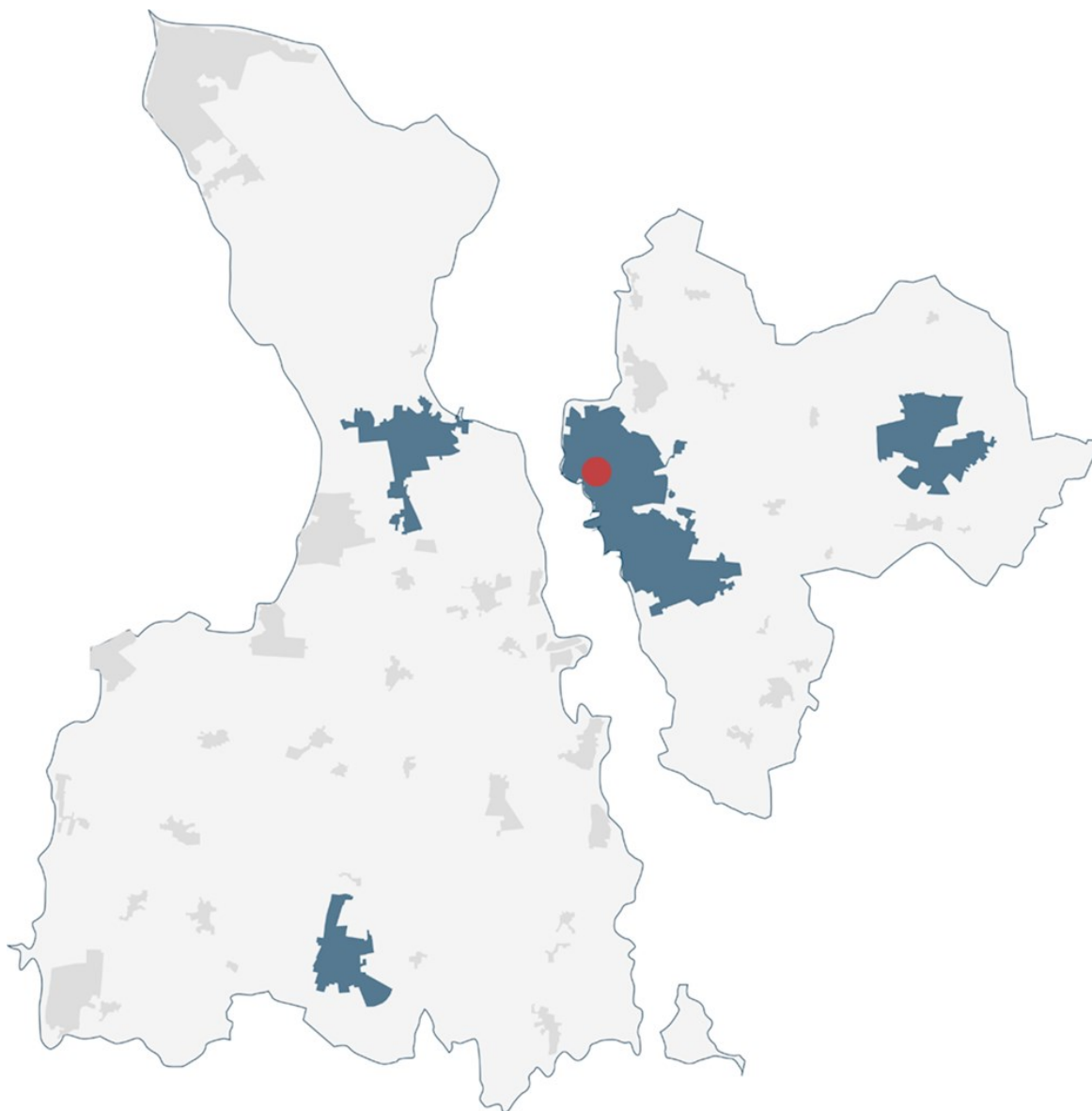


# Lokalplan 161 for bevaringsværdige bygninger på Færgeparken i Frederikssund

VEDTAGET



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 161 for bevaringsværdige bygninger på Færgeparken i Frederikssund	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	17
Miljøvurdering	18
Bestemmelser	18
Kortbilag 1 - Afgrænsning og matrikelskel	31
Kortbilag 2 - Afgrænsning og byggefelter	32
Kortbilag 3 - Bevaringsværdige bygninger mm	33
Kortbilag 4 - Opholdsarealer, parkering mm	34
Kortbilag 5 - Illustration	35
Kortbilag 6 - Facadetegninger fra 1926	35
Bekendtgørelse	36

# Lokalplan 161 for bevaringsværdige bygninger på Færgeparken i Frederikssund

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.

Byrådet kan herved påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

### Opbygning

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

Indledningsvist beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for anvendelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser kan være uddybet med en kommentar.

### Lokalplaner gælder fremtidige forhold

Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, og der er ikke pligt til at etablere nye anlæg eller bebyggelser beskrevet i lokalplanen, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes. En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

### Annoncering

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

## Redegørelse

# Lokalplanens baggrund, formål og indhold

## Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er, at sikre, at ændringer på de bevaringsværdige bygninger på Færgemarken i Frederikssund sker i overensstemmelse med bevaringshensynet, så bebyggelsen, som omfatter det gamle sygehus, bevarer sin karakter og bevaringsværdi.

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning om at indrette boliger i tagetagen på en bevaringsværdig bygning på Færgemarken 20-21. Bygningen, der oprindeligt var sygehus, har en markant placering ved Færgevej. Ombygningen til boligformål ville medføre, at de i dag rene tagflader ville blive brudt med vinduer og altaner uden hensyntagen til bygningens arkitektoniske kvalitet og bevaringsværdi.

Plan- og Miljøudvalget besluttede derfor den 7. juni 2022 at nedlægge et § 14 forbud mod ændring af tagfladen og igangsættes udarbejdelse af lokalplan, som sikrer bygningernes bevaringsværdi. Denne lokalplan sikrer bygningernes bevaringsværdi.



*Facade mod Færgevej set fra syd*

## Indhold

Planen indeholder bestemmelser som muliggør, at området kan anvendes til blandet bolig og erhverv i de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Området som i dag indeholder erhverv kan ændre anvendelse til 100% bolig. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra overdækninger til cykler og affaldsbeholdere samt biler på et udpeget areal til p-pladser.

Lokalplanen sikrer, at bevaringsværdige bygninger ikke bliver ombygget eller ændret på en måde, som ikke er i overensstemmelse med bevaringshensynet. Særligt sikrer lokalplanen, at facade og tagflader, der vender mod Færgevej, bevares eller kun ændres på en sådan måde, at der bliver skabt reference til bygningens oprindelige udseende.



*Bebyggelsen set fra Færgevej*

Lokalplanen indeholder også bestemmelser, som skal sikre, at der etableres gode opholdsarealer ved boligerne og der udlægges 2 stier til Færgevej. Den ene sti er en gangsti, som skal etableres ved ibrugtagning af boliger og den anden er en niveaufri cykel- og gangsti, der med lokalplanen reserveres plads til. Stierne vil forbedre adgangen til området for cykler og gående.

Lokalplanen sikrer, at der i udlægning af parkeringspladser er taget højde for den dobbeltudnyttelse, der forventes at være i området med både boliger og erhverv.

For at fastholde det åbne udsigt fra Færgevej til de gamle sygehusbygninger udpeges der i lokalplanen et område, som skal fremstå med græs. Dette areal må ikke beplantes med buske og træer bortset fra enkelte solitære træer.





*Bebyggelsen set fra Færgevej ved Lundevej*

## Beliggenhed og eksisterende forhold

### Beliggenhed

Området med det gamle sygehus ligger i Frederikssund by lige udenfor bymidten. Området er omgivet af boligbebyggelser i form af enfamiliehuse mod vest langs Færgevej og etageboliger mod øst på Færgeparken og Lundebergvej.

Lokalplanområdet ligger mindre end 300 m fra Roskilde fjord og der er gode udsigtsmuligheder herfra til fjorden, da terrænet ligger højt (kote 7,0 DVR90).



### *Luftfoto fra 2022 med lokalplanafgrænsning og husnummer*

Området grænser op til og Lundebjergvej mod nord, hvorfra der er vejadgang til lokalplanområdet. Mod syd grænser området op til Færgevej, som er en af de større forbindelsesveje i Frederikssund. Lokalområdet ligger højere end Færgevej og den gamle hospitalsbygning, som ligger ud til Færgevej er i sær synlig fra Færgevej.

Området udgør ca. 5,6 ha og omfatter matrikelnummer 13g Frederikssund Markjorder og 13e Frederikssund Markjorder.

## **Eksisterende forhold og historik**

Frederikssund sygehus blev taget i brug den 1. maj 1871.

