

Lokalplan nr. 101

Et boligområde i Sydbyen - 2. etape

Vedtaget af Byrådet den 23. maj 2006



Frederikssund Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj.....	7
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	8
Bæredygtig udvikling	8

Lokalplanens bestemmelser 9

§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning	9
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	9
§ 4. Områdets anvendelse.....	9
§ 5. Udstykning	10
§ 6. Veje og stier.....	10
§ 7. Parkering	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	13
§ 10. Ubebyggede arealer	14
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	15
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
§ 13. Afskærmningsforanstaltninger	16
§ 14. Grundejerforening	16
§ 15. Servitutter	16
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	17

Bilag:

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

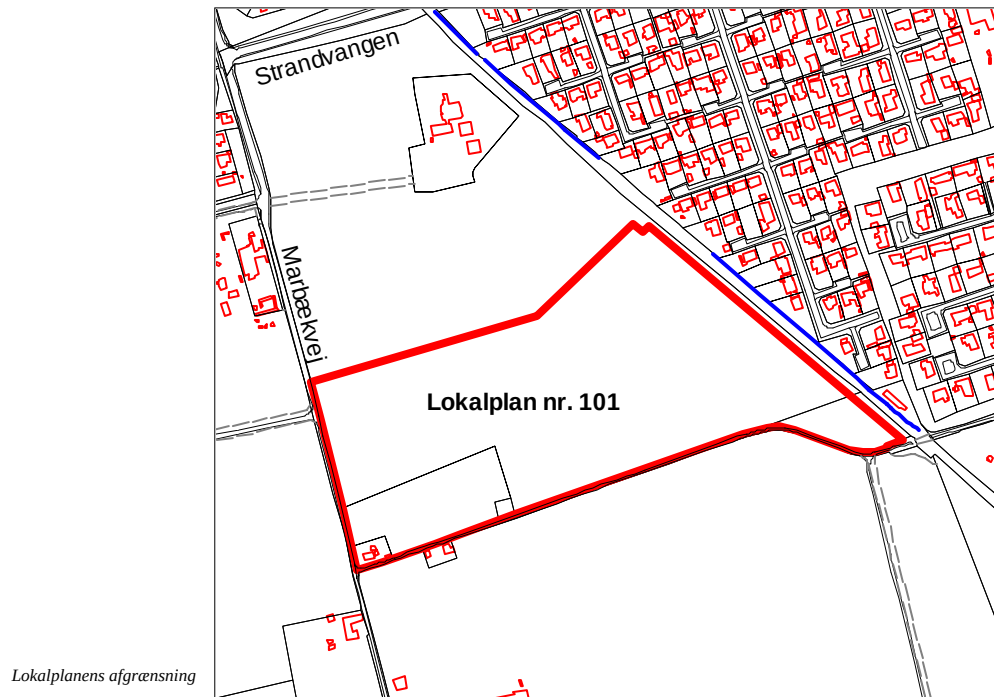
Kortbilag 2: Illustrationsplan

Kortbilag 3: Teknisk kort med veje, stier og byggelinier

Kortbilag 4: Snit i boligvej

Eksempler på træhuse

Redegørelse



Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen 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

Lokalplan 101 omfatter et ubebygget område beliggende på arealet mellem Gyldenstens Vænge imod nord, Marbækvej mod vest og jernbanen mod øst. Mod syd afgrænses området af Bjergvejen.

Baggrund og formål med lokalplanen

I kommuneplan 1997-2009 forudsættes området inddraget i rammerne for lokalplanlægning ved en kommende revision af kommuneplanen. I forbindelse med udarbejdelse af strategien for kommuneplanlægningen 2003 blev byudviklingen af området fremskyndet, så det planmæssige grundlag for byggeri i området ville kunne være til stede i 2007.

På den baggrund fik Frederikssund Kommune udarbejdet en helhedsplan for dette lokalområde samt tilstødende arealer. Helhedsplanen blev forelagt og politisk godkendt d.10. februar 2005.

Helhedsplanen er udformet med respekt for det eksisterende landskab.

Området udlægges til boligområde med en variation af enfamilieboliger i form af rækkehuse, gårdhuse, parcelhuse samt dobbelthuse i 1 og 2 plan centreret omkring fire stikveje. Variationen af forskellige hustyper – herunder moderne træhusbyggeri - skal sikre en mangeartet beboersammensætning.

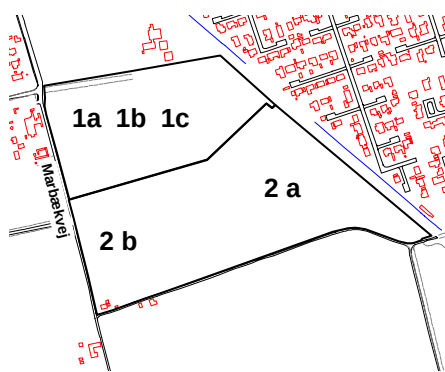
For at sikre en sammenhæng mellem boligvejene i kvarteret, stilles der krav om, at træhusene opføres som moderne danske træhuse. Denne bestemmelse understøttes af en vejledning indarbejdet i lokalplanens redegørelse.

Der lægges op til en grøn haveby med rumdefinerende beplantninger langs veje og haver kombineret med, at landskabskiler trækkes ind mellem boligvejene og skaber forbindelsen til det åbne land.

