

FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Boligområde Gyldenstensvænge Syd

Lokalplan nr. 072

Lokalplan endeligt vedtaget den 29. april 2015



Indhold

REDEGØRELSE 3

Indledning	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie - eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	6
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj	8
Tilladelser mv. fra andre myndigheder	8
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	9

BESTEMMELSER 10

Indledning	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Områdets afgrænsning	10
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	11
§ 5. Udstykning	11
§ 6. Veje og stier	11
§ 7. Parkering	12
§ 8. Bebyggelsens omfang og place-ring	13
§ 9. Bebyggelsens udseende	15
§ 10. Ubebyggede arealer	17
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	18
§ 12. Forudsætninger for ibrug-tagen af ny bebyggelse	18
§ 13. Afskærmningsforanstaltninger	19
§ 14. Grundejer-forening	19
§ 15. Ophævelse af lokalplan	19
§ 16. Lokalplan-ens retsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	20

3 kortbilag og 2 øvrige bilag

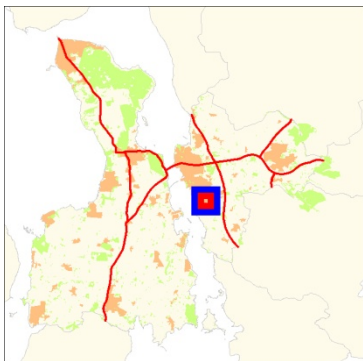
Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed



Områdets beliggenhed i Frederikssund Kommune

Området ligger i den sydlige del af Frederikssund by og er mod nord afgrænset af stamvejen Gyldenstensvænge, mod øst af jernbanen mod syd af Bjergvejen og mod øst af Marbækvej

På luftfotoet herunder ses lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanområdets beliggenhed

Baggrund og formål med lokalplanen

Frederikssund byråd besluttede på sit møderække den 25. marts 2014 at godkende en anmodning fra KAB om støtte til opførelse af 36 almene boliger på arealer ved Gyldenstens Vænge (skema A - godkendelse). I den forbindelse ønskede KAB at opføre et byggeri, der ikke kan rummes indenfor den eksisterende lokalplan (Nr.101 for Sydbyen , Etape 2). Overordnet ønsker KAB at opføre flere boliger end tiltænkt i lokalplanen og bebyggelsen vendes, således at havearealerne vender mod syd, hvilket bryder med principperne i den eksisterende lokalplan.

Da KAB ønsker at opføre flere boliger end tiltænkt på deres arealer, vil det reducere byggeretten på de sidste 2 storparceller inden for lokalplan, der mangler at blive bebygget. Ejeren af disse arealer, ønsker lokalplanen ændret således, at det bliver muligt at opføre fritliggende parcelhuse på ejendommene, frem for nu, hvor der kun kan bygges række- og dobbelthuse. Frederikssund Kommune er selv i gang med at ændre lokalplanen for Ørnestens Vænge i Sydbyen, hvor kommunen ikke kan få solgt grunde til rækkehuse. Her ændres lokalplanen således, at der åbnes op for parcelhusbebyggelse.

Samlet set er det byrådets vurdering, at en revidering af lokalplan 101 for Sydbyen, Etape 2, vil skabe attraktive almene boliger, med gode udeopholdsarealer og spændende arkitektur, der vil være et positivt element for området. En ændring af den eksisterende lokalplan, som også giver mulighed for udstykning til parcelhusbebyggelse på de resterende storparceller, vil bevirke at den ny lokalplan giver mulighed for 1 bolig mindre indenfor lokalplanområdet end de 123, som er loftet i den eksisterende lokalplan nr. 101.

Historie - eksisterende forhold

Denne lokalplans område er i dag omfattet af en tidligere lokalplan nr. 101, "Boligområde i Sydbyen – 2. etape" fra 2006. Denne lokalplan var den 2. i rækken af lokalplaner, der skulle udlægge det store nye byområde "Sydbyen" til boligformål.

På kortbilaget herunder kan man se lokalplans 101's omfang. Den første lokalplan for udbygningen lå nord for stamvejen Gyldenstens Vænge.

Området er i dag fuldt udbygget for så vidt angår parcelhusgrundene, men der er 5 ubebyggede storparceller, der er forbeholdt række- og dobbelthuse, der endnu i 2014 ikke er bebyggede.



Kortbilag fra lokalplan nr. 101 fra 2006

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for en ændret anvendelse af 5 ubebyggede storparceller indenfor lokalplanens område. På kortbilaget herunder ses beliggenheden af de 5 storparceller.

De 3 røde parceller er arealer, hvor der kan opføres almene boliger og hvor den eksisterende lokalplans bestemmelser ændres, således at bebyggelsen kan placeres på en ny måde.

De 2 grønne parceller er arealer, hvor anvendelsen ændres fra række- eller dobbelthusbebyggelse til parcelhusbebyggelse.



I de røde områder ændres bestemmelserne for bebyggelsens placering på grundene og i de grønne områder ændres anvendelsen fra række- og dobbelthuse til parcelhuse.

I de røde områder består ændringen i, at bebyggelsens orientering i forhold til adgangsvejene ændres, således at bebyggelsen kan placeres med gavlene mod vejen og ikke som i den gamle lokalplan, hvor facaderne skulle vende mod vejen. På de to tegninger herunder illustreres forskellen.