Dengang bestod sygehuset kun af den fløj, som i dag har facade mod Færgevej (Færgemarken 20). Bygningen blev opført med blank mur og skifer på taget.





*Postkort fra 1910-26 - sidefløjen kom først til i 1926.*

Sygehuset blev udvidet med en epidemibygning i 1891 (Færgemarken 19).

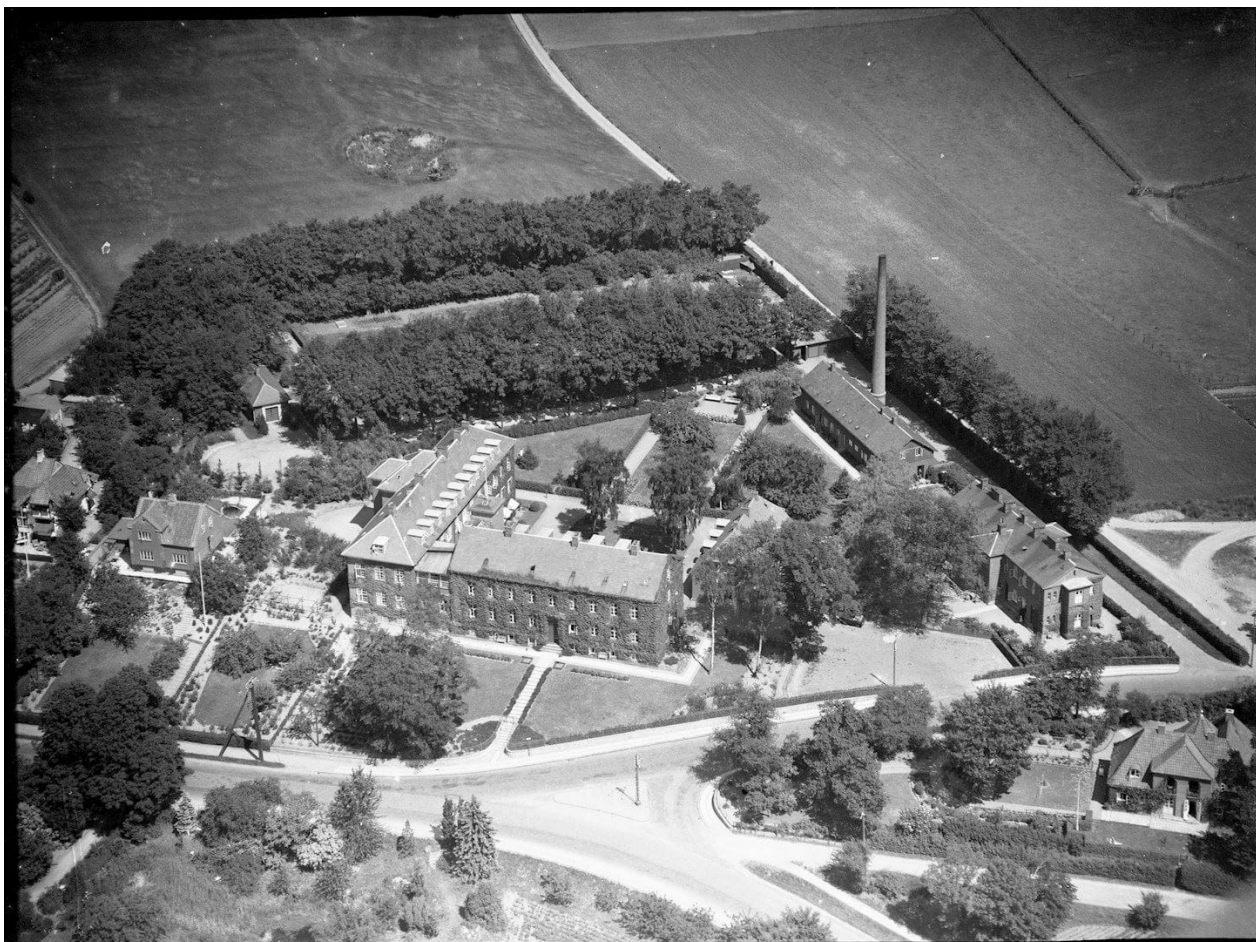


*Skråfoto fra 1946-1969*

Epidemibygning fra 1891 ses i midten (bygning i 1½ etager). Der blev indrettet 4 boliger i bygningen i 2020.

I 1926 blev sygehuset udvidet med vinkelfløjen på den ældste bygning.





*Skråfoto 1936-1939*

Her ses den ældste bygning med indgangen til hospitalet fra Færgevej og den nyere vinkelfløj, der blev tilbygget i 1926.

I 1952 blev bygningen nord for de oprindelige bygninger opført. Den indeholdt køkkenfunktioner og var forbundet til sygehuset med en mellembygning og overdækning, som ikke længere er der.





*Skråfoto fra 1956*

På fotoet ses forbindelsen mellem sygehus (Færgeparken 21) og køkkenbygningen (Færgeparken 22-23) med det høje tag.

Sygehuset fungerede som sygehus frem til 1985, hvor det nye Dybendal Sygehus (Frederikssund sygehus) blev indviet.

Lokalplanen omfatter den gamle sygehusbygning med sidefløj fra 1871/1926, epidemibygningen fra 1891 og køkkenbygningen fra 1552.

I dag anvendes de ældste sygehusbygninger til liberale erhverv og kontor. Der indenfor de seneste år indrettet boliger i epidemibygningen Færgeparken 19 og i de øverste etager i køkkenbygningen på Færgeparken 22-23. Sygehuset har således indtil for nyligt kun været udnyttet til erhvervsformål, hvilket området bærer præg af, idet det er indrettet med mange parkeringspladser og uden reelle opholdsarealer. Friarealerne er flere steder belagt med brosten og der er friholdt plads i belægningen til solitære træer omkring bebyggelsen. Brostensbelægningen og de enkeltstående træer understøtter bygningernes bevaringsværdi og giver området en grøn karakter.





Den ældste sygehusbygning fra 1871 set fra Færgevej



Gårdrummet med sygehuset og epidemibygningen fra 1891



Sidefløj fra 1926



Køkkenbygning fra 1952

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen. I det følgende beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning.

### Planloven

Kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen



Området ligger i byzone ca. 200 m fra kysten. Strækning mellem lokalplanområdet og kysten er bebygget med store villaer og fremstår ikke som et åbent ubebygget kystlandskab. På grund af områdets høje beliggenhed ligger lokalplanområdet i den kystnære del af byzonen og indgår i et samspil med kystlandskabet i og med, at den eksisterende bebyggelse kan ses fra kysten. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på;

- 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse eller anlæg, der vil kunne påvirke kysten visuelt eller ændrer offentlighedens adgang til kysten. Lokalplanen vurderes i øvrigt, at være i overensstemmelse med planlovens bestemmelser om den kystnære del af byzonen.

### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 161 ophæves delvist lokalplan 43 Bolig-, erhvervs- og offentligt område på det tidligere sygehusområde og Klintegården inden for lokalplanens område.

Matr.nr. 13e og 13g Frederikssund markjorder

- Tinglyst: 29.09.1987-22718-17, Lokalplan 43, påtaleberettiget: Frederikssund Kommune.

### Servitutter

§ 12.4 I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 161 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område delvist, idet alle punkter ophæves med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger:

Matr.nr. 13e Markjorde og 13g Markjorde:

Tinglyst: 26.03.1987-7355-17

Titel: Lokalplan nr. 43

### Ekspropriation

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er indsat for at opfylde dette lovkrav.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).

- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

### Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som blandet bolig og erhverv, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Den del af lokalplanområdet, der grænser op til Færgevej er støjbelastet.



### Støjudbredelse - Trafikstøj fra Færgevej

Jf. Planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsomanvendelse, hvis planen med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Da lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger i et eksisterende område for blandede byfunktioner, forudsættes det, at støjniveauet bringes ned på højst 58 dB på facader og arealer udlagt til opholdsarealer, jf. vejledende støjgrænseværdier fra miljøstyrelsen. Dæmpningen af støjniveauet kan ikke sikres på traditionel vis gennem foretagelse af afskærmningsforanstaltninger, såsom anlæg af støjvold, mur og lignende, fordi en sådan afskærmning vil blokere udsigten til en bevaringsværdig bygning og den vil miste sin markante positur i gadebilledet. Lokalplanen sikrer opholdsarealer ved at

der som betingelse for ibrugtagen af boliger skal etableres opholdsarealer, der er placeret med en sådan afstand til vejen, at støjniveauet på disse er højst 58 dB.

## Anden lovgivning

### Fingerplanen (stationsnærhed)

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: Det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde. Det indre storbyområde findes ikke i Frederikssund Kommune. Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde (Byfingrene), hvor der må der ske byudvikling. Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

### Natura 2000

Det gamle sygehus ligger i byzone, og lokalplanen omfatter et område, som ligger ca. 200 m fra Natura 2000 området Roskilde fjord.

