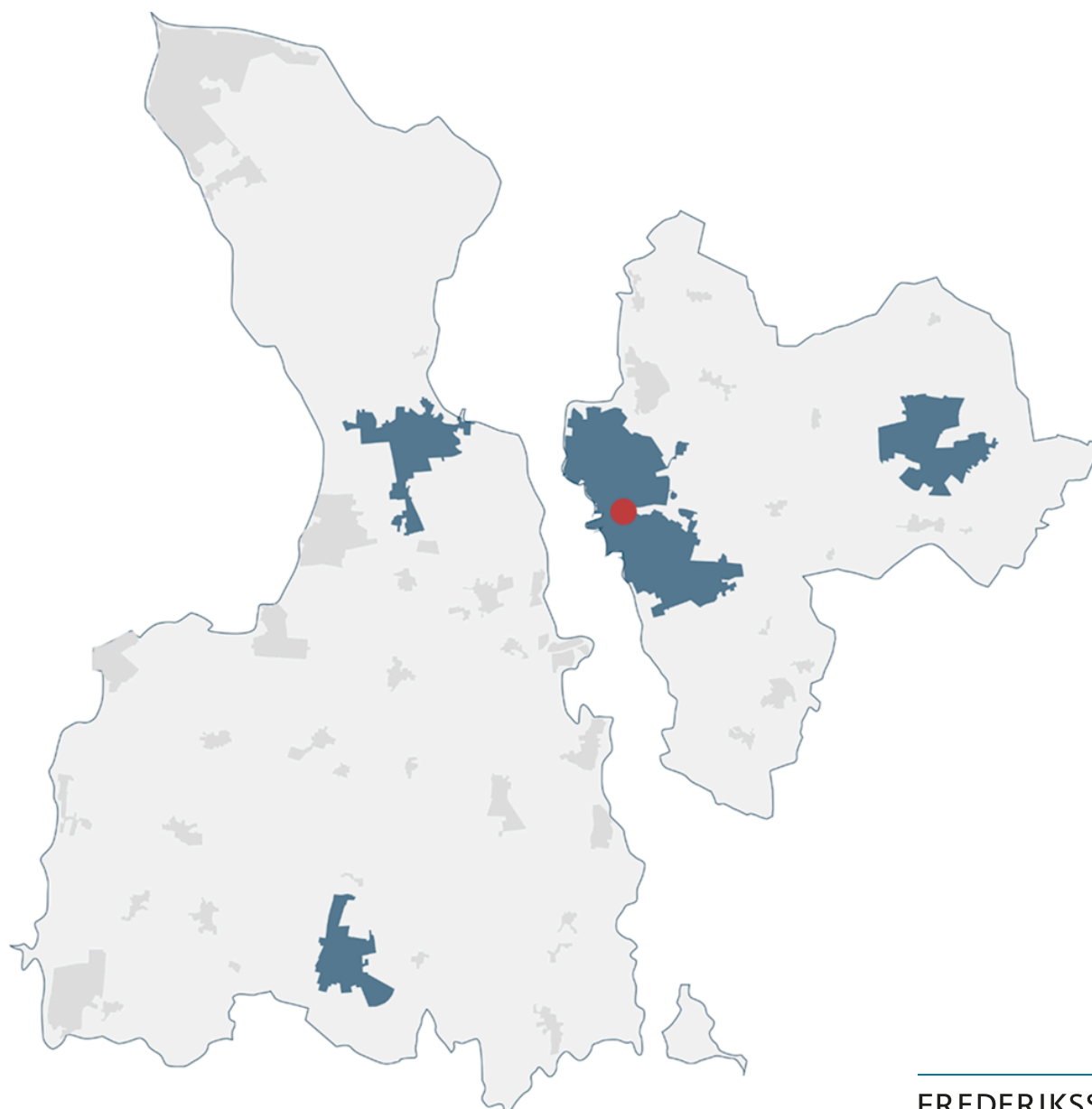


Lokalplan 156 for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund

Forslaget er i høring fra d. 09.05.2025 til d. 02.07.2025.



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 156 for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund	4
Hvad er en lokalplan?	5
Redegørelse	7
Lokalplanens formål og beliggenhed	9
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold	18
Forhold til anden planlægning og lovgivning	27
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	29
Miljøvurdering	30
Midlertidige retsvirkninger	31
Bestemmelser	48
Kortbilag	49
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning og eksisterende matrikler og koter	50
Kortbilag 2 - Byggefelt og kantzone	51
Kortbilag 3 - Veje, stier, parkering og friarealer	52

Lokalplan 156 for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund

Hvad er en lokalplan?

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvor kommunen har fastsat bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen. Området kan være stort eller lille og det kan ligge i byen, på landet eller i et sommerhusområde. En lokalplan sætter rammerne for områdes anvendelse og udvikling. Den er således ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det er derfor nødvendigt at søge om tilladelse hos relevante myndigheder til et bygge- og anlægsprojekt, selvom det overholder lokalplanen.

Hvorfor udarbejde en lokalplan?

En lokalplan bruges til at fastlægge, hvad et bestemt område fremover skal anvendes til og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Kommunen kan således med lokalplaner påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen.

Hvem bliver hørt?

I forbindelse med at kommunen udarbejder en lokalplan, skal kommunen sende et forslag til lokalplanen i naboorientering og offentliggøre forslaget på kommunens hjemmeside. I høringsperioden har alle mulighed for at komme med indsigelser, bemærkninger og forslag til planen. På baggrund af høringssvarene tager kommunen efterfølgende stilling til, om lokalplanen skal ændres og om den skal vedtages.

Hvad indeholder en lokalplan?

Lokalplanen består af 3 dele: Redegørelse, bestemmelser og kortbilag.

- Redegørelsen beskriver planens intentioner og baggrund. Her beskrives også hvordan planen passer med den eksisterende lovgivning og planlægning.
- Bestemmelserne fastlægger i store træk; områdets afgrænsning, anvendelse og byggeriets omfang. Bestemmelserne kan også fastsætte hvordan bebyggelse, anlæg, veje og beplantning skal se ud.
- Kortbilagene viser områdets afgrænsning, delområder og byggefeltet samt hvordan området skal indrettes. I kortbilagene kan der også være en illustration af en tænkt fremtidig bebyggelse, som opfylder lokalplanen, men ikke nødvendigvis bliver realiseret.

Hvad med det der er der i dag?

Lokalplaner gælder kun 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.

Lokalplanens formål og beliggenhed

Formål

Formålet med lokalplanen er, at udlægge området til centerområde og give mulighed for etablering af etageboliger og kontor- og serviceerhverv i op til 4 etager og en bygningshøjde på op til 16,5 meter i kort afstand fra stationen. Ligeledes er formålet, at der i stueetagen yderligere skal være mulighed for detailhandel og publikumsorienteret serviceerhverv såsom restaurant, folkekøkken og café i tråd med Frederikssund Kommunes byudviklingsstrategi for en levende og dynamisk bymidte. Byggeri i 4 etager kan ikke rummes inden for den eksisterende lokalplan 30, som er en rammelokalplan for bykernen i Frederikssund, og som muliggør byggeri i op til 2,5 etage og en bygningshøjde på 12 meter. Den eksisterende kommuneplanramme, C 1.2, muliggør byggeri i maksimalt 3,5 etager og en bygningshøjde på op til 12,5 meter. Parallelt med udarbejdelsen af lokalplan 156 udarbejdes kommuneplantillæg 006, der udlægger et nyt rammeområde, C 1.16, som medfører, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Beliggenhed

Planområdet ligger i centrum af Frederikssund ud til vejene, Nygade og Bløden.

Området udgør ca. 4.667 m² og omfatter matrikelnummer 165n, 165b, 165x, 270b, 275 og 7000ba Frederikssund Bygrunde. Lokalplanens afgrænsning er vist på foto 1.

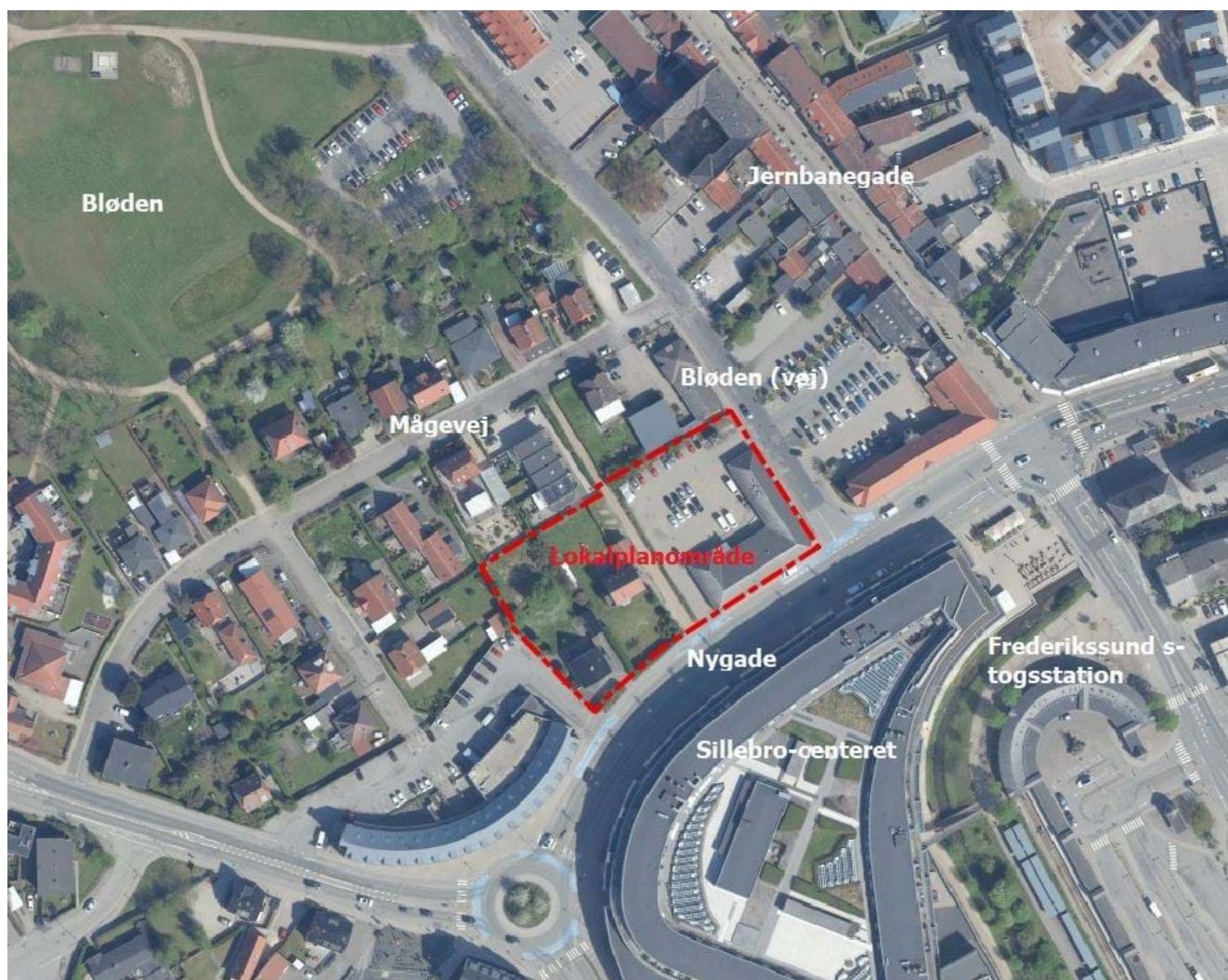


Foto 1: Lokalplanafgrænsning markeret med rød stiplede linje på luftfoto fra sommer 2024.

Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

Indhold

Etageboliger, kontor, service og butikker

Planen indeholder bestemmelser om, at området anvendes til centerområde, som omfatter funktioner såsom: etageboliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv og butikker. Butikker og publikumsorienteret serviceerhverv kan kun etableres i stueetagen og omfatter, blandt andet, dagligvarehandel, frisør, ejendomsmægler, bankvirksomhed samt restauration og café. Lokalplanen muliggør maks. 113 boliger i alt.

Byggeriets omfang

Selve bygningen bliver trukket ca. 6 meter tilbage fra Nygade. Det muliggør en bred grøn kantzone i flere niveauer, som forventes at kunne give et levende og venligt forløb langs Nygade. Inden for kantzonen skal der etableres en begrønnet trappe langs bygningens sokkel, således denne skjules. Den begrønnede trappe skal anvendes til terrasse, plantebed og bæk, og inviterer dermed til ophold. I gadeniveau opsættes bænke trukket tilbage fra vejen.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal opføres som et længehus med enten et knæk eller en buet form, således bygningen naturligt følger vejstrækningens kurve.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 150 svarende til ca. 6.852 etage m². Etagebyggeriet kan etableres i op til 4 etager med en bygningshøjde på maks. 16,5 meter. Bygningen vil dermed skalamæssigt spille op mod Silkeborgsbyggets bygningshøjde på ca. 16,1 meter, så området får en mere sammenhængende og homogen bymæssig karakter. Bebyggelsen skal etableres i en gulvkote på minimum 1,1 for at klimasikre byggeriet. Min. 60 % af stueetagen skal etableres i gulvkote 1,1-1,3 for at sikre mulighed for dagligvarehandel. For den resterende del af stueetagen muliggøres en gulvkote på 1,1-2,25.

Byggeriets udseende

Byggeriets facader skal være i lyse teglsten. Facadematerialet spejler sig dermed i de lyse facader på Silkeborgsbygget og etagebebyggelsen mod øst. Lokalplanen fastsætter krav om, at facaden skal have murede detaljer i form af gennemgående vandrette og lodrette bånd. Dele af facaden mod Nygade tilbagerykkes med det formål at skabe variation i facadeudtrykket. Lokalplanen fastlægger, at bygningens hjørne ud mod Nygade og Bløden skal gives en konkav facade, således hjørnet får en blød afrunding samt en fremtrædende visuel karakter. Etagebebyggelsen skal udstyres med tagterrasser på dele af den fjerde og tredje etage således

facaden indrykkes og bygningshøjden, set fra gadeniveau, vil opleves lavere. Der er ligeledes mulighed for frithængende altaner mod de grønne opholdsarealer mod nord og mulighed for små terrasser på terræn. På de følgende visualiseringer gives et eksempel på, hvordan bebyggelsen og kantzonen kan udformes.



Visualisering 1 viser et eksempel på mulig bebyggelse set fra det sydøstlige hjørne ved Nygade og Bløden.



Visualisering 2 viser et eksempel på facaden på mulig bebyggelse set fra syd fra Nygade.



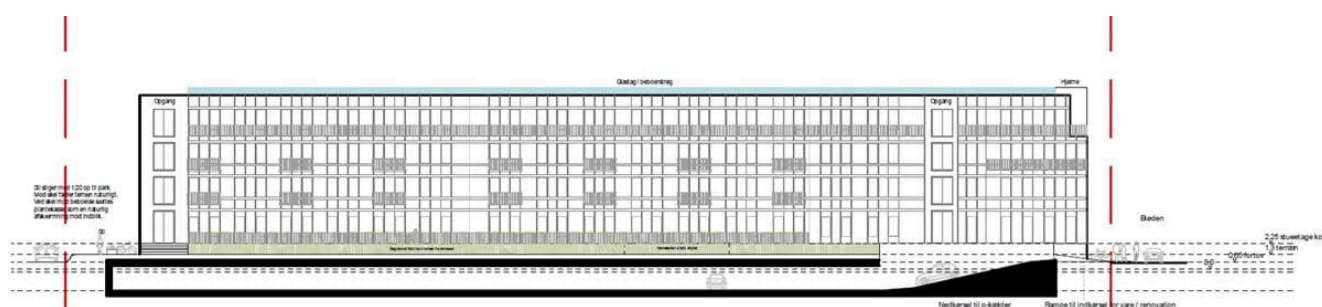
Visualisering 3 viser et eksempel på mulig bebyggelse set fra Nygade ved det sydvestlige hjørne.



Visualisering 4 viser et eksempel på mulig bebyggelse set fra nord samt de grønne opholdsarealer.

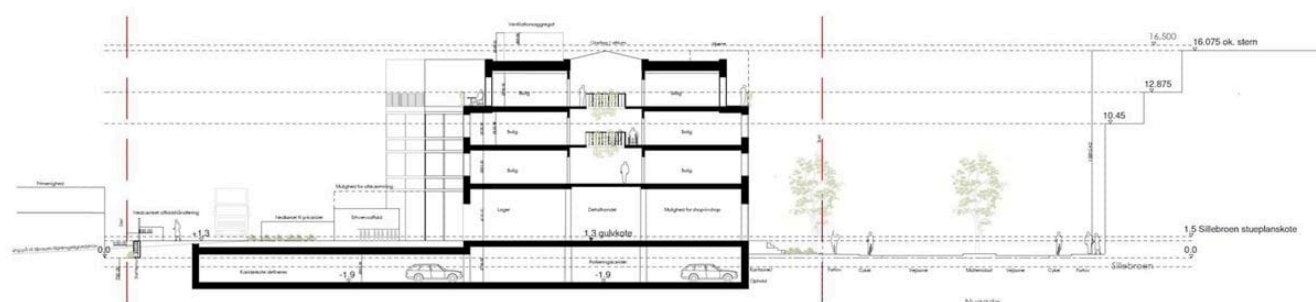


Visualisering 5 viser et eksempel på mulig bebyggelse set fra nordøst. Visualiseringen viser også en nedkørselsrampe til parkeringskælder.

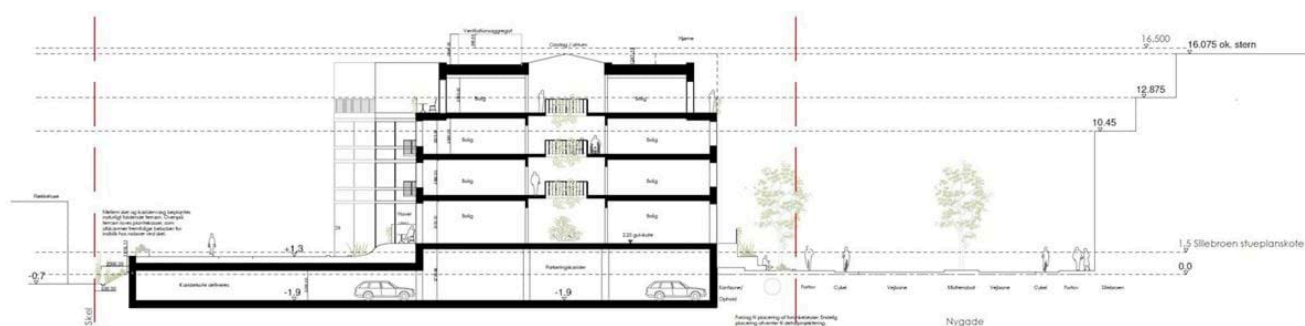


Princip længdesnit i terræn. Facaden som fuld boligudnyttelse.

Visualisering 6 viser et tværsnit af et eksempel på byggeri vist fra øst til vest. Tværsnittet viser et eksempel på fremtidige terrænkoter for vejadgang ved Bløden samt rampe til p-kælder.



Visualisering 7 viser et tværsnit af et eksempel på byggeri vist fra øst. Tværsnittet viser et eksempel på fremtidige terrænkoter ved affaldshåndteringen og stiforbindelsen til Mågevej.



Visualisering 8 viser et tværsnit af et eksempel på byggeri vist fra øst. Tværsnittet viser et eksempel på fremtidige terrænkoter ved det fælles opholdsareal, og hvor der er kortest afstand på 2,5 meter fra p-kælder til naboskel.

Veje, stier og parkering

Der skal etableres en p-kælder inden for lokalplanafgrænsningen. P-kælderen skal muliggøre op til min. 89 p-pladser, som fungerer som det primære parkeringsareal for etagebyggeriet. Der skal etableres minimum én handicap-parkeringsplads til busser på terræn. P-kælderen har vejadgang fra Bløden. P-kælderen har kapacitet til både bolig, kontor, service og butik. Der skal både etableres cykelparkering på terræn samt i p-kælderen. Der etableres ligeledes et vejareal på byggeriets nordlige side med vejadgang fra bløden. Dette vejareal betjener både renovation og vareindlevering i forbindelse med detailhandel. Lokalplanen sikrer, at der fortsat er offentlig stiforbindelse tværs igennem området fra Mågevej til Nygade.

Grønne områder

Lokalplanen udlægger et grønt opholdsareal til brug for områdets beboere i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Inden for dette areal kan der opføres en fritstående udestue samt udhuse til brug for bebyggelsens beboere.

Bæredygtige tiltag

Der er mulighed for at der kan opsættes solceller på etagebyggeriets tag. Yderligere må der opføres tagbelægning som grønt tag (levende tag).

Detailhandel

Lokalplanen muliggør etablering af en dagligvarebutik. Da der i forvejen ligger en bygning til butiksformål på ejendommen vurderes muligheden for butik i stueetagen ikke at være en væsentlig ændring af det eksisterende miljø. Lokalplanen fastsætter, at førend der kan etableres dagligvarebutik i stueetagen, skal der redegøres for støj fra vareindlevering

Skyggeforhold

Følgende skyggediagrammer viser byggeriets skyggekast på forskellige tidspunkter den 21. juni, 21. september, 21. oktober, 21. november, 21. december og 21. marts. Skyggediagrammerne er beregnet ud fra en bygningshøjde på 16,5 meter målt fra kote 0,0 DVR90 og med et ventilationsaggregat på taget på op til 17,5 meter målt fra kote 0,0 DVR90.

