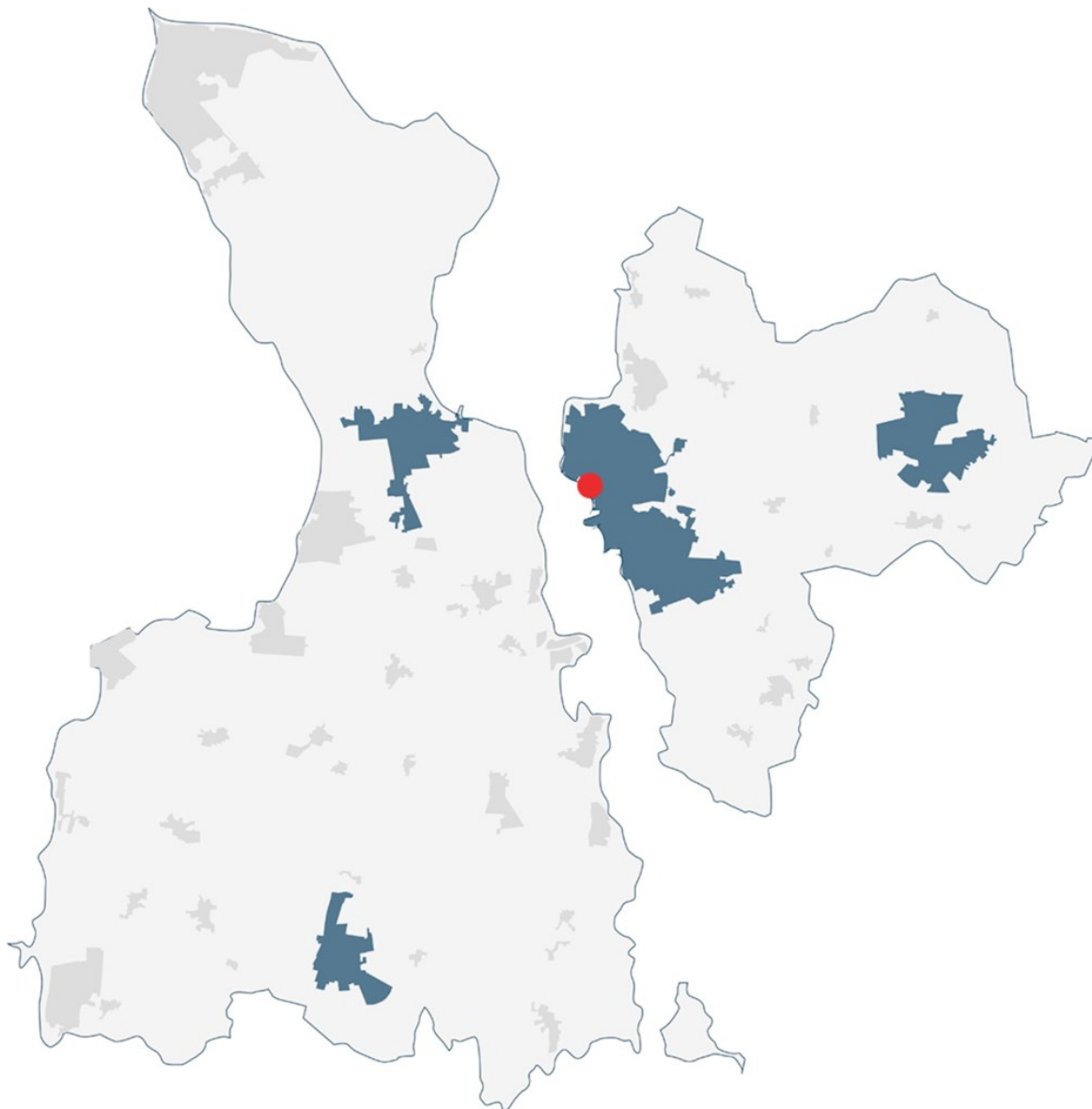


Lokalplan 133 for dobbelthuse ved Borgervænget i Frederikssund

Vedtaget den 29. november 2023



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 133 for dobbelthuse ved Borgervænget i Frederikssund	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Lokalplanens formål og beliggenhed	4
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	8
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	13
Miljøvurdering	15
Bestemmelser	15
Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold	27
Kortbilag 2 - Delområder, byggelinjer og udstykningsplan	28
Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering	29
Kortbilag 4 - Fællesarealer og beplantning	30
Illustrationstegning	31
Bekendtgørelse	31

Lokalplan 133 for dobbelthuse ved Borgervænget 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.

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.

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 formål og beliggenhed

Formål

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning om en lokalplan, der åbner mulighed for at opføre tæt-lav boliger i et ubebygget område ved Borgervænget i Frederikssund. Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 14, som omfatter tæt-lav boligbebyggelse på Borgervænget og Egernvej. Det ansøgte kræver udstykning til boligformål i et område, der i byplanvedtægt nr. 14 er udlagt til fælles friareal. Bebyggelsen kan derfor ikke realiseres indenfor rammerne af byplanvedtægt nr. 14.

Den 22. april 2022 besluttede Plan og teknik, at udarbejde lokalplan for området med afsæt i grundprincipperne i Byplanvedtægt nr. 14 i forhold til bygningernes karakter og omfang.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse i 1 og 1½ etager samtidig med at den eksisterende villa på Færgevej 53 kan blive liggende med tilhørende have. Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse placeres og udformes under hensyn til de eksisterende omkringliggende boligområder og kystlandskabet.

Med lokalplanen sikres endvidere offentlighedens adgang til kysten og at vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Borgervænget.

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Frederikssund mellem Færgevej og Roskilde Fjord. Området omfatter ejendommen beliggende Færgevej 53 og udgør et samlet areal på knap 1,25 ha.