Natura 2000 området er udpeget på grundlag af naturtyper som sandbanke, bugt, strandeng, kalkoverdrev, rigkær mv. og en række fuglearter samt skæv vindelsnegl, stor vandsalamander mfl.

Det vurderes, at lokalplanområdet, ikke rummer naturtyper eller levesteder for arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Vi vurderer, at den beskudne bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed, for ikke vil give anledning til væsentlig påvirkning af naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Der er ikke registreret § 3 beskyttet natur i lokalplanområdet.

Vi har ikke kendskab til, at der forekommer beskyttede dyre- eller plantearter (Bilag IV arter) på ejendommen.

Arealet rummer ikke oplagte yngle- og rasteområder for padder, da der ikke er våde/fugtige områder. Ej heller mulige yngle- eller rasteområde for markfirben.

Indenfor lokalplanområdet står der nogle yngre, løvfældende træer (hovedsagelig robinie og ahorn) hvoraf nogle af dem er tæt bevokset med vedbend. Denne beplantning fastholdes i planen.

Det vurderes, at planen ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets Bilag IV.

### Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Vandplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

### Grundvand

Lokalplanens område ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og heller ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Det vurderes, at



arealanvendelsen til blandet boligområde ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

#### Søer, vandløb og kystvand (recipienter)

Overfladevand skal håndteres ved nedsivning på matriklen og påvirker således ikke søer, vandløb og kystvand.

Lokalplanen forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanen.

#### Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til ROMU, Roskilde Museum.

## Kommuneplan 2021

### Kommuneplanrammer

Planområdet ligger i det stationsnære kerneområde og er omfattet af kommuneplanramme BB 1.8. der udlægger området til blandet byområde. Området må anvendes til: boliger, erhverv såsom kontorer, liberalt erhverv og offentlig og privat service herunder undervisning, daginstitution og administration.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### Byudviklingsstrategien

Lokalplanområdet ligger i Frederikssund, som sammen med Græse Bakkeby og Vinge udgør kommunens regionale center. Det er kommunens største byområde med en koncentration af arbejdspladser, specialbutikker, uddannelsessteder, kulturtilbud og servicefunktioner.

Frederikssund indgår som ”fingerby”, som rummer de byområder, hvor det på statsligt niveau ønskes, at hovedstadsområdet vækst koncentrerer jf. afsnit om Fingerplanen. Status som del af fingerbyen giver kommunens regionale center gode vilkår for udvikling. Inden for det regionale center ønske Frederikssund Kommune at udnytte sit potentiale, og at fastholde og udbygge sin position i konkurrencen med hovedstadsområdets større byer om at tiltrække vækst og fremtidsmuligheder indenfor handel, erhverv, uddannelse, kultur og bosætning mv.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at muliggøre boligvækst indenfor eksisterende byarealer og samtidigt bevare en del af kommunes kulturarv og kulturmiljø.

### Stationsnærhed og parkering

#### Stationsnærhed

De stationsnære områder og kerneområder skal udnyttes til tæt og bymæssig bebyggelse, og indrettes med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik.

Nærværende lokalplanområde ligger indenfor et stationsnært kerneområde. Lokalplanen sikrer, at der bliver mulighed for en sti med niveaufri adgang fra Færgenvej gennem lokalplanområdet til Færgenparken. Forholdene for bløde trafikanter fremmes således og lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

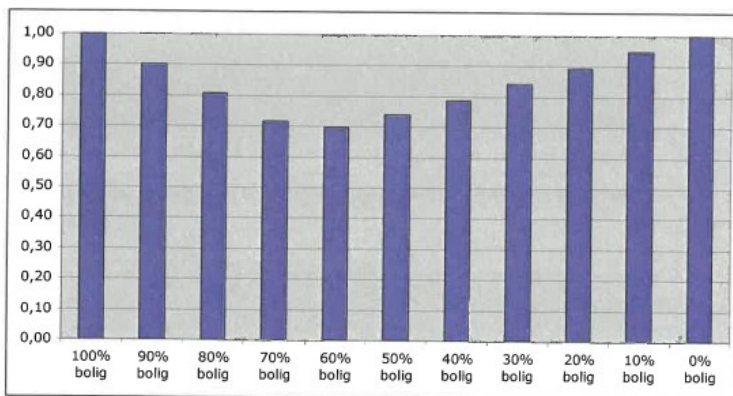
#### Parkering

Da lokalplanen ligger indenfor de stationsnære områder og lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger og liberale erhverv, fastsætter Kommuneplan 2021 bestemmelser om, at der skal etableres minimum 0,6 bil parkeringspladser og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og mindst 1 bil parkeringsplads pr 50m2 erhvervsareal. For stationsnære områder i Frederikssund by kan udlægget af parkeringspladser i lokalplaner kan dog fastsættes til mindre end 1 bil pr. 50 m2 erhvervsetageareal på baggrund af en konkret vurdering. Der kan tillades dobbeltudnyttelse af parkeringspladser i lokalplaner, hvis der er 30 - 90 % boligareal og den øvrige anvendelse omfatter butik og erhverv.

I nærværende lokalplan udlægges der 1 bilparkeringsplads og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 bilparkeringsplads pr 60 m2 erhvervsetageareal.

P-pladser for erhvervsarealet er fastlagt på baggrund af det antal p-pladser, der var indtil 2020, hvor området alene blev benyttet til erhvervsområde. Der var dengang anlagt 45 p-pladser i området svarende til 1 p-plads pr 60 m2 erhvervsetageareal.

Det normerede antal bilparkeringspladser kan ganges med en reduktionsfaktor, som er fastsat i lokalplanen. Reduktionsfaktoren er bestemt ud fra Vejdirektoratets tabel over reduktionsfaktorer ved mulighed for dobbeltudnyttelse. Reduktionsfaktoren afhænger af boligparkeringspladsernes andel af det samlede parkeringsbehov til boliger og erhverv/kontorer.

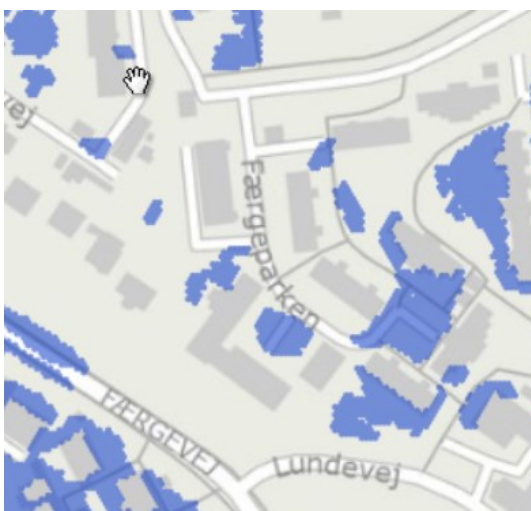


Vejdirektoratets tabel ved mulighed for dobbeltudnyttelse til boliger og kontorer.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanen.

### Klimatilpasning

Bluespot viser, hvor der ved skybrud er risiko for oversvømmelse. Kortet viser, at der er risiko for mindre oversvømmelser på araer, der er udlagt til p-pladser. Boliger er ikke i risiko for at blive oversvømmet.



### *Kort som viser bluespot*

Frederikssund Kommune vurderer på den baggrund at lokalplanområdet er sikret mod oversvømmelse ved havvandstigninger og oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

### Kulturarv i byerne

I Frederikssund by er bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske værdier blevet kortlagt og vurderet med SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). Metoden indebærer, at bygningerne er kategoriseret på en skala fra 1-9. Bygninger vurderet inden for skalaens 1-3 har en høj bevaringsværdi, 4-6 en middel bevaringsværdi og 6-9 en lav bevaringsværdi.

Bygningerne på Færgeparken 19 og 20-21 er bevaringsværdige med høj bevaringsværdi (SAVE3) og har en høj og markant placering ud til Færgevej. Bygningerne blev opført som sygehus i 1871. Siden er der foretaget bygningsændringer i forhold til tagmateriale, facadestruktur og døre- og vinduesudformning, men bygningerne står i store træk, som da de blev opført. Sygehusbebyggelsen - inklusiv Færgeparken 22-23 - udgør således den dag i dag et lille lokalt kulturmiljø i byen.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser, som sikrer, at den ældste bygning fra 1871 der ligger ud til Færgevej bevares eller føres tilbage til dens oprindelige udsende. De øvrige bygninger kan ændres på en sådan måde, at der bliver skabt reference til bygningens oprindelige udseende.

Lokalplanen sikrer endvidere, at friarealer ved belægning og beplantning understøtter kultur- og bevaringsværdierne.