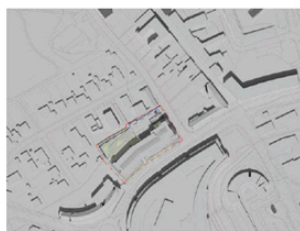
Skyggediagrammerne viser også skyggekast fra de omkringliggende bebyggelser i området. Forklaringsteksten til hvert diagram forholder sig til skyggekastet fra selve den bebyggelse, som indeværende lokalplan muliggør.

21. Juni - Sommer solhverv

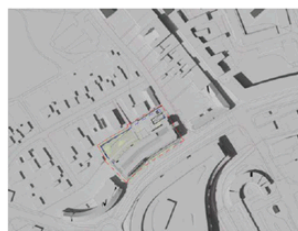
Om sommeren når solen står højt vil omkringliggende grunde ikke opleve skygge fra Nygadehjørnet.



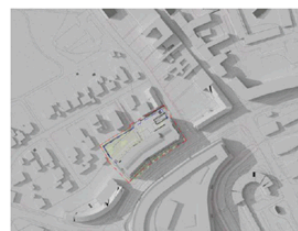
Klokken 09:00



Klokken 12:00



Klokken 15:00

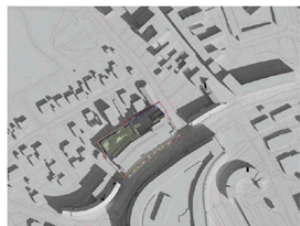


Klokken 18:00

Visualisering 9 viser et skyggediagram over bygningens skyggekast ved 21. juni på tidspunkterne kl. 9.00, kl. 12.00, kl. 15.00 og kl. 18.00.

21. September - Efterårsjævnindøgn

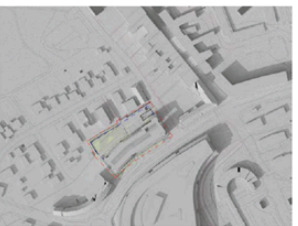
Beboere på Vibevej 2, Mågevej 8A-D, 10, 12A-D og 14 vil opleve skyggekast ved morgenstunden ved lav sol fra øst. I løbet af formiddagen vil skyggekastet taktvis forvinde fra de nævnte adresser. Mod aftenen vil skyggerne falde på Bløden og parkeringsarealet ved Nygade 55C.



Klokken 09:00



Klokken 12:00



Klokken 15:00



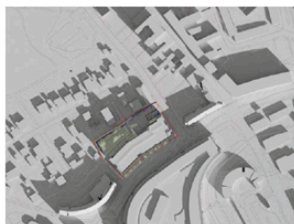
Klokken 18:00

Visualisering 10 viser et skyggediagram over bygningens skyggekast ved 21. september på tidspunkterne kl. 9.00, kl. 12.00, kl. 15.00 og kl. 18.00.

Lokalplan 156 for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund

21. Oktober

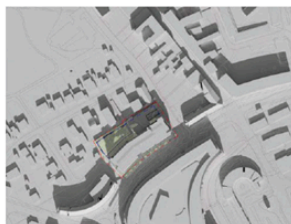
Adresserne Mågevej 8 A-D, 10, 12 A-D samt 14 vil opleve skyggekast fra morgenstunden, når solen står lavt. Frem mod formiddagen, i takt med at solen stiger på himmelen, vil skyggekastet trække sig tilbage fra adresserne. Kl. 12 er de nævnte adresser fri for skyggekast. Hen mod solnedgang vil parkeringspladsen ved 55 A-C opleve skyggekast.



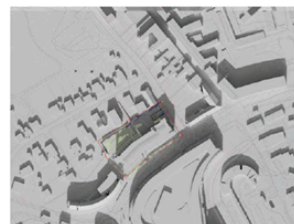
Klokken 09:00



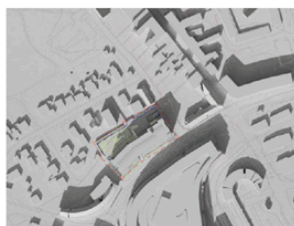
Klokken 10:00



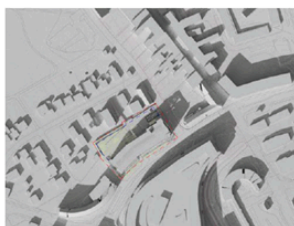
Klokken 11:00



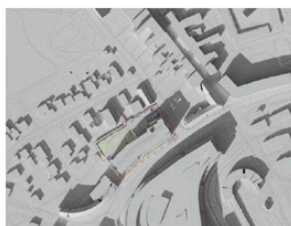
Klokken 12:00



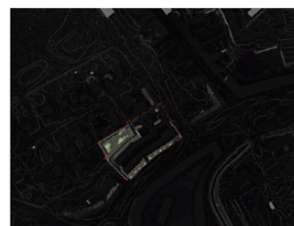
Klokken 13:00



Klokken 14:00



Klokken 15:00

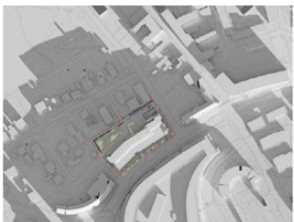


Klokken 18:00

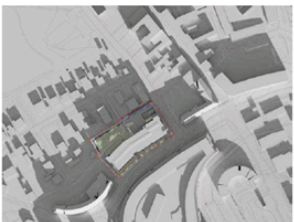
Visualisering 11 viser et skyggediagram over bygningens skyggekast ved 21. oktober på tidspunkterne kl. 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00 og 18.00.

21. November

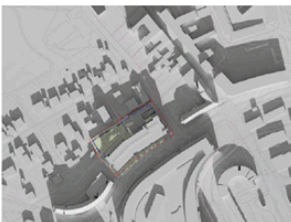
Adresserne Mågevej 8A-D, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 og 19 vil fra morgenstunde opleve skyggekast på deres grunde i det efterårsolen står lavt. Om formiddagen og frem vil de nævnte adresser gradvist få mindre og mindre skyggekast. Fra ca. kl. 14 er samtlige af de nævnte adresser fri for skyggekast.



Klokken 09:00



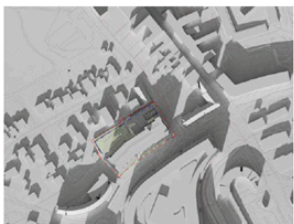
Klokken 10:00



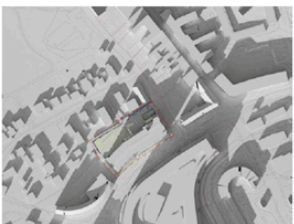
Klokken 11:00



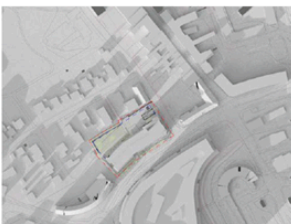
Klokken 12:00



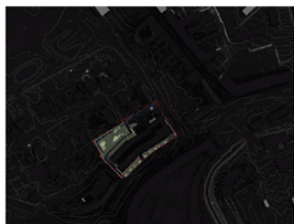
Klokken 13:00



Klokken 14:00



Klokken 15:00

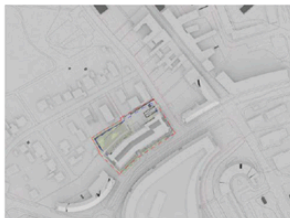


Klokken 18:00

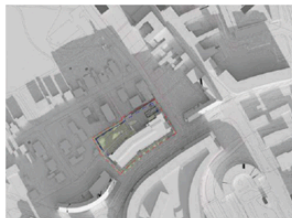
Visualisering 12 viser et skyggediagram over bygningens skyggekast ved 21. november på tidspunkterne kl. 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00 og 18.00.

21. December - Vinter solhverv

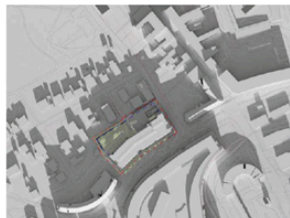
Fra morgenstunden vil solen stå så lavt, at hele området vil være i skygge til ca. kl. 11. I løbet af eftermiddagen bevæger skyggekastet sig gradvist mod øst. Mågevej 14 er den eneste beboelsejendom, som vil opleve skygge til kl. 13. Omkring kl. 14 er Mågevej 14 fri for skyggekast.



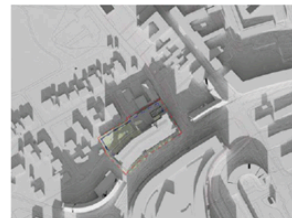
Klokken 09:00



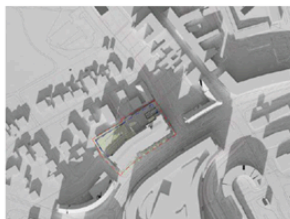
Klokken 10:00



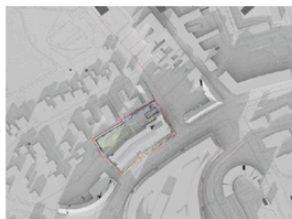
Klokken 11:00



Klokken 12:00



Klokken 13:00



Klokken 14:00



Klokken 15:00

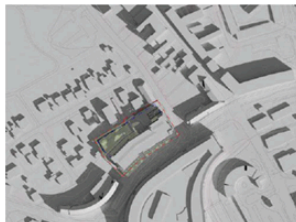


Klokken 18:00

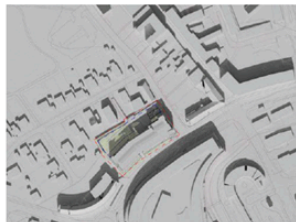
Visualisering 13 viser et skyggediagram over bygningens skyggekast ved 21. oktober på tidspunkterne kl. 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00 og 18.00.

21. Marts - Forårssjævnedag

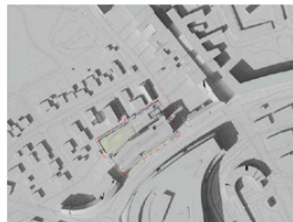
Adresserne Vibevej 2, Mågevej 8 A-D, 10, 12 A-D og 14 vil opleve skyggekast ved morgenstunden, da solen står lavt. I løbet af formiddagen vil skyggekastet taktvis forvinde fra de nævnte adresser. Mod aftenen vil skyggerne falde på parkeringsarealet ved Nygade 55 A-C.