Den gamle lokalplan



Den nye lokalplan

Ud over de nævnte ændringer ændres der i lokalplanens forskellige bestemmelser om bebyggelsens placering og ydre fremtræden m.v., således at bestemmelserne forenkles til gavn for en hurtigere og

Forhold til anden planlægning

smidigere sagsbehandling i forbindelse med byggeansøgninger. Også bestemmelserne om parkeringsforhold er moderniseret, så disse i højere grad end i den nuværende lokalplan svarer til det konstaterede parkeringsmønster i området.

Landsplanlægning

Lokalplanens område ligger inden for det område, hvor der i Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, "*Fingerplanen*", åbnes mulighed for nyt boligbyggeri.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanens område ligger inden for eksisterende byzone og er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, rammeområde, "*B 1.25 Boligområde i Sydbyen*".

Anvendelsen inden for rammeområdet fastlægges til åben-lav og tæt-lav boliger med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30 for åben lav og til 40 for tæt-lav. Den maksimale etagehøjde er 1½ og den maksimale højde for bebyggelse er 8.5 meter. Det bemærkes desuden i rammebestemmelserne, at grønne kiler og friarealer skal fastholdes.

På kortbilaget herunder ses lokalplanområdet inden for rammeområde B 1.25.



Lokalplanens område inden for rammeområde B 1.25 er markeret med rød streg.

Lokalplanen er udformet i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i området.

Eksisterende lokalplan

Som nævnt under afsnittet "Historie – eksisterende forhold" på side 4 er lokalplanens område i dag omfattet af en ældre lokalplan nr. 101, hvor bebyggelsen inden for lokalplanens område er fastlagt til både parcelhuse og række- og dobbelthuse.

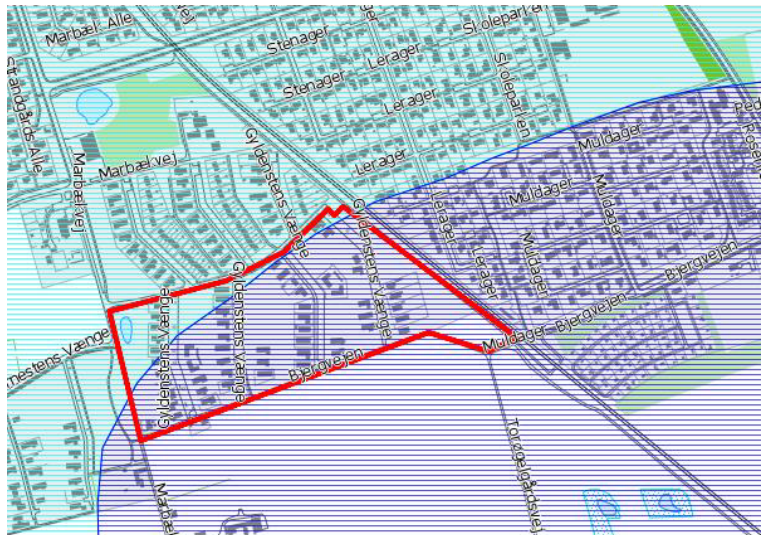
Når nærværende lokalplan vedtages endeligt erstatter denne den tidligere lokalplan.

Spildevand

Området er separatkloakeret. Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsopland 213 i gældende spildevandsplan. Al ny bebyggelse skal tilsluttes kloakforsyningen inden bebyggelsen tages i brug.

Grundvand - område med særlige drikkevandsinteresser

En del af lokalplanområdet er omfattet af et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). På kortbilaget herunder er dette område vist med blå signatur. Lokalplanens område er vist ved rød streg.



Lokalplanens område er vist ved rød streg.

Lokalplanområdet vurderes på baggrund af områdets udpegning som boligområde ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på grundvandsbeskyttelsen.

Befæstigelsesgraden inden for lokalplanområdet holdes lav, hvilket vil bidrage til at sikre grundvandsdannelsen.

Boliger er desuden kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter. Det vurderes på baggrund heraf, at der kun er minimal risiko for grundvandsforurening.

Kystnærhedszonen

Området ligger i den kystnære del af byområdet. Ifølge planlovens § 16, stk. 4 skal lokalplanforslag for den kystnære del af byzonen redegøre for, hvorvidt og hvordan kysten visuelt bliver påvirket.

Forhold til byens andre funktioner, herunder støj

Området er beliggende ca. 650 meter fra kysten og er afskærmet fra kysten af den eksisterende bebyggelse på den vestlige side af Marbækvej. På baggrund heraf, er det kommunens vurdering, at den visuelle påvirkning af kysten vil være helt uvæsentlig.

For nuværende ventes trafikken til og fra planområdet ikke at stige eller falde væsentligt i forhold til dagens trafik.

Når den nye broforbindelse etableres, må trafikbelastningen på Marbækvej forventes at stige betydeligt, idet Marbækvej da vil få status som en af indfaldsvejene til Frederikssund.

Bebyggelsen er dog placeret så langt fra vejen med et grønt område som afskærmning, at kommunen vurderer, at støj fra vejen vil overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder.