Området ligger centralt i Frederikssund og tæt på indkøbsmuligheder og Frederikssunds S-togsstation, hvortil der er en gåafstand på godt 1 km. Lokalplanområdet grænser mod vest op til Roskilde Fjord. Mod nord afgrænses området af åben-lav boligbebyggelse ved Harevej. Mod syd og mod øst grænser lokalplanområdet op til tæt-lav boligbebyggelse med en blanding af dobbelthuse og rækkehuse samt enkelte fritliggende boliger.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på figur 1.



Figur 1 - Luftfoto med lokalplanafgrænsning

Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

Indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for arealanvendelsen ved at inddele området i de to delområde A og B, som vist på kortbilag 2.

Delområde A udlægges til tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse.

Delområde B udlægges til åben-lav bolig med mulighed for ét enfamiliehus.

Bebyggelsens omfang og placering

Med lokalplanen muliggøres opførsel af op til 8 dobbelthuse med 16 boliger samt bibeholdelse af den eksisterende herskabsvilla.

Det sikres, at boliger der ligger tættest på Borgervænget opføres i en etage i lighed med bebyggelsen på Borgevænget. De øvrige 10 boliger må opføres i op til 1½ etage, således at tagetagen kan benyttes til beboelse.

Med lokalplanen muliggøres boliger på henholdsvis 110 m² og 160 m². Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 22,8 %.

Planen fastlægger orienteringen af boligerne, således at boligernes facader har samme længderetning som kysten. Ligeledes sikrer planen at boliger placeres med en afstand til nabobebyggelse på 2,5-8,0 meter.



Figur 2 Visualisering af byggeri set fra sydvest i fugleperspektiv

Arkitektur og bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelsen kommer til at fremstå i et nutidigt arkitektonisk udtryk med reference til den omkringliggende bebyggelse. Boligerne opføres som længehuse med saddeltag. Gavle skal udføres i tegl mens facader kan fremstå i træ. Tagene skal være grønne tage.

Veje, stier og parkering

Trafikafvikling ved ind- og udkørsel til lokalplanområdet sker via en nordlig og en sydlig overkørsel fra Borgervænget mod sydøst. Den nordlige overkørsel er ensrettet og tillader kun indkørsel til lokalplanområdet. Den sydlige overkørsel tillader kun udkørsel, med undtagelse af indkørsel til delområde B til den eksisterende villa.

For at tilgængeliggøre kyststrækningen for områdets beboere og offentligheden anlægges en sti langs kysten, som har forbindelse til Færgevej.

Planen sikrer yderligere, at der etableres 1,5 p-pladser pr. bolig samt, at der reserveres areal til yderligere 0,5 p-pladser pr. bolig.

Bepantning og friarealer

Bebyggelsen udlægges på en måde, der sikrer udsigt til Roskilde Fjord fra fællesarealerne nærmest

kysten. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord bibeholdes udvalgte eksisterende træer, ligesom der etableres en række solitære træer, der vil virke som en ledelinje fra Færgevej og ned til kysten og som sigtelinje i landskabet.

I området findes der flere ældre og større træer. Mange træer er grundet tætheden meget opstammet og har en meget højtliggende krone og derved æstetisk ikke egner sig til at stå alene. Desuden er der omkring den eksisterende villa samt omkring vandhullet sydøst i området tæt beplantning. De fleste af træerne i delområde A bliver fjernet i forbindelse med realiseringen af boligbebyggelsen, dog bevares flere træer omkring den eksisterende træallé mod det nordlige skel ud til Færgevej og enkelte fritstående træer, vist på kortbilag 4. Inden for lokalplanområdet sikres fri- og opholdsarealer. Lokalplanen sikre at min. 10 % af lokalplanområdet udlægges til fælles opholdsarealer.

Terrænbearbejdning

I forbindelse med etablering af områdets veje vil terrænet i den sydlige del af lokalplanområdet skulle sænkes, og det vil være nødvendigt at etablere støttemure. Terrænbearbejdning vil blive gennemført således at terrænet tilpasses det naturlige terræn langs lokalplanområdets grænser mod naboer, og terrænregulering og støttemure begrænses til de interne områder/veje. Der må ikke foretages terrænregulering inden for området udpeget som Natura 2000-område. Tværsnit af terrænregulering vist med kote i DVR90 i forbindelse med adgangsveje til området er vist på illustration 1 og 2.



Illustration 1: Tværsnit af terrænregulering i forbindelse med etablering af den nordlige overkørsel til lokalplanområdet.



Illustration 2: Tværsnit af terrænregulering i forbindelse med etablering af den sydlige overkørsel til lokalplanområdet.

Eksisterende forhold og historik

Lokalplanområdet udgør i dag et træbeplantet og stort set ubebygget areal beliggende midt i et beboelsesområde i Frederikssund. I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet ligger en herskabsvilla opført i 1904, som ifølge Slots- og Kulturstyrelsens register over fredede og bevaringsværdige bygninger er registreret med middel bevaringsværdi på 4. Villaen fremstår i 1½ etager og er opført i stilarten bedre byggeskik. Villaen er opført på en bakketop og ligger højt i landskabet med udsigt udover Roskilde Fjord. Der er i dag adgang til boligen Færgevej 53 via en privat vej fra Færgevej, som afbilledet på figur 3.

Der er fra lokalplanområdet adgang til stranden, som er en del af ejendommens areal. Sydøst i området er et vandhul gemt bag beplantning. Vandhullet var forud for nærværende lokalplans udarbejdelse beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Frederikssund Kommune har

sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en besigtigelse af ejendommen. På baggrund heraf vurderer Frederikssund Kommune, at vandhullet udgør et areal, der er mindre end 100 m², hvorfor vandhullet ikke er omfattet af bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3, og derfor udtages vandhullet af registreringen.