På den baggrund har Frederikssund Kommune vurderet, at lokalplanen vil medføre en styrkelse af områdets kulturhistorisk bevaringsværdi.

### Spildevandsplanen

Området som lokalplanen omfatter ligger i opland 223, der er udlagt som spildevandskloak. Spildevand afledes til forsyningens spildevandskloak.

Overfladevand håndteres lokalt ved grundejers foranstaltning.

## Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

### Forsyningsforhold

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et fjernvarmeforsynet område. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning.

#### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

#### Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret, der er således etableret et ledningssystem for afledning af spildevand. Overfladevand håndteres lokalt ved grundejers foranstaltning. Lokalplanen giver ikke mulighed for en forøgelse af befæstet areal, idet arealer der i dag ikke er befæstet fastlægges til beplantning og grønne arealer i lokalplanen.

Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan for området, der bestemmer, hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres.



## Forhold til eksisterende funktioner

### Trafikale forhold

Lokalplanen medfører ikke udvidelser af den eksisterende bebyggelse eller ændring af områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål. Lokalplanen medfører således ingen væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

### Affald

Der reserveres et areal til fælles affaldshåndtering for henholdsvis boliger og erhverv. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens gældende affaldsregulativ og regulativ for erhvervsaffald samt gældende lovgivning på området.

## Tilladelser fra andre myndigheder

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven, men det er omfattet af områdeklassificering.

I tilfælde af, at der i forbindelse med gravearbejde i området konstateres jordforurening, skal kommunen kontaktes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

### Jordflytning

Der er anmeldeligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen,

### Byggetilladelse

Det kræver byggetilladelse, at indrette bolig eller erhverv i tagetager, som ikke indenfor de sidste 3 år er godkendt og anvendt til bolig/erhverv. Det kræver ligeledes byggetilladelse, at ændre anvendelse fra erhverv til bolig og fra bolig til erhverv.

## Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurdering:

Der er tale om bevaring af eksisterende byggeri og lokalplanen giver kun i begrænset omfang mulighed for ny bebyggelse.

## Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

## § 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre at bygningerne bevarer deres karakter og bevaringsværdi som en samlet bebyggelse og at ændringer i øvrigt sker med reference til de enkelte bygningers oprindelige udseende
- at udlægge området til bolig- og erhvervsformål
- at udlægge fælles grønne opholdsarealer
- at fastholde og give mulighed for en mere åben udsigt til de gamle sygehusbygninger fra Færgevej

### *Kommentar*

*For at fastholde den åbne udsigt fra Færgevej til de gamle sygehusbygninger udpeges der i lokalplanen et område, som skal fremstå med græs. Dette areal må ikke bebygges eller beplantes med buske og træer bortset fra enkelte solitære træer. I det område, der udpeges med eksisterende beplantning må træerne fældes, hvis de ikke udgør levested for flagermus.*

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

#### § 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 2.

#### § 2.1.2

Området omfatter matrikelnumrene 13E Frederikssund Markjorder og 13G Frederikssund Markjorder samt alle matrikler der efter 01.07. 2023 udstykkes herfra.

### § 2.2 Delområder

Lokalplanområdet er ikke inddelt i delområder.

### § 2.3 Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3 ANVENDELSE

### § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til blandet byområde; boliger, erhverv såsom kontorer, liberalt erhverv og offentlig og privat service herunder undervisning, daginstitution, administration.

### § 3.2

Offentligheden må færdes på lokalplanområdets friarealer.

## § 4 Udstykning

### § 4.1 Udstykning

Der må kun ske udstykning til gang- og cykelsti og tekniske anlæg så som transformestation.

### § 4.2

Der må dog ske sammatrikulering således at hele lokalplanområdet omfattes af samme matrikel.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Færgeparken.

### § 5.2 Stier

#### § 5.2.1

Der kan udlægges en cykel- og gangsti, som vist i princippet på kortbilag 3. Stien skal anlægges med en bredde på mindst 2,5 m.

#### § 5.2.2

Cykel- og gangsti skal udføres i asfalt, fliser eller belægningssten.

#### § 5.2.3

Der skal udlægges gangstier som vist i princippet på kortbilag 3. *Gangstier kan have et slynget/kurvet forløb. Afstanden til naboskel mod vest skal være mindst 2,5 m. Gangstier skal anlægges med en bredde på mindst 1,3 m.*

#### § 5.2.4

Der kan udlægges en forbindelsessti, *sti langs bygning*, som vist i princippet på kortbilag 3.

#### § 5.2.5

*Gangstier og forbindelsessti skal belægges med brosten og evt. fortovsfliser og udføres på samme måde som gangstien i områdets sydlige ende, som vist på figur 1 og figur 4.*

#### § 5.2.6

Gangsti i områdets sydlige ende, vist på kortbilag 3, må kun nedlægges, hvis der etableres cykel- og gangsti.



Figur 1 - Foto af gangsti i områdets sydlige ende set fra Færgevej.

### § 5.3 Parkering

#### § 5.3.1

Der skal mindst etableres 1 bil p-plads pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

#### § 5.3.2



Der skal minimum etableres 1 bil p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal ved kontorerhverv, liberale erhverv, administration, service, lettere håndværksvirksomheder og lign. indenfor lokalplanområdet.

### § 5.3.3

Når boligarealet udgør mindre end 90 % af det samlede etageareal i lokalplanområdet kan der regnes med dobbeltudnyttelse. Følgende reduktionsfaktorer kan i så fald ganges på det samlede parkeringsbehov:

Boligandel	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
Reduktionsfaktor	0,90	0,84	0,79	0,74	0,70	0,72	0,81	0,90

### § 5.3.4

Parkeringspladser etableres med bredde på mindst 2,5 meter og længde på mindst 5 meter.

### § 5.3.5

Minimum 1 p-pladser ved bygning B og D skal anlægges som handicap p-pladser med bredde minimum 3,5 m og længde minimum 5 m. Afstanden fra handicap p-plads til henholdsvis bygning B og D skal være under 10 m.

### § 5.3.6

Hvis der indrettes boliger i stueetagen på bygning D skal parkeringspladser vist med skravering på kortbilag 4 nedlægges og arealet skal anvendes til shared space.

### § 5.3.7

Langtidsparkering af erhvervskøretøjer, campingvogne og autocampere må ikke finde sted i området.

#### Eksempel:

*Bestemmelse af reduktionsfaktor ved dobbeltudnyttelse med erhvervsareal på 1800 m<sup>2</sup> og 20 boliger:  $1800/60 + 20 = 50$ . Boligandel:  $20/50 \times 100 = 40\%$  som giver reduktionsfaktor 0,79.*

*Reduceret antal p-pladser:  $50 \times 0,79 = 42$  p-pladser*

## § 5.4 Cykelparkering

### § 5.4.1

Der skal udlægges mindst 2 cykelpladser pr. bolig heraf kan 1 cykelplads pr. bolig etableres i kælder.

### § 5.4.2

Der skal etableres 2 cykelpladser pr. 60 m<sup>2</sup> kontor/erhverv heraf kan 1 cykelplads pr. 60 m<sup>2</sup> kontor/erhverv etableres i kælder.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Bebyggelsens bevaring, omfang og placering

#### § 6.1.1

Eksisterende bevaringsværdige bygninger, der er vist i på kortbilag 3, må ikke nedrives.

#### § 6.1.2

Der må ikke opføres byggeri udenfor byggefeltene vist på kortbilag 2. Dog må der opføres overdækninger til cykler i arealer, der er udlagt til gang og cykelparkering, samt carporte på areal til parkeringsplads vist med enkel skravering som p-pladser som kan overdækkes på kortbilag 4. Der må etableres legeplads og legeredskaber på fælles opholdsarealer.

### § 6.2 Omfang af sekundær bebyggelse

#### § 6.2.1

Overdækninger og carporte må gives en højde på højst 2,5 m.

#### § 6.2.2

Aflukket plads til opbevaring af større brugsgenstande skal placeres indenfor eksisterende

bebyggelse.

§ 6.2.3

Flagstænger må gives en højde på højst 10 m.

§ 6.2.4

Der må højst opsættes 1 flagstang i området.

### § 6.3 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg må ikke placeres på området, der på kortbilag 3 er udlagt til grønt område - græsareal.

### § 6.4 Paraboler og antenner

Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningers facader og tage og skal placeres således at de ikke er synlige fra Færgevej.

## § 7 BEBYGGELSENS UDDSEENDE

### § 7.1 Bygning A, B, C og D

§ 7.1.1

Bygningerne A, B, og C må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Det gælder uanset bestemmelserne i lokalplanen i øvrigt.

§ 7.1.2

Ved udskiftning og ændring af bygningsdele (f.eks. døre, vinduer, kviste, gesimser, tag, facader) må der kun anvendes materialer og udformning der svarer til de materialer og den udformning, som huset oprindeligt blev opført med, eller som var gængs på opførelsetidspunktet, som vist i princippet på kortbilag 6.

§ 7.1.3

Ved om- og tilbygninger skal sikres, at der ikke ændres ved forhold, som har betydning for oplevelsen af bygningernes oprindelige udtryk.

§ 7.1.4

Udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer og pudsede områder må ikke ændres, med mindre den føres tilbage til den oprindelige udsmykning, eller en udsmykning som var almindelig for den type bygninger, da bygningen blev opført.

### § 7.2 Facader og vinduer - Bygninger A, B, C og D

§ 7.2.1

Bygninger A, B, C og D på kortbilag 3 skal være med glatpudsede facader i samme farve og overholde følgende bestemmelser:

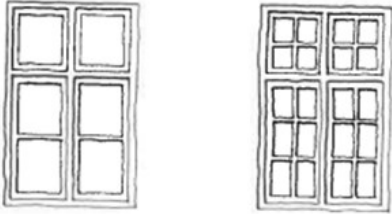
- Eksisterende originale vindueshuller og proportionering skal bevares som vist på kortbilag 6
- Vinduer skal udføres i træ
- Udvendige hoveddøre skal udføres i massivt træ med fyldinger evt. med glasparti med sprosser over døren.
- Eksisterende gesimser skal bevares og skal fremstå i hvid eller sandfarvet.
- Eksisterende sokler skal bevares. Malede sokler skal være sandfarvede eller i anden lys farve.
- Udvendige trapper og ramper skal udføres i natursten eller beklædes i natursten.
- Værn og gelændere skal udføres i sortmalet metal.
- Oprindelige indgangsdøre og vinduer kan genetableres.
- Den eksisterende naturstenstrappe med tilhørende eksisterende jerngelænder i gårdfacadens sydlige ende på bygning B skal bevares.

- Facader skal være guldokker eller lys guldokker fra den klassiske jordfarveskala beskrevet i "Bevaringsværdige bygninger, sikring af bevaringsværdier" udgivet af Velfærdsministeriet.

§ 7.2.2

Vinduer i facader:

- Vinduer skal være dannebrogsvindue med sprosse eller to-fags småsprosset palæ-vindue.
- Vinduer skal udføres i træ i farven hvid.



*Gesimsbånd er murafslutningen ved murkronen, der danner overgang mellem mur og tag.*



*Foto - Profileret gesims på bygningen fra 1926*



*Foto - Profileret gesims og savsnitsgesims på bygning fra 1871*

§ 7.3 Tage på bygning A, B, C og D

§ 7.3.1

Taghældning og udformning på bygning A,B og C skal bevares som vist på kortbilag 6.

§ 7.3.2



Tagbeklædningen skal udføres med skifer eller røde traditionelle danske vingetegl i lertegl, med en glansværdi på højst 5. Tagbeklædningen må ikke være betontegl.

§ 7.3.3

Skorstene må reetableres i samme materialer og udformning og placering som de oprindelige.

§ 7.3.4

Ventilation må ikke etableres i facaderne og på taget mod Færgevej.

§ 7.3.5

Ledninger til el, telefon, antenner og lignede må ikke føres synligt på tage.

§ 7.3.6

Der må ikke etableres solceller eller lignende på tage.

§ 7.4 Tagvinduer, kviste og altaner - bygning A, B, C og D

§7.4.1 Bygning A (Færgeparken 19)

Vinduer i tagfladen på bygning A skal udformes som kviste. Der må derudover placeres op til 3 tagvinduer i tagfladen, der vender ind mod gården. Tagvinduer skal overholde bestemmelserne til tagvinduer, der vender mod sydvest i §7.2.4.

Kviste skal overholde følgende bestemmelser:

- Kviste skal udføres som buet kvist som vist i princippet på figur 2.
- Kvistene skal være ens.
- Bredden må højst være 155 cm inklusiv vinduesbredden.
- Flunker skal beklædes med metal.
- Kvistfronter skal udføres i træ.
- Kviste skal placeres med ens afstand til nederste tagkant og mindst 3 og højst 6 tagsten fra nederste tagkant.
- Kviste skal placeres centreret over den underliggende facades vinduers lodrette midte.
- Kviste skal placeres så der skabes balance på tagfladen.
- Kviste må ikke gennemskære gesimsbånd og tagfod.
- Skal placeres således at der er symmetri omkring tagfladens lodrette midterakse.



Figur 2 - Buet kvist

§7.4.2 Bygning B (Færgeparken 20)

Vinduer i tagfladen på bygning B, skal udformes som tagvinduer. Der må ikke placeres kviste på tagfladerne.

Tagvinduer der vender mod sydvest (Færgevej) skal overholde følgende bestemmelser:

- Der må maksimalt etableres 5 tagvinduer i tagfladen.
- Bredden på tagvinduer må ikke overstige 50 cm
- Højden på tagvinduer må ikke overstige 60 cm

- Tagvinduet skal have en svagt buet overkarm
- Det skal have en lodret og en vandret sprosse
- Tagvinduer skal udføres i matsort stålkonstruktion eller i sortmalet støbejern
- Tagvinduer skal placeres jævnt fordelt på tagfladen og således at der er symmetri omkring tagfladens lodrette midterakse
- Tagvinduer skal placeres plant med tagets overflade

Tagvinduer der vender mod nordøst (gården) skal overholde følgende bestemmelser:

- Der må maksimalt etableres 5 tagvinduer i hver tagflade
- Bredden på tagvinduer må ikke overstige 50 cm
- Højden på tagvinduer må ikke overstige 80 cm
- Tagvinduer skal udføres i matsort stålkonstruktion eller i sortmalet støbejern
- Tagvinduer skal placeres med samme afstand til nederste tagkant og mindst 3 og højst 6 tagsten fra nederste tagkant.
- Tagvinduer skal placeres således at der er symmetri omkring tagfladens lodrette midterakse
- Tagvinduer skal placeres centreret over den underliggende facades vinduers lodrette midte
- Tagvinduer skal placeres plant med tagets overflade

#### §7.4.3 Bygning C (Færgemarken 21) - tagflade mod sydøst

Vinduer i tagfladen på bygning C, som vender mod sydøst, skal udformes som kviste, eller skiftevis kvist og tagvindue. Der skal være kviste på hver side af et tagvindue. Tagvinduer skal overholde bestemmelserne i § 7.4.4.

Kviste skal overholde følgende bestemmelser:

- Kvistene skal udføres som københavnerkvist eller buet kvist, se figur 2 og figur 3.
- Kvistene skal være ens.
- Ydersiden af kvistenes flunker skal flugte med underliggende vindueshullers yderkanter.
- Flunker skal beklædes med metal.
- Kvistfronter skal udføres i træ.
- Kviste skal placeres med en ens afstand til nederste tagkant og mindst 3 og højst 6 tagsten fra nederste tagkant.
- Kviste må ikke gennemskære gesimsbånd og tagfod.
- Kviste skal placeres så der skabes balance på tagfladen.



Figur 3- Københavnerkvist

#### §7.4.4

Bygning C (Færgemarken 21) tagflade mod nordvest

Vinduer i tagfladen på bygning C, som vender mod nordvest skal udformes som tagvinduer. Der må ikke placeres kviste på tagfladerne.

Tagvinduer skal overholde følgende bestemmelser:

- Bredden på tagvinduet må ikke overstige 80 cm.
- Højden på tagvinduet må ikke overstige 120 cm.
- Vinduesrammer skal være sorte.
- Tagvinduerne skal placeres således at der er symmetri omkring tagfladens lodrette midterakse.
- Tagvinduer skal placeres centeret over den underliggende facadens vinduers lodrette midte.
- Tagvinduer skal placeres så der skabes balance på tagfladen.
- Tagvinduet skal placeres plant med tagets overflade.
- Tagvinduer skal placeres med en ens afstand til nederste tagkant og mindst 3 og højst 6 tagsten fra nederste tagkant.
- Der må ikke etableres tagvinduer i valme bortset fra i valme over gavlene.

#### § 7.4.5 Bygning C (Færgeparken 21) valme over gavle

Der må placeres højst en kvist eller et tagvindue i hver af valmene over gavlene. Kviste skal overholde bestemmelserne i §7.4.3. Tagvinduer skal overholde bestemmelserne i § 7.4.4.

#### § 7.4.6 Altaner, kviste mm

På bygning A, B og C må der ikke etableres tagterrasser, altaner, kvistaltaner, franske altaner og lignende. Der må kun etableres terrasser på terræn.

På bygning D må der ikke etableres tagterrasser, altaner, kvistaltaner, franske altaner og lignende på sider og tagflader, der vender mod nord, syd og øst. *Indgangspartier er ikke omfattet af bestemmelsen.*

### § 7.5 Facader på sekundær bebyggelse

Carporte og overdækninger til cykler og skal opføres i træ.

#### § 7.6 Tage på sekundær bebyggelse

Tage på carporte og overdækninger til cykler skal udføres med fladt tag eller ensidig taghældning med tagpap eller med bevoksning (sedumtag).

### § 7.7 Skiltning

#### § 7.7.1

Skiltning må kun udføres på facade og eller som udhængsskilt. Derudover må der opstilles højst 1 henvisningsskilt ved Lundebjergvej fælles for virksomhederne inden for lokalplanens område, med angivelse af virksomhedens navn(e) og logo(er). Henvisningsskiltet må ikke overstige 1,25 m i bredden og 0,75 m i højden og skiltets overkant må højst være 1½ m over terræn.

#### § 7.7.2

Der må ikke opsættes lyskasser, men gerne løse bogstaver, logoer og symboler.

#### § 7.7.3

Udhængsskilte må ikke være større end 0,5 x 0,2 m.

#### § 7.7.4

Facadeskilte må ikke være større end 0,5 x 0,5 m.

#### § 7.7.5

Der må højst placeres et udhængsskilt eller facadeskilt pr. erhverv pr. facade.

#### § 7.7.6



Der må ikke opsættes dynamiske, reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Gangarealer og shared space

#### § 8.1.1

På arealer udlagt til gangareal og cykelparkering vist på kortbilag 2 skal belægningen være brosten i kombination med fliser som vist i princippet på figur 3.



*Figur 4 - foto der viser eksempel på belægning*

#### § 8.1.2

Der skal udlægges areal til sparede space, som vist i princippet på kortbilag 3.

#### § 8.1.4

På arealer udlagt til shared space skal belægningen være asfalt, brosten eller fliser.

#### § 8.1.4

Der skal udlægges areal til parkering, som vist i princippet på kortbilag 4.

### § 8.2 Beplantning

#### § 8.2.1

Der skal udlægges areal til grønne områder; beplantning, græsareal og beplantning langs skel, som vist i princippet på kortbilag 3.

#### § 8.2.2

Beplantningen i område udlagt til beplantning, som vist i princippet på kortbilag 3, skal bestå af græs og træer.

#### § 8.2.3

Beplantning i område udlagt til græsareal, som vist i princippet på kortbilag 3, skal være græs uden træer og buske. Her må plantes op til 2 enkeltstående træer.

#### § 8.2.4

Beplantningen i område udlagt til beplantning langs skel, som vist i princippet på kortbilag 3, skal

bestå af træer og/eller buske.

§ 8.2.5

Der skal være mindst 12 enkeltstående træer fordelt i arealer udlagt til gang- og cykelparkering.

§ 8.2.6

Der kan indenfor de grønne områder anlægges LAR anlæg, såsom faskiner, regnbed og bassin.

§ 8.2.7

Beplantning af fælles friarealer skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten.

*Kommentar*

*Eksempler på træer, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: Ask, Asp, Bøg, Fuglekirsebær, Hassel, Hæg, Løn, Pil, Seljerøn, Skovfyr, Slåen, Småbladet Lind, Stilkeg, Vild, Vintereg.*

*Eksempler på buske, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: Almindelig Hvidtjørn, Almindelig Hyld, Blågrøn Rose, Druehyld, Engriflet, tjørn, hassel, hunderose, seljepil, tørst.*

*Træer der ønskes fældet skal tilses af en flagermus-kyndig rådgiver. Træer der er levested for flagermus må ikke fældes.*

### § 8.3 Hegn

§ 8.3.1

Der må ikke opføres mure, faste eller levende hegn bortset fra afskærmning af affaldshåndtering på højst 1,8 m og levende hegn langs skel.

§ 8.3.2

Fast hegn skal opføres i træ.

§ 8.3.3

Levende hegn i skel må suppleret med trådhegn med højde på højst 1,8 m.

### § 8.4 Belysning

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 3 m over terræn.

### § 8.5 Affaldshåndtering

§ 8.5.1

Affaldsbeholdere til boliger og erhverv skal placeres som vist i princippet på kortbilag 4.

§ 8.5.2

Affaldsbeholdere til boliger skal udføres som nedgravende eller seminedgravende affaldsbeholdere. Den del af affaldsbeholderen, som placeres over terræn skal beklædes med træ, som er malet i mørk farve.

### § 8.6

§ 8.6.1

Der skal udlægges fælles opholdsarealer 1-4, som vist i princippet på kortbilag 4.

§ 8.6.2

Fælles opholdsarealer 1-4 skal befæstes med fliser og græs/buske - ikke asfalt.

§ 8.6.3

Der må ikke etableres hævede opholdsarealer.

## § 9 GRUNDEJERFORENING OG REGNVANDSLAV

### § 9.1 Grundejerforening

Der henvises til bestemmelserne i lokalplan 43 §11 om medlemspligt mm af en grundejerforening.

#### *Kommentar*

*Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende stikledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger*

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

### § 10.1 Varmeforsyning

Ny boliger må ikke tages i brug, før de er varmforsynet.

#### *Kommentar*

*Frederikssund Kommune arbejder for at understøtte en fremtidssikring af teknologiske løsninger og anlæg. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.*

### § 10.2 Veje, stier og parkering

#### §10.2.1

Nye boliger må ikke tages i brug, før der er anlagt en gangsti som anført under lokalplanens §§ 5.2.3-5.2.4

#### §10.2.2

Nye boliger må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §§ 5.3-5.4.

### § 10.3 Opholdsarealer

#### §10.3.1

Nye boliger må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsarealer 1-3 i overensstemmelse med bestemmelserne i §8.6.

#### §10.3.2

Nye boliger i stue, 1. og 2. sal i bygning B og C må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsareal 4 i overensstemmelse med bestemmelserne i §8.6.

### § 10.4 Støjdæmpende foranstaltninger

Nye boliger må ikke tages i brug før Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt.

### § 10.5

Nye boliger må ikke tages i brug, før der er etableret affaldshåndtering i overensstemmelse med bestemmelserne i §8.5.1 og §8.5.2.

## § 11 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

### § 11.1 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 161 ophæves lokalplan 43, Lokalplan for det gamle sygehusareal til boliger og erhverv, tinglyst 26.03.1987, på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger, for det område, der er omfattet af lokalplan 161.

## § 12 RETSVIRKNINGER



### § 12.1 Retsvirkning

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

### § 12.2 Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre, Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

### § 12.3 Ekspropriation

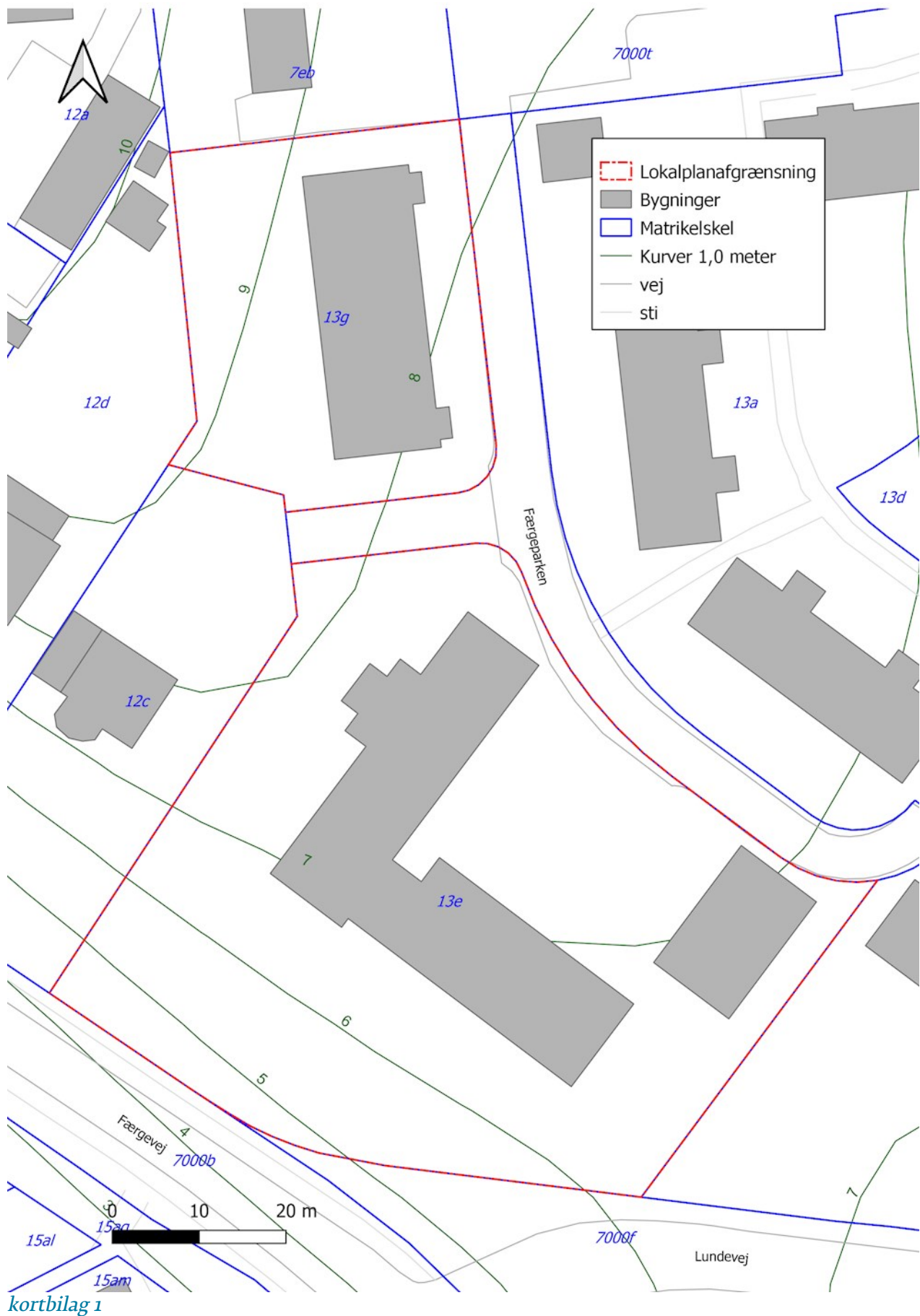
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

## VEDTAGELSE

Vedtaget af Frederikssund Byråd den 6. september 2023.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

## Kortbilag 1 - Afgrænsning og matrikelskel



## Kortbilag 2 - Afgrænsning og byggefelter

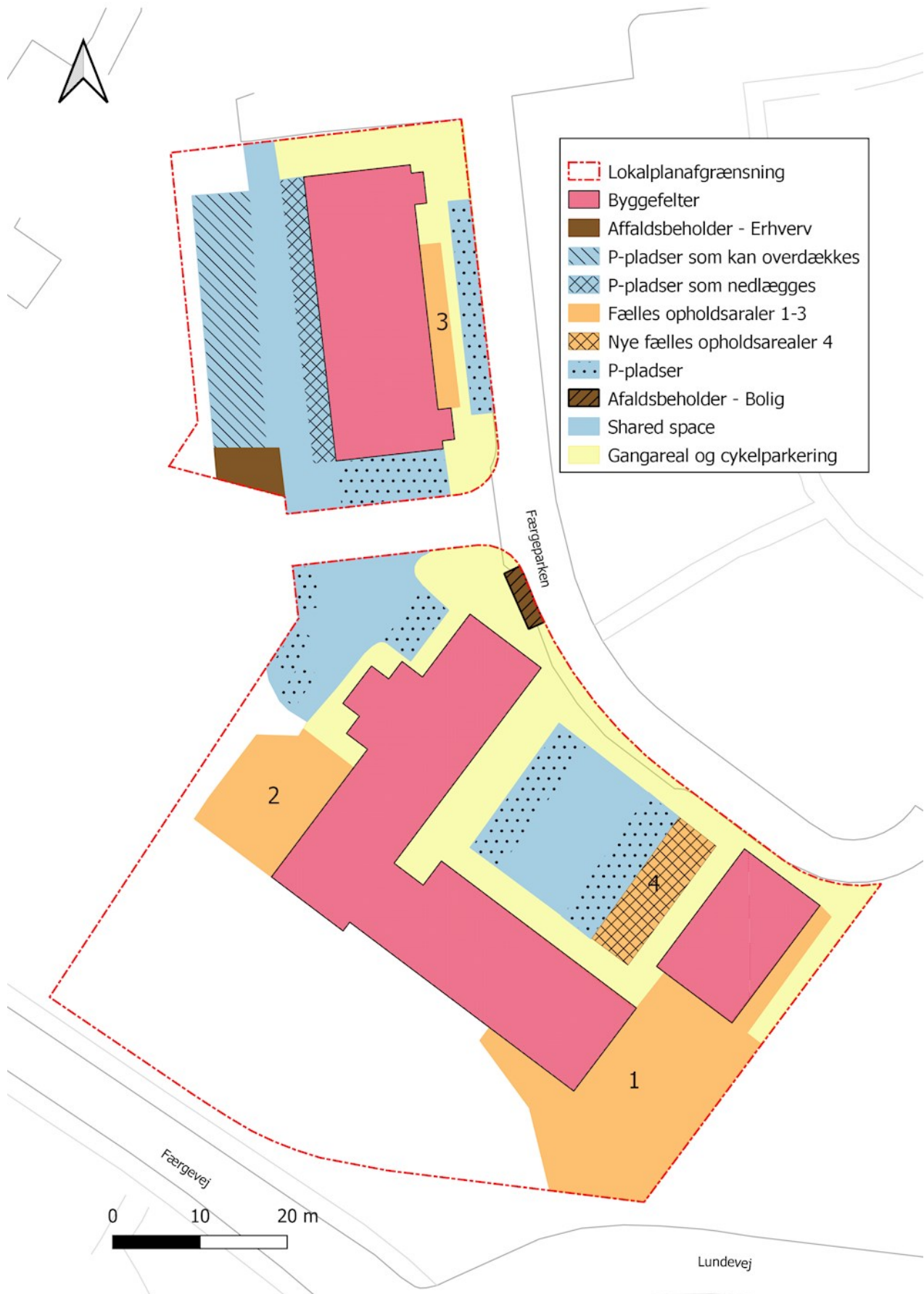


## Kortbilag 3 - Bevaringsværdige bygninger m m

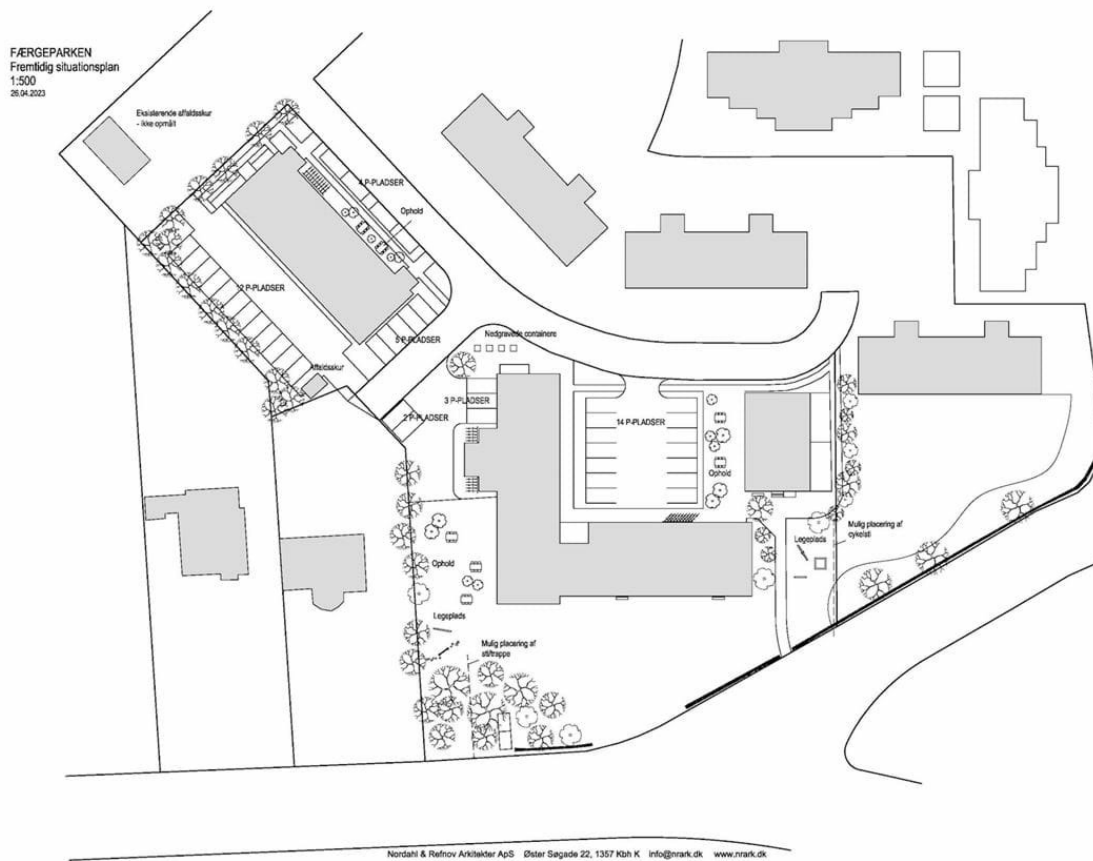




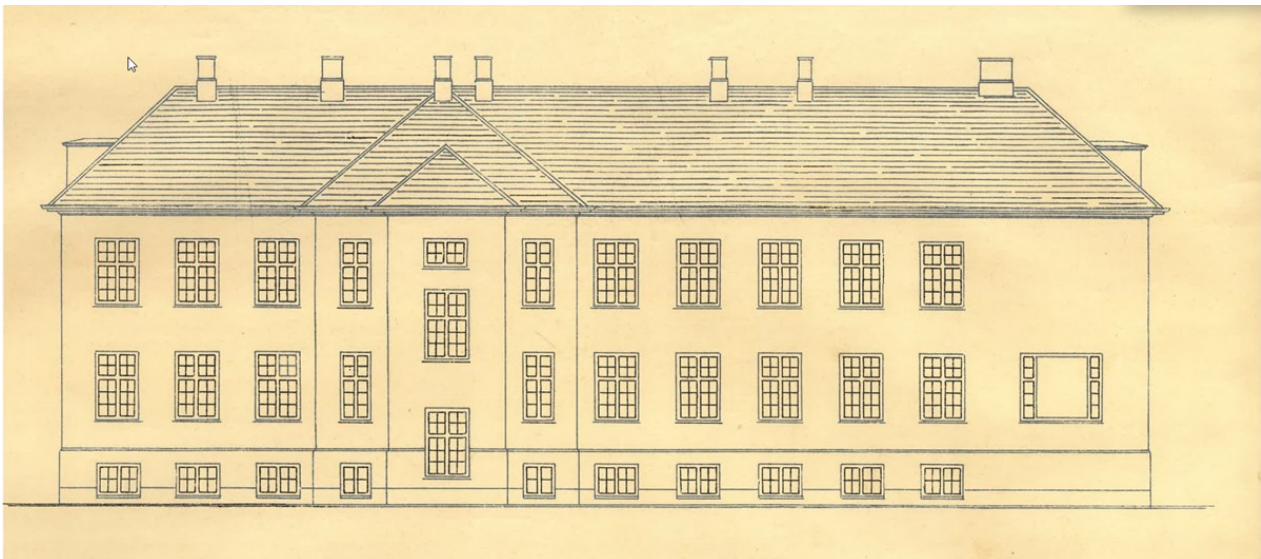
## Kortbilag 4 - Opholdsarealer, parkering mm



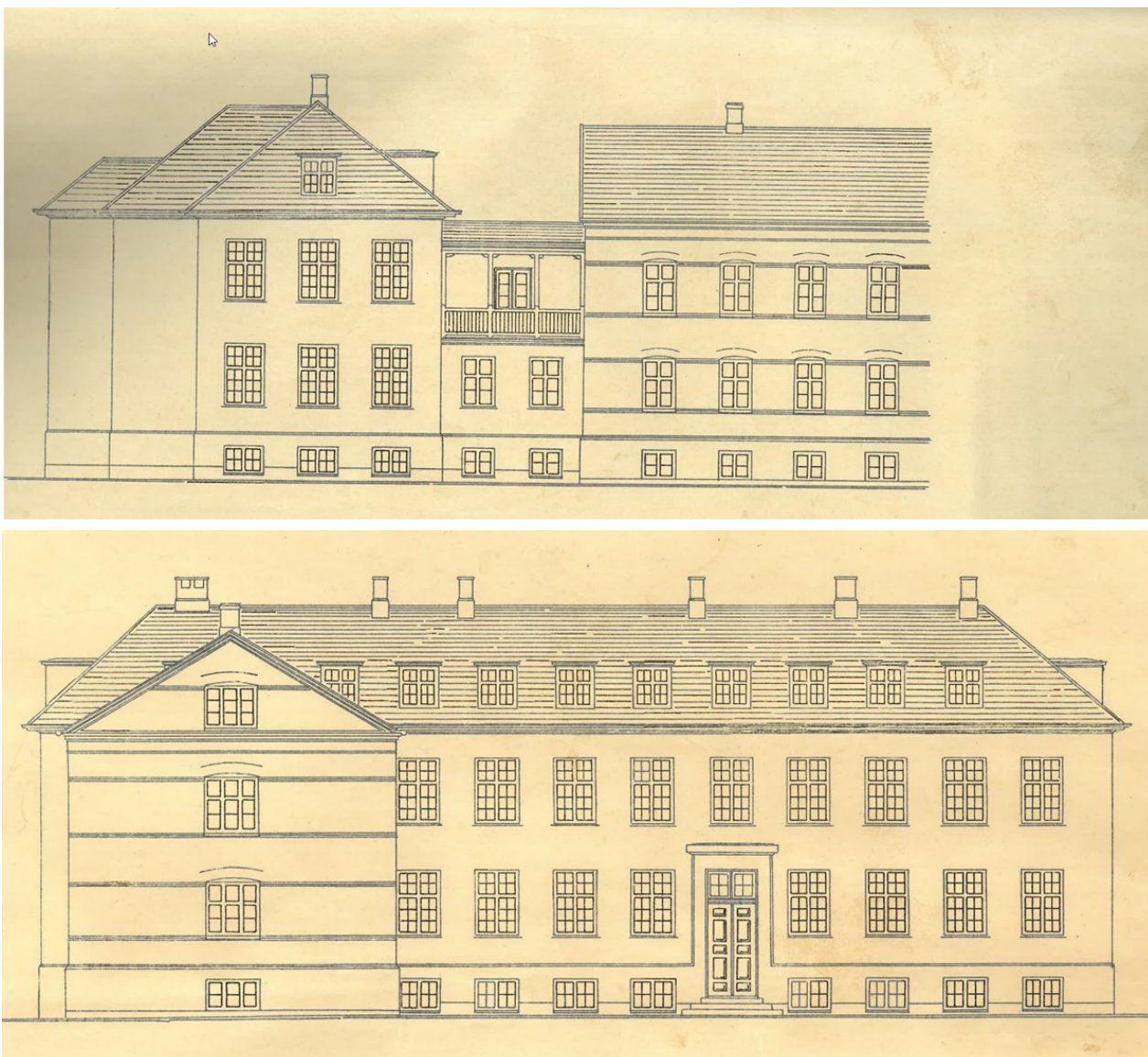
## Kortbilag 5 - Illustration



## Kortbilag 6 - Facadetegninger fra 1926







## Bekendtgørelse

*Dato for bekendtgørelsen er den 12. september 2023.*

Plan og Teknik har den 6. september 2023 endeligt vedtaget lokalplan 161 for bevaringsværdige bygninger på Færgeparken i Frederikssund.

## Lokalplanen

Lokalplanens formål er at muliggøre, at området kan anvendes til blandet bolig og erhverv i de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen sikrer, at de bevaringsværdige bygninger ikke bliver ombygget eller ændret på en måde, som ikke er i overensstemmelse med bevaringshensynet. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra overdækninger til cykler, carporte og affaldsbeholdere. Lokalplanen indeholder også bestemmelser, som skal sikre, at der etableres opholdsarealer ved boligerne samt giver mulighed for en sti til Færgevej.

## Resultat af offentlig høring

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt fra den 6. juni 2023 til den 1. august 2023. Der er foretaget mindre ændringer ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen er suppleret med bestemmelser, der:

- muliggør etablering af 3 tagvinduer (50x60cm) i bygning A i tagfladen, der vender mod gården
- muliggør tagvinduer (50x80cm) i kombination med kviste i bygning C i tagfladen mod gården
- sikrer, at den vestlige gangsti placeres minimum 2,5 m fra naboskel
- sikrer, at gangstier får samme belægning og udføres på samme måde, som den eksisterende gangsti i områdets sydlige del.

Derudover er kortbilag 3 rettet, således, at princippet for gang- og cykelsti i den sydlige del af området fremgår af kortbilaget. Samlet set har høringen givet anledning til tekniske præciseringer og suppleringer i lokalplanforslaget, men ikke større ændringer.

## Retsvirkning

Ved vedtagelse af lokalplan 161 for bevaringsværdige bygninger på Færgeparken i Frederikssund ophæves Lokalplan 43 Bolig-, erhvervs- og offentligt område på det tidligere sygehusområde og Klintegården fra 1987 delvist. Der må ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation.

## Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du skal være opmærksom på, at det kun er retlige forhold, der kan påklages. Det vil sige, at du kan klage, hvis du for eksempel mener, at udformningen af lokalplanen ikke ligger indenfor Planlovens rammer.

## Sådan klager du

Du klager via klageportalen, som du finder via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Frederikssund Kommune via klageportalen.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Frederikssund Kommune. Hvis Frederikssund Kommune fastholder afgørelsen, sender Frederikssund Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på Planklagenævnets hjemmeside.

## Gebyr

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

## Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

## Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Du kan få mere information på Nævnenes Hus - [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).