Hvis det viser sig, at det alligevel ikke er muligt at overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder (åben-lav) skal der iværksættes støjdæmpende foranstaltninger til afhjælpning af forholdet.

Tilladelser mv. fra andre myndighe- der

Jordflytning

Siden 1. januar 2008 her al jorden indenfor byzonen været områdeklassificeret i henhold til Jordforureningsloven. Jord i et områdeklassificeret område betragtes som lettere forurenet jord, hvor der er pligt til at anmelde flytning af jord, så spredning af forurening undgås. Frederikssund Kommune har udarbejdet et regulativ for områdeklassificeringen.

Regulativet for områdeklassificeringen fastlægger at området er omfattet af områdeklassificering. Derfor skal jordflytninger på mere end 1 m³ anmeldes til Frederikssund Kommune, afdeling for jord og vand, og jorden skal køres til en godkendt modtager. Jorden skal analyseres i forhold til reglerne i jordflytningsbekendt-gørelsen og i forhold til modtagstedets krav. Jordflytninger på mindre end 1 m³ kan flyttes uden anmeldelse eller analyse.

Fortidsminder

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

Det anbefales, at der foretages arkæologisk prøvegravning i området forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der ske en miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Ordet "miljø" dækker i denne forbindelse et bredt spekter af forhold omkring natur, ressourceforbrug, levevilkår for mennesker m.v. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej.

Frederikssund Kommune har ud fra en screening af nærværende lokalplan draget den konklusion, at lokalplanen ikke indebærer at der skal gennemføres en miljøvurdering, idet lokalplanen kun omfatter et mindre område på lokalt plan, ikke fastlægger rammer for projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4, ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

Bestemmelser

Indledning

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Til lokalplanen knytter sig 3 kortbilag og 2 øvrige bilag.

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Notetekster i kursiv har til formål at forklare og illustrerer lokalplanbestemmelserne. Notetekster i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

At fastlægge retningslinjer for et boligområde bestående af fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse i op til 2 etager og for 2 etagers gårdhuse.

At skabe et særligt område til træhuse.

At ændre 2 udlagte boligområde for helårsboliger fra række- og dobbelthusbebyggelse til fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse).

At fastlægge retningslinjer for boligernes placering og ydre fremtræden inden for 3 storparceller til række- og dobbelthusbebyggelse.

At sikre en varieret boligmasse, der muliggør en sammensat beboergruppe.

At sikre, at de nye boliger opføres som lavenergibebyggelse.

§ 2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 7c, 8a, 8hh, 8hi, 8hk, 8hl, 8hm, 8hn, 8ho, 8hp, 8hq, 8hr, 8hs, 8ht, 8hu, 8hv, 8hx, 8hy, 8hz, 8hæ, 8hø, 8ia, 8ib, 8ic, 8id, 8ie, 8if, 8ig, 8ih, 8ii, 8ik, 8il, 8im, 8in, 8io, 8ip, 8iq, 8ir, 8is, 8it, 8iu, 8iv, 8ix, 8iy, 8iz, 8iæ, 8iø, 8ka, 8kb, 8kc, 8kd, 8ke, 8kf, 8kg, 8kh, 8ki, 8kk, 8kl, 8km, 8kn, 8ko, 8kp, 8kq, 8kr, 8ks, 8kt, 8ku, 27b, 27c, 7000c, alle Oppe Sundby By, Oppe Sundby.

2.2

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 7. oktober 2014 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

§ 4. Områdets anvendelse

Note til 4.1: *Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden ansatte og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.*

§ 5. Udstykning

§ 6. Veje og stier

3.1

Lokalplanens område opdeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 2:

IA: Parcelhusområde

IB: Parcelhusområde (træhuse)

II: Rækkehuse/dobbelthuse

III: Gårdhusbebyggelse

3.2

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

4.1

Området må kun anvendes til åben/lav og tæt/lav helårsbeboelse med bopælspligt.

Nye beboelsesbygninger skal opføres som lavenergibebyggelse.

4.2

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres op til 122 boliger. Boligerne kan opføres som fritliggende enfamiliehuse, gårdhuse og rækkehuse.

4.3

Inden for delområderne kan der opføres eller anlægges tekniske anlæg så som transformerstationer, pumpestationer, fællesantennelanlæg og lignende.

4.4

I området må der ikke opsættes mobiltelefonmaster, vindmøller, radioamatørmaster eller flagstænger over 8,5 meter.

4.5

Matr. nr. 27c, Oppesundby By, Oppesundby, må kun anvendes til vandforsyningsformål.

5.1

Matr. nr. 8ko og 8kr, begge Oppesundby By, Oppesundby kan udstykkes til henholdsvis 3 og 4 parcelhusgrunde. Grundene må ikke udstykkes med et mindre areal end 600 m²

5.2

Yderligere udstykning end nævnt i § 5.1 må ikke finde sted.

6.1

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra stamvejen Gyldenstens Vænge og adgangen til de enkelte boliger fra de eksisterende boligveje a-a, b-b, c-c og d-d som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til matr. nr. 27b og 27c skal ske fra Bjergvej, der er beliggende uden for lokalplanens område.