Terrænet inden for lokalplanområdet er kuperet. Herskabsvillaen er opført på en bakketop i ca. kote 7. Fra kystlinjen stiger terrænet med ca. 7,5 m i nordøstlig retning over en afstand på 30 m. Fra dette højdepunkt falder terrænet både mod nord, syd og øst. Langs lokalplanens afgrænsning mod nord ligger terrænet for en stor dels vedkommende i ca. kote 3, og langs ejendommens skel mod syd ligger terrænet for en stor dels vedkommende i ca. kote 5. Terrænet falder yderligere i nordøstlig retning og vandhullet mod øst ligger lavt i terrænet. Langs med og øst for Færgevej rejser landskabet sig igen.

Lokalplanområdet har været udlagt til op til 12 tæt-lav boliger i 1 etage jævnfør Byplanvedtægt nr. 14 siden 1976. Bebyggelsesplanen for dette område er dog aldrig blevet realiseret.



figur 3 - Eksisterende træallé

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

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet. 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.

Ved lokalplanlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed byggeri i højst 1,5 etager og byggehøjde på max 8,5 m på arealet tættest på kysten. Højder og volumen adskiller sig ikke fra den eksisterende bebyggelse i området, som består af fritliggende enfamiliehuse i 1-1½ etager.

Den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for er således indpasset i den kystlandskabelige helhed og bystruktur. Frederikssund Kommune vurderer derpå, at bebyggelsen ikke påvirker oplevelsen af kysten. Lokalplanen sikrer offentlig adgang til kysten ved at etablere en sti langs kysten, samt forbinder stien til stisystemerne i lokalområdet.

Planen sikre, at bebyggelsen er tilbagetrukket som vist på figur 4.

Den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for er således indpasset i den kystlandskabelige helhed og bystruktur. Frederikssund Kommune vurderer derpå, at bebyggelsen ikke påvirker oplevelsen af kysten. Lokalplanen sikrer offentlig adgang til kysten ved at etablere en sti langs kysten, samt forbinder stien til stisystemerne i lokalområdet.

Kommuneplanen 2021

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme B 1.9, der udlægger området til boligområde med mulighed for åben-lav bolig med max bebyggelsesprocent på 30 og tæt-lav bolig med max bebyggelsesprocent på 40.

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, Græse Bakkeby og Vinge 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.

Boligbebyggelsen, som lokalplanen giver mulighed for, underbygger Frederikssund Kommunes byudviklingsstrategi i forhold til målsætningen om øget bosætning og fortætning i kommunens regionale center.

Landskabsbeskyttelse

Lokalplanområdet berøres af udpegningen "kystforland". Inden for kystforlandet gælder, at den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet skal beskyttes mod byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen, som kan svække eller udviske disse kvaliteter. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne og de eksisterende boligkvarterer.

Langs områdets afgrænsning mod nord udlægges en sti til Færgevej mod nordøst. Der vil fra stien være udsigt til kysten og fjorden.

Klimasikring

En stor del af lokalplanområdet ligger under kote 3. I henhold til kommuneplanen skal der ved lokalplanlægning for arealer, der ligger under kote 3, foretages en vurdering af, om der skal stilles krav med henblik på at forebygge skader fra fremtidige oversvømmelser. Lokalplanområdet ligger direkte ud til kysten og er derfor ekstra udsat over for stormfloder. I lokalplanen tages der højde for denne udfordring ved at fastsætte en minimumsgulvkote på 2,50 for ny bebyggelse, lige som der inden for området ikke må etableres kælder. Dette vurderes at være tilstrækkeligt.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens temaer og hovedstruktur.

Stationsnærhed

Området er beliggende i en afstand af godt 1 km fra Frederikssund Station og ligger således ikke inden for stationsnærhedszonen.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 133 ophæves Byplanvedtægt nr. 14 fra 1976 for det område der er omfattet af lokalplan 133 i sin helhed.

Servitutter

Ved udarbejdelse af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

- Dok om vandforsyning, tinglyst 11.11.1902 Findes ikke i akten.
- Dok om adkomstdokument, tinglyst 12.05.1959. Dokumentet vedrører forbud mod tinglysning af adkomstdokument for Poul Molt Wengel. Lokalplanen er ikke i strid med deklarationen.
- Byplanvedtægt nr. 14, tinglyst 10.09.1976 Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 14 og er beliggende inden for byplanvedtægtens delområde A.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses Byplanvedtægt nr. 14 for den del af området, der vedrører nærværende lokalplanområde.

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.

Anden lovgivning

Fingerplanen (stationsnærhed)

Fingerplanen 2019

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.

Byfunktioner, som har intensiv karakter, skal placeres indenfor de stationsnære områder.

Frederikssund Kommune vurderer, at placering af et boligområde, som udgøres af 16 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse i Frederikssund, ikke er i strid med Fingerplanen 2019.

Natura 2000

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planområdet afgrænses mod vest af Roskilde Fjord, som er udpeget Natura2000-område nr. 136

Roskilde Fjord, som rummer Habitatområde H120 samt Fuglebeskyttelsesområde F105. Lokalplanens afgrænsning følger matrikelskellet, og der er et mindre overlap mellem lokalplanområdet og Natura2000-området. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre naturværdierne inden for udpegningsområdet. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke Natura2000-området, da der ikke tillades terrænenændringer, bebyggelse, jordbehandling eller andet på og i umiddelbar nærhed af Natura2000-området. Der skal etableres en sti i grus langs stranden udenfor Natura 2000-området. Det er kommunens vurdering, at en gennemførelse af lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000 området.

