



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Forslag

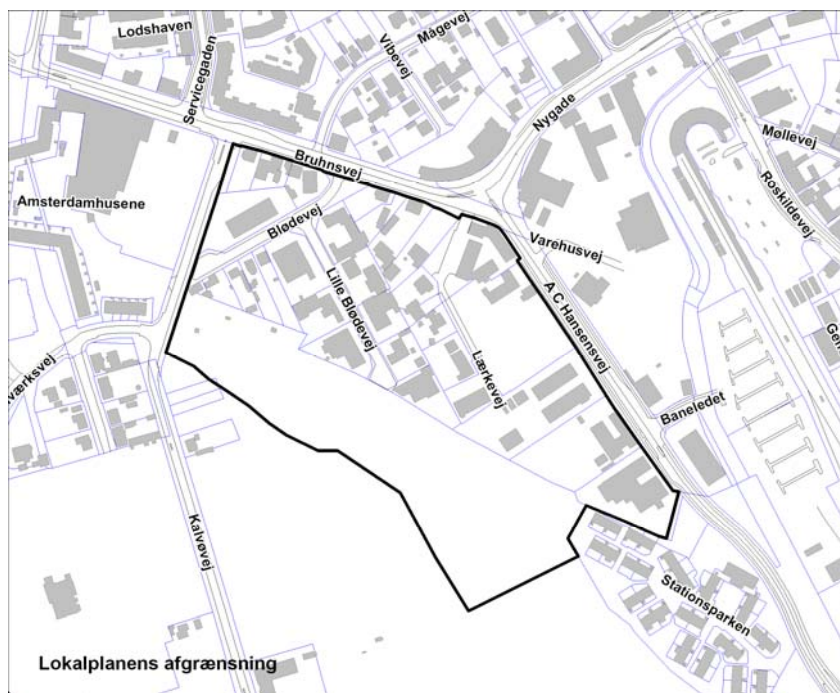


Forslag til Lokalplan for et byomdannelsesområde ved Lille Blødevej, Frederikssund
Offentligt fremlagt i perioden den 27. oktober 2009 til den 22. december 2009

Lokalplan nr. 015

Bekendtgørelse

Forslag til kommuneplantillæg nr. 006 og lokalplan nr. 015 for et byomdannelsesområde ved Lille Blødevej, Frederikssund



Byrådet vedtog den 02. september 2009 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 006 og lokalplan nr. 015 for et byomdannelsesområde ved Lille Blødevej i Frederikssund i offentlig høring.

Der er gennemført en miljøscreening af planområdet. På baggrund af screeningen, vurderes det, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planerne, idet der ikke er forhold i planområdet, der ikke kan varetages via lokalplanens bestemmelser.

Kommunens afgørelse om, at der ikke skal foretages miljøvurdering, kan påklages inden 4 uger fra lokalplanforslagets offentliggørelse, dvs. inden den **24. november 2009**. Klagen skal sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nkn@nkn.dk. Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er offentliggjort. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvist medhold i Deres klage.

Kommuneplantillægget og lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i 8 uger fra den **27. oktober til den 22. december 2009** og kan ses på kommunens biblioteker, samt på kommunens hjemmeside www.frederikssund.dk.

Ved offentliggørelsen får planforslaget midlertidig retsvirkning, som betyder, at området der er omfattet af forslagene, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan eller kommuneplantillæg, inden disse er endeligt vedtaget. Retsvirkningerne fremgår af planforslagene.

Har De bemærkninger til planforslagene, skal de sendes til Frederikssund Kommune, By og Land, Torvet 2, 3600 Frederikssund inden den **22. december 2009**.

De kan også fremsende Deres høringssvar pr. email til: epost@frederikssund.dk, skriv venligst "att. By og Land" i emnefeltet.