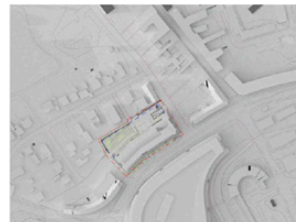
Klokken 09:00



Klokken 12:00



Klokken 15:00



Klokken 18:00

Visualisering 14 viser et skyggediagram over bygningens skyggekast ved 21. marts på tidspunkterne kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00.

Eksisterende forhold

I dag rummer lokalplanområdet blandet bymidte funktioner. Dette indebærer en bygning i en etage indrettet med butikker med tilhørende parkeringspladser samt to fritliggende enfamiliehuse med tilhørende private haver. Lokalplanområdet rummer ligeledes en del af en stikvej til den offentlige vej, Mågevej, løber fra Mågevej til Nygade. Alt eksisterende bebyggelse og parkering inden for lokalplanområdet forventes at blive fjernet ved opførelse af nyt byggeri.

Nord for planområdet ligger et parcelhuskvarter samt det store grønne rekreative område, Bløden. Vest og øst for planområdet ligger randbebyggelse ud til Nygade bestående af bolig- og kontoretagebyggeri i 2-4 etager med detailhandel i stueetagen.

Syd for området i en afstand af ca. 20 meter ligger shopping centeret, Sillebroen og ca. 100 meter mod syd ligger Frederikssund S-togstation.

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 300 meter til nærmeste folkeskole, Trekløverskolen Falkenborg. Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 200 meter til nærmeste børnehus.

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, 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 man på statsligt niveau ønsker at koncentrere hovedstadsområdets vækst jf. afsnit om Fingerplanen. Status som del af fingerbyen giver kommunens regionale center gode vilkår for udvikling. 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:

- handel, kultur, turisme og byliv koncentrerer i bymidten, hvor funktionerne understøtter hinanden, og skabe en levende og dynamisk by.
- Udlægge areal til at fastholde bymidtens dagligvarehandel og om muligt styrke denne.
- Muligheden for boligvækst findes inden for eksisterende byarealer
- der fastholdes stiadgang til byens grønne område ved Bløden

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Stationsnærhed og parkering

Stationsnærhed

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

Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært kerneområde. Lokalplanen muliggør tæt og bymæssig bebyggelse i form af etageboliger og -kontor samt dagligvarehandel, med kort afstand til kollektiv trafik. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med gældende kommuneplan og Fingerplanen.

Parkering

Da lokalplanen ligger inden for de stationsnære områder, og lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger/butik/erhverv, fastsætter Kommuneplan 2021 bestemmelser om, at:

- der pr. bolig skal etableres min. 0,6 bilparkeringspladser og min. 2 cykelparkeringspladser
- der pr. 50 m² erhvervsareal skal etableres min. 1 bilparkeringsplads
- der pr. 25 m² butiksareal skal etableres min. 1 bilparkeringsplads

Frederikssund Kommune vurderer, at der kan tillades dobbeltudnyttelse af parkeringspladser i lokalplanen, hvis der er 30 – 90 % boligareal og den øvrige anvendelse omfatter butik og erhverv.

Frederikssund Kommune vurderer, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Inden for hele lokalplanområdet er der risiko for oversvømmelse ved havvandstigning samt inden for et område med risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Lokalplanen sikrer, at der er afsat areal til, at overfladevand fra befæstede arealer og tagvand kan forsinkes og ledes til Novafos' regnvandsledning.

Terrænet er lavest i den vestlige ende af lokalplanområdet, hvor terrænkoten er ca. -0,75 DVR90 og højst mod øst, hvor terrænkoten ca. 0,60 DVR90.

Lokalplanen sikrer, at etagebyggeriets stuegulvkote etableres i min. kote 1,1 DVR90. Adgangen til p-kælderen etableres i en højere kote end den højeste kote på den tilstødende vej Bløden på 0,75 DVR90. Dette skal sikre, at overfladevand fra vejen Bløden ikke ledes til p-kælderen, men i stedet ledes med vejens naturlige fald mod det grønne område Bløden.

Frederikssund kommune er i gang med at planlægge kystsikring af bymidten som forventes at være etableret i år 2026. Kystsikringen sikrer området mod stormflod til kote 2,5 DVR90. Lokalplanen sikrer, at stueetage i gulvkote mindre end 1,6 DVR90 ikke må tages i brug til bolig før kystsikringen er etableret.

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

Kommuneplanrammer

Samtidig med at Frederikssund Kommune udarbejder denne lokalplan, udarbejder kommunen kommuneplantillæg 006. Med kommuneplantillægget udlægges der en ny ramme C 1.16 med samme afgrænsning som lokalplanen og med rammebestemmelser, der muliggør lokalplanen.

I rammeområde C 1.16 må området anvendes til etageboliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv samt butikker. Yderligere må bebyggelse opføres i højst 4 etager og bygningshøjden må være højst 16,5 m.

Når Byrådet endeligt vedtager kommuneplantillæg 006, vil kommuneplanramme C 1.2 blive aflyst for det område, som omfatter rammeområde C 1.16.

Lokalplan 156 er herefter i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Planloven

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
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 lokalplanen redegøre for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Området for denne lokalplan er beliggende i byzone ca. 430 m fra kysten. Mellem lokalplanområdet og kysten er der tæt bebygget. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om volumen og højde på den nye bebyggelse, som sikrer, at denne ikke afviger fra den eksisterende bebyggelse. Lokalplanen muliggør etagebebyggelse i op til 16,5 m. Frederikssund Kommune vurderer, at bebyggelsens højde ikke vil påvirke den visuelle oplevelse af kysten væsentligt.

Eksisterende lokalplaner

Planområdet er omfattet af følgende tre lokalplaner:

- Lokalplan 30 Rammelokalplan for bykernen fra 1984
- Lokalplan 55 Parkering i Frederikssund Bymidte fra 2014
- Lokalplan 60 Skilte og facader - bymidten Rammelokalplan fra 1992

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 156, ophæves lokalplan 30 for det område, der er omfattet af lokalplan 156 i sin helhed.

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 156, ophæves lokalplan 30 for det område, der er omfattet af lokalplan 156 i sin helhed.

Servitutter

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 156, ophæves følgende tilstandsservitutter inden for lokalplanens område, da disse er i strid med lokalplanens formål:

Matr.nr. 165n, Frederikssund Bygrunde

Tinglyst: 03.08.1984

Titel: 03.08.1984-23383-17 Lokalplan nr. 30

Påtaleberettiget: Frederikssund Kommune.

Ekspropriation

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan.

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
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realisering af ekspropriationsformålet
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål, som der eksproprieres til.

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

Støjforhold

Lokalplanen muliggør bebyggelse til boligformål, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Dele af lokalplanområdet er støjbelastet.

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

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Vejstrækningen Nygade giver anledning til vejstøj i for lokalplanområdet. Se udbredelsen af vejstøj på nedenstående støjkontur.



Da lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger i et eksisterende område for blandede byfunktioner, forudsættes det, at støjniveauet bringes ned på højst 58 db for arealer udlagt til opholdsarealer, jf. vejledende støjgrænseværdier fra Miljøstyrelsen. Som det kan aflæses i støjkonturen vil vejstøj fra Nygade ikke overskride 58 db for de opholdsarealer, som udlægges i lokalplanen. Etagebebyggelsen som muliggøres i denne lokalplan kan fungere som støjbarriere mod Nygade således, at niveauet for vejstøj på opholdsarealerne sænkes yderligere. I lokalplanen er der fastsat bestemmelse om, at facader langs Nygade skal støjdæmpes som betingelse for ibrugtagen af den nye bebyggelse, således boligerne overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for indendørs støj.

Lokalplanen muliggør detailhandel i form af en dagligvarebutik. Lokalplanen udlægger areal til, at vareindlevering til butik kan foregå i gårdmiljøet på den nordvendte side bebyggelsen. Lokalplanen fastlægger som betingelse for ibrugtagning af stueetagen til dagligvarehandel, skal Frederikssund Kommunes forskrift for støj og vibrationer samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for indendørsstøj overholdes. Lokalplanen muliggør støjreducerende foranstaltninger i form af lyssluse, varegård og støjafskærmning som fast hegn.

Frederikssund Kommune vurderer, at lokalplanen sikrer, at grænseværdier for støj kan overholdes.

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.

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 inden for byfingeren, hvor der må ske byudvikling.

Den byudvikling, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

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 et område, som ligger i en afstand af ca. 430 meter til nærmeste natura 2000 områder nr. 120 og nr. 105, Roskilde Fjord. Området mellem Nature 2000 områderne og planområdet består af tæt bebyggelse.

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

Spildevandsplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende inden for kloakopland 320, som er separatkloakeret, således at spildevand og overfladevand afledes i hvert sit ledningssystem.

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

Afløbskoefficienten på 0,6 for cityområdet 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 muliggør en befæstelsesgrad på op til 82 %. Lokalplanen sikrer, at der er afsat areal til underjordisk forsinkelsesbassin til håndtering af overfladevand, således en afløbskoefficient på 0,6 kan 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.

Grundvand

Planområdet ligger ikke inden for et område med drikkevandsinteresser.

Der skal ikke foretages midlertidig eller permanent grundvandssænkning i forbindelse med anlæg af p-kælderen.

Søer, vandløb og kystvand

Planområdet er beliggende i en afstand af ca. 60 meter til Sillebro Å, som er et målsat vandområde, jf. vandområdeplanerne. Ydermere er lokalplanområdet beliggende i en afstand af ca. 430 meter til Roskilde Fjord.

Overfladevand fra planområdet afledes til Novafos regnvandsledning, som leder regnvandet til Roskilde Fjord.

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

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.

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et naturgasforsynet område. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning.

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.

Regeringen har besluttet, at naturgas udfases som opvarmningsform senest i 2035. Naturgasopvarmning vil således højst kunne blive en overgangsløsning i området. 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 støjmæssige hensyn orienteres væk fra nabobebyggelser (evt. opad fra taget) og afskærmes, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Ådalens vandværk.

Trafikale forhold

Lokalplanen muliggør etagebebyggelse med mulighed for op til 113 boliger samt kontor- og serviceerhverv. Ligeledes muliggør lokalplanen publikumsorienteret serviceerhverv samt butikker, heraf også dagligvarebutik.

Vejadgang til planområdet sker fra Bløden. Nygade og Bløden vurderes at have en god vejkapacitet. Den eksisterende infrastruktur vurderes at være acceptabel til at håndterer blandet anvendelse med bolig, kontor og butikker. Det vurderes, at den

bebyggelse, som muliggøres med lokalplanen ikke vil medføre væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

Affaldshåndtering

Boligerne inden for lokalplanområdet skal benytte sig af en fælles affaldsløsning. Der reserveres i lokalplanen et areal til fælles affaldshåndtering vist på kortbilag 3. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens gældende affaldsregulativ.

Veje og vendepladser skal dimensioneres til renovationsvogne.

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

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, 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 forurennet, 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:

- **Menneskers sundhed**

- da, den muliggjorte bebyggelse ikke medfører væsentlig skyggepåvirkning af de omkringliggende naboejendomme
- da det er vurderet, at Nygade og Bløden har kapacitet til at håndtere den trafik, som medføres af områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv med dagligvarehandel i stueetagen
- da, lokalplanen sikrer, at grænseværdier for støj ved vareindlevering skal overholdes, som betingelse for ibrugtagning af dagligvarehandel i stueetagen, samt at lokalplanen ikke hindre mulighed for etablering af eventuelle nødvendige støjreducerende foranstaltninger

- **Fauna og flora**

- da der ikke er registreret beskyttet natur på eller i nærheden af lokalplanområdet. Kommunen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV arter i forbindelse med arealet, som skal bebygges
- da, det er den samlede vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt, eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

- **Æstetiske og kulturelle værdier**

- da, den planlagte bebyggelse er tilpasset den omkringliggende bebyggelse langs Nygade i forhold til højde, materialer og arkitektur.
- da, lokalplanen sikrer afskærmning til den nærliggende boligbebyggelse mod nord og vest ved at udlægge et beplantningsbælte langs naboskel

- **Jordbund, vand, luft og klimatiske forhold**

- da, den planlagte anvendelse ikke medfører jordforurening samt forurening af luft

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 lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01/03/2024 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 udlægge området til centerområde
- at udlægge fælles grønne arealer til ophold
- at sikre offentlig tilgængelig stiforbindelse mellem Nygade og det rekreative område Bløden
- at sikre, at facaden mod Nygade gives et knækket eller buet forløb, som følger vejforløbet på Nygade
- at sikre, at dele af facaden mod Nygade tilbagerykkes med det formål at skabe variation i facadeudtrykket
- at sikre, at byggeriets 4. etage udstyres med tagterrasser, således facaden indrykkes og bygningshøjden, fra gadeniveau, opleves lavere
- at sikre, at der etableres en begrønnet kantzone mellem bebyggelsen og Nygade og Bløden
- at sikre, at der etableres en terrassering af sokkel langs Nygade i form af en begrønnet trappe, hvor der er mulighed for ophold

Kommentar

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

Centerområde omfatter blandt anvendes til blandt andet bolig, kontor, serviceerhverv og butikker.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

§ 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene: 165n, 165b, 165x, 270b, 275 og 7000ba Frederikssund Bygrunde, samt alle matrikler der udstykkes herfra efter vedtagelse af lokalplanen.

§ 2.2 Zonestatus

§ 2.2.1

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1

§ 3.1.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, kontor- og serviceerhverv.

I stueetagen må der yderligere etableres detailhandel med dagligvarehandel og publikumsorienteret serviceerhverv, såsom restaurant, folkekøkken og café.

§ 3.1.2

Der må maksimalt etableres 113 boliger.

§ 3.1.3

Offentligheden skal kunne færdes på lokalplanområdets grønne fællesområder, veje og stiforbindelser, som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3.

§ 3.1.4

Der skal etableres parkeringsanlæg i form af en parkeringskælder i tilknytning til anvendelserne jf. § 3.1.1.

Kommentar

Kontor og serviceerhverv er fx. kontorarbejde, rådgivningsvirksomheder, administration og øvrige liberale erhverv.

Publikumsorienteret serviceerhverv er serviceerhverv som ofte placeres sammen med detailhandel og på lignende vis henvender sig til et bredt publikum, typisk via en facade på gadeniveau.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Der må ikke ske udstykning inden for lokalplanområdet. Der skal foretages arealsammenlægninger indenfor lokalplanområdet, således arealet udgør én samlet matrikel.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1

Der må kun etableres vejadgang fra Bløden til lokalplanområdet som vist på kortbilag 3.

§ 5.1.2

Adgangen til Bløden skal udføres med sænket kantsten, belægningen i adgangen skal være i belægningssten lavet til kørsel.

§ 5.1.3

Der skal udlægges vejareal og vendeareal til 12 m lastbil, som vist i princippet på kortbilag 3. Kørebanebredden skal minimum være 6 meter.

§ 5.1.4

Vejen skal etableres i fast jævn belægning egnet til kørsel med større køretøjer.

§ 5.2 Stier

§ 5.2.1

Der skal etableres stiadgang til lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

§ 5.2.2

Der skal anlægges sammenhængende stier mellem a og b som vist på kortbilag 2.

§ 5.2.3

Stien a-b skal udlægges med en bredde på mindst 2,0 m.

§ 5.2.4

Stier skal udføres som leret stigrus eller belægningssten.

Kommentar

Der må etableres flere stiadgange til området end det som fremgår af §5.2.1

§ 5.3 Parkering

§ 5.3.1

Parkeringspladser skal etableres i parkeringskælder, dog skal min. én handicapparkering til bus etableres på terræn.

§ 5.3.2

Der skal mindst etableres 0,6 p-plads pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

§ 5.3.3

Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal ved kontorerhverv, liberalt erhverv, administration, serviceerhverv indenfor lokalplanområdet.

§ 5.3.4

Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal indenfor lokalplanområdet.

§ 5.3.5

Parkeringspladser skal etableres med en bredde på mindst 2,6 meter og længde på mindst 5 meter, med 7 meter manøvreareal.

§ 5.3.6

Der skal etableres mindst 5 handicapparkeringspladser.

- Der skal etableres min. 1 handicap p-pladser med en bredde på min. 4,5 m og længde på min. 8 m på terræn.
- Der skal etableres min. 4 handicap p-pladser med en bredde på min. 3,5 m og en længde på min. 5 m.

Kommentar:

Der tillades dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, hvis der er 30 – 90 % boligareal og den øvrige anvendelse omfatter butik og erhverv. Reduktionsfaktor for dobbeltudnyttelse fremgår af Vejdirektoratets Anlæg for parkering og standsning i byer.

§ 5.4 Cykelparkering

§ 5.4.1

Cykelparkering skal placeres i parkeringskælder samt på terræn, som vist på kortbilag 3.

§ 5.4.2

Cykelparkering på terræn skal etableres i én etage.

§ 5.4.3

Der skal etableres 2 cykel p-pladser pr. bolig

§ 5.4.4

Der skal etableres 2 cykel p-pladser pr. 100 m² etageareal detailhandel.

§ 5.4.5

Cykel p-pladser skal have en størrelse på mindst 2,0 x 0,4 meter.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Placering af primær bebyggelse

§ 6.1.1

Primær bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet som er vist på kortbilag 2. Dog må der etableres parkeringskælder, altaner, terrasser, fritliggende udestue, støjdæmpende foranstaltninger til vareindlevering, kantzone, trapper og ramper placeres uden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

§ 6.2 Omfang af primær bebyggelse

§ 6.2.1

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 150 % for den enkelte ejendom.

§ 6.2.2

Etagebyggeri må opføres i maksimalt 4 etager.

§ 6.2.3

Bygningshøjden må højst være 16,5 m målt fra kote 0,00 meter i DVR90.

§ 6.2.4

Der må etableres én fritliggende udestue, som må have et maksimalt areal på 25 m² og en maksimal højde på 3 meter målt fra kote 1,3 meter i DVR90.

§ 6.2.5

Den fritliggende udestue må have en sokkelhøjde på maksimalt 1 meter.

§ 6.3 Omfang og placering af sekundær bebyggelse

§ 6.3.1

Der må kun opføres følgende sekundær bebyggelse i området:

- Cykeloverdækninger ved cykelparkering, med undtagelse af cykelparkering i kantzone
- Lydsluse ved vareindlevering på maksimalt 50 m²
- Udhuse med et samlet areal på højst 15 m²

§ 6.3.2

Sekundær bebyggelse må have en maks. højde på 3 meter målt fra kote 1,3 (DVR90).

§ 6.3.3

Der må ikke etableres flagstænger inden for lokalplanområdet.

§ 6.4 Altaner, terrasser og tagterrasser

§ 6.4.1 Tagterrasser

På byggeriets 3. og 4. etage skal der etableres tagterrasse, der hvor det er vist på kortbilag 2. Tagterrasser skal have en dybde på minimum 1,5 meter målt fra facaden.

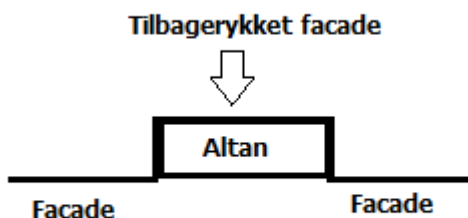
§ 6.4.2 Terrasser på terræn

Terrasser på terræn må have en maksimal dybde på 1,5 meter målt fra facaden.

§ 6.4.3 Frithængende altaner

Boliger og erhverv kan udstyres med frithængende altan. Der må ikke etableres frithængende altaner på facaden mod Nygade, dog må der etableres frithængende altaner på den tilbagerykkede

del af facaden mod Nygade, som vist i princippet på figur 1. Frithængende altaner må maksimalt have en dybde på 1,5 meter målt fra facaden.



Figur 1 viser princip for placering af altan i tilbagerykkede dele af facade mod Nygade

§ 6.4.4

Altaner skal placeres minimum 3,2 meter over gangarealer og minimum 4,5 meter over arealer med kørsel for at sikre færdslen.

§ 6.5 Tekniske anlæg

§ 6.5.1

Der må etableres antenner, siremaster, solenergianlæg, ventilationsanlæg og afskærmning på tage inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

§ 6.5.2

Antenner og siremaster på tage kan være højere end de angivne højder i § 6.2.3. Der må etableres et ventilationsaggregat på taget, som må have en højde på maks. 17,5 meter målt fra kote 0,0 DVR90. Ventilationsaggregatet må afskærmes med lameller i malet mat grå metal eller malet grå træ med en glansværdi på højst 10. Der må anlægges ventilationsrør på taget i forbindelse med ventilationsaggregatet.

§ 6.5.3

Tekniske anlæg nævnt i § 6.5.1 skal placeres minimum 1,5 m bag facadelinjens skæring med tagfladen.

§ 6.6 Stuegulvskote

§ 6.6.1

Stuegulvskoten i stueetagen skal ligge i den kote, som er vist på kortbilag 2.

§ 6.6.2

Boliger skal have stuegulvskote i minimum kote 1,6 (DVR90). Dog kan stuegulvskoten for boliger være i minimum kote 1,1 (DVR90), såfremt området er sikret mod oversvømmelse ved stormflodshændelser.

§ 6.6.3

For at sikre niveaufri adgang er trappetårne ikke omfattet af §§ 6.6.1-6.6.2.

Kommentar:

Frederikssund Kommune arbejder på at kystsikre midtbyen. Kystskringen forventes færdigt i 2026. Kystsikringen sikrer beskyttelse mod oversvømmelse fra stormflod op til kote 2,5 DVR90.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Facader på primær bebyggelse

§ 7.1.1

Bebyggelsens ydervægge skal være blank mur i lyse teglsten som vist i princippet på figur 2. I facaderne kan indgå partier glas i op til 50 % af det samlede facadeareal pr. etage.



Figur 2 viser nuancer af lyse teglsten

§ 7.1.2

Den fritliggende udestue skal opføres i glas. Sokkel kan opføres i lyse tegl. Dele af facaden kan være i metal eller træ.

§ 7.1.3

Facader skal udføres med murede detaljer i form af lodrette og vandrette bånd, som vist i princippet på figur 3.

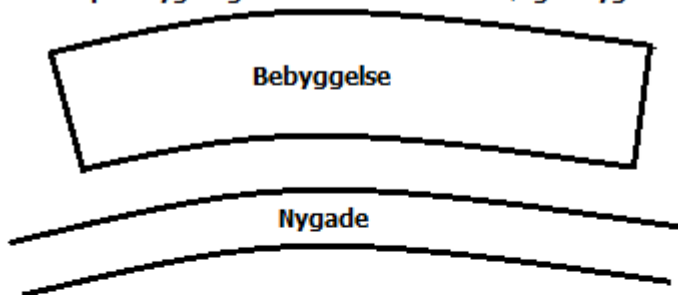


Figur 3 viser eksempel på vandrette og lodrette bånd på facade

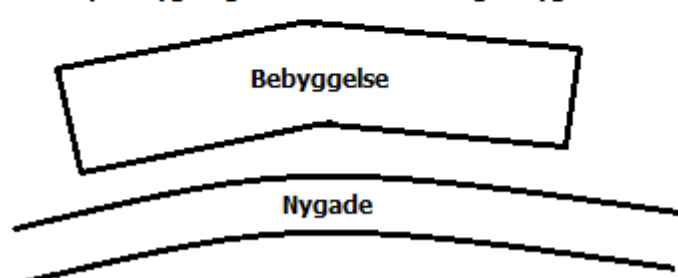
§ 7.1.4

Facaden mod Nygade skal have et knækket eller buet forløb som følger Nygades vejforløb, som vist i princippet på figur 4.

Eksempel: Bygning med buet form som følger Nygades forløb



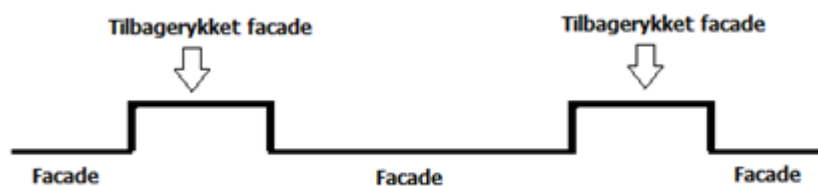
Eksempel: bygning med knæk som følger Nygades forløb



Figur 4 viser princip skitse for bebyggelse udført med bue og med knæk

§ 7.1.5

Der skal etableres mindst to lodret gennemgående tilbagerykninger i facaden mod Nygade, som vist i princippet vist på figur 5. De tilbagerykkede facader må maksimalt have en facadelængde på op til 5 meter.



Figur 5 viser princip for tilbagerykket facade

§ 7.1.6

Der skal etableres et lodret gennemgående glasparti i bygningens gavle.

§ 7.1.7

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres synligt på facader.

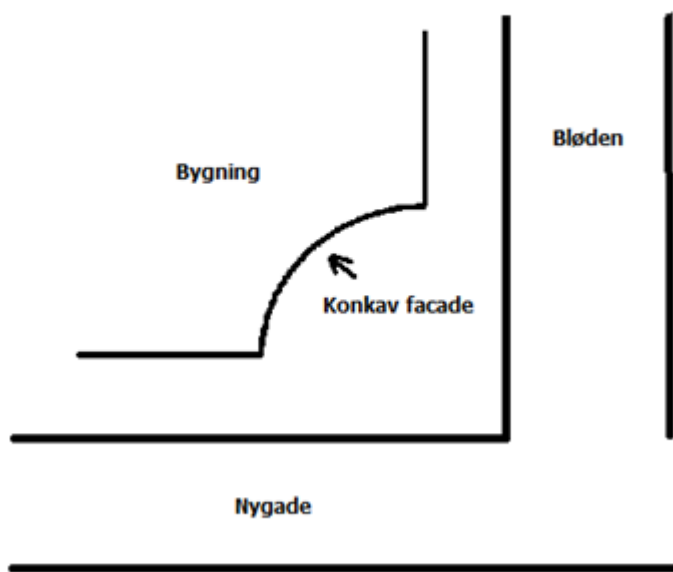
§ 7.1.8

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

§ 7.1.9

Bygningens hjørne ved Nygade og Bløden skal gives en konkav udformning, som vist i princippet på figur 6. Denne bestemmelse er ikke omfattet af § 7.1.5.

Eksempel på konkav facade på bygningens hjørne ved Bløden og Nygade



Figur 6 viser princip for bygningens hjørnebearbejdning ved hjørnet ved Nygade og Bløden

§ 7.1.10

Facader skal støjdæmpes således, at Miljøstyrelsens grænseværdier for indendørs støj overholdes.

§ 7.2 Tage på primær bebyggelse

§ 7.2.1

Tage skal udføres som fladt tag.

§ 7.2.2

Tag på atrium kan udføres som sadeltag i glas.

§ 7.2.3

Tagbeklædningen skal være tagpap, metal, integrerede solpaneler, i rød/brun/sort eller beplantet tag. Tagbeklædning må ikke være i zink, kobber eller bly.

§ 7.2.4

Tag på den fritliggende udestue kan være i glas.

§ 7.2.5

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

§ 7.3

§ 7.3.1

Facader på sekundær bebyggelse skal være i træ eller metal. Der må ikke anvendes zink, kobber og bly.

§ 7.4

§ 7.4.1

Tage på sekundær bebyggelse skal være i tagpap eller metal, og udføres som fladt tag eller ensidig taghældning. Der må ikke anvendes zink, kobber og bly.

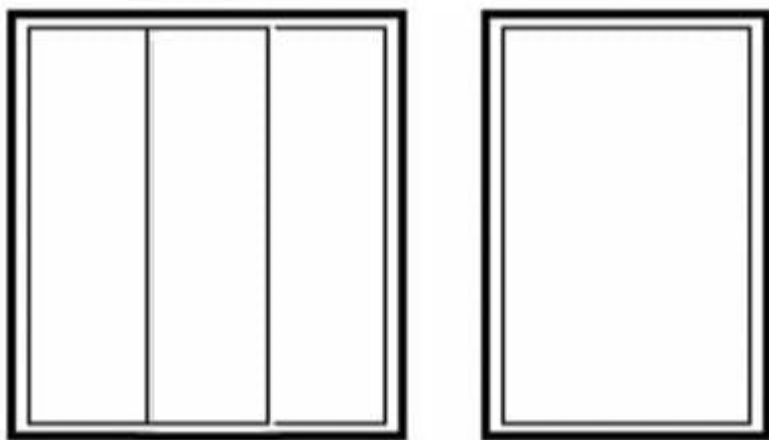
§ 7.5 Vinduer i primær bebyggelse

§ 7.5.1

Vinduesrammer skal udføres i træ eller i aluminium.

§ 7.5.2

Vinduer skal være i højformat. Bredden på vinduesrammen må højst være $\frac{2}{3}$ af højden på vinduesrammen. Alternativt skal vinduet fagdeles med lodrette sprosser, så bredden på hvert fag højst er $\frac{2}{3}$ af højden på vinduesrammen. Som vist i princippet på figur 7.



Figur 7 viser principtegning af vinduesudformninger

§ 7.6 Altaner, terrasser og tagterrasser

§ 7.6.1

Værn skal være i baluster i metal i en brun, mørkegrøn eller mørkerød nuance som vist i princippet på figur 8. Der må ikke anvendes zink, kobber eller bly.



Figur 8 Eksempel på altanværn i form af mørke baluster i metal

§ 7.6.2

Værn på nedkørsel til p-kælder må udføres i beton.

§ 7.7 Skiltning

§ 7.7.1

Der må ikke skiltes inden for lokalplanområdet med undtagelse af §§ 7.7.2-7.7.6.

§ 7.7.2

Vinduer i stueetagen på butikker og publikumsorienteret erhverv må ikke overmales eller dækkes med klæbemærker på mere end 50 % af det enkelte vinduesparti.

§ 7.7.3

Der må opsættes et skilt til p-kælder.

§ 7.7.4

Hver enkelte butik og publikumsorienteret serviceerhverv må opsætte ét skilt på facaden i stueetagen. Såfremt en butik optager hele stueetagearealet må der placeres to skilte på facaden. Skilte skal udføres som "løse" bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Bogstaver, symboler og logoer må ikke være gennemsigtige. Butikker og publikumsorienteret serviceerhverv der har facade mod 2 gader (fx et hjørne) må placere et skilt på hver facade del.

§ 7.7.5

Der må maksimalt placeres ét udhængsskilt pr. butik. Udhængsskilte må ikke være større end 0,75

m². Butikker og publikumsorienteret serviceerhverv der har facade mod 2 gader (fx et hjørne) må placere et udhængsskilt på hver facade del.

§ 7.7.6

Lysskilte er ikke tilladt. Dog må skiltning belyses eller der må anvendes indirekte dæmpet belysning bag skiltning.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Fælles fri- og opholdsarealer

§ 8.1.1

Der skal udlægges fælles friarealer og fælles opholdsarealer, som vist på kortbilag 3.

§ 8.1.2

Inden for de fælles friarealer og de fælles opholdsarealer må der kun etableres bebyggelse i form af en fritliggende udestue og udhuse inden for det udpegede areal, som er vist på kortbilag 3.

§ 8.1.3

Der må belægges med kørefast græsarmering inden for det grønne opholdsareal til at sikre beredskabets brandredning.

§ 8.2

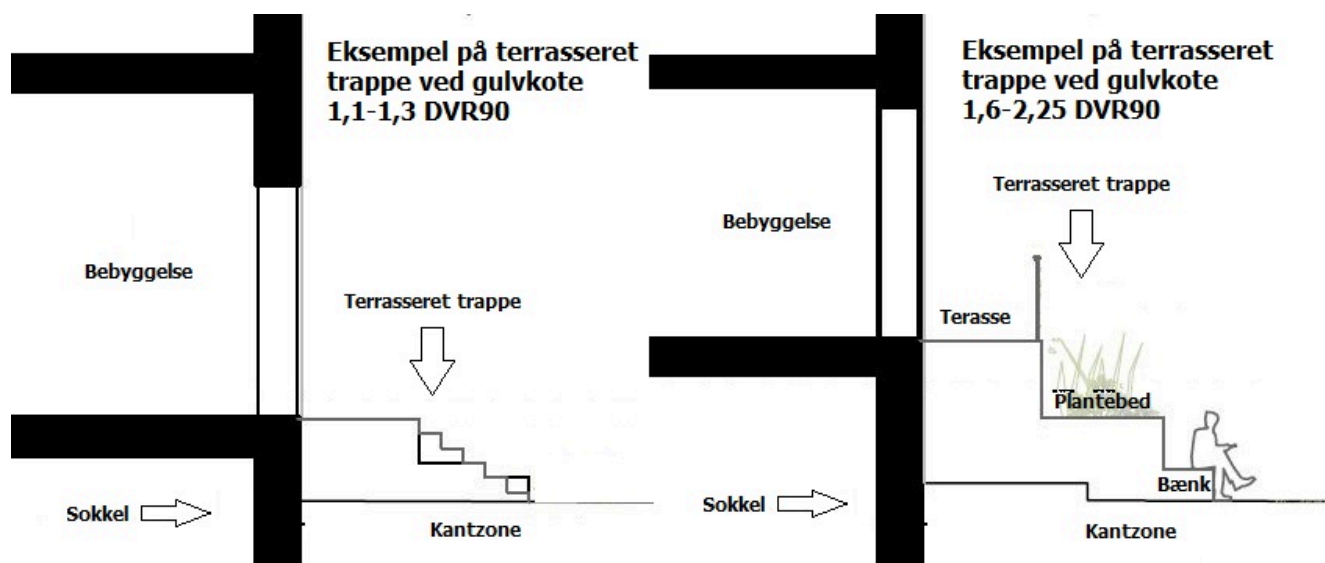
§ 8.2.1

Der skal etableres en kantzone mellem byggefeltet jf. § 6.1.1 og Nygade samt Bløden som vist på kortbilag 2.

§ 8.2.2

Inden for kantzonen skal der ske en trinvis nedtrapning af terræn fra soklens overkant til gadeniveau. Terrænbearbejdningen skal ske i form af en trappe langs bygningens sokkel, udformet som i princippet vist på figur 9. Bebyggelsens trappeopgange og offentlige indgange er undtaget fra denne bestemmelse. Der er følgende krav til trappens udseende, udformning og funktion:

- Trappen skal etableres i beton eller teglsten i den samme lyse nuance, som nuancen anvendt på bygningens facade jf. § 7.1.1
- Trappen skal have en dybde målt fra facaden på minimum 2 meter og maksimum 3 meter ved facaden mod Nygade. På gavlene skal trappen have en dybde målt fra gavlfacaden på minimum 1 meter og maksimalt 3 meter.
- Trappen skal udføres i minimum tre trin ved den del af facaden mod Nygade, hvor gulvkoten er højere end 1,3 DVR90. Trappen skal udføres i minimum to trin der hvor gulvkoten er 1,3 DVR90 eller lavere. Trappen skal udføres i minimum to trin ved gavlene.
- Der må etableres terrasse på det øverste trin. Der skal etableres et plantebed på det næstøverste trin. Plantebedet skal have en dybde på min. 0,5 meter. På de dele af trappen, hvor der er min. tre trin, skal der på det nederste trin sikres siddemuligheder i gadeplan, hvor det er muligt.



Figur 9 Viser principtegning af udformning af terrænbearbejdning af sokkel i form af trapper

§ 8.2.3

Der må inden for kantzonen etableres ramper til at sikre tilgængelighed til bygningsadgange.

§ 8.2.4

Inden for kantzonen kan der etableres fortov.

§ 8.2.5

Inden for kantzonen kan der etableres cykelparkering.

§ 8.2.6

Der skal etableres minimum 4 træer inden for kantzonen.

§ 8.2.7

Der kan etableres bænke i kantzonen.

§ 8.3 Terrænregulering og støttemure

§ 8.3.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +2,25/-0,5 m i forhold til det naturlige terræn målt i DVR90, som er vist på kortbilag 1.

§ 8.3.2

Terrænreguleringer tættere på naboskel end 0,5 meter er ikke tilladt.

§ 8.3.3

Der må etableres støttemure med en maksimal højde på 1,3 meter. Støttemure må ikke placeres nærmere naboskel end 1 meter.

§ 8.3.4

Der må ikke etableres mere end én støttemur tættere på naboskel end 2,5 meter.

§ 8.3.5

Terrænregulering udført som skråning skal udføres med en hældning på højst 1:2.

§ 8.4 Beplantning

§ 8.4.1

Der skal udlægges et beplantningsbælte langs naboskel, som vist på kortbilag 3. Der må kun ske beplantning med buske i form af Almindelig Hvidtjørn, Almindelig Hyld, Blågrøn Rose, Druehyld, Engriflet, tjørn, hassel, hunderose, seljepil eller tørst.

§ 8.4.2

Der skal udlægges plantekasser med hæk beplantning langs kanten af de fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 3. Hæk og plantekasse må have en samlet højde på højst 1,8 meter.

§ 8.4.3

Beplantning af fælles friarealer, fælles opholdsarealer og kantzone skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten. Der skal varieres i plantearterne og arternes højder.

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

Der kan indenfor beplantningsbæltet anlægges LAR anlæg, såsom faskiner, regnbed og bassin.

§ 8.5 Hegn

§ 8.5.1

Der må kun opføres faste hegn langs vejarealet som vist på kortbilag 3.

§ 8.5.2

Levende og faste hegn må have en maksimal højde på 1,8 meter.

§ 8.5.3

Faste hegn skal opføres i træ.

§ 8.6 Belysning

§ 8.6.1

Lyskilder på ubebyggede arealer og stier skal være i form af pullertlamper med en maksimumhøjde på 0,8 meter. Der må ikke etableres lyskilder, som hindrer beredskabets brandredning.

§ 8.6.2

Belysning af de på kortbilag 3 udlagte vejarealer skal ske med parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 3 meter og nedadrettet lyskegle.

§ 8.7 Regnvand

§ 8.7.1

På de fælles friarealer, som er vist på kortbilag 3, kan der etableres løsning til opsamling og forsinkelse af regnvandet f.eks. et regnbed eller wadi.

§ 8.7.2

Der må etableres nedgravet bassin til forsinkelse af regnvand.

§ 8.7.3

Regnvand på tage må opsamles og genavendes til tøjvask og WC-skyl.

Kommentar:

Spildevandsplanen 2013-2021 fastsætter en afløbskoefficient for lokalplanområdet som helhed på 0,6. Overskrides afløbskoefficienten, skal det overskydende overfladevand forsinkes med en afløbshastighed på 1/5/red. ha til regnvandsledning.

Der skal ansøges tilladelse til regnbed eller wadi hos Frederikssund Kommune.

§ 8.8 Affaldshåndtering

§ 8.8.1

Affaldshåndtering skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 8.8.2

Affaldshåndtering kan udføres som beholdere på terræn eller nedgravet eller seminedgravet beholdere. Den del af affaldsbeholderen som placeres over terræn kan beklædes med træ.

§ 8.8.3

Affaldshåndtering skal placeres minimum 2,5 meter fra naboskel.

§ 8.9

§ 8.9.1

Der kan udføres støjafskærmning i form af faste hegn, mur eller en lydsluse i det omfang det er nødvendigt til at begrænse støj fra vareindlevering til butik. Denne bestemmelse er ikke omfattet af § 8.5.1.

§ 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.

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.

§ 9.3 Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 3.1.4, §§ 5.1.1-5.1.4, §§ 5.2.1-5.2.2 og §§ 5.3.1-5.3.4.

§ 9.4 Fælles fri- og opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.1.1.

§ 9.5 Støjdæmpende foranstaltninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før støjdæmpende foranstaltninger er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 7.1.10.

Stueetagen må ikke tages i brug til dagligvarehandel før forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering i Frederikssund Kommune samt miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for indendørs støj ved vareindlevering er overholdt.

§ 9.6 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning er etableret som anført under lokalplanens §§ 8.4.1-8.4.2.

§ 9.7

Boliger i stueetagen, som har en gulvkote under 1,6 DVR₉₀, må ikke tages i brug før området er sikret mod stormflod jævnfør § 6.6.2.

§ 10 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

§ 10.1 Ophævelse af servitutter

§ 10.1.1

Følgende servitut ophæves ved vedtagelse af denne lokalplan:

- 03.08.1984-23383-17 tinglysning af Lokalplan 30.

§ 10.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

§ 10.2.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 156 ophæves følgende lokalplaner for det område, der er omfattet af lokalplan 156 i sin helhed:

- lokalplan 30, Rammelokalplan for bykernen, tinglyst 08.05.1984,
- lokalplan 55, Parkering i Frederikssund Bymidte, vedtaget 29.10.2014,
- lokalplan 60, Skilte og facader - bymidten Rammelokalplan, vedtaget 08.09.1992