Det vurderes at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Bilag IV-arter

Lokalplanområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV – herunder vandflagermus, sydflagermus, skimmelflagermus, dværgflagermus, marsvin, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø og spidssnudet frø. Der er dog ikke registreret artsfund i området, jf. miljøportalen.

Der er ikke registreret markfirben på lokalplanområdet. Kommunen vurderer, at den vestvendte skråning mod fjorden er for tilgroet til, at være egnet som levested for markfirben på baggrund af besigtigelse af sydvest vendt skråning ved eksisterende villa foretaget i juli 2018 og i august 2023.

På grunden findes der flere større træer, der kan være potentielt hjemsted for flagermusarter. Træerne er blevet undersøgt forud for lokalplanens vedtagelse, jf. Notat udarbejdet af Amphi Consult af 8. april 2020. Rådgiver konstaterer, at der kun i meget beskedent omfang er fundet hulheder i træer, som flagermus potentielt kan benytte til at raste i.

I notatet vurderes det, at det planlagte byggeri ikke kan forventes at skade flagermusarters yngle- og rasteområder, men at forekomst af enkelte rastende flagermus ikke helt kan udelukkes. Derfor stilles der krav om, at hvis der skal fældes træer med hulheder eller spættehuller, så må det kun ske udenfor flagermusenes yngle- og 11 overvintrings-perioder, dvs. evt. træer med hulheder eller spættehuller kan kun fældes i sept.-okt. måned.

Beskyttet natur

Sydøst i området er et mindre vandhul gemt bag beplantning. Vandhullet var forud for nærværende lokalplans udarbejdelse beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Frederikssund Kommune har sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at vandhullet er markant mindre end 100 m², max 60-70 m², tilgroet og fyldt med grene og blade fra træerne.

Endvidere vurderes det til ikke at rumme et "naturligt dyre- og planteliv" for et vandhul.

På baggrund heraf vurderer Frederikssund Kommune, at vandhullet har et areal, der er mindre end 100 m², hvorfor det ikke er omfattet af bestemmelserne i

naturbeskyttelseslovens § 3, og derfor udtages vandhullet af registreringen.

Der er også undersøgt for bilag IV arter i vandhullet og ingen fundet. Søen udtages derfor af registreringen.

Strandbeskyttelseslinjen

Jf. naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller de arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttelseslinjen har til

formål at varetage en række hensyn – herunder landskabelige, biologiske og rekreative. Lokalplanområdet ligger i byzone og i et område, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

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.

Lokalplanens område ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Det vurderes, at arealanvendelsen til boligområde ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

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.

Tilgængelighed

Som udgangspunkt skal alle adgangs- og opholdsarealer udføres med DS 105 og færdselsarealer skal udføres i overensstemmelse med Vejdirektoratets "Færdselsareal for alle - Håndbog i tilgængelighed", for at sikre tilgængelighed for alle.

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et naturgasforsynet område. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning. Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme og solenergianlæg. Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger. Eventuelle varmepumper skal af støjmessige hensyn orienteres væk fra nabobebyggelser og afskærmes, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.

I Frederikssund Kommunes Strategisk Energi- og Varmeplan 2022 er det område som lokalplanen omfatter udpeget som potentielt fjernvarmeområde. Det betyder at Frederikssund Kommune arbejder for, at der udarbejdes et varmeprojekt for fjernvarme for området. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.

Vandforsyning

Vandforsyningen indenfor lokalplanområdet varetages af Novafos.

Overfladevand

Området er omfattet af Spildevandsplanen, ligger inden for opland 214 og skal separatkloakeres. Ved ny bebyggelse skal det interne kloaksystem i planområdet derfor udføres som separatkloakeret.

Spildevandsplanen fastsætter afløbskoefficienten for områder med tæt-lav boligbebyggelse til maks. 0,35, hvilket svarer til en befæstelsesgrad på 35 %. Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal overskydende regnvandsmængder (tag- og overfladevand) nedsives på egen grund og/eller tilbageholdes/forsinkes, før det ledes til regnvandskloak. Tag- og overfladevandet kan ikke tilsluttes den offentlige regnvandskloak, før Novafos har opnået den nødvendige udledningstilladelse.

Nedsivnings i forbindelse med overholdelse af afløbskoefficienten kræver en tilladelse fra spildevandsmyndigheden. Dette er også hvis der skal ske nedsivning gennem den permeable belægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan/tillæg til Spildevandsplanen. Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan for området, der bestemmer, hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside. www.frederikssund.dk

Forhold til eksisterende funktioner

Støj og trafik

Lokalplanen giver mulighed for en mindre forøgelse af boliger i et eksisterende boligområde, hvor vejkapaciteten vurderes af være god og der ikke er væsentlig trafikstøj.

Lokalplanen medfører således ingen væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster, trafikmængden eller støj i 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 forurennet i henhold til jordforureningsloven. Området ligger dog inden for områdeklassificeringen. Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurennet. Som udgangspunkt er al jord inden for byzone klassificeret som muligt forurennet.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer om området skal kortlægges som forurennet, eller der skal foretages andre tiltag før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

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

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 lokalplanen 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 vurderinger:

- at det vurderes, at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Dette er belyst med notat fra Amphi Consult og besigtigelse og registrering af træer i området,
- at planen ikke påvirker beskyttet natur, drikkevandsinteresser eller landskab,
- at planen ikke påvirker det kystnære landskab væsentligt, da bebyggelsen er tilpasset den omkringliggende bebyggelse. Påvirkning af kystnært landskab er blandt andet belyst med visualiseringer af mulig bebyggelse set fra Roskilde fjord.