Frederikssund Byråd

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	9
Forhold til anden planlægning.....	9
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj.....	13
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	14
Miljøvurdering	14
Forslagets midlertidige retsvirkninger	14

Lokalplanens bestemmelser

17

§ 1. Lokalplanens formål.....	17
§ 2. Områdets afgrænsning	17
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	18
§ 4. Områdets anvendelse.....	18
§ 5. Udstykning	19
§ 6. Veje og stier	19
§ 7. Parkering	20
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 9. Bevaring af bebyggelse	21
§ 10. Bebyggelsens udseende.....	22
§ 11. Ubebyggede arealer	23
§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg	25
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	26
§ 14. Grundejerforening.....	26
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	26
§ 18. Lokalplanens retsvirkninger	26
Vedtagelsespåtegning	27

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og delområder
- Bilag 2: Byggefelter, etageantal og p-husudlæg
- Bilag 3: Infrastruktur
- Bilag 4:1 – 4.4: Principsnit for stræder og passager
- Bilag 5: illustrationsplan

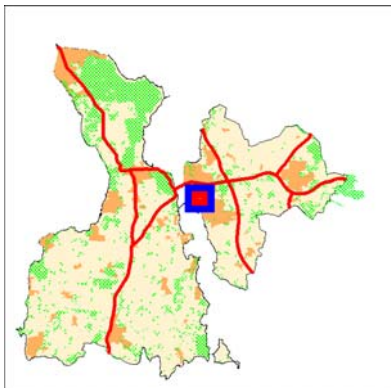
Redegørelse

Indledning

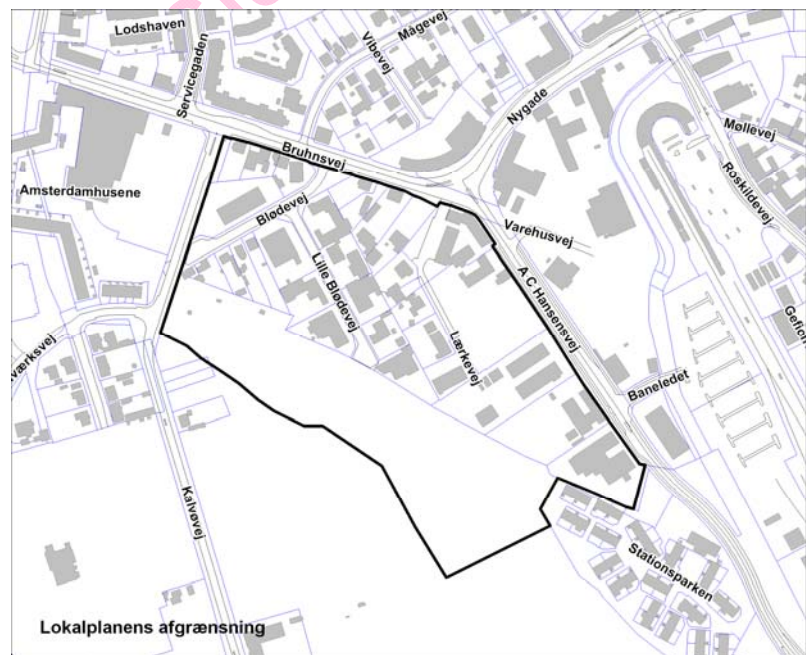
En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed



Lokalplan nr. 015 omfatter et område i den centrale del af Frederikssund. Mod nord og nord/øst afgrænses området af Bruhnsvej og A.C. Hansensvej med det nye Sillebro Center. Mod vest afgrænses området af Kalvøvej og mod syd og syd/øst afsluttes området af en gammel jernbanevold, og de bagvedliggende rekreative offentlige arealer på Kalvøen.



Baggrund og formål med lokalplanen

Lille Blødevej-kvarteret ligger så centralt i Frederikssund by, at området i henhold til Fingerplanen kan karakteriseres som "stationsnært kerneområde". Det betyder, at området ligger indenfor 300 meter fra Frederikssund Station. Uagtet denne beliggenhed har området ikke undergået væsentlige forandringer i mange år og fremstår nu som et noget sammensat og forsømt

byområde med blandet bolig og erhverv.