§ 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

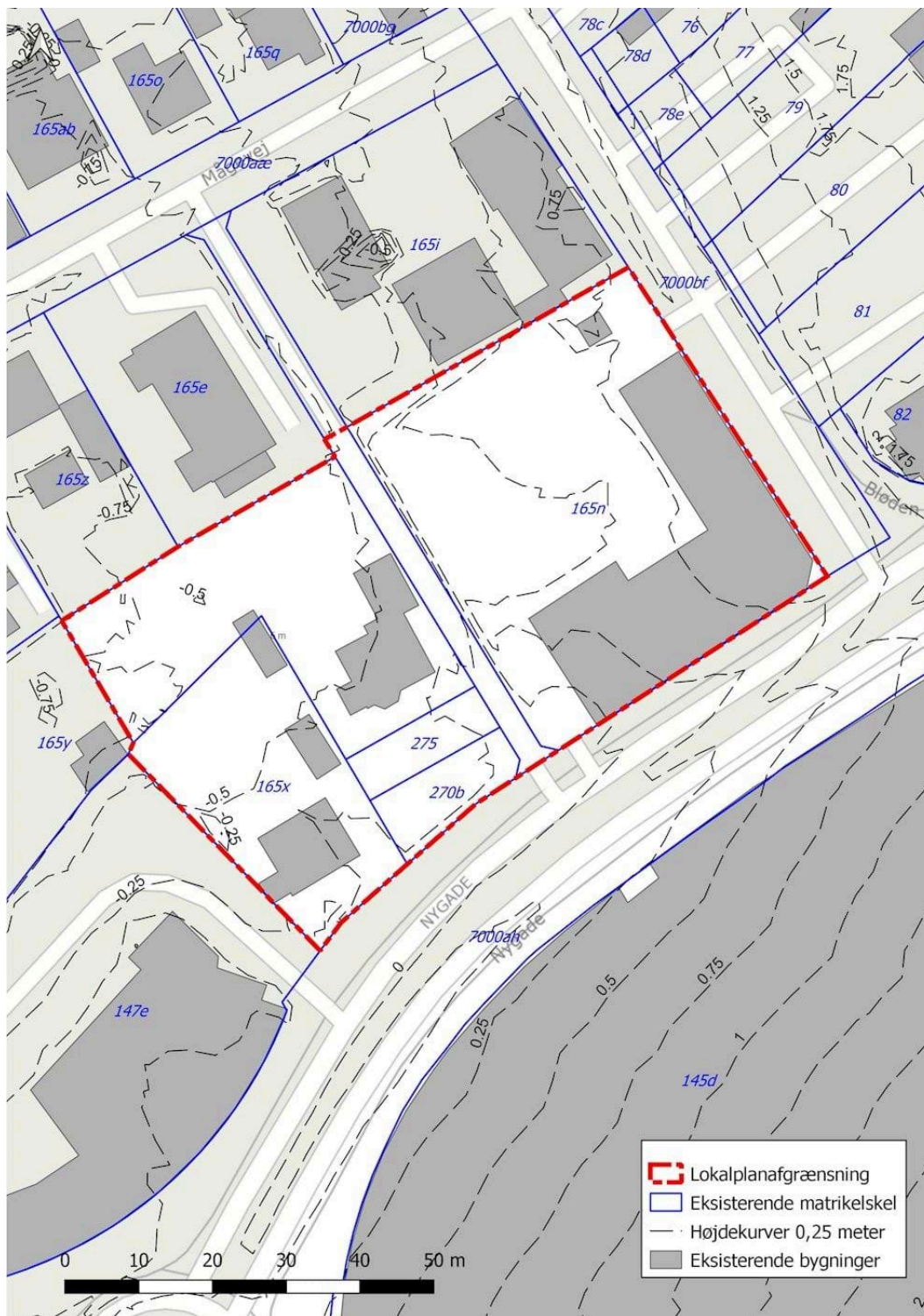
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 07.05.2025 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

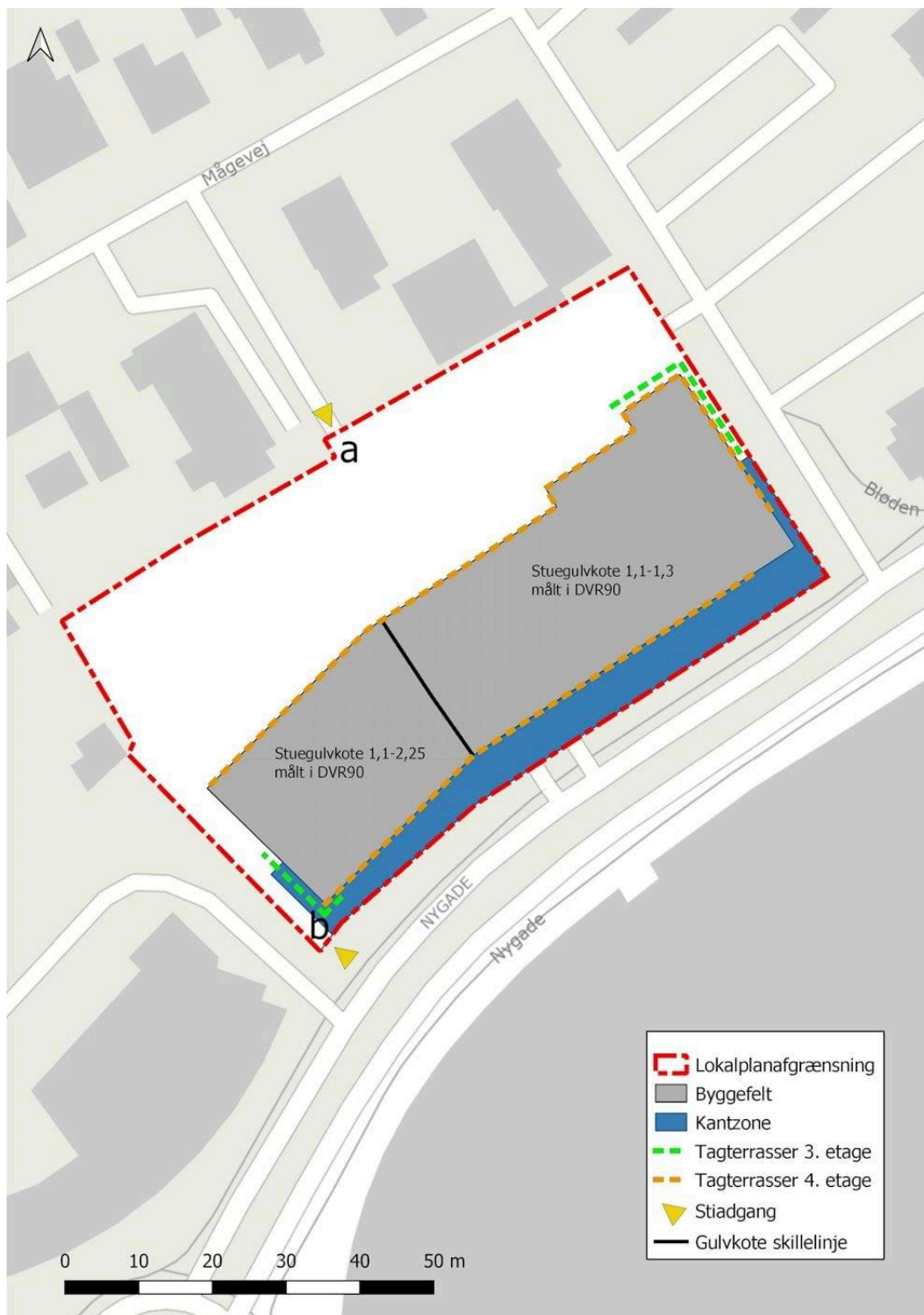
Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning og eksisterende matrikler og koter



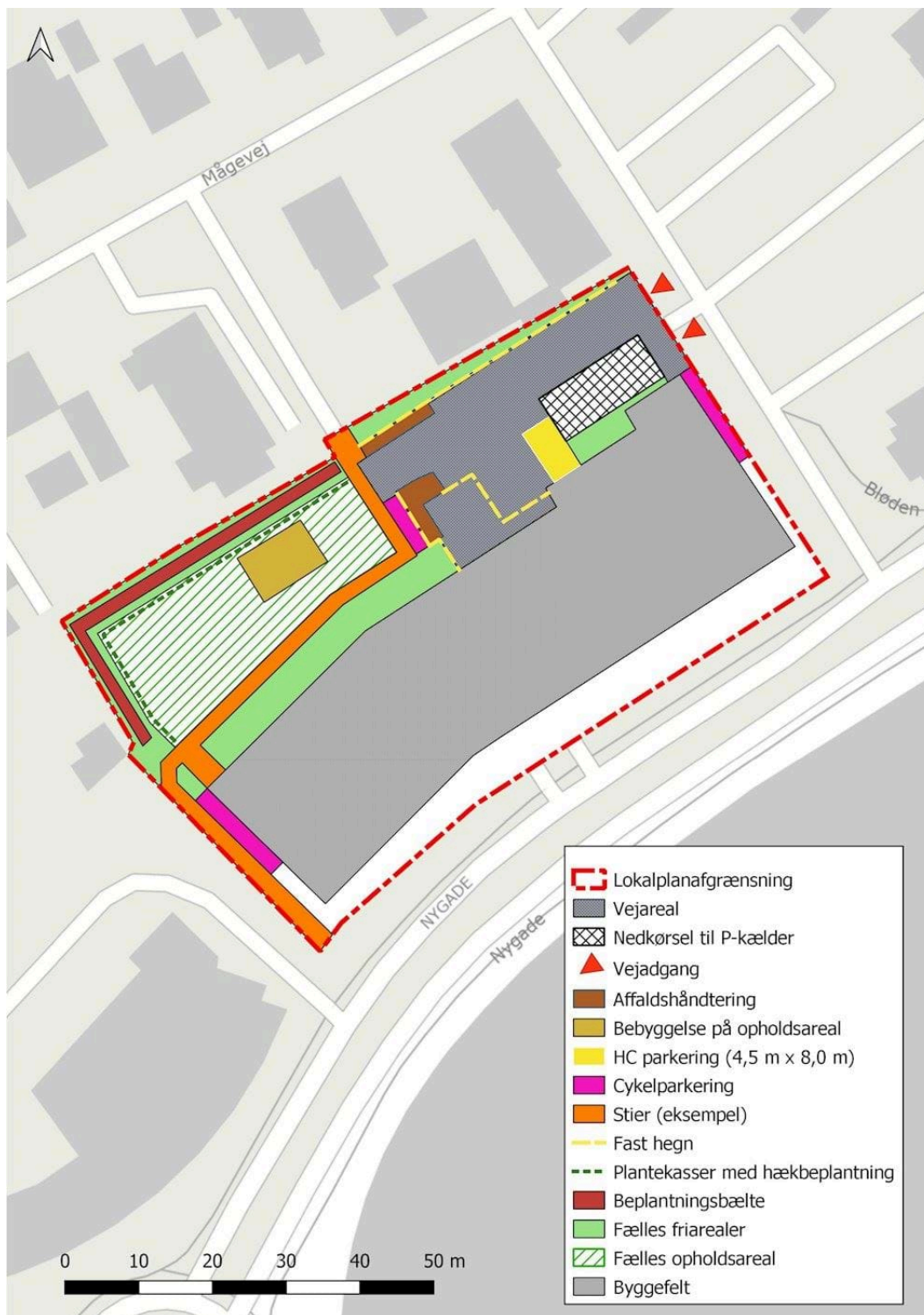
Kortbilag 1 viser de lokalplanafgrænsningen samt de eksisterende matrikler, terrænkoter samt bygninger inden for lokalplanafgrænsningen.

Kortbilag 2 - Byggefelt og kantzone



Kortbilag 2 viser lokalplanafrænsning samt stiforbindelse, byggefelt og kantzone placering.

Kortbilag 3 - Veje, stier, parkering og friarealer



Kortbilag 3 viser lokalplanafrænsning samt princip placering for vejarealer, nedkørselsrampe, renovation, hegning samt fælles opholds- og friarealer.