6.2

Boligvejene udlægges i en bredde på 7 meter med en anlagt vejbredde på 5 meter. Langs boligvejene skal der være et 9 meter bredt bælte i boligvejenes fulde længde, der skal anvendes til etablering af carporte, affaldsstationer og uoverdækkede parkeringspladser samt opførelse af redskabsskure for grundejerforeningen. På modsatte side af dette carportbælte skal der etableres fortov. Fortovet skal anlægges i 2 meters bredde, asfalteres og afsluttes med en 1,5 meter græsrabat mod matriklerne.

6.3

For enden af boligvejene skal der etableres vendepladser.

6.4

Der er etableret stier fra boligvejene til de grønne kiler som vist på kortbilag 3. Disse stier skal opretholdes.

6.5

Veje, vendepladser og overordnede stier skal belægges med sort asfalt. Hvor stier krydser veje, kan der foretages trafikdæmpende foranstaltninger, som for eksempel hævede vejarealer eller ved anvendelse af rød asfalt. På hævede arealer kan også andre materialer end asfalt anvendes.

6.6

Parkeringsbælte skal belægges med grus eller perlesten kantet med granit.

6.7

Gangstier og flisearealer på parkeringsbælter skal lægges som store fliser med græs eller grusfuge.

§ 7. Parkering

7.1

Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. parcelhus og 1½ parkeringsplads pr. dobbelt- og rækkehus samt pr. bolig i gårdhusene. Parkeringen etableres på parkeringsbælter, der løber i boligvejenes fulde længde som beskrevet i § 6.2.

7.2

Der anlægges ½ gæsteparkeringsplads pr. bolig i dobbelt- og rækkehus samt pr. boligenhed i gårdhusene i parkeringsbælterne.

7.3

Uagtet § 7.1 skal der etableres mindst 1 parkeringsplads på egen grund på de nye parcelhusgrunde på matriklerne 8kr og 8ko og der kan etableres parkering på egen grund på de øvrige parcelhusgrunde.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

***Note til 8.4:** Størrelsen af tillægsarealet er fastlagt i henhold til BR10, bilag b.1.1.*

7.4

Der skal anlægges mindst 2 handicapparkeringspladser på hver af de 4 boligveje.

Delområderne IA og IB (parcelhuse):

8.1

Bebyggelsen langs de 4 boligveje skal opføres i overensstemmelse med de på kortbilag 3 viste byggelinjer på 5 meter.

8.2

Stuegulvskote fastlægges til maksimalt 40 cm over naturligt terræn.

8.3

For bebyggelse i delområderne IA og IB (Parcelhuse) fastlægges der en byggelinje på 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 3. Boligerne placeres med gavl eller facade i denne linje. Mindre fremspringende partier såsom vindfang eller karnap kan overskride byggelinjen i mindre omfang under forudsætning af, at hovedfacaden tydeligt følger byggelinjen. Tagudhæng må maksimalt overskride byggelinjen med 50 cm inklusive tagrende.

8.4

Parcelhusene i delområderne IA og IB må opføres i 1½ plan. Grunden kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 25. Til grundstørrelsen medregnes et tillægsareal på 60 m². Fællesarealerne kan ikke medregnes i udregning af bebyggelsesprocenten.

Herudover kan der på hver matrikel opføres et samlet areal af udestuer og overdækninger på maksimalt 5 % af grundstørrelsen inkl. tillægsarealet.

8.5

Facadehøjder fastsættes i forhold til stuegulvskoten. For parcelhusene fastsættes den til maksimalt 3 meter. Opføres parcelhusene med ensidig taghældning fastsættes facadehøjden til 5 meter.

8.6

Parcelhuse kan opføres med en maksimal husdybde på 10 meter.

8.7

Udestuer og overdækkede terrasser kan ikke opføres mod gade.

8.8

Tagene skal udføres med sadeltag med en hældning mellem 25 og 45 grader. Sadeltagene kan opføres asymmetrisk. Tagene kan opføres med valm eller med ensidig taghældning mellem 25 grader og 50 grader, med den højeste facade mod vest.

8.9

Altaner og tagterrasser må ikke udføres. Der kan dog udføres altan under eksisterende tag i huse med udnyttet tagetage.

Note til 8.10: Baghaver er det areal, der ligger bag den facade, der ikke vender mod vejen. Der må ikke bygges garager i baghaverne.

Note til 8.11: Kommunen kan foretage regulering af bebyggelsens placering på 2-3 meter i forhold til byggefeltene uden at dette kræver dispensation fra lokalplanen.

Note til 8.13: Størrelsen af tilfølsarealet er fastlagt i henhold til BR10, bilag b.1.1.

Note til 8.17: Baghaver er her det areal, der ligger modsat den facade, der er adgangsfacade.

8.10

Udhuse, skure, drivhuse, legehuse, overdækninger, havepavilloner og andre sekundære bygninger samt flagstænger på de enkelte parceller, skal placeres i baghaverne minimum 1 meter fra skel mod offentligt tilgængelige stier eller grønne arealer.

Delområde II (dobbelt- og rækkehuse):

8.11

Bebyggelse i delområde II (Dobbelt- og rækkehuse) skal placeres inden for de byggefelt, der er vist på kortbilag 3. Byggefelterne langs boligveje b-b og c-c er alle på 11 x 31 meter, mens byggefeltene langs boligvej d-d er på henholdsvis 11 x 23 meter og 11 x 39 meter. Boligerne skal placeres med gavle ud mod vejskel.

8.12

Stuegulvskote fastlægges til maksimalt 40 cm over naturligt terræn.

8.13

Tagudhæng må maksimalt overskride byggelinjen med 50 cm inklusive tagrende. Mod fællesarealer kan der bygges i skel.

8.14

Dobbelt- og rækkehuse kan opføres i 2 plan med en bebyggelsesprocent på 45. Til dobbelt- og rækkehusenes grundstørrelse medregnes en byggeret beregnet af et tillæg på 45 m². Fællesarealerne kan ikke medregnes i udregning af bebyggelsesprocenten.

8.15

Facadehøjder fastsættes i forhold til stuegulvskoten. For dobbelt- og rækkehuse fastsættes den til maksimalt 6 meter.

8.16

Række- og dobbelthuse skal opføres med sadeltag med en hældning på minimum 15 grader.

8.17

Udhuse, skure, drivhuse, legehuse, overdækninger, havepavilloner og andre sekundære bygninger samt flagstænger på de enkelte parceller, skal placeres i baghaverne minimum 1 meter fra skel mod offentligt tilgængelige stier eller grønne arealer.

Delområde III (gårdhuse):

8.18

For bebyggelse i delområde III (Gårdhuse) fastlægges en bygge- linje 8 meter fra vejskel. Mod fællesarealer kan der bygges i skel.

8.19

Stuegulvskote fastlægges til maksimalt 40 cm over naturligt terræn.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Note til 9.1: Billedet herunder viser, hvordan affaldsstationerne skal se ud.



Note til 9.5: For etablering af f.eks. solceller på et eksisterende tag betyder dette, at solcellerne skal nedfældes i taget og ikke blot kan lægges oven på taget.

8.20

Gårdhuse skal opføres i 2 plan med en bebyggelsesprocent på 45. Fællesarealerne kan ikke medregnes i udregning af bebyggelsesprocenten.

8.21

Facadehøjder fastsættes i forhold til stuegulvskoten. For gårdhuse fastsættes den maksimale bygningshøjde til 8 meter.

8.22

Udestuer og overdækkede terrasser kan ikke opføres i forbindelse med gårdhusene.

8.23

Gårdhusene skal opføres med ensidig taghældning mellem 20 og 45 grader mod gårdrummet.

Bebyggelse på parkeringsbælter:

8.24

Carporte, affaldsstationer og redskabsskure for grundejerforeningen må opføres inden for det i § 6.2 beskrevne 9 meter brede bælte langs de 4 boligveje. Bygningerne må højst være 2.5 meter.

Fælles for alle 4 delområder:

9.1

Carporte og affaldsstationer udføres i åben stålkonstruktion. Der kan opsættes espalier på bygningernes sider. Tagene udføres i glas eller klar eller hvid polycarbonat. Alle carporte skal være ens.

9.2

Sekundære bygninger skal opføres med trælist, plade- eller træbeklædning i jordfarver, sort eller hvid og med pladetag med ensidig hældning. Jordfarver er f.eks. sodsort, kønrøg, kold og varm grå, gulokker, rødokker, jernrød og dodenkop.

9.3

På alle beboelsesbygninger skal tagnedløb og tagrender udføres i galvaniseret stål.

9.4

Paraboler med en diameter større end 1,0 meter skal placeres på jorden. Den øverste kant af parabolen må ikke højere end 1,6 meter.

9.5

Solceller, solpaneler, solfangere og lignende skal være sorte og ikke flekterende og skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

9.6

Skiltning i forbindelse med virksomheder, som beskrevet i noten til § 4.1, må ikke være større end 30 x 40 cm og må ikke være belyste.

9.7

Der må ikke etableres reklamering inden for lokalplanområdet.

Delområde IA (parcelhuse)

9.8

Parcelhusene i delområde IA skal opføres i tegl, eventuelt med skalmur og lette facadepartier. Murværket skal fremstå i blank mur, pudset, filtset eller lignende. Lette facadepartier kan udføres i træ eller plade eller i en kombination heraf. Dørrammer og vinduer skal udføres i træ eller i aluminium/træ.

Tage belægges med uglaseret tegltag i farverne rød, gul eller sort eller skifer. Glaseret tegl, engoberet- og ædelengoberet tegl må ikke anvendes som tagbelægning. Inddækninger må ikke udføres i pap eller kobber.

Carporte og garager, der etableres på parcelhusgrundene, kan kun opføres som integreret del af beboelseshuset.

Delområde IB (parcelhuse i træ)

9.9

Parcelhusene i delområde IB kan kun udføres som træhuse. Husene skal i princippet opføres som vist i eksempelsamlingen bagerst i lokalplanen. Beklædningen skal fremstå som profilbrædder. Bjælkehuse må ikke opføres i området. Træværkets farvesammensætning skal være jordfarver som f.eks. sodsort, kønrøg, kold og varm grå, gulokker, rødokker, jernrød og dodenkop samt sort og hvid .

Sternbrædder, vindues- og dørkarme m.v. må ikke udformes med friser eller udskæringer.