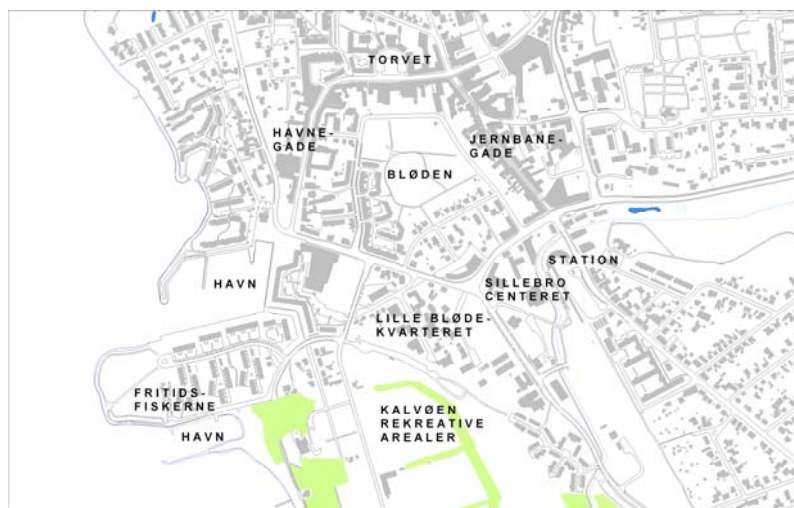
Ved igangsætning af opførelse af Sillebro Centeret, er området, som direkte nabo, imidlertid blevet interessant, idet Lille Blødevej-kvarteret giver mulighed for en yderligere udbygning af et aktivt bymiljø med detailhandel, liberalt erhverv og boliger.

Området er allerede udpeget som byomdannelsesområde jævnfør Kommuneplantillæg nr. 16 a. Dele af området er ligeledes omfattet af lokalplan nr. 94, der primært tilgodeser miljøforhold i området. Tiden er imidlertid løbet fra bestemmelserne i begge planer. I lokalplan nr. 94's område er de virksomheder, der skabte miljøproblemer i området, fraflyttet.

Et mindre område er desuden omfattet af lokalplan nr. 004 for realisering af Liedl.

Områdets status som stationsnært kerneområde giver mulighed for en større udnyttelse end den tidligere planlægning åbnede mulighed for. En mulighed som indebærer, at byens centrale del nu kan afsluttes med en bebyggelse, hvis skala er forenelig med det eksisterende Frederikssund.

Området vurderes at have en række åbenlyse kvaliteter, idet det udover sin centrale stationsnære beliggenhed grænser op til byens store idrætsanlæg på Kalvøen samt havnen.



Lille Bløde-kvarterets placering i forhold til byens tilbud

Frederikssund Kommune ønsker at fastholde og understøtte ovennævnte forhold og tilføre Lille Blødekvarteret bymiljømæssige kvaliteter, der matcher den eksisterende

de bymidte. Det være sig i – gerne varieret - arkitektur, bygningsskala, materialevalg og design af offentlige, private og halvoffentlige rum.

Byomdannelsen af Lille Blødevej-kvarteret giver desuden mulighed for at stramme bebyggelsen langs A.C. Hansensvej og Bruhnsvej op, således at gaderummene defineres og bliver opfattet. Denne opstramning tilvejebringes med en randbebyggelse langs ovennævnte veje, der på en gang indrammer gaderum og markerer overgangen til lokalplanområdet.

Det ønskes desuden, at forholdene for bløde trafikanter indarbejdes i planlægningen som et vigtigt parameter. Ligesom parkering for området skal løses, således at området fremstår som et tæt bykvarter med parkeringsmuligheder – og ikke et parkeringsareal med byhuse.

Grundet sin centrale beliggenhed ønskes det ligeledes, at forholdene omkring infrastrukturen i - og til og fra området fremtidssikres og bringes i overensstemmelse med den trafikpolitik, som Frederikssund Byråd vedtog i 27. maj 2008.

