægt*

Under henvisning til § 11 i nærværende byplanvedtægt begæres byplanvedtægt nr. 6 (lyst den 10. maj 1973) udslettet af tingbogen for så vidt angår nedennævnte matr.nr.'re:

186a, 186d, 186g, 186h, 186i, 186k, 186l, 186m, 186n og 187 Frederikssund bygrunde samt 15a (vejareal), 15m, 15n, 15z, 15æ, 16a, 16b, 16g, 16k, 16l, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø, 16aa, 16ab, 16ac, 16ad og 16ae Frederikssund markjorder samt alle parceller, der efter den 1. august 1975 udstykkes fra nævnte ejendomme.

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 7. oktober 1976

P. b. v.

Jørgen Christiansen  
borgmester

/  
Ole Buhl  
stadsingeniør

Indført i dagbogen for retten  
i Frederikssund  
den - 8 OKT. 1976

Aflyst f.s.v. ang. byplanvedtægt nr. 6  
lyst 10/5 1973

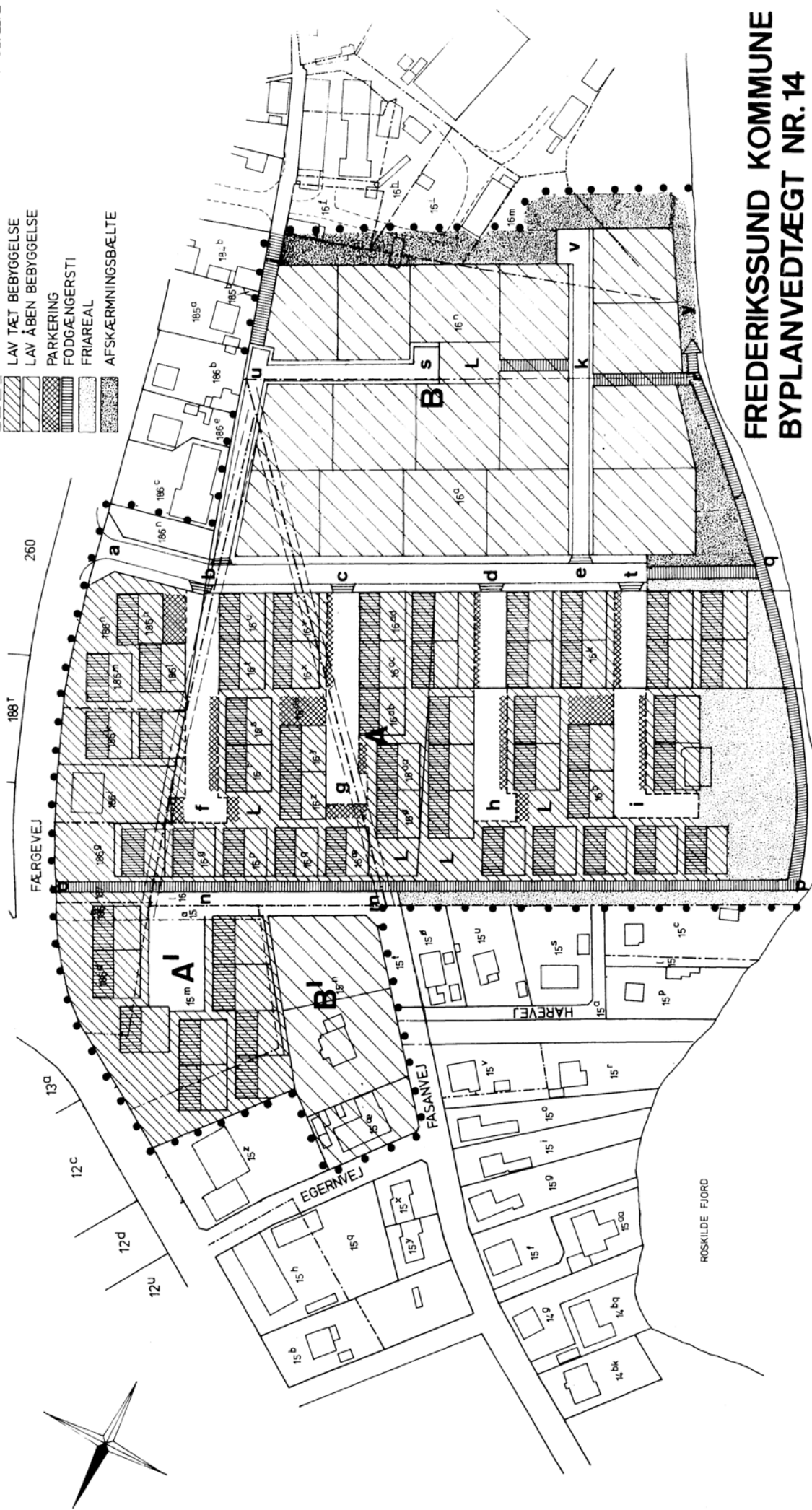
Kristian Petersen  
cst.

/ mo  
G.F.

# FREDERIKSSUND KOMMUNE BYPLANVEDTÆGT NR. 14

FOR ET OMRÅDE VEST FOR FÆRGEVEJ.

- SIGNATURFORKLARING**
- • • VEDTÆGTENS BEGRÆNSNING
  - MTRIKEL SKEL
  - FREMTIDIGE SKEL
  - EKSIST. KLOAKLEDNING MED 5M DEKLARATIONSBELT
  - ▨ LAV TÆT BEBYGGELSE
  - ▩ LAV ÅBEN BEBYGGELSE
  - ▧ PARKERING
  - ▦ FODGÆNGERSTI
  - ▤ FRIAREAL
  - ▥ AFSKÆRMNINGSBÆLT



Målforshold 1 : 2000

0 50 100 m