Tage belægges med uglaseret tegltag i farverne rød, gul eller sort eller skifer. Glaseret tegl, engoberet- og ædelengoberet tegl samt tagpap og kobber må ikke anvendes som tagbelægning. Inddækninger må ikke udføres i pap eller kobber.

Carporte og garager, der etableres på parcelhusgrundene, kan kun opføres som integreret del af beboelseshuset.

Note til 9.10: Bestemmelserne om sadeltag er ikke til hinder for, at der f. eks. kan opføres rytterlys.

Bagerst i lokalplanen er vist en række skitser af de række- og dobbelthuse, der tænkes opført.

§ 10. Ubebyggede arealer

Delområde II (Række- og dobbelthuse)

9.10

Række- og dobbelthusene skal beklædes med trælister og/eller fibercementplader.

Husene skal udføres med et langsgående og gennemgående saddeltage. Tagene skal udføres som sort tagpap. Solceller skal udføres som sammenhængende enheder integreret i tagfladen.

Husene kan forsynes med solafskærmning i form af skodder på havesiden (øst og vest) og en fast pergola. Også på indgangssiden kan opsættes skodder, der muliggør afskærmning mod direkte indblik fra adgangsarealerne. Pergolaer skal holdes inden for facade-linjen.

10.1

De ubebyggede arealer anlægges som i princippet vist i helhedsplan vedtaget af byrådet den 10. februar 2005.

10.2

Boligvejen skal markeres med en træække, der plantes forskudt i parkeringsbæltet. Der skal vælges en letløvet trætype.

10.3

Parcelhusene skal omkranses af hække i skel med en maksimumshøjde på 180 cm. Mod adgangsarealer fastsættes højden til maksimalt 150 cm.

I skel mellem dobbelt- og rækkehuse samt mod grønninger etableres hække med en maksimumshøjde på 180 cm.

Fra alle haver kan der etableres adgang til de grønne kiler. Adgangen må ikke være bredere end 100 cm og eventuel låge må ikke være højere end hækken.

10.4

Espalier på affaldsstationer tilplanter med klatre- eller slyngplanter. Fællesarealer på den enkelte boligvej udlægges med græs. Der etableres 1 legeplads pr. boligvej i tilknytning til grønningerne. Der kan desuden etableres bålpladser og lignende, der udlægges med grus.

10.5

Landskabskilerne udlægges med græs. Der etableres små øer/høje med en maksimal højde på 1½ meter af overskudsjord, der tilplanter med lavere busklignende vækster og/eller markblomster.

10.6

Der etableres en vaskeplads med olieudskillere til bilvask pr. parkeringsbælte.

Note til 10.7: Bestemmelsen vedrørende campingvogne, både og lignende skal sikre, at der ikke foretages langtidsopbevaring af disse inden for lokalplanens område. Kortvarige parkeringer i forbindelse med klargøring m.v. er tilladt.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Note til 11.6: Der er ikke tilslutningspligt, hvis husene opføres som lavenergibygge- bygelse.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

10.7

Carporte på parkeringsbælter må kun benyttes til indregistrerede biler og anhængere med en totalvægt på maksimalt 750 kg.

Campingvogne, både og lignende samt lastvogne på over 3,5 tons må ikke parkeres eller henstilles i længere perioder inden for lokalplanens område.

10.8

Opmagasiner af joller, kanoer, kajaker og lignende, der kan henstilles i haver uden at rage op over hækken, kan tillades.

10.9

Belysningen på boligvejen skal placeres på parkeringsbæltet langs kørebanen. Belysningen skal udføres som pullertbelysning med en standerhøjde på 1,2 meter.

10.11

Terrænregulering over +/- 0,5 meter må ikke finde sted. Der må ikke reguleres nærmere skel end 1 meter.

11.1

Alle lednings- og forsyningsanlæg udføres som jordkabler.

11.2

Området skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem jævnfør Frederikssund Kommunes spildevandsplan.

11.3

Overfladevand fra fællesarealer og veje samt fra carportene i parkeringsbælterne føres til regnvandsledning.

11.4

Regnvand føres til fælles regnvandsledning.

11.5

Området skal forsynes med vand fra Frederikssund Forsyning.

11.6

Lokalplanens område er naturgasforsynet.

12.1

Området skal være tilsluttet det offentlige spildevandssystem, Frederikssund Vandforsyning og elforsyningsnettet.

12.2

Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles regnvandsledning.

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

13.1

Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på 55 db(A) ved facaderne og udeopholdsarealerne.

13.2

Hvis der ved målinger konstateres støjniveauer højere end angivet i § 13.1 skal der foretages afskærmningsforanstaltninger.

13.3

Der skal etableres støjskærm mod jernbanen f.eks. som jordvold, beplantning, støjskærm eller ved en kombination af disse. Projekt til afskærmningsforanstaltning skal udarbejdes i samarbejde med Frederikssund Kommune og godkendes af Frederikssund Kommune.

§ 14. Grundejerforening

14.1

Alle grundejere er pligtige til at være medlemmer af den eksisterende grundejerforening for lokalplanens område.

14.2

Grundejerforeningen varetager drift og vedligehold af fællesarealerne og fastsætter regler for carporte og disses benyttelse i parkeringsbælterne, hvor dette er nødvendigt. Standarden for drift og vedligehold af arealerne defineres i en plejeplan, som Frederikssund Kommune udarbejder.