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 give mulighed for, at området kan anvendes til boligformål i form af dobbelthuse i 1 og 1½ etager,
- at sikre, at arealet disponeres således, at ny bebyggelse gennem placering og omfang tilpasses de omkringliggende boligområder,
- at sikre at området indrettes med fælles grønne fri- og opholdsarealer,
- at sikre offentlighedens adgang til stranden via sti,
- at sikre vejadgang fra Borgervænget.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

§ 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter 16b og matr.nr. 16l, begge Frederikssund Markjorder samt matr.nr. 187 Frederikssund Bygrunde og parceller udstykket fra de nævnte matrikler efter d. xx.xx.xxxx

§ 2.2 Delområder

§ 2.2.1

Lokalplanområdet er opdelt i delområde A og B som vist på kortbilag 2.

§ 2.3 Zonestatus

§ 2.3.1

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1

Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

§ 3.2

Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning skal foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

§ 4.2

I delområde A må udstykninger til boliger ikke placeres nærmere lokalplanafrænsningen mod nord end 8 m, som vist på kortbilag 2.

§ 4.3

I delområde A må udstykninger til boliger ikke placeres nærmere lokalplanafrænsningen mod sydøst end 3 m, som vist på kortbilag 2.

§ 4.4

I delområde A må udstykninger til boliger ikke placeres nærmere lokalplanafrænsningen mod vest end 25 m, som vist på kortbilag 2.

§ 4.5

Boliggrunde til tæt-lav boligbebyggelse skal have et areal på min. 200 m².

§ 4.6

Lokalplanområdet skal udstykkes således at delområde B omfatter én matrikel. Delområde B er vist på kortbilag 2.

§ 4.7

Der må ikke foretages udstykninger, arealoverførsel og sammenlægning indenfor delområde B.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske via Borgervænget, som vist på kortbilag 3.

§ 5.1.2

Der skal udlægges veje som vist i princippet på kortbilag 3. Vejbredder skal være minimum som angivet på kortbilag 3.

§ 5.1.3

Vejene skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 m.

§ 5.1.4

Kørebanen på veje skal anlægges med permeabel asfalt. Veje kan etableres med ensidigt fald.

§ 5.1.5

Overfladevand skal holdes inden for skel. Der skal etableres de fornødne anlæg til håndtering af overfladevand fra vejen.

§ 5.1.6

Vejene skal indrettes til lavhastighedszone og overholde de til enhver tid gældende bekendtgørelser vedrørende vejafmærkning.

Vejene skal kunne håndtere den tiltænkte mængde trafik, samt kørsel med renovation.

§ 5.2 Stier

§ 5.2.1

Fjordstien og øvrige stier skal etableres med en placering, som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.2.2

Fjordstien a-b skal udlægges i en bredde på mindst 3 m. Stien skal anlægges med fast jævn belægning med belægningssten, slotsgrus eller græsarmering med en bredde på mindst 2,5 m.

§ 5.2.3

Fjordstien c-d skal udlægges i en bredde på mindst 2,5 m og skal anlægges med slotsgrus med en bredde på mindst 1,5 m. Stien skal ligge udenfor Natura 2000-område og i minimum kote 1,5 DVR90.

§ 5.2.4

Øvrige stier skal anlægges med en bredde på min. 2 m med i en fast jævn belægning med belægningssten, græsarmering eller slotsgrus.

§ 5.3 Parkering

§ 5.3.1

Der skal etableres 1 p-pladser på den enkelte boligejendom og 0,5 fælles p-pladser pr. bolig (inklusive handicapparkering) på areal udlagt til fælles p-pladser, som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.3.2

Der skal reserveres plads til yderligere 0,5 fælles p-pladser pr. bolig på areal udlagt til fælles p-pladser, som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.3.3

P-pladser skal etableres med en bredde på min. 2,5 m og længde på min. 5 m. Med en manøvreareal på 7 m, manøvreareal kan være vej og kan deles med andre p-båse.

§ 5.3.4

Der skal etableres mindst én fælles p-plads på minimum 4,5 m x 8,0 m til handicapparkering med kassebil.

§ 5.3.5

Langtidsparkering af erhvervskøretøjer, campingvogne og autocampere må ikke finde sted på områdets veje, stier, parkeringspladser eller fællesarealer.

§ 5.3.6

Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, større både eller uindregistrerede campingvogne inden for lokalplanområdet.

§ 5.3.7

Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg.

§ 5.4 Belysning

§ 5.4.1

Belysning af veje, stier og fællesarealer skal udføres som afskærmet belysning i form af pullerter eller parklamper med en lyskildehøjde på maks. 4 m. Belysningen skal overholde vejreglernes anbefaling.

§ 5.4.2

Pullerter, parklamper og øvrige belysningsarmaturer på fællesarealer skal fremstå med et ensartet udtryk, dvs. i samme materiale, udformning og højde.

§ 5.4.3

Belysning skal være nedadrettet og lyskilderne afskærmet mod omgivelserne.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Bebyggelsens omfang - delområde A

§ 6.1.1

I delområde A må der maksimalt opføres 16 boliger.

§ 6.1.2

Boliger i delområde A må opføres i højst 1 etage. Dog må op til 10 boliger med placering som vist på kortbilag 2 opføres i 1½ etager.

§ 6.1.3

Boliger i 1 etage må have et boligareal på højst 110 m². Boliger i 1½ etager må have et boligareal på højst 160 m².

§ 6.1.4

Der må ikke etableres kælder inden for delområde A.

§ 6.1.5

Boligbebyggelsens højde må højest være 8 m fra naturligt terræn.

§ 6.1.6

Trempelhøjden på boligbebyggelse må ikke overstige 1,0 m. På den del af taget, hvor der må udføres kvist, må op til 1/3 af taglængden udføres med trempelhøjde over 1,0 m, der hvor der udføres kvist.

Kommentar

Udestuer tæller med i boligarealet.