På boligvejene etableres midterrabatter, hvor carporte samt affaldsstationer og vaskepladser for bilvask placeres, således at de enkelte grunde kan friholdes for disse funktioner. For parcelhuse vil det dog være muligt at etablere parkering på egen grund.

Fællesarealernes drift og vedligehold – det vil sige landskabskilerne, carport-øer og grønne områder i tilknytning til boligvejene, overtages af grundejerforeningen, når Byrådet måtte kræve det. Standarden for drift og vedligehold af arealerne defineres i en plejeplan, som Frederikssund Kommune udarbejder.

Etapeopdeling



I de tilstødende arealer udlægges beslægtede boligkvarterer. På det område, der tidligere har huset skallefabrikken, det nuværende fritidsområde mod fjorden samt det bagved liggende "affaldsbjerg" etableres en fjordpark: et attraktivt rekreativt område.

Udviklingen af området er opdelt i etaper. Etape 1 a, 1 b og 1 c er omfattet af lokalplan 100.

På ovennævnte baggrund er arbejdet med denne lokalplan igangsat, så det planmæssige grundlag for en etape 2 a og 2 b kan tilvejebringes.

Historie – eksisterende forhold

Lokalplanområdet har i mange år ligget i byzonen, men er ikke lokalplanlagt, og benyttes i dag til jordbrug.

Området afgrænses mod nord af tidligere landbrugsjord, hvorpå den første udbygning af Sydbyen forventes påbegyndt

april 2006. Herfra åbner det smukke let bølgende agerland sig mod syd med enkelte fritliggende gårde omkranset af tæt beplantning.

Mod øst afsluttes området af jernbanen.

Mod vest afgrænser Marbækvej området. Vejen er på denne strækning en smal bivej, der på grund af sin karakter underordner sig områdets store landskabstræk.

Mod syd danner Bjergvejen en naturlig afslutning på området. Vejen markerer samtidig bygrænsen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at fastlægge anvendelsen af området til boligformål samt regulere vejføringer, stier og den landskabelig behandling i lokalplanområdet. Ønsket er, at skabe en grøn haveby med en varieret bebyggelse med arkitektonisk og funktionel kvalitet.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Ifølge Regionplan 2001 ligger lokalplanområdet i kystnærhedszonen. Det indebærer, at der skal foretages en vurdering af bebyggelsens påvirkning af miljøet.

Næsten hele området er registreret som kildepladszone – på nær hjørnet mod nordvest. Den østlige og den sydlige del af området er klassificeret som sårbart i forhold til det underliggende grundvandsmagasin. Det betyder, at beskyttelse af grundvandet skal indgå i planlægningen i området.

Forholdene har indgået i screening og miljøvurderingen af lokalplanforslaget.

Kommuneplanen

En lokalplan skal være i overensstemmelse med de rammebestemmelser, der fastlægges for de enkelte dele af kommunen. Området er omfattet af Kommuneplan 1997 – 2009 og kommuneplantillæg nr. 21. Her i er området udlagt til fremtidigt boligområde.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplanen og kommuneplantillæggets rammer for lokalplanlægning.

Trafikplanlægning

I forbindelse med udbygning af Sydbyen udbygges Marbækvej frem til den nye adgangsvej til området, således at vejen dimensioneres til den øgede trafik.

I forbindelse med opførelsen af den nye bebyggelse forventes Marbækvej udvidet, hvilket kan få bilernes hastighed til at stige. De svage trafikanter utryghed forventes derfor også at

stige. For at imødegå dette har Frederikssund Kommune udarbejdet en trafiksikkerheds-revision af Marbækvej. Rapporten angiver en alternativ linieføring for Marbækvej, der vil kunne reducere hastigheden på vejen.

Der etableres desuden stisystem i området samt for-
tov/cykelsti langs Marbækvej for de svage trafikanter.

I Frederikssunds Trafik- og Miljøhandlingsplan 2003 foreslås det desuden at etablere en hovedsti langs Marbækvej, der forbindes til eksisterende stinet.

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer

I 2004 trådte Lov om Miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Loven fastlægger, at der skal foretages en miljøvurdering af alle planer og programmer, som vurderes at kunne medføre væsentlige påvirkninger på miljøet. For at fastslå om en lokalplan skal miljøvurderes, foretages en screening af planens indvirkning på landskab, natur, biologisk mangfold, ressourceforbrug, befolkning, kulturarv, klima m.v. Resultatet af screeningen sendes i høring hos berørte myndigheder. Beslutningen om, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering, skal offentliggøres.

På baggrund af screeningen er der udpeget tre områder, som det anses at være relevant at behandle i en egentlig miljøvurdering:

- *Trafik*, herunder belastningen fra trafikken i og omkring området, og miljømæssige påvirkninger fra banen samt de mulige afværgeforanstaltninger, der kan iværksættes.
- *Kystnærhedszonen og naturbeskyttelse*, herunder den visuelle påvirkning af kysten samt i hvilken grad planens realisering vil kunne tænkes at påvirke plante- og dyrelivet omkring Roskilde Fjord.
- *Drikkevandsinteresserne*, herunder i hvilken grad realisering af planen indenfor området kan tænkes at påvirke grundvandet.

Resume af Miljøvurderingen

Miljøvurderingen omfatter det område, der er indeholdt i kommuneplantillæg nr. 21 og som lokalplan nr. 101 er en del af.

De væsentligste miljøkonflikter knytter sig til trafikken til og fra området, til det kystnære landskab og i særdeleshed til grundvandsinteresserne indenfor planområdet. Det er derfor disse tre forhold som er undersøgt nærmere.

For nuværende forventes trafikken til og fra planområdet ikke at stige væsentligt i forhold til dagens trafik, hvor Genbrugspladsen er genbo til det nye område og står for en meget stor del af den trafik, der i dag kører til og fra området. Det er

planen at lukke genbrugspladsen i 2006, inden det nye område tages i brug.

Når den nye fjordforbindelse bliver etableret, må trafikbelastningen på Marbækvej forventes at stige betydelig, idet Marbækvej da vil ændre status til indfaldsvej til Frederikssund.

Bebyggelsen udformes og placeres, så støjen fra vej, jernbane og den private landingsbane overholder lovens krav.

Planområdet ligger ca. 700 m fra kysten og er beliggende i kystnærhedszonen. Fjorden er udpeget som EF habitat- og EF fuglebeskyttelsesområde. Området kan dog ikke ses fra kysten eller fjorden og forventes ikke at gribe forstyrrende ind i de beskyttede områder.

Næsten hele området er registreret som kildepladszone – på nær hjørnet mod nordvest. Den østlige og den sydlige del af området er klassificeret som sårbart i forhold til det underliggende grundvandsmagasin. Det betyder, at beskyttelse af grundvandet skal indgå i planlægningen i området.

For at begrænse forureningstruslen planlægges initiativer i forbindelse med byggeriet, der skal mindske risikoen for forurening af grundvandet. Disse initiativer er indarbejdet i lokalplanen.

Det vil være en forudsætning for godkendelse af grundejerforeningens vedtægter, at der opstilles en række betingelse vedr. brug af nitratholdig gødning, ikke-godkendte pesticider.

Alt overfladevand fra veje føres til lukket kloaksystem og bortledes om nødvendigt til regnvandsbassin. Her løber vandet gennem olieudskillere til fjorden.

Tagvand nedsives på den enkelte matrikel. Det vil ikke være tilladt at lægge pap - eller kobbertag, da nedsivning af stoffer, der afgives fra disse tagmaterialer, ikke er miljømæssigt forsvarlige i denne type område.

Der etableres endvidere vaskepladser for biler i parkeringszonerne ved afløb - olieudskillere, der føres til overfladevandledningen

Miljøvurderingen og screeningen foreligger i sin fulde længde i kommuneplantillæg nr. 21.

Forhold til byens andre

Lokalplanområdet er afgrænset af jernbanen mod øst, der

funktioner, herunder støj

påfører området en vis støjbelastning. Det vil i den forbindelse være nødvendigt at etablere tiltag til nedbringelse af støjen, således at grænseværdien på 55 db(A) kan overholdes ved facader og på udendørs opholdsarealer.

Mod vest afgrænses området af Marbækvej. I forbindelse med udbygning af vejen frem til lokalplanområdet, kan der foretages en støjberegning på denne belastning. Hvis det ikke er muligt at overholde grænseværdierne, skal der iværksættes støjdæmpende foranstaltninger til afhjælpning af forholdet.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder**Landbrugsloven**

En realisering af lokalplanen kræver ophævelse af landbrugspligten på området jf. Landbrugslovens kapitel 5, § 6, hvoraf det fremgår, at "en landinspektør kan underskrive en erklæring, hvor i det bekræftes, at jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger og dertil hørende fællesarealer, som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål, - og jorden ligger i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til de nævnte formål."

Fortidsminder

Frederikssund Kommune foretages arkæologisk prøvegravning i området forud for iværksættelse af anlægsarbejder. Hvis der derudover under jordarbejder opdages 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 Egns museet Færgedgården.

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning, at man ved byggeri og planlægning i Frederikssund Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og miljømæssig er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Det anbefales, at der anvendes byggematerialer, der er genanvendelige. Desuden gerne mærket "Dansk Indeklimamærkning".

Frederikssund Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer, der er nødvendige, for fremme af en bæredygtig udvikling, herunder opførelse af 0-energihuse.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- fastlægge retningslinier for et boligkvarter bestående af en parcelhusbebyggelse, - en tæt/lav boligbebyggelse samt for 2 etagers gårdhuse
- at skabe et særligt område til moderne træhuse
- sikre en landskabelig bearbejdning af området, således at det tilpasser sig eksisterende og fremtidige naboparceller og det åbne land
- sikre en varieret boligmasse, der muliggør en sammen-sat beboergruppe
- sikre en hensigtsmæssig infrastruktur i området, der er fremtidssikret i forhold til en senere udbygning af Syd-byen

§ 2. Områdets afgrænsning

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: matr. nr. 7 c, 27 a, 27 b og 27 c samt del af matr. nr. 8 a Oppe Sundby.
2. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 15. december 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

1. Den del af matr. nr. 8 a, som lokalplanen omfatter samt matr. nr. 27 a, 27 b og 27 c Oppe Sundby ligger i byzonen.
2. Matr. nr. 7 c Oppe Sundby ligger i landzonen.

§ 4. Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til åben-lav og tæt-lav, helårsbeboelse med bopælspligt samt funktioner, der naturligt knytter sig til et sådant kvarter.
2. Inden for området kan der opføres 123 boliger. Boligerne kan udføres som fritliggende parcelhuse, gårdhuse, dobbelthuse og rækkehuse.
3. Eksisterende helårsbeboelse i området bibeholder deres status som enfamilieboliger.
4. Der kan fra den enkelte bolig drives erhverv, der er foreneligt med områdets karakter som boligområde, under forudsætning af, at:
 - erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp,
 - virksomheden drives på en sådan måde, at ejendom-

mens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (f.eks. ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

- erhvervet er i overensstemmelse med anden lovgivning
- erhvervet ikke er til gene for de omboende.

5. Der kan inden for boligområdet opføres tekniske anlæg så som, transformerstationer, pumpestationer, fællesantenneanlæg og lignende.

§ 5. Udstykning

1. Udstykninger i strid med lokalplanens kortbilag 3 må ikke finde sted.
2. Området udstykkes i selvstændige parceller efter følgende princip:
 - for parcelhuse må ingen grund udstykkes med et grundareal mindre end 600 m²
 - for rækkehuse må ingen grund udstykkes med et grundareal mindre end 230 m²
 - for dobbelthuse må ingen grund udstykkes med et grundareal mindre end 370 m².
 - for gårdhuse må ingen grund udstykkes med et grundareal mindre end 1200 m². Gårdhusene kan opdeles i andels -, leje - eller ejerlejligheder.
 - friarealer samt adgangsarealer – herunder område til carporte og parkering - udstykkes som en matrikel og tilskødes grundejerforeningen.

§ 6. Veje og stier

1. I lokalplanområdet anlægges veje og stier i princippet som vist på kortbilag 3.
2. Fra stamvej i området omfattet af lokalplan 100 etableres boligveje b - b, c - c, d - d og e - e. Vejene udlægges i en bredde på 7 m med en anlagt vejbredde på 5 m. På alle boligveje etableres et 9 m bredt bælte i boligvejens fulde længde, der anvendes til etablering af carporte, affaldsstationer og uoverdækkede p-pladser. På modsatte side af dette carportbælte etableres fortov. Fortovet anlægges i 2 m bredde, asfalteres og afsluttes med en 1,5 m græsabat mod matriklerne jf. kortbilag 4. For enden af boligveje skal der etableres vendepladser. Disse dimensioneres, så de er i overensstemmelse med renovation og redningsberedskabets krav om tilgængelighed. Der etableres stier fra boligvejene til de grønne kiler, som vist på kortbilag 3.
3. Veje, vendepladser og overordnede stier belægges med asfalt. Hvor stier krydser veje, kan der foretages trafik-

sikkerheds-foranstaltninger. F.eks. i form af hævede vejarealer eller ved anvendelse af rød asfalt.

4. Parkeringsbælte belægges med grus eller perlesten kantet med granit.
5. Gangstier og flisearealer på parkeringsbælter lægges som store fliser med græs eller grusfuge.

§ 7. Parkering

1. Der anlægges 2 parkeringspladser pr. parcelhus og 1½ parkeringsplads pr. dobbelt og – rækkehus samt pr. boligenhed i gårdhusene. Parkeringen etableres på parkeringsbælter, der løber i boligvejenes fulde længde som vist på kortbilag 2 og 3.
2. Der anlægges ½ gæsteparkeringsplads pr. dobbelt- og rækkehus samt pr. boligenhed i gårdhusene i parkeringsbælterne.
3. Uagtet stk. 1-2 kan der etableres parkering på egen grund på parcelhusgrundene.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesplan

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med de på kortbilag 3 viste byggelinier.

2. Byggelinier

Parcelhusene: der fastlægges en byggelinie på 5 meter fra vejskel. Boligerne placeres med gavl eller facade i denne linie. Mindre, fremspringende partier såsom vindfang eller karnap kan overskride byggelinien i mindre omfang, under forudsætning af at hovedfacaden tydeligt følger byggelinien. Tagudhæng må maksimalt overskride byggelinien med 50 cm tagrende inklusive.

Dobbelt- og rækkehusene: der fastlægges et 14 m bredt byggefelt 8 m fra vejskel, inden for hvilket bebyggelse skal placeres i sin helhed. Tagudhæng må maksimalt overskride byggelinien med 50 cm inklusiv tagrende.

Gårdhuse: der fastlægges en byggelinie 8 m fra vejskel. Mod fællesarealer, kan der bygges i skel. Ingen bygningsdele må rage ud over skel.

I forbindelse med boligvejene etableres et 9 m bredt bælte i vejenes fulde længde, hvor carporte, gæsteparkering og affaldsstationer etableres i princippet som vist på kortbilag 2.

3. Antal plan og bebyggelsesprocent

Parcelhuse må opføres i 1½ plan med en bebyggelsesprocent på 25 %. Til parcelhusenes grundstørrelse medregnes en byggeret beregnet af et tillæg på 60 m² svarende til 2 parkeringspladser.

Dobbelt og rækkehuse kan opføres i 2 plan med en bebyg-

gelsesprocent på 40 %. Til dobbelt- og rækkehusene grundstørrelse medregnes en byggeret beregnet af et tillæg på 45 m² svarende til 1½ parkeringsplads.

Gårdhuse må opføres i 2 plan med en bebyggelsesprocent på 45 %. Lejlighedsskel kan være vandrette og lodrette.

For alle boligtyper gælder, at fællesarealerne – bortset fra de nævnte tillæg – ikke medregnes i udregning af bebyggelsesprocenten.

4. Niveauplan

Bygningsmyndigheden fastsætter niveauplan. Stuegulvskote fastlægges til maksimalt 40 cm over niveauplan.

Husformer - og dybder

1. Parcel- dobbelt- og rækkehuse samt gårdhuse kan opføres med en maksimal husdybde på 10 m.

2. Dobbelt- og rækkehuse kan forskydes i forhold til hinanden, så der opstår en variation i facaderækken.

3. Udestuer og overdækkede terrasser i tilknytning til parcel- dobbelt- og rækkehuse kan ikke opføres mod gade og kun mod haven i det omfang bygningerne holdes indenfor byggefeltet.

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

5. Huslængder

For rækkehusene gælder, at der maksimalt kan opføres 8 rækkehuse i forlængelse af hinanden.

6. Facadehøjder

Facadehøjden fastsættes i forhold til stuegulvskoten. For parcelhusene fastsættes den til maksimalt 3 m. Opføres parcelhusene med ensidig taghældning fastsættes facadehøjde til 5 m. For dobbelt- og rækkehuse fastsættes facadehøjden til maksimalt 6 m. For gårdhusene fastsættes den maksimale bygningshøjde til 8 m.

7. Tagformer

Parcel- dobbelt- og rækkehuse skal opføres med sadeltag med en hældning mellem 25 - og 45 grader. Sadeltagene kan opføres asymmetrisk. Tagene kan udføres med valm.

Alternativt kan parcel - dobbelt- og rækkehuse opføres med ensidig taghældning mellem 25 % og 50 % med den højeste facade mod vest.

Gårdhuse opføres med ensidig taghældning mellem 20 % og 45 % mod gårdrummet.

Carporte - og affaldsstationer

1. Carporte og affaldsstationer må opføres på den på bilag 3 viste zone i forbindelse med adgangsarealerne. Den mak-

simale højde på bygningerne er 2,5 m.

8. Sekundære bygninger

Udhuse, drivhuse og lignende sekundære bygninger på de enkelte parceller skal placeres i baghaverne minimum 1 m fra skel mod offentligt tilgængelige stier/grønne arealer.

Den maksimale højde fastsættes til 2,5 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende 1. Parcelhuse

Parcelhusene på boligvej b, c og d opføres i tegl (evt. med skalmur) og eventuelt lette facadepartier. Murværket skal fremstå med blank mur, pudset eller filtset. Lette facadepartier kan udføres i træ eller plade eller en kombination af disse. Dørrammer og vinduer skal udføres i træ eller i aluminium / træ.

Parcelhusene på boligvej e kan kun opføres som træhuse i moderne arkitektur eller som danske længehuse i træ. I princippet som vist i eksempelsamlingen bagerst i lokalplanen. Træhuse med et udseende som sommerhuse og bjælkehuse må ikke opføres i området. Træværkets farvesætning skal godkendes af Frederikssund Kommune.

Tage belægges med uglaseret tagtegl 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, der etableres på parcelhusgrundene, kan kun opføres som en integreret del af beboelseshuset.

2. Dobbeltbuse og rækkehuse

Bygningerne skal opføres som en kombination af tegl (evt. med skalmur) og lette facadepartier. Murværket skal fremstå med blank mur. Lette facadepartier kan udføres i træ eller plade eller en kombination af disse. I forbindelse med de lette facadepartier kan der etableres halvtag. Dørrammer og vinduer skal udføres i træ eller aluminium / træ. Tage belægges med uglaserede tagtegl. Inddækninger skal udføres i zink.

3. Gårdhuse

Bygningerne skal opføres i tegl (evt. med skalmur) eller lette facadekonstruktioner eller en kombination af disse. Murværket skal fremstå med blank mur. Lette facadepartier kan udføres i træ eller plade. I forbindelse med de lette facadepartier kan der etableres halvtag. Dørrammer og vinduer skal udføres i træ eller aluminium / træ. Tage belægges med plade eller skifer. Inddækninger skal udføres i zink eller træ.

Alternativt kan gårdhusene opføres som træhuse i moderne

arkitektur. Træets farvesætning skal godkendes af Frederikssund Kommune.

4. Carporte og affaldsstationer

1. Carporte og affaldsstationer udføres i en åben stålkonstruktion. Der kan opsættes espalier på bygningernes sider. Tagene udføres i glas eller polycarbonat (gennemsigtige plader). Alle carporte skal være ens.

5. Sekundære bygninger

Sekundære bygninger skal opføres med plade – eller træbeklædning i jordfarver, sort eller hvid og med pladetag med ensidig hældning. Tagbeklædning må ikke opføres i kobber eller tagpap.

6. Tagedløb og tagrender

På alle typer bygninger skal tagedløb og tagrender udføres i zink eller galvaniseret stål.

7. Paraboler/antennner

Paraboler med en diameter større end 1,1 m må ikke opsættes uden Bygningsmyndighedens tilladelse. Paraboler skal opsættes ikke-synligt fra offentligt areal.

Alle ejendommen skal tilsluttes hybridnettet. Såfremt dette ikke er muligt, skal der etableres en fællesantenne i området.

8. Tekniske installationer

Solceller, solpaneler, solfangere og lignende skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur og kræver Bygningsmyndighedens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9. Skiltning

1. Skiltning i forbindelse med virksomheder, som tilladt i § 4, stk. 3, må ikke etableres uden Byrådets særlige godkendelse.
2. Der må ikke etableres reklamering i lokalplanområdet.

§ 10. Ubebyggede arealer

1. De ubebyggede arealer anlægges som i princippet vist i helhedsplanen vedtaget dato 10. februar 2005.
2. Boligvejene markeres med en træække, der plantes forskudt i parkeringsbæltet. Der skal vælges en letløvet trætype.
3. Parcelhusene omkranses af hække. I naboskel med en maksimumhøjde på 180 cm. Mod adgangsarealer fastsættes højden til maksimalt 150 cm.
I skel mellem dobbelt- og rækkehuse samt mod grøninger etableres hække med en maksimumhøjde på 180 cm. Mod adgangsarealerne opsættes espalier eller let hegn, som tilplanter med klatreplanter.
Fra alle haver etableres adgang til de grønne kiler som

en forskydning i hækkene. Umiddelbart bag hække mod grønninger plantes frugttræer.

4. Espalier på carporte og affaldsstationer tilplantes med klatre- eller slyngplanter. Fællesarealer på de enkelte boligveje udlægges med græs. Der etableres 1 legeplads pr. boligvej i tilknytning til grønningerne. Der kan desuden etableres bålpladser, og lignende, der udlægges med grus.
5. Landskabskilerne udlægges med græs. Der etableres små øer/høje med en maksimal højde på 1½ meter af overskudsjord, der tilplantes med lavere busklignende vækster og/eller markblomster.
6. Der etableres en vaskeplads med olieudskillere til bilvask pr. parkeringsbælte.
7. Carporte må kun benyttes til indregistrerede biler og anhængere med en totalvægt på maksimalt 750 kg. Campingvogne, både og lignende samt lastvogne over 3,5 ton må ikke parkeres eller henstilles i området.
8. Opmagasiner af joller og små-både, der kan henstilles i haver uden at rage op over hækken, kan tillades.
9. Adgangs-, opholds- og færdselsarealer skal udformes under størst mulig hensyn til fysisk handicappede, med henblik på tilgængelighed.
10. Belysningen på boligvejene placeres på parkeringsbæltet langs kørebanen. Belysningen udføres som pullertbelysning med en standerhøjde på 1,2 m. Der kan opsættes supplerende belysning på carportene.
11. Eventuel terrænregulering skal forstærke det eksisterende landskabs træk. Terrænregulering over +/- ½ m må ikke finde sted uden Bygningsmyndighedens godkendelse.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Alle lednings- og forsyningsanlæg udføres som jordkabler.
2. Området skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem.
3. Overfladevand på fællesarealer og veje samt fra carportene i carportbælterne føres til regnvandsledning.
4. Regnvand på de enkelte parceller skal føres til faskine på egen grund
5. Området skal forsynes med vand fra Frederikssund Kommunale Vandforsyning.
6. Området skal tilkobles den offentlige varmforsyning: naturgas.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Området skal være tilsluttet det offentlige spildevandssystem, Frederikssund Vandforsyning, HNG og elforsyningsnettet. Området skal ligeledes tilsluttes hybridnettet, hvis der mulighed for det.

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

1. Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på 55 db(A) ved facaderne og udeopholdsarealerne.
2. Der skal etableres støjværn mod jernbanen f.eks. som jordvold, beplantning, støjskærm eller ved en kombination af disse. Projekt til afskærmningsforanstaltninger skal godkendes af Frederikssund Kommune.

§ 14. Grundejerforening

1. Der skal dannes en grundejerforening for lokalplanområdet. Ejere af boliger i området har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.
2. Grundejerforeningen skal være medlem af Fællesgrundejerforeningen for Sydbyen, når Byrådet måtte kræve det. Grundejerforeningen varetager drift og vedligehold af fællesarealerne samt fastsætter retningslinier for anvendelse af carportene i parkeringsbælterne. Standarden for drift og vedligehold af arealerne defineres i en plejeplan, som Frederikssund Kommune udarbejder.
3. Det vil desuden være en forudsætning for kommunens godkendelse af grundejerforeningens vedtægter, at der opstilles en række betingelse vedr. brug af nitratholdig gødning, ikke-godkendte pesticider og kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler.
4. Grundejerforeningen for området skal være stiftet senest, når Byrådet kræver det.
5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
6. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne - herunder parkeringsbælterne.

§ 15. Servitutter

1. Deklaration på matr. nr. 8 a Oppe Sundby - tinglyst den 28. september 1983 af Frederikssund Kommune angående pligt til udlod af matr. nr. 8 a med henblik på sammenlægning med eksisterende landbrugsejendom 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.

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.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).
3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.
4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen

Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

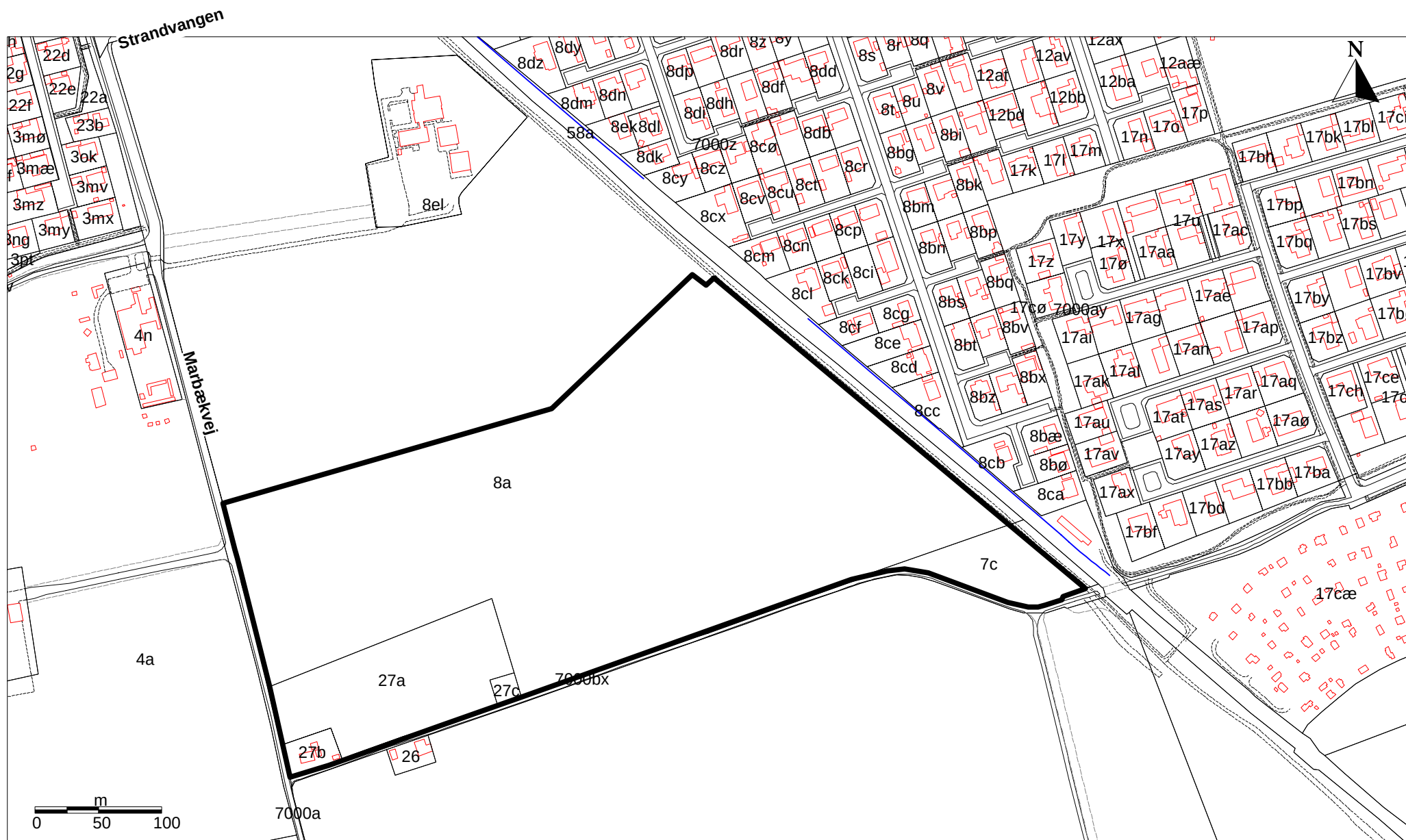
Frederikssund byråd den 23. maj 2006

Knud B. Christoffersen

Knud B. Christoffersen
borgmester

/ *Bodil Hare*

Bodil Hare
Teknisk direktør



Signaturforklaring

— Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 101

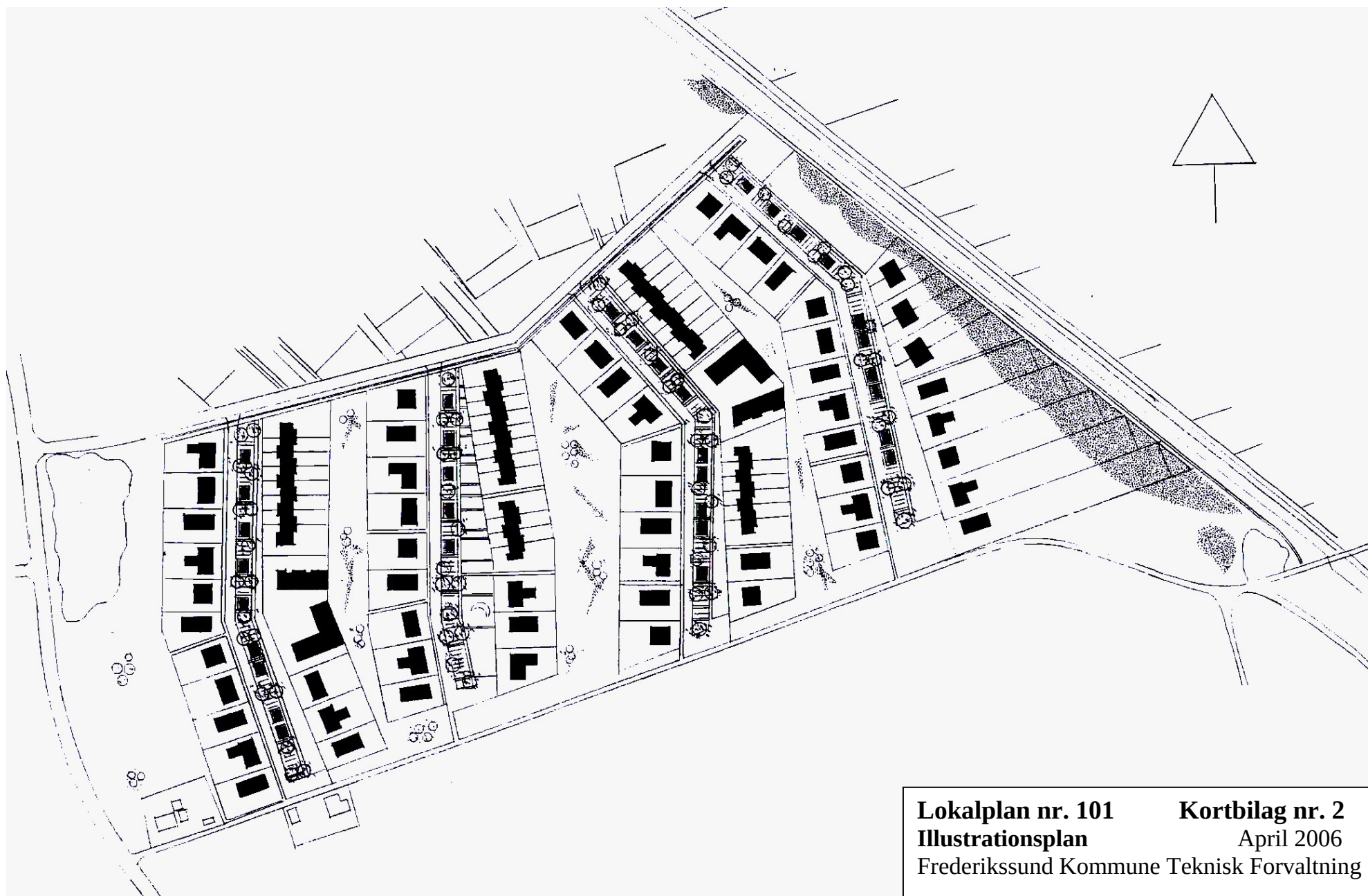
Kortbilag nr. 1

Matrikulære forhold

Mål 1:4000

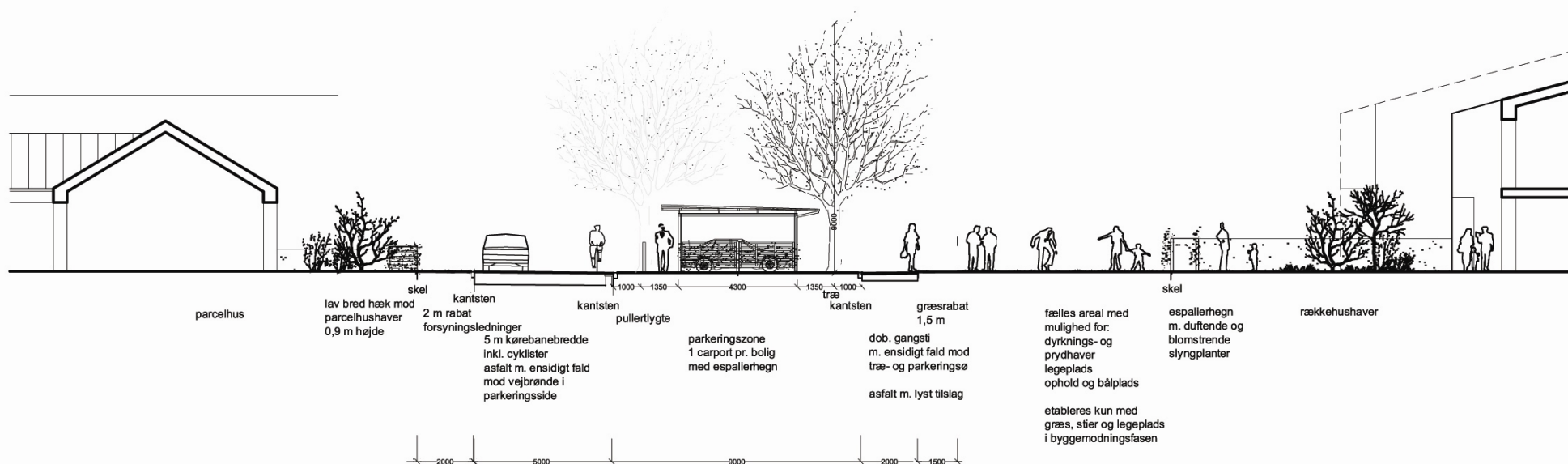
Januar 2006

Frederikssund Kommune Teknisk Forvaltning



Lokalplan nr. 101 **Kortbilag nr. 2**
Illustrationsplan April 2006
Frederikssund Kommune Teknisk Forvaltning





REDIGERET
Dato: 04.01.2006

JJW ARKITEKTER
VESTERBROGADE 149
DK-1620 KØBENHAVN V

TEL (+45) 3324 0909
WWW.JJW.DK

JJW

SYDBYEN FREDERIKSSUND
TVÆRSNIT BOLIGVEJ I ETABLERINGSFASEN
M. VEJ, PARKERING, STIER OG FÆLLESAREAL
Dato: 15.10.2004

Lokalplan nr. 101 **Kortbilag nr. 4**
Snit i boligvej April 2006
Frederikssund Kommune Teknisk Forvaltning

Eksempler på træhuse