14.3

Det vil være en forudsætning for kommunens godkendelse af grundejerforeningens vedtægter, at der opstilles en række betingelser vedrørende brug af nitratholdig gødning, ikke godkendte pesticider og kemiske ukrudtbekæmpelsesmidler.

14.4

Grundejerforeningen for området skal være stiftet senest når Byrådet kræver det.

14.5

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

14.6

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne, herunder parkeringsbælterne når kommunen kræver det.

14.7

Grundejerforeningen skal være medlem af en Fællesgrundejerforening for Sydbyen, når byrådet måtte kræve det.

§ 15. Ophævelse af lokalplan

15.1

Lokalplan nr. 101, vedtaget den 23. maj 2006 ophæves.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
2. 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.
3. 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.
4. 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).
6. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 26. november 2014.

John Smidt Andersen
Borgmester

/

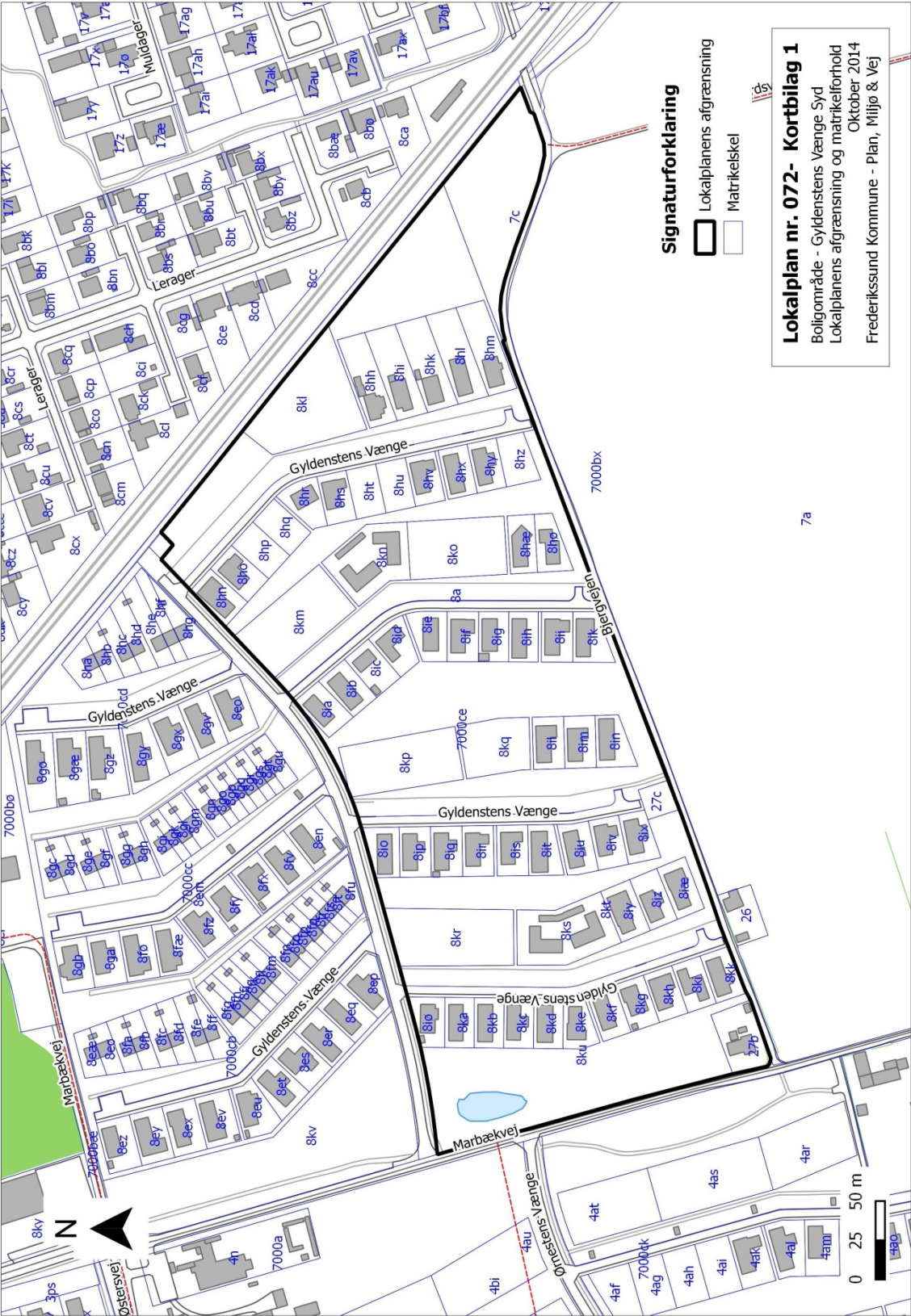
Ole Jacobsen
Kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Frederikssund Byråd den 29. april 2015.

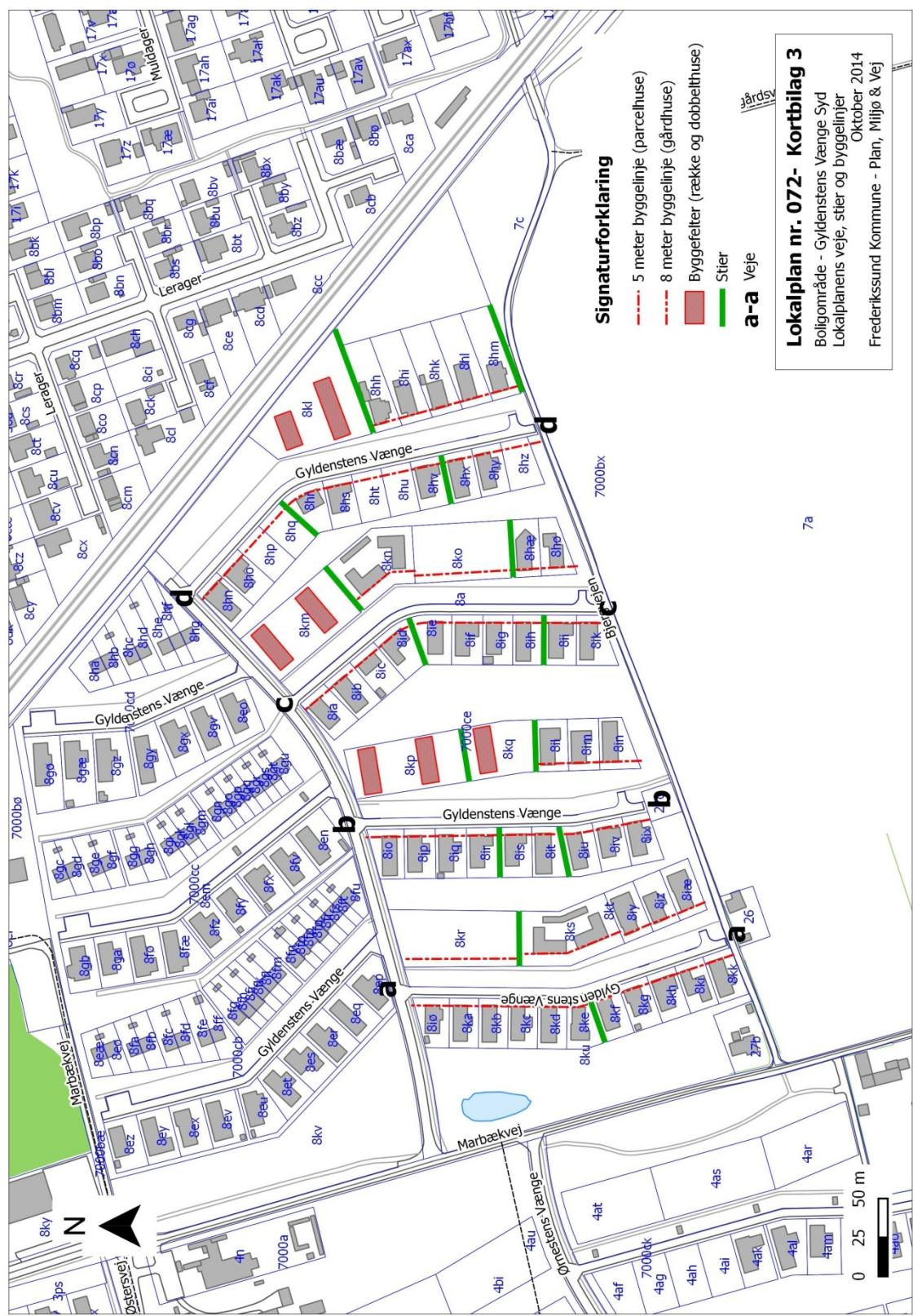
John Smidt Andersen
Borgmester

/

Ole Jacobsen
Kommunaldirektør







Bilag: Eksempler på træhuse



Bilag: Udseendet af de påtænkte række- og dobbelthuse



Facadeudsnit



Detaljer fra bebyggelsen



Bebyggelsesplan for rækkehusbebyggelsen langs vej b-b

Dato for bekendtgørelsen er den 7. maj 2015

Bekendtgørelse af endelig vedtagelse af lokalplan 072

Byrådet har den 29. april 2015 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 072 for Gyldenstens Vænge Syd.

Lokalplan nr. 072 har dels til formål at ændre 2 udlagte storparceller for helårsboliger fra række- og dobbelthusbebyggelse til fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse) og dels at fastlægge ændrede retningslinjer for boligernes placering og ydre fremtræden inden for 3 andre storparceller til række- og dobbelthusbebyggelse.



Luftfoto over området for lokalplan nr. 072 for Gyldenstens Vænge Syd

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 8 uger fra 4. december 2014 til 30. januar 2015.

I forbindelse med den endelige vedtagelse er der sket ændring i form af en mindre justering vedrørende antallet af parcelhusgrunde der kan udstykkes fra den ene storparcel, samt ændring af parkeringsbestemmelserne, så disse svarer til bestemmelserne i den eksisterende lokalplan 101 for området. Herudover er der ikke foretaget ændringer ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation til det.

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen kan, hvad angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden for 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. fra 4 uger fra den 7. maj 2015. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse, jf. Planlovens § 62, stk. 1.

Planerne kan ses på Bibliotekerne samt på Kommunens hjemmeside: www.frederikssund.dk

Frederikssund Byråd