§ 6.2 Bebyggelsens omfang - delområde B

§ 6.2.1

Inden for delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 % og der må maksimalt være 1 bolig.

§ 6.2.2

Boligen må være med højst 1½ etage.

§ 6.2.3

Bygningshøjden må højest være 8,5 m målt fra naturligt terræn.

§ 6.2.4

Der må højst opsættes 1 flagstang i delområdet. Flagstangen må gives en højde på højst 10 m.

§ 6.3 Bebyggelsens placering

§ 6.3.1

Boliger i delområde A skal placeres minimum 5 m fra lokalplanafgrænsning mod nordøst som vist på kortbilag 2.

§ 6.3.2

I delområde A må der ikke være bebyggelse, flagstænger og tekniske anlæg vest for den på kortbilag 2 viste kystbyggelinje. Gælder ikke støttemur som vist på kortbilag 3.

§ 6.3.3

Boliger i delområde A må kun placeres med længderetning/tagryg vinkelret på fjordstien a-b, som er vist på kortbilag 3.

§ 6.3.4

I delområde B skal boligbebyggelse placeres øst for kystbyggelinjen vist på kortbilag 2.

§ 6.3.5

Stuegulvskote i boliger skal ligge i minimum kote 2,50 DVR90.

§ 6.3.6

Stuegulvskote i boliger placeret mod nordøst skal være i 2,50 DVR90 som vist på kortbilag 3.

§ 6.3.7

Sokkelhøjden må højst være 0,5 m.

§ 6.4 Sekundære bygninger og flagstænger

§ 6.4.1

I delområde A må der på hver boliggrund opføres op til 35 m² sekundær bebyggelse. Derudover må der opføres op til 50 m² sekundær bebyggelse til fælles formål på fællesarealer med placering som angivet på kortbilag 4.

§ 6.4.2

Der må ikke være overdækning på fælles p-pladser.

§ 6.4.3

Højden på sekundære bygninger må ikke overstige 2,5 m.

§ 6.4.4

Flagstænger må gives en højde på højst 8 m.

Kommentar

Sekundære bygninger er redskabsskure, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse m.m.

§ 6.5 Altaner og tagterrasser

§ 6.5.1

I delområde A må der ikke etableres altaner og tagterrasser. Dog må der på boliger i 1,5 etager etableres 1 indeliggende altan på sydvestvendt tagflade. Altanen må ikke være længere end halvdelen af længden på den pågældende bolig.

§ 6.6 Tekniske anlæg

§ 6.6.1

Solenergianlæg på boligernes facade og tage skal placeres parallelt med og nedfældet i tagfladen eller facaden. Solenergianlæg på tage må have et areal der højst udgør halvdelen af tagfladen pr. bolig.

§ 6.6.2

Solpaneler og rammer skal være sorte med maksimal glansværdi 10.

Kommentar:

Glansværdi er i henhold til Teknologisk Instituts målemetode DS/EN ISO 2813 eller tilsvarende.

§ 6.6.3

Tekniske anlæg som pumpestationer, regnvandsbassiner og lignende, samt mindre teknikbygninger til områdets forsyning skal placeres øst for kystbyggelinjen vist på kortbilag 2.

§ 6.7 Paraboler og antenner

§ 6.7.1

Fritstående paraboler og antenner må maksimalt have en højde på 1,8 m målt.

§ 6.7.2

Fritstående paraboler og antenner skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel mod naboejendom.

§ 7 BEBYGGELSENS UDDSEENDE

§ 7.1 Facader på boliger

§ 7.1.1

Gavle - inklusiv gavltrekanter - på boliger i delområde A skal være i blank, filtset eller pudset teglstensmur. Øvrige facader skal være i blank, filtset eller pudset teglstensmur eller træ.

§ 7.1.2

Der må ikke etableres vinduer i gavle orienteret mod Borgervænget i delområde A som vist på kortbilag 2.

§ 7.1.3

Facader på boligen i delområde B skal være i blank, filtset eller pudset teglstensmur.

§ 7.1.4

Facader skal være i farverne sort, hvid eller jordfarverne okker, engelskrød, terra di siena, dodenkop og umbra samt disses blanding med hvid og sort.

§ 7.1.5

Zink må ikke anvendes som byggemateriale til tage, tagrender, nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

§ 7.2 Tage på boliger

§ 7.2.1

Inden for delområde A skal tage på boligbebyggelse udføres som sadeltage med en hældning på 25° - 45°

§ 7.2.2

Tage på boliger i delområde A skal udføres som grønne tage beklædt med mos, græs eller sedum.

§ 7.2.3

Inden for delområde B skal boligbebyggelse have symmetrisk sadeltag med en hældning på 45°.

§ 7.2.4

Tage på boligen i delområde B skal beklædes med teglsten med glansværdi under 10.

§ 7.2.5

Zink må ikke anvendes som byggemateriale til tage, tagrender, nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

§ 7.3 Kviste, tagvinduer og altaner i delområde A

§ 7.3.1

Der må ikke etableres kviste. Dog må der etableres én kvist på boliger i 1½ etager. Kvist-flunker må ikke være af transparent materiale så som glas og klar plast.

Kommentar:

Kvist-flunker er de to sidevægge på kvisten.

§ 7.3.2

Der må etableres ét hævet ovenlysvindue pr. bolig i 1-plan, som vist i princippet på figur 5.



Figur 5 Princip illustration, som viser et hævet tagvindue.

§ 7.3.3

Kviste og hævede tagvinduer må have en længde på højst $\frac{1}{3}$ af facadelængden af den pågældende bolig.

§ 7.3.4

Der må ikke etableres altaner og tagterrasser. Dog må der etableres én indrykket altan på boliger i $1\frac{1}{2}$ etager.