Da området ejes af en række mindre grundejere, har det ligeledes været en forudsætning, at udarbejde en plan, hvor den enkelte grundejer kan bygge uden at være afhængig af andre grundejere, idet det dog givetvis vil være en fordel, hvis partnerskab mellem flere grundejere kan etableres.



Kig ned af fremtidens Lille Blødevej mod volden



Kig ned af et af de nye stræder fra Lille Blødevej mod Lærkevej

Bebyggelsen skal kunne udvikle sig over tid uden at miste den overordnede bebyggelsesstruktur og skala. Netop forholdet vedrørende tidsfaktoren må gerne kunne aflæses i de enkelte bygninger, så længe det ikke sker på bekostning af bebyggelsesstrukturen. Således vil Lille Blødevej-kvarteret fortælle sin egen historie om byudvikling lige som andre kvarterer i Frederikssund gør det.

Endelig skal det sikres at Lille Bløde-kvarteret trods sin beliggenhed med en terrænkote tæt på havets overflade, ikke oversvømmes.

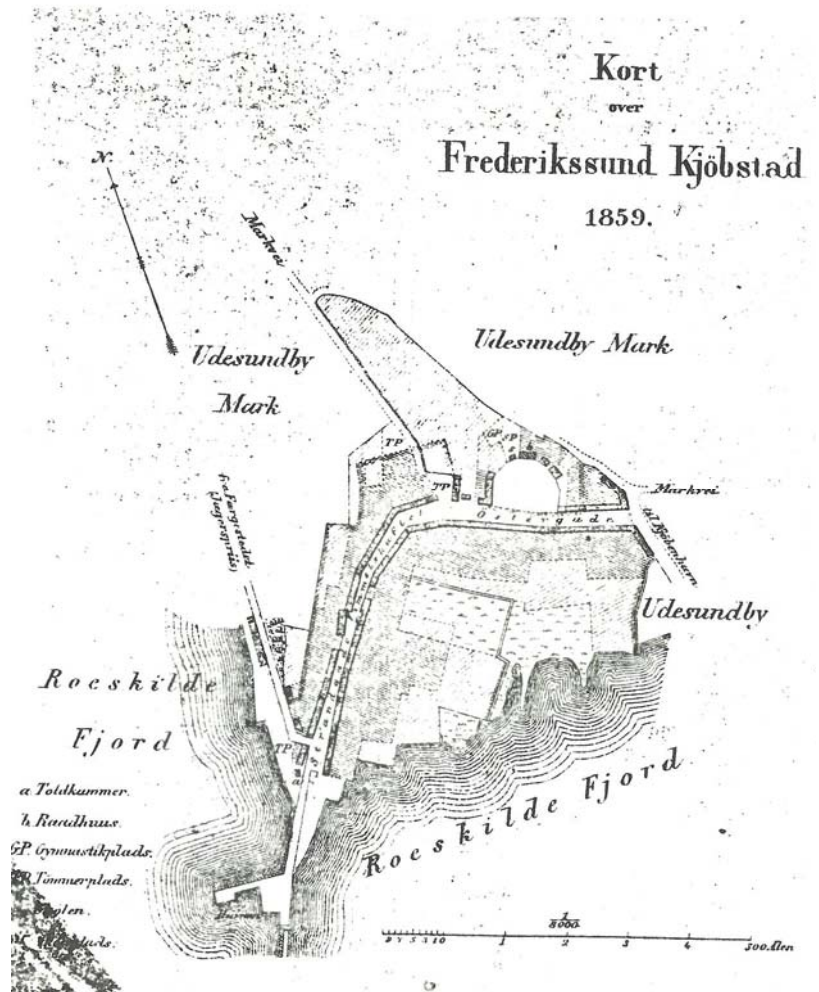
Med ovennævnte forhold in mente har Frederikssund Kommunes Plan- og udviklingsudvalg igangsat udarbejdelse af en plan for bebyggelsesprincipper for området. Planen blev princip godkendt af Plan- og Udviklingsudvalget d. 4. december 2008.

Områdets fremtidige bebyggelsesstruktur samt intentionerne med planlægningen af området har ligeledes været forelagt ejerne i lokalplanområdet.

Det egentlige arbejde med udarbejdelsen af kommune- og lokalplan, der skal tilvejebringe rammer, der sikrer samtlige overnævnte forhold, er efterfølgende igangsat.

Historie – eksisterende forhold

Lille Blødevej-kvarteret er en del af "det nye Frederikssund". Indtil 1848 var området fjord, og Kalvøen derfor ikke landfast med Frederikssund.



Før inddæmningen 1859 – bemærk Torvet øverst i kortet

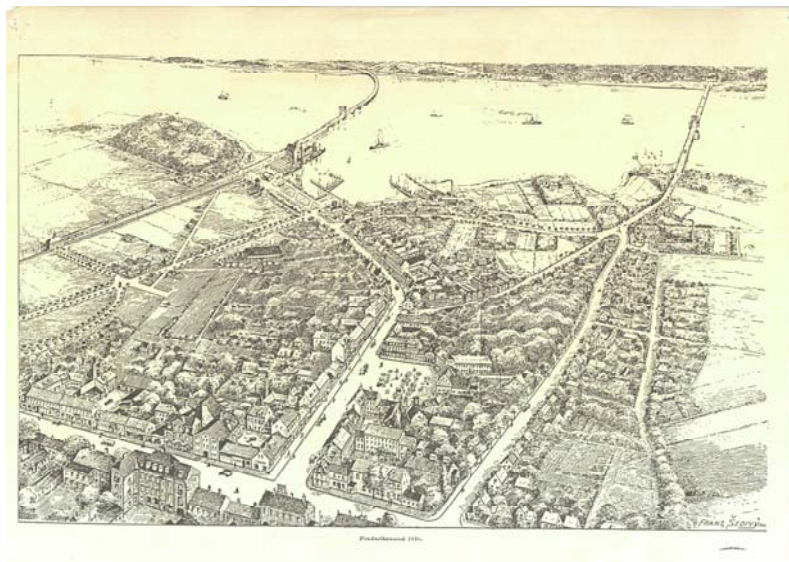
Inddæmningen og tørlægningen af området blev igangsat gårdejer Laurids Jensen, som havde jord både på Kalvøen og fastlandet. Dette forhold besværliggjorde naturligt nok gårdens drift, og inddæmningen og tørlægningen af området var derfor oplagt.

Projektet tog næsten 25 år, blev langt dyrere end først antaget og skiftede ejere flere gange. Frederikssund Kommune måtte ligeledes deltage som aktør i udtørring af den Lille Bløde, som overvejende er det område vi i dag kalder Bløden – Byens park umiddelbart syd for Torvet.

Kommunens blev primært aktør i sagen, da arbejdet tog så lang tid, at der opstod sundhedsskadelig forhold i det delvist omdannede område, der blev betegnet som en "mudderpøl"

Inddæmningen og udtørringen blev afsluttet i 1870.

Området fungerede primært som græsningsarealer, men der har dog fundet bosættelse sted umiddelbart efter at området var inddæmmet.



Lille Bløde- området og banedæmningen anno 1931 ses i billedets venstre side – bagved ligger Kalvøen

Området har først i perioden umiddelbart efter 2. verdenskrig skiftet karakterer til et lokalt blandet bolig – og erhvervsområde. I dag huser området ligeledes en frikirke og en moske.

Tiden er løbet fra området, der henlægger delvist inaktivt med en klondikeagtig - på sine steder charmerende - stemning. Bygningsmassen er overvejende i 1 -2 etager. Der findes kun få interessante bygninger i området. En enkelt - Bruhnsvej nr. 5 - er karakteriseret som bevaringsværdig. Mange bygninger kunne med fordel nedrives.

Volden, der ligger i den sydlige del af området, er en tidligere jernbanevold, hvorpå sporføringen til havnen lå. Havnen er ikke længere aktiv, og sporene er blevet fjernet. Frederikssund Kommune har overtaget området fra DSB i 2003.

Volden rummer fine kvaliteter i form af en gammel beplantning og en trampesti mellem stationsparken og havnen. Samtidig danner volden "væg" som afslutning af Lille Blødevej-kvarteret. Ligesom selve kvarteret bærer volden og beplantningen imidlertid også præg af at have ført en lidt overset tilværelse, men de rummelige og grønne kvaliteter i anlægget er åbenbare og kan re-

lativt let omdannes til et kvalitativt element for den centrale by og Kalvøen.

Lille Bløde-kvarteret har siden sin opståen af fjorden ligget med en terrænkote på mellem 0 og 1,5. Det vil sige tæt på havets overflade. Det har gennem tiderne betydet omfattende oversvømmelser af området. Området er imidlertid omfattet af en servitut, der sikrer digeforpligtelse. Den 25. juli 1974 overtog Frederikssund Kommune denne digeforpligtelse.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser, der skal sikre at Lille Blødevej-kvarteret over tid kan udvikle sig til en moderne tæt bydel med en klar struktur. Planens skal sikre fastholdelse af en byskala forenelig med det eksisterende Frederikssund og samtidig give mulighed for tidstypisk byggeri - gerne med et varieret materialevalg - uanset opførelsestidspunktet.

Planen skal ligeledes opstille bestemmelser, der sikrer en effektiv og sikker infrastruktur i-, til – og fra området for alle typer trafikanter. Derudover skal parkeringsforholdene i området løses.

Endvidere skal lokalplanens bestemmelser muliggøre en opstramning af volden, således at den får karakter af et rumdannende og rekreativt byelement.

Endelig skal lokalplanen sikre, at de særlige forhold omkring afvanding af kvarteret sikres. Ligesom disse forhold indarbejdes i de bygningsmæssige bestemmelser.

Forhold til anden planlægning

Regionplan/ Fingerplanen

Nærværende lokalplans indhold er i overensstemmelse med Regionplan 2005 samt Fingerplanens retningslinier.

Kommuneplanen

Nærværende lokalplanforslag er i overensstemmelse med forslag til kommuneplantillæg nr. 06, der fremlægges parallelt med lokalplanforslaget.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 94 for tidligere Frederikssund Kommune. Dele af området er tillige omfattet af lokalplan nr. 004. Ved endelig vedtagelse af lokalplanforslag nr. 015 ophæves lokalplan nr. 94 og nr. 004 for den del af området, der er omfattet af nærværende

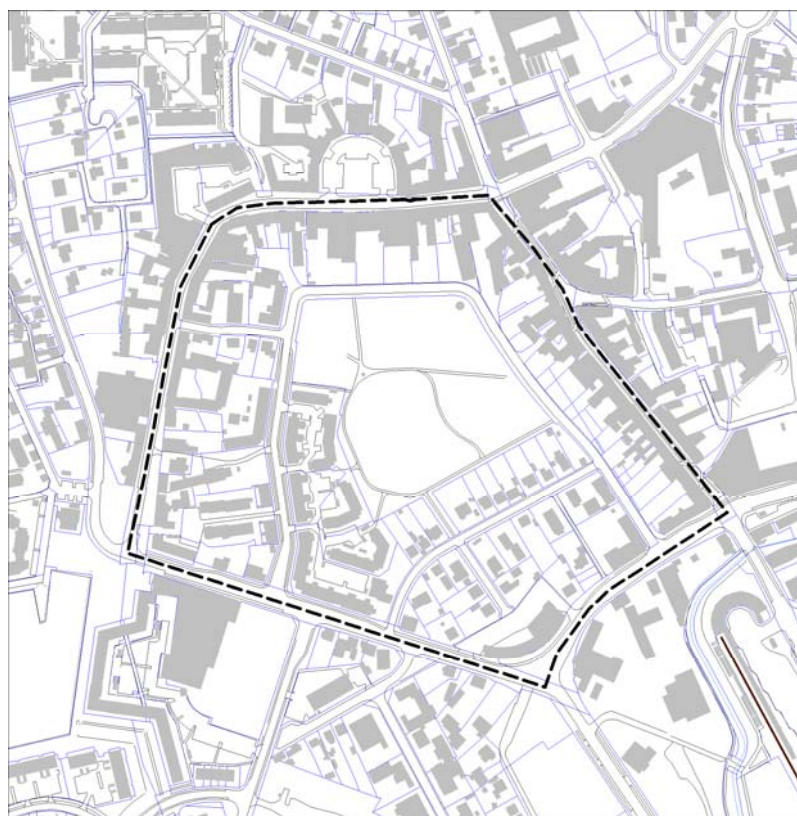
lokalplan.

Detailhandel

Lokalplanen rummer mulighed for etablering af 11.000 m² detailhandelsareal i randbebyggelsen langs A. C. Hansensvej.

I henhold til L148 Lov om ændring af lov om planlægning vedtaget 30. maj 2007 skal arealer til butikformål udlægges i den centrale del af byen (bymidten). Butikkernes placering er i overensstemmelse med denne bestemmelse.

Nærværende planforslag er en realisering af en overordnet planlægning i tidligere Frederikssund Kommune, hvor man over tid har tilstræbt at skabe en struktur for placering af detailhandel i centerområdet. I daglig tale kaldet "hesteskoen".



"Hesteskoen"

Med etableringen af Sillebro Centeret ved A.C. Hansensvej har behovet for lidt større detailhandelsbutikker umiddelbart udenfor centeret vist sig aktuelt. Lokalplanen imødekommer dette behov.

De enkelte butikker skal løse parkeringsforholdene ved enten at etablere den nødvendige parkering under terræn eller ved at erhverve plads i det parkeringshus, som lokalplanen åbner mulighed for at etablere. Det vil

desuden være muligt at etablere et mindre antal parkeringspladser på egen grund.

Det vurderes desuden, at man i nogen grad vil kunne kalkulere med en dobbeltudnyttelse af parkeringen på Lærkevej, i det det skønnes, at halvdelen af disse pladser vil være ubenyttede af beboerne i området i butikernes åbningstid.

De trafikale forhold er i øvrigt vurderet i forbindelse med udarbejdelse af Trafikpolitik for Frederikssund vedtaget af Frederikssund Byråd den 27. maj 2008.

Den forøgede mulighed og konsekvenser for detailhandel i området og i kommunen er vurderet i forbindelse med udarbejdelse af VVM for etablering af nyt indkøbscenter i Frederikssund jævnfør lokalplan nr. 007 og giver ikke anledning til indgreb eller reguleringer på området.

Sektorplaner

Spildevandsplan

Området skal tilsluttes den offentlige kloak og skal jævnfør Spildevandsplan for Frederikssund Kommune separatkloakeres.

Frederikssund Kommune har digeforpligtelsen for området.

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske fra Frederikssund Kommunale Vandforsyning.

Varmeplan

Området er – og skal fortsat varmforsynes med fjernvarme. Dog kan de enkelte bygninger fritages for tilslutning, såfremt der kan etableres alternative energianlæg som en integreret del af den enkelte bygning.

Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som et sårbart område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende ca. 350 fra Roskilde Fjord, når havnebassinet undtages. Da byzonen ikke er omfattet af bestemmelserne vedrørende byggeri i kystnærhedszonen, indgår dette forhold ikke i SMV-

screeningen for så vidt angår den visuelle påvirkning af fjordmiljøet.

Det skal dog bemærkes, at lokalplanområdets bebