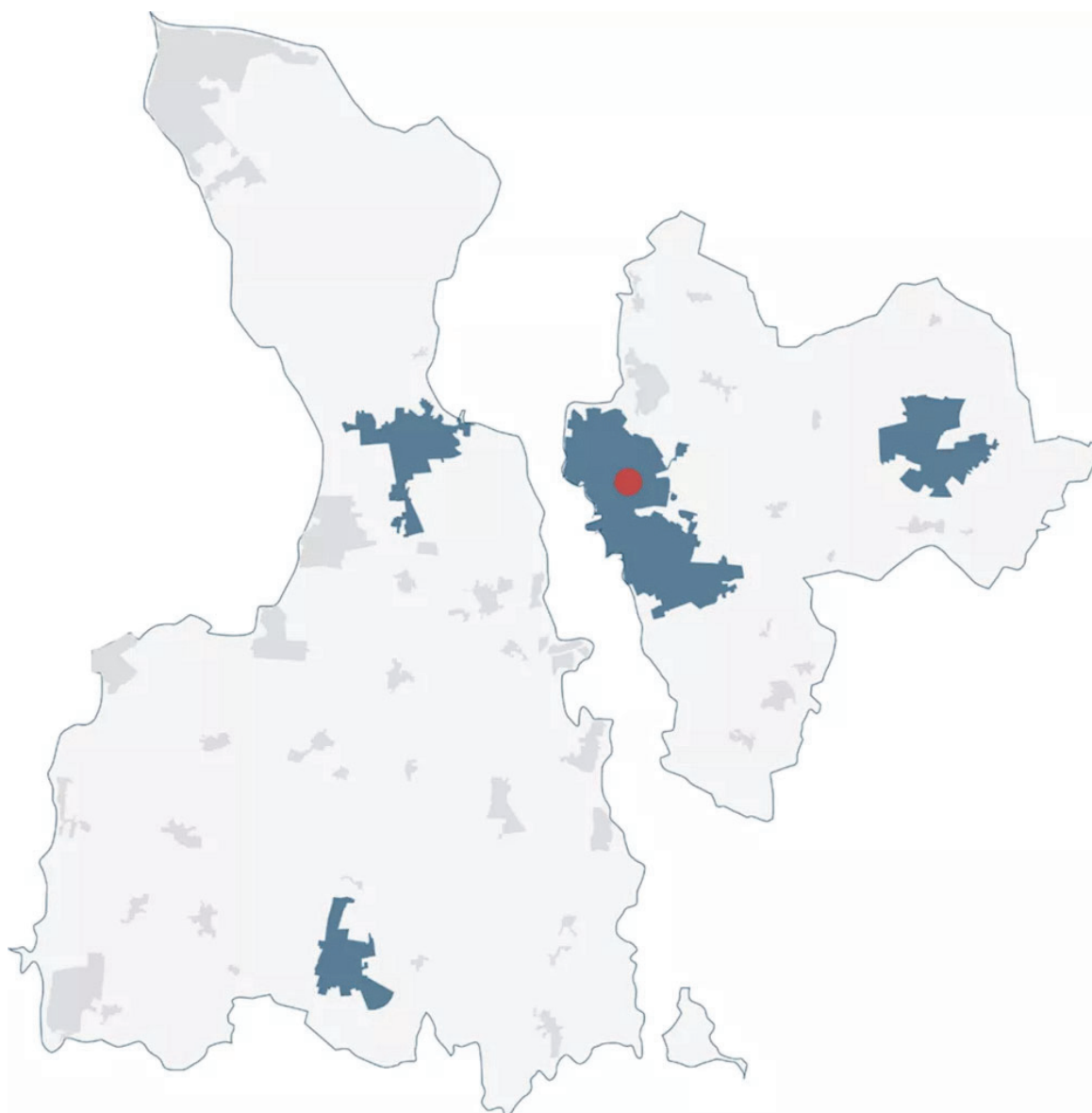


Lokalplan 174 for institution, bolig og parkeringsanlæg ved Ny Østergade i Frederikssund

Forslag i høring fra 12. 02. 2025 til den 26. 03. 2025



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.

Lokalplanens 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.

Lokalplanens formål og beliggenhed

Formål og Baggrund

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning fra Frederikssund Privat Realskole, med ønske om at udvide anvendelsen på matriklerne 222e og 223 Frederikssund Bygrunde og den eksisterende bygning Ny Østergade 9 fra bolig og blandet erhverv til uddannelsesinstitution, dagsinstitution eller bolig, samt parkeringsanlæg på terræn. De eksisterende lokalplaner LP 30, LP 60 og LP 055 muliggør ikke denne anvendelsesændring. Lokalplan 30 udlægger områdets anvendelse blandede bolig- og erhvervsformål og Lokalplan 60 og 055 skriver ikke om anvendelser af de forskellige områder. Anvendelsesændringen kan kun imødegås af med udarbejdelse af en ny lokalplan.

Plan og Teknik besluttede på mødet den 1. november 2023, at det igangsættes udarbejdelsen af en lokalplan, som åbner muligheden for at projektet kan realiseres. Ved lokalplanens igangsættelse blev der lagt vægt på, at rammerne skal udarbejdes så projektet kommer til at passe bedst muligt ind i det eksisterende bybillede. Ved samme beslutning gav Plan og Teknik udtryk for at de var indstillet på at give midlertidig dispensation fra den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelser, så bygningen kan anvendes til uddannelsesinstitution, inden den nye lokalplan vedtages. Lokalplanen udlægger også areal til en parkeringsanlæg på terræn, der understøtter skolens nutidige og fremtidige behov for parkeringskapacitet. Derudover sættes rammerne for parkeringsanlæggets indretning, så den bidrager positivt til det omkringliggende miljø og skaber beplantningsmæssig sammenhæng med det omkringliggende område.

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved Ny Østergade i udkanten af Frederikssund midtby lige syd for boligområdet Nørreparken. Området udgør ca. 2053 m og omfatter matrikelnummer 222e og 223, Frederikssund Bygrunde.



Billedet viser lokalplanområdets placering i yderkanten af Frederikssund midtby.

Området ligger i et stationsnært område 500 m fra Frederikssund station og støder op til en oval rundkørsel, der forbinder de nordlige indfaldsvejene til Frederikssund. Området er derfor vigtig for indgangen og velkomsten til Frederikssund midtby. Nærområdet er karakteriseret af boliger, blandet erhverv og flere børneinstitutioner. Der er flere busstoppesteder inden for 300 meters radius, det nærmeste værende på Agervej, der giver forbindelser til Farum og Helsingør.

De nærmeste naboer er boligområdet Nørreparken og Frederikssund Private Realskole, samt to tankstationer og den ovale rundkørsel, som har et udpræget grønt udtryk i form af træerækker og plæner.



Billedet viser lokalplanområdets set nordfra fra rundkørslen af.



Billedet viser to træer af arten Småbladet Lind på hjørnet mellem Frederiksværkvej og Frederiksborgvej. De to træer indgår i den samlede cirkel af træer omkring rundkørslen.

Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

Indhold

Planen indeholder bestemmelser om, at områdets skal anvendes til uddannelsesinstitution, daginstitution eller bolig med dertilhørende lege- og opholdsarealer, samt et parkeringsanlæg på terræn. Lokalplanen opdeles i to delområder A og B. I delområde A må der etableres uddannelsesinstitution, daginstitution eller bolig. Delområde B må anvendes til parkeringsanlæg på terræn og beplantning.

Planen fastlægger omfang, placering og udformning af ny bebyggelse. Der forelå ved lokalplanens udarbejdelse ikke et projekt for ny bebyggelse i planområdet, så planens bestemmelser om udformning, facade- og tagmateriale tager udgangspunkt i den udformning og materialer, der kendetegner den eksisterende bygning (Ny Østergade 9) og den omkringliggende bebyggelse.

Planen fastsætter endvidere bestemmelser, som sætter rammerne for de ubebyggede arealers udformning og størrelser samt kvalitetskrav til etablering af ny beplantningen. Lokalplanen sikrer, at der etableres et vegetationsbælte i form af et græsbeplantet areal med træer, så der opnås en grøn forbindelse med den eksisterende træække omkring rundkørslen øst for lokalplanområdet. Bestemmelser om beplantningen sikrer en langvarig trivsel af træerne.

Eksisterende forhold

Ved igangsættelsen af lokalplanen rummede lokalplanområdet en række erhvervsejendomme, lejligheder og en enkelt villa - ejendommen *Ny Østergade 9*. Erhvervene omfattede et pizzeria, solcenter og et møntvaskeri. Erhvervsbebyggelsen er delvist placeret som randbebyggelse mod rundkørslen, men har ikke en tydelig struktur eller tilknytning til hinanden. Stilmæssigt er husene meget forskelligt og har udtryk af mange tilbygninger. Bygningen *Ny Østergade 9* (opført i år 1927) er registreret med middel bevaringsværdi (SAVE- værdi 6). Bygningen er en rødstensvilla med rødt halvvalmet tegltag, høj kælder, hvide dannebrogsvinduer og øregesims. Bygningen har en enkelt skorsten samt taskekivist med tilhørende tagaltan. En lille trappe leder op til indgangen fra gadeniveau. Bygningen er blevet forlænget i 80'erne og fået ændret flere vinduers form og dimensioner særligt på facaden mod Ny Østergade.



Billedet viser lokalplanområdet fra Ny Østergade af. Midtfor er ejendommen Ny Østergade 9. Til venstre ses Frederikssund Private Realskoles idrætssal og "kys og kør"-anlæg.

Mellem husene er der asfaltbelagt og der er ingen naturværdier eller funktion, udover parkering og plads til affaldsbeholdere. Beplantningen er begrænset til et enkelt træ ved den nordlige lokalplangrænse og havebeplantningen omkring ejendommen Ny Østergade 9.

Lige vest for området ligger Frederikssund Privat Realskoles idrætssal fra 2012 og skolens boldbaner. Skolens historie går tilbage til 1800-tallet, og idrætshallen er den seneste udbygning. Mellem lokalplanområdet og Frederikssund Private Real Skole er der anlagt et "Kys og kø" anlæg, som bruges af skolen samt otte tilhørende parkeringspladser. Der er et bredt fortov og cykelsti langs Ny Østergade og Frederiksværkvej og to overkørsler til lokalplanområdet, begge fra Ny Østergade.

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.

Kommuneplan 2021

Byudviklingsstrategi

Lokalplanområdet ligger i Frederikssund by som sammen med Græse Bakkeby og Vinge udgør kommunens regionale center. Inden for det regionale center ønsker Frederikssund Kommune at udnytte sit potentiale og at fastholde og udbygge sin position i konkurrencen med hovedstadsområdets større byer ved at tiltrække vækst og fremtidsmuligheder inden for handel, erhverv, uddannelse, kultur og bosætning mv.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at understøtte den videre udviklingen af en etableret uddannelsesinstitutionen eller give mulighed for flere boliger. Derudover er lokalplanen med til at understøtte og videreudvikle det grønne træk omkring rundkørslen, som er en del af velkomsten til Frederikssund midtby.

Stationsnærhed og parkering

Stationsnærhed

Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært område. 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.

Parkering

Kommuneplanen 2021 fastlægger, at der skal etableres mindst 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² institutionsareal og 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² institutionsareal indenfor lokalplanen.

Ved boligformål i delområde A skal der minimum etableres 0,6 p-plads og mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig i indenfor lokalplanområdet.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for parkering.

Ladestanderbekendtgørelsen

Ifølge Ladestanderbekendtgørelsen (bek. Nr. 181 af 05/03/2020) skal der ved byggeri med mere end 10 p-pladser, der ikke er beboelsesbygninger, etableres mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere.

Kravet til ladestandere i lokalplanen er udover ladestanderbekendtgørelsen, da matrikelejer ligger inden for en undtagelse. Ved ny ejer og/eller nyt byggeri i lokalplansområdet skal der etableres de to ladestandere ud over de nødvendige i bekendtgørelsen.

Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme C1.2, Bymidten, der udlægger området til Centerområde i 2,5-3,5 etager med en højde på højst 12,5 meter og en bebyggelsesprocent på højst 110 % for den enkelte ejendom.

Nybyggeri skal udformes, så bymidtens karakter som bycenter styrkes og helhedspræget udbygges.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Planloven

Kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen

Planlægning i kystområderne

Lokalplansområdet er beliggende i den kystnæredel af byzonen ca. 800 m fra kysten.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om højde og volumen på ny bebyggelse, som sikrer, at denne ikke afviger fra den omkringliggende bebyggelse.

På den baggrund vurderer administrationen at lokalplanen ikke kommer til at have en påvirkning på kyststrækningen.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 60 Skilte og facader - bymidten Rammelokalplan vedtaget 1992
- Lokalplan 055 Parkering i Frederikssund Bymidte vedtaget 2014
- Lokalplan 30 Rammelokalplan for Bykernen vedtaget 1984

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 174, ophæves: lokalplan 055, lokalplan 30 og lokalplan 60 for det område, der er omfattet af lokalplan 174.

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter inden for lokalplanens område, ved byrådets endeligt vedtagelse og offentligt bekendtgørelse lokalplan 174, da de ikke er i strid med lokalplanens formål.

Støjforhold

En del af lokalplanområdet er støjbelastet ved vejstøj fra de omkringliggende veje Ny Østergade og Frederiksværkvej. Da lokalplanen giver mulighed for anvendelserne uddannelsesinstitution eller bolig, som er et støjfølsomme anvendelsesformål, forudsættes det, at støjniveauet bringes ned på højst 58 dB på facader og arealer udlagt til opholdsarealer, jf. vejledende støjgrænseværdier fra Miljøstyrelsen

Lokalplanen sikrer, at støjbelastede arealer ikke bruges til støjfølsom anvendelse ved at udlægge dem til parkering og grønt areal, samt placerer opholdsarealer på ikke støjbelastede områder i lokalplansområdet.

Anden lovgivning

Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysisk 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.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen, da den muliggør boliger og en videre udvikling af uddannelsesinstitutionen

Frederikssund Privat Realskole som ligger indenfor et stationsnært område.

Natura 2000, beskyttede arter og natur

Frederikssund Kommune skal sikre, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke påvirker et Natura 2000-område væsentligt, jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Frederikssund Kommune kan ikke give 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.

Planen omfatter ikke Natura 2000 område og ligger 800 m. til det nærmeste Natura 2000 område: Roskilde Fjord N136. Der er ikke fundet beskyttede arter eller natur i lokalplansområdet.

Frederikssund Kommune vurderer, at planen ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt eller beskadiger/ødelægger plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Spildevandsplan 2013

Lokalplanområdet er fælleskloakeret, således at spildevand og overfladevand afledes i samme ledningssystem.

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg. Inden for lokalplanområdet ledes overfladevandet til underjordisk ledning.

Belægningsgraden på 0,5 for delområde A og 0,9 for delområde B skal overholdes jf. Spildevandsplanen. Hvis der befæstes mere, og beregninger viser, at afløbskoefficienten overskrides, skal den enkelte grundejer etablere forsinkelse inden for egen matrikel, så spildevandsplanens krav om afløbskoefficient overholdes.

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

Vandområdeplanerne 2021-2027

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanerne 2021-2027 for vandområdedistrikt II – Sjælland. Hver vandområdeplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

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

Byrådets fysiske planlægning må ikke forringe tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanerne eller forhindre, at de fastlagte miljømål i vandområdeplanerne kan opfyldes. Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende vandområdeplaner

Grundvand

Lokalplanens område ligger delvist inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Resten ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, fx 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 Roskilde Museum, ROMU.

Klimatilpasning

Det vurderes at der ikke er risiko for oversvømmelse i lokalplansområdet, da området ligger mellem koterne 5 og 7,5. Der er en risiko for at overflod fra kloakken ved en 100-års hændelse kan sprede sig over området, men ikke nær eksisterende bygninger eller nye bygninger.

For at undgå nedsivning til grundvandet er der bestemmelser om at der er flise og/eller asfaltbelægning, samt at vejvand føres igennem et sandfang før det ledes i kloakken.

Rodvenlige befæstelser

Træerne i lokalplansområdet skal etableres i rodvenlige befæstelser for at sikre gode vækstvilkår. For at opnå en rodvenlig befæstelse, skal plantehullet

opbygges på en måde så der opnås lommer med porøs porevolumen, hvor rodvækst trives.

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeforsynet område(Frederikssund By). Fjernvarmeforsyningen varetages af E.ON DANMARK A/S. Der er tinglyst en tilslutningspligt.

Dato/løbenummer:13.08.1990-14249-17

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af NOVAFOS

Trafikale forhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en parkeringsplads med en enkelt indkørsel fra vejen Ny Østergade. Vej- og parkeringsarealet er indrettet med en helle i midten som bilerne bevæger sig rundt om. Alle parkeringsbåse er placeret så der er nødvendigt manøvreareal. Det forventes at parkeringspladsen vil afhjælpe det omkringliggende område ved skoledagens start. Lokalplanen sikrer parkeringspladser til både biler og cykler.

Områdets stiforbindelser forbinder parkeringspladsen og Frederikssund Private Realskole med bygningen Ny Østergade 9.

Affaldshåndtering

Ved virksomheder:

Affald fra virksomheder og institutioner skal håndteres i henhold til Frederikssund Kommunes regulativ for erhvervsaffald og gældende lovgivning på området.

Ved Boliger:

Frederikssund Kommunes regulativ for husholdningsaffald skal overholdes for at sikre en hensigtsmæssig håndtering og opsamling af dagrenovation fra

bebyggelsens husstande. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af regulativet.

Området skal omfattes af kommunens tømningsordning, hvor dagrenovation bliver hentet ved den enkelte husstand.

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.

Hvis 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 forurenede, eller om 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 det skal anmeldes til kommunen.

Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune vurderet 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 (miljøscreening).

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 der er tale om en anvendelsesudvidelse i et mindre område i byzone.
- At anvendelse til uddannelsesinstitution eller bolig, samt tilhørende parkeringsanlæg på terræn er bymæssig anvendelse.
- At vej og parkeringsanlæg indrettes for at undgå nedsivning af miljøfremmede stoffer til grundvandet.
- At der ikke sker påvirkning af internationale beskyttelsesområder.
- At der ikke er fundet nogle fredede eller truede dyre eller plantearter indenfor lokalplanområdet.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplansforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelse af lokalplansforslaget.

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01/03/2024 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanens 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 lokalplanområdet kan anvendes til daginstitution, uddannelsesinstitution eller boligformål, samt tilhørende parkeringsanlæg.
- at sikre at området ved beplantning gives et grønt præg og styrker den grønne struktur, der kendetegner rundkørslen.
- at sikre at ny bebyggelse tilpasses det eksisterende bebyggede miljø.

Kommentar

Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Kommentar

Den eksisterende bygning kan anvendes til enfamilieshus eller lejligheder. Det er også mulig at opføre en ny etageejendom.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene 222e og 223 Frederiksund Bygrunde samt alle matrikler, der efter 12.02.2025 udstykkes herfra.

§ 2.2 Delområder

Lokalplanens område opdeles i delområde A og B som vist på kortbilag 2.

Kommentar

Området inddeles i delområder, da der gælder forskellige anvendelsesbestemmelser for de forskellige delområder.

§ 2.3 Zonestatus

Lokalplansområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved endelig vedtagelse af denne plan.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1

Delområde A må kun anvendes til uddannelsesinstitution, daginstitution eller bolig, samt nærrecreativt område.

Kommentar

Nærrecreativt område er lege- og opholdsarealer.

Kommentar

Ved bolig forstås at den eksisterende bygning kan anvendes til enfamilieshus eller lejligheder. Det er også mulig at opføre en ny etageejendom.

§ 3.2

Delområde B må kun anvendes til parkeringsanlæg på terræn samt beplantning.

§ 4 UDSTYKNING

Der må ikke ske udstykning, arealoverførsel og sammenlægning i lokalplanområdet, dog må der ske arealoverførsel således, at afgrænsningen af matriklerne får samme afgrænsning som delområderne vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje og Parkeringsareal

§ 5.1.1

Der skal udlægges areal til Vej og Parkeringsareal som vist på kortbilag 3.

§ 5.1.2

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ny Østergade, som vist på kortbilag 3.

§ 5.1.3

Vej og Parkeringsarealet skal belægges med fliser og/eller asfalt.

§ 5.1.4

Ved belægning i fliser skal afmærkning af båse integreres i belægning.

§ 5.2 Stier

§ 5.2.1

Der skal etableres stiadgang mellem de to delområder indenfor lokalplansområdet, som vist på bilag 3.

§ 5.2.2

Der skal etableres stiadgang fra vejen Ved Nørreparken ind til delområde A, som vist på bilag 3.

§ 5.2.3

Stier må ikke anlægges med trin eller trapper.

§ 5.2.4

Stier skal anlægges i fast belægning.

Kommentar:

Faste belægninger kan være asfalt, brolægning, belægningssten, fliser eller klinker.

§ 5.3 Parkering

§ 5.3.1

Ved institutionsformål i delområde A skal der minimum etableres 1 p-plads pr. 50 m² etageareal indenfor Vej og Parkeringsareal vist på kortbilag 3. Mindst mindst 2 parkeringspladser skal være handicapparkeringspladser.

Ved etageboliger i delområde A skal der minimum etableres 0,6 p-plads pr. bolig indenfor Vej og Parkeringsareal vist på kortbilag 3. Mindst mindst 2 parkeringspladser skal være handicapparkeringspladser.

§ 5.3.2

Parkeringspladser skal etableres med bredde på mindst 2,6 meter og længde på mindst 5 meter. P-pladser skal have et manøvreareal på min. 7 m bag båsen.

§ 5.3.3

Handicapparkeringspladser skal etableres med en bredde på min. 3,5 meter og en længde min. 5 meter og placeres hensigtsmæssigt ift. bygningsindgange.

§ 5.3.4

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

§ 5.3.5

Adgang til Vej og Parkeringsareal må ikke spærres.

§ 5.3.6

Der skal etableres minimum 2 ladestanderpladser indenfor Vej og Parkeringsareal vist på kortbilag 3.

Kommentar:

Hensigtsmæssig placering af handicapvenlige parkeringspladser, er så tæt på indgang til bygningen som muligt

Kommentar:

Parkering i lokalplanområdet skal overholde Frederikssund Kommunes parkeringsbekendtgørelse.

§ 5.4 Cykelparkering

§ 5.4.1

Ved institutionsformål i delområde A skal der minimum etableres 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal indenfor lokalplanområdet.

Ved boligformål i delområde A skal der minimum etableres mindst 2 cykelpladser pr. boligenhed indenfor lokalplanområdet.

§ 5.4.2

Parkeringspladser skal etableres med bredde på mindst 0,6 meter og længde på mindst 2 meter pr. cykel.

§ 5.4.3

Cykelparkering må kun etableres på grønt friareal i delområde A og på Vej og Parkeringsarealet i delområde B vist på bilag 3.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang af primær bebyggelse

§ 6.1.1

Bygninger må højst opføres i 2,5 etager.

§ 6.1.2

Bygningshøjden må højst være 12,5 m målt fra terræn (kvote 6 m dvr 90).

§ 6.1.3

Trempelhøjden må højst være 1,0 m.

Kommentar

Facadehøjen måles, ved facadens ydre skæring med tagfladen (det vil sige hvor ydermur og toppen af taget skæres), ikke gavl.

Kommentar:

½ etage er en udnyttelig tagetage udført med en trempelkonstruktion, med en trempelhøjde på maksimalt 1 meter. Trempelhøjden måles som afstand fra gulvoverfladen til overkanten af den bærende tagrem. Facadehøjden måles ved facadens ydre skæring med tagfladen (det vil sige hvor ydermur og toppen af taget skæres), ikke gavl.

§ 6.2 Placering af primær bebyggelse

Al primær bebyggelse skal placeres indenfor det viste byggefeltet på kortbilag 3.

§ 6.3 Omfang af sekundær bebyggelse

§ 6.3.1

Der må samlet højst opføres 50 m² sekundær bebyggelse indenfor delområde A.

§ 6.3.2

Sekundære bebyggelse må maksimalt være i én etage.

§ 6.3.3

Sekundær bebyggelse må gives en højde på højst 2,5 m.

§ 6.3.4

Der må højst opsættes 1 flagstang i lokalplanområdet.

§ 6.3.5

Flagstænger må have en højde på højst 8 m.

§ 6.3.6

Tekniske anlæg som antenne, sirenemaster, elevator, rækværk og solenergianlæg kan være højere end de angivne højder i §6.3.3.

§ 6.3.7

Teknikskabe skal afskærmes med beplantning.

Kommentar

Sekunder bebyggelse kan f.eks. være redskabsskure, udehuse, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser drivhuse med mere. Anlæg kan f.eks. være legeredskaber, flagstænger, transformerstationer og kabelskabe.

§ 6.4 Placering af sekundær bebyggelse

§ 6.4.1

Der kan opføres sekundær bebyggelse i delområde A.

§ 6.4.2

Der må ikke opføres sekundær bebyggelse indenfor delområde B.

§ 6.4.3

Flagstænger skal placeres minimum 2 m fra nabo- og vejskel.

§ 6.5 Tekniske anlæg, Paraboler og Antenner

§ 6.5.1

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

§ 6.5.2

Fritstående paraboler og antenner skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel mod naboejendom og mindst 10 meter fra skel mod vej.

§ 6.5.3

Tekniske anlæg som fx pumpestationer og mindre teknikbygninger skal placeres mod vejene *Ved Nørreparken* eller *Nørreparken*.

§ 6.5.4

Der må ikke opsættes solceller på terræn.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Facader på primær bebyggelse

§ 7.1.1

Bebyggelsens facader skal være en blank mur i røde tegl. Facader skal have gennemgående

gesimsbånd eller tilsvarende gennemgående markering ved murkronen.

§ 7.1.2

Zink må ikke anvendes som byggemateriale til nedløbsrør, facade beklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

Kommentar

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

Kommentar

Zinktagander forbydes for at sikre, at der ikke udledes miljøskadelige stoffer.

§ 7.2 Tage på primær bebyggelse

§ 7.2.1

Tage skal udføres som symmetriske saddetag med hældning 45-50 grader.

§ 7.2.2

Tagbeklædning skal være røde teglsten.

§ 7.2.3

Tagbeklædningen må højest have en glansværdi på 10.

§ 7.2.4

Der må etableres solcelleanlæg på tage. Solenergianlæg (fx solfangere og solceller) skal udføres i matte sorte solceller som er opsat plant med taget eller integreres i bygningens tag eller facader.

§ 7.3 Vinduer i primær bebyggelse

§ 7.3.1

Vinduer i eksisterende bygninger skal udføres som 2-fags dannebrogsvinduer i træ eller træ/aluminium.

§ 7.3.2

Vinduer skal placeres således, skal have samme højde og at de flugter med vinduerne i de underliggende etager.

Kommentar

Dannebrogsvinduer forstås som 2-fags sprossede vinduer.

§ 7.4 Kviste på primær bebyggelse

§ 7.4.1

Kviste skal udføres som taskekviste. Placeres flere kviste på tagfladen, skal kvistene være ens med hensyn til størrelse, udformning, materiale og farve.

§ 7.4.2

Kviste skal placeres minimum tre tagsten inde på tagfladen målt fra tagfladens top, bund og sider.

§ 7.4.3

Kviste i samme tagflade må maksimalt have en samlet bredde på 1/2 af husets længde.

§ 7.5 Facader på sekundær bebyggelse

§7.5.1

Sekundær bebyggelse skal opføres i træ eller tegl. Drivhuse kan opføres i glas.

§7.5.2

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

§ 7.6 Tage på sekundær bebyggelse

§ 7.6.1

Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage eller som fladt tag.

§ 7.6.2

Tagbeklædningen skal udføres med teglsten eller beton, tagpap eller som grønt tag (levende tag). Drivhuse kan opføres med glastag.

§ 7.6.3

Tagbeklædning må ikke udføres i zink.

§ 7.6.4

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

§ 7.7 Skiltning

§7.7.1

Fritstående skilte må gives en højde på maksimalt 1,5 meter og en bredde på maksimalt 1 meter. Der må højst opstilles 2 fritstående skilt inden for lokalplanens område. Det ene skilt må kun vise institutionens navn og logo. Det andet skilt må kun henvise til p-pladser.

§ 7.7.2

Skiltning på facaden skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser, men gerne løse bogstaver, logoer og symboler, der belyses bagfra således at det enkelte bogstav ses med en lysende kant.

§7.7.3

Der må ikke skiltes på etagerne over stueetagen. Dog kan der sættes et skilt op i vinduer på 1. sal og derover, hvor der drives erhverv i egen bolig, med maksimal størrelse svarende til vinduets bredde og 40 cm i højden.

§7.7.4

Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger eller have karakter af facadebeklædning eller vinduesafblænding.

§7.7.5

Vinduer må ikke overmales eller dækkes med klæbemærker

§7.7.6

Udhængsskilte må ikke være større end 0,5 m².

§ 7.7.7

Der må ikke etableres belysning med reklamelignende karakter som flowlight, laserlys og lignende.

§ 7.7.8

Pyloner er ikke tilladt.

Kommentarer

Nødvendige skilte til at parkeringsregler og handicapparkeringer er udover de to tilladte skilte i §7.7.1.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Opholds- og legearealer

§ 8.1.1

Der skal udlægges lege- og opholdsareal i delområde A, som vist på kortbilag 3.

§ 8.1.2

Legeredskaber må kun placeres inden for arealet, der er udlagt til lege- og opholdsareal vist på kortbilag 3.

§ 8.2 Terrænregulering

§ 8.2.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn vist på kortbilag 1.

§ 8.2.2

Terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 m er ikke tilladt.

§8.2.3

Støttemure må ikke placeres nærmere skel end 1 m.

§ 8.3 Beplantning

§ 8.3.1

Der skal udlægges et beplantet friareal, som vist på kortbilag 4, ud mod rundkørslen nordøst og langs Ny Østergade. Beplantning skal bestå af græsklædte arealer med fritstående træer. Træerne skal være individer af arten Småbladet Lind (*Tilia cordata*).

§ 8.3.2

Al beplantning i området skal bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske. Se artsliste i kommentar.

§ 8.3.3

Alle træer placeret i eller nær belægning skal etableres i en rodvenlig belægningsform.

§ 8.3.4

Eksisterende træer skal bevares, som vist på bilag 4.

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.

Kommentar

Træerne i lokalplansområdet skal etableres i rodvenlige befæstelser for at sikre deres vækstvilkår. For at opnå en rodvenlig befæstelse, skal plantehullet opbygges på en måde så der opnås lommer med porøs porevolumen, hvor rodvækst trives.

§ 8.4 Hegn

§ 8.4.1

Hegn skal være trådhegn, voliere eller baluster evt. suppleret med levende hegn.

§ 8.4.2

Levende hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 0,5 m fra skel og vedligeholdes således, at det ikke vokser ud over vej- og stiskellet.

§ 8.4.3

Hegn må have en maksimal højde på 1,5 meter.

§ 8.4.4

Der må ikke opsættes hegn indenfor delområde B. Dog må der opsættes hegn langs det nordlige skel mod vejen *Nørreparken* i delområde B.

§ 8.5 Belysning

§ 8.5.1

Belysning skal være i form af pullerter, parklamper el. hegnmonterede lamper.

§ 8.5.2

Lyskilder skal være afskærmet med nedadrettet lyskegle og med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter.

§ 8.6 Regnvand og befæstelse

§ 8.6.1

Der må der ikke befæstes yderligere end de arealer der er udlagt til Vej- og Parkering, til Byggefelt og Lege- og Opholdsareal på kortbilag 3.

§ 8.6.2

Nedsivning fra Vej- og Parkeringsareal på kortbilag 3 er ikke tilladt.

§ 8.6.3

Vand fra Vej- og Parkeringsarealer på kortbilag 3 skal føres gennem et sandfang før det

afledes til fællesstik.

Kommentar

Ved brug af græsarmering skal der tages hensyn til handicaptilgængelighed.

§ 8.7 Affaldshåndtering

§ 8.7.1

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

§ 8.7.2

Affaldshåndtering skal placeres således, at afhentning af dagrenovation kan ske fra vejene *Ved Nørreparken og Nørreparken.*

§ 8.7.3

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

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

§ 9.1 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.

§ 9.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er varmforsynet.

§ 9.3 Veje, stier og parkering

Nyt parkeringsanlæg må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.

§ 9.4 Opholds- og legearealer

Ny bebyggelse og parkeringsanlæg må ikke tages i brug, før opholds- og legearealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.1.

§ 9.5 Beplantning

Nyt parkeringsanlæg må ikke tage i brug før beplantning er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.3.

§ 10 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

§ 10.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter inden for lokalplanens område, ved byrådets endeligt vedtagelse og offentligt bekendtgørelse lokalplan 174, da de ikke er i strid med lokalplanens formål.

Servitutter pålagt ejendommene:

- 21.08.1923-911207-17: Dok om hegn, hegnsmur mv, Indeholder økonomiske forpligtelser.
- 13.10.1958-6879-17: Dok om byggelinier mv.
- 13.08.1990-14249-17: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

§ 10.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

§ 10.2.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 174 ophæves LP30 - Bykerne, tinglyst 13.08.1990 , for det område, der er omfattet af lokalplan 174.

§ 10.2.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 174 ophæves LP 055 - Parkering i midtby, for det område, der er omfattet af lokalplan 174.

§ 10.2.3

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 174 ophæves LP 60 - skilte og facader i bymidten, for det område, der er omfattet af lokalplan 174.

§ 11 RETSVIRKNINGER

§ 11.1 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.

§ 11.2 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).

§ 11.3 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 den 05.02.2025 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

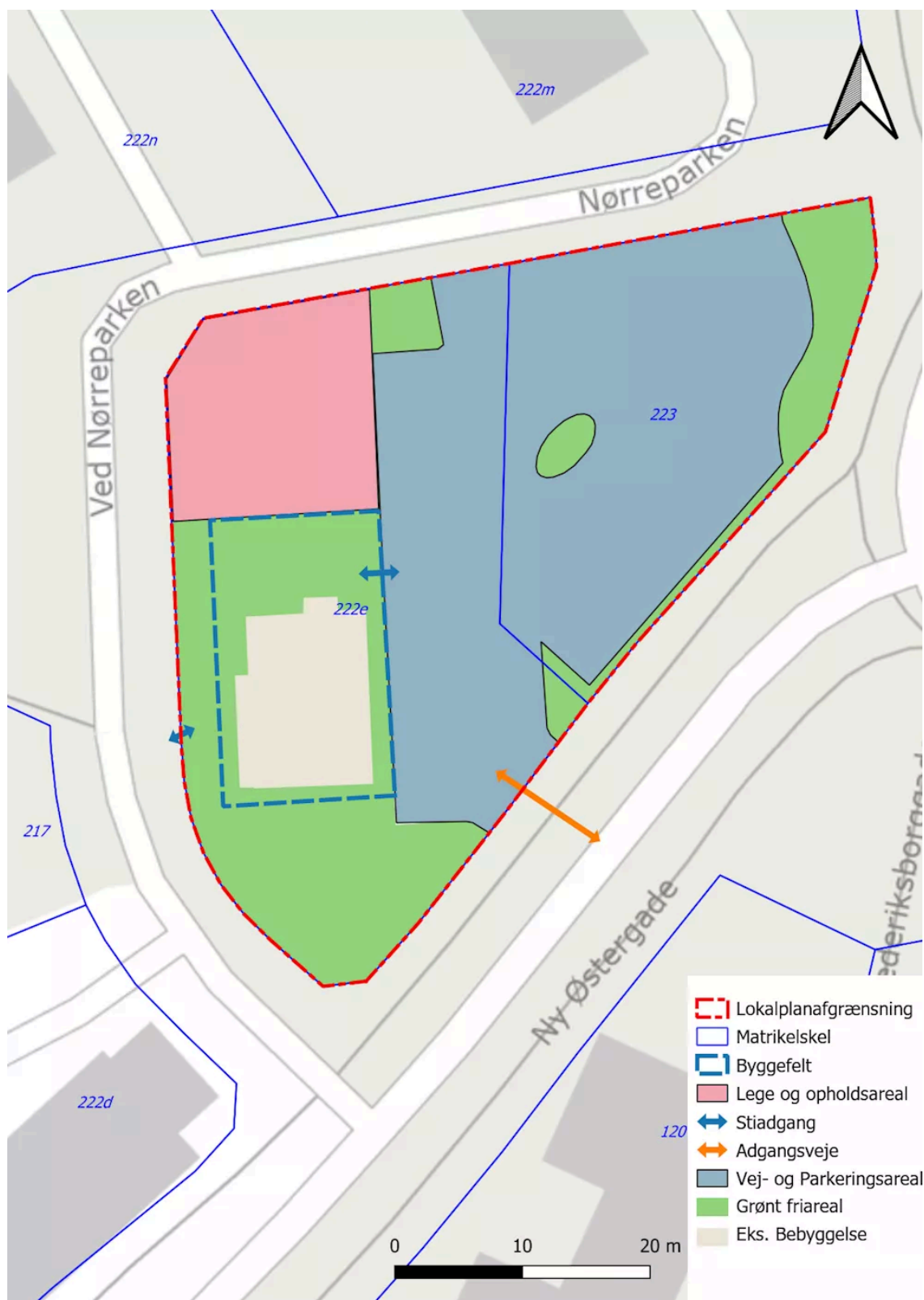
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold og afgrænsning



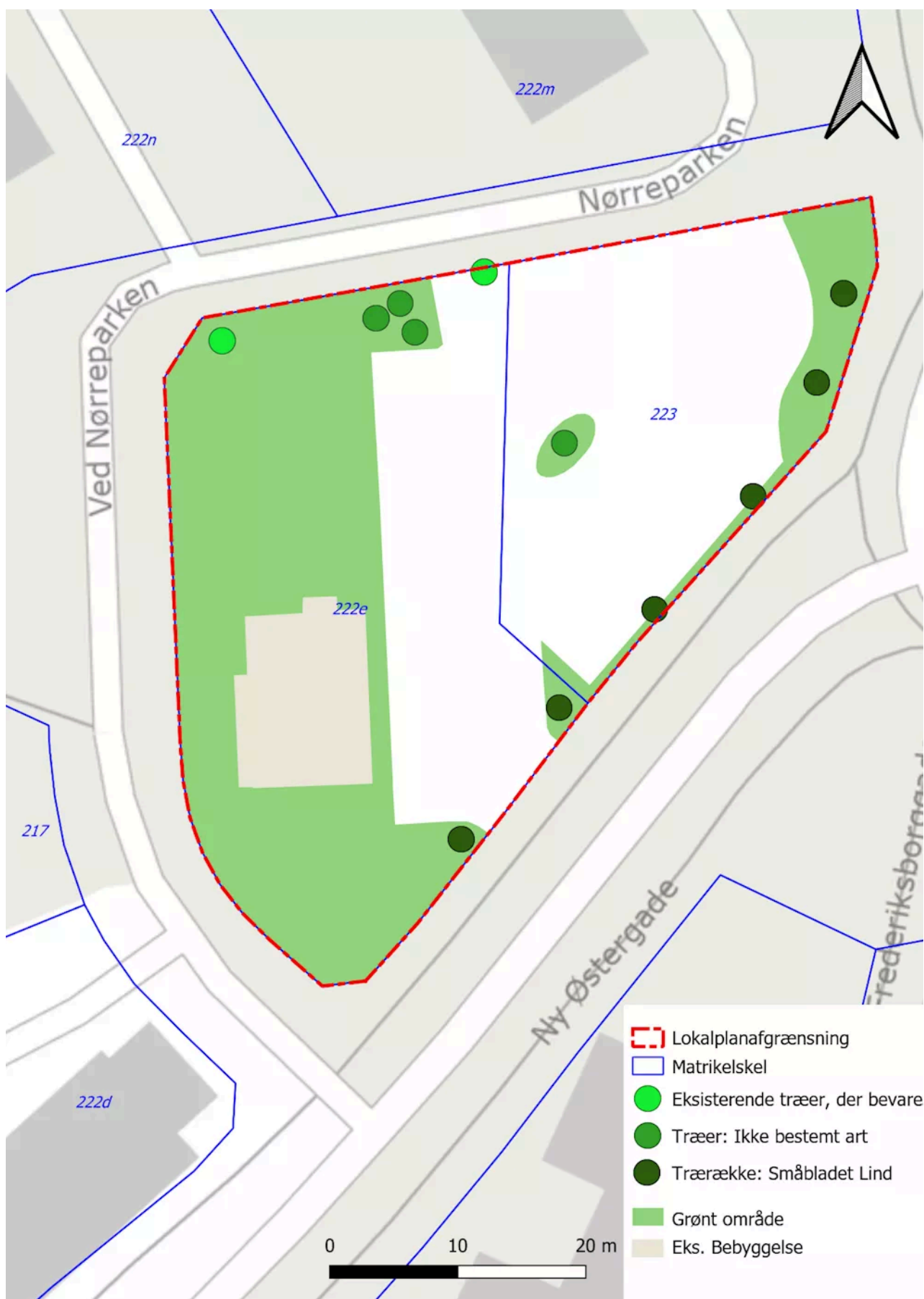
Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 3 - Veje, parkeringsareal, opholdsareal, adgang, grønt friareal og byggefelter



Kortbilag 4 - Grønne områder og træer



Kortbilag 5 - Illustrationsplan