§ 7.3.5

Altaner skal være afgrænset af tagflade/gavlmur på mindst 3 sider og de skal ligge inden for bygningskroppen/facademuren, som vist i princippet på figur 6.



Figur 6 Princip illustration, som viser en indrykket altan med tagflade/gavlmur på 3 sider.

§ 7.3.6 Altanernes gavlmure skal opføres i tegl. Gavlmuren skal følge tagets hældning og have en højde på minimum 1,5 m ved altanværnet, som vist i princippet på figur 7.



Figur 7 Illustration som viser udformning af altaneres gavlmure, samt udsyn fra boliger yderst mod lokalplanafrænsning mod nordvest.

§ 7.4 Facader og tage på sekundær bebyggelse

§ 7.4.1

I delområde A skal facader på sekundære bygninger være træ.

§ 7.4.2

Tage på sekundære bygninger skal beklædes med tagpap eller grønne tage beklædt med mos, græs eller sedum.

§ 7.4.3

Zink må ikke anvendes som byggemateriale til tage, tagrender, nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

§ 7.5 Skiltning

§ 7.5.1

Skiltning i forbindelse med liberalt erhverv, må ikke være større end 20 cm x 40 cm (højde x bredde).

§ 7.6

§ 7.6.1

Varmepumper skal placeres på terræn. De skal gives en sort og grå farve eller være afskærmet af beplantning eller fast hegn.

Kommentar

Varmepumper skal placeres, således de ikke giver støjgener for naboer.

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.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Opholds- og friarealer

§ 8.1.1

Der skal udlægges opholdsarealer og fælles friarealer i princippet, som vist på kortbilag 4.

§ 8.1.2

Der må på opholdsarealer og friarealer etableres anlæg til regnvandshåndtering, samt rekreative faciliteter som boldbane, petanquebane, legeplads og lignende til fælles formål. Disse skal dog etableres øst for kystbyggelinjen vist på kortbilag 2.

§ 8.1.3

Opholdsarealer og fælles friarealer skal være i græs eller beplantes, med undtagelse af de § 8.1.2 nævnte anlæg og faciliteter.

§ 8.2 Terrænregulering og støttemur

§ 8.2.1

Støttemure må have en højde på maksimalt 0,5 m, dog må støttemure med placering vist på kortbilag 3 have en højde på maksimalt 3,0 m.

§ 8.2.2

Støttemure skal begrønnes med vedbend eller lignende. Støttemure lavere end 1 m kan desuden udføres og fremstå i natursten eller beton.

§ 8.2.3

Der må ikke foretages terrænregulering inden for Natura2000 habitatområdet angivet på kortbilag 1.

§ 8.2.4

Der må ikke foretages terrænregulering (herunder støttemure) nærmere lokalplanens afgrænsninger mod end 0,5 m.

§ 8.2.5

Adgangsveje og stier til boligområdet som vist på kortbilag 3 er undtaget fra § 8.2.4.

§ 8.3 Beplantning

§ 8.3.1

Arealet der er omfattet af Natura 2000 udpegningen, som angivet på kortbilag 1 skal friholdes for ny beplantning af hensyn til den lokale fauna.

§ 8.3.2

I delområde A skal arealet vest for kystbyggelinjen friholdes for ny beplantning bortset fra vegetation som naturligt hører til ved kysten som fx. Havtorn, Klitrose mm. Der må ikke plantes Rynket Rose.

§ 8.3.3

Træer markeret som "træer som skal bevares" på kortbilag 4 er eksisterende træer og må ikke fældes. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes når den forgår som følge af sygdom, alder, beskadigelse el.lign.

Kommentar

Træer markeret som bevaringsværdige må stynes, beskæres og lign, såfremt træerne ikke beskadiges.

§ 8.3.4

Der skal placeres nye træer som vist på kortbilag 4.

§ 8.3.5

Der skal etableres buskbeplantning langs fjordstien som vist på kortbilag 4. Buskbeplantningen skal etableres i varierende afstand af 2-3 meter og placeres mellem fjordstien og naboskel.

§ 8.3.6

Beplantning i området skal bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske som almindelige hvidtjorn, almindelig hylde, ask, asp, bøg, fuglekirsebær, hassel, hunderose, hæg, løn, pil, sejlerøn, slåen, småbladet lind og stilkeg.

§ 8.3.7

Træer med hulheder skal inden fældning undersøges for flagermus.

§ 8.4 Hegn - delområde A

§ 8.4.1

Hegn skal være levende hegn.

Der må ikke etableres faste hegn inden for delområde A, bortset fra følgende tilfælde:

- Der må etableres fasthegn omkring varmepumper på højst 1,8 meter.
- Der må etableres fast hegn omkring legeplads med en højde på maksimalt 1,2 meter.
- Der må etableres fast hegn omkring anlæg til affald med en højde på maksimalt 1,2 meter.

Højden på faste hegn måles fra terræn på den side af hegnet, hvor terrænet er lavest.

§ 8.4.2

Faste hegn skal være træhegn.

§ 8.4.3

Der må etableres mur i skel mellem boligerne som vist på figur 6. Muren må have højde på maksimalt 3 m og længde på højst 2,0 m.

§ 8.5 Regnvand og befæstelse

§ 8.5.1

Inden for delområde A må de enkelte grunde maksimalt befæstes i overensstemmelse med den i spildevandsplan 2013-2021 del af opland 214, 221 og 223 fastsatte afløbskoefficient på 0,35 for tæt-lav bebyggelse.

Kommentar

Afløbskoefficienten kan omregnes til en befæstelsesgrad på 35 % for rækkehusene. Hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte procentsats på 35 %, skal grundejer forsinke sit tag- og overfladevand inden det kobles på det offentlige regnvandssystem.

§ 8.6 Affaldshåndtering

§ 8.6.1

Der skal afsættes areal til fælles opsamling af dagrenovation og øvrige affaldsfraktioner iht. Frederikssunds affaldsregulativ.

§ 8.6.2

Anlæg til fælles affaldshåndtering skal etableres som nedgravede containere med placering, som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 8.6.3

Ved placering af affaldscontainere skal der sikres det fornødne manøvreareal for renovation.

§ 8.7

§ 8.7.1

I delområde B skal der friholdes en passage fra boligen og offentlig vej med bredde minimum 3 m. Arealet skal friholdes for beplantning og bebyggelse.

Kommentar

Arealet skal friholdes, så beredskabet kan udlægge brandslanger til boligen fra vejadgangen i delområde B, idet det skrånende terræn og vejforløb i delområde B forhindrer adgang for redningskøretøjer.

§ 9 GRUNDEJERFORENING OG REGNVANDSLAV

§ 9.1 Grundejerforening

§ 9.1.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlems- pligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. (Ad. Der er ikke medlemspligt for eksisterende ejendomme, hvor der ikke sker ændringer.)

§ 9.1.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforening skal i øvrigt forestå de opgaver, som medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 9.1.3

Grundejerforeningens skal oprettes inden boliger i delområde A tages i brug.

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 Tilslutning til forsyningskilder

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, dvs. det offentlige spildevandssystem og det lokale vandværk.

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 Fælles affaldshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles affaldshåndtering jf. § 8.6.2.

§ 10.3 Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1.1-5.1.4 og §§ 5.2.1-5.2.4 og §5.3.1.

§ 10.4 Opholds- og friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholds- og friarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.1.1.

§ 10.5 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.3.4 og § 8.3.5.

§ 11 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

§ 11.1 Ophævelse af servitutter

§ 11.1.1

Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 133.

§ 11.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

§ 11.2.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 133 ophæves byplanvedtægt nr. 14, Boligområde - Borgervænget og Fasanvej, tinglyst 15.06.1976, på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforeninger, for det område, der er omfattet af lokalplan 133.

§ 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

Således vedtaget af Frederikssund Byråd d. 29. november efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold



Kortbilag 1 viser lokalplanafgrænsning og eksisterende forhold. Eksisterende matrikelskel er baseret på unøjagtige digitale kort. Den nye lokalplanafgrænsning er baseret på og følger nye opmålinger af matrikelskel.

Kortbilag 2 - Delområder, byggelinjer og udstykningsplan



Kortbilag 2 viser delområder, byggelinjer og en principiel udstykningsplan.

Kortbilag 3 - Veje, stier og parkering



Kortbilag 3 viser veje, stier, parkering og minimum gulvkoter for boliger længst mod nordøst

Kortbilag 4 - Fællesarealer og beplantning



Illustrationstegning



Kortbilag 5 viser en illustrationstegning af de planlagte arealer inden for lokalplanområdet.

Bekendtgørelse

Bekendtgørelse om vedtagelse af lokalplan 133

Dato for bekendtgørelsen er den 06.12.2023

Byrådet har den *29. november 2023* vedtaget lokalplan 133 endeligt.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål og inddele lokalplanområdet i et delområde A og B. Inden for delområde A muliggøres etablering af op til 16 boliger i form af dobbelthuse. Delområde B muliggør én åben-lav bolig i overensstemmelse med delområdets nuværende anvendelse. Lokalplanen muliggør desuden etablering af en fjordsti med sammenlignelig stiføring, som fjordsti udlagt i byplanvedtægt nr. 14.

[Se lokalplan 133 på kommunens hjemmeside](#)

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt fra den *7. september 2023* til *19. oktober 2023*. Der er modtaget 3 høringsvar i perioden.

Der er foretaget mindre ændringer ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen er suppleret med bestemmelser, der:

- fastsætter, at afstand mellem boligudstyknings og naboskel mod sydøst (Borgervænget) ændres fra "minimum 2,5 m" til "minimum 3 m". Dette er vist på lokalplanens kortbilag 2.
- sikrer yderligere sideafskærmning af altanerne. Illustration af afskærmning vises i lokalplanen.
- sikrer, at kvist-flunker (sidevægge på kviste) på boliger i 1,5 etager ikke må være af transparent materiale, såsom glas og klar plast.
- fastsætter, at der skal etableres hækbeplantning langs naboskel mod nordvest, hvor der ikke allerede er træbeplantning. Hækbeplantning er vist på lokalplanens kortbilag 4.

Yderligere er lokalplanen suppleret med:

- snittegninger af de to adgangsveje, som viser den forventede terrænregulering i forbindelse vejforløbet. Der fastsættes bestemmelse om, at veje undtages fra bestemmelse om, at der ikke tillades terrænregulering inden for 0,5 meter fra naboskel.
- For at give et overblik over de forventede gulvkoter på den nye bebyggelse tættest mod naboskel mod nordøst, suppleres lokalplanens kortbilag 3 med en markering, som viser den fastsatte gulvkote gældende for disse boliger.
- Principudlægningen af fjordstien er rykket ca. 2 meter tættere på fjorden, som vist på lokalplanens kortbilag 3 og 4. Fjordstien skal minimum etableres i kote 1,50 DVR90, for at minimere risikoen for oversvømmelse.

Samlet set har høringen givet anledning til tekniske præciseringer og suppleringer i lokalplanen, men ikke større ændringer. Der er redegjort for resultatet af den offentlige høring i hvidbogen.

[Se behandling af høringsvar i hvidbogen.](#)

Ved vedtagelse af lokalplan 133 for dobbelthuse ved Borgervænget i Frederikssund ophæves byplanvedtægt nr. 14 for Boligområde - Borgervænget og Fasanvej fra 1976 delvist.

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.

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](#) eller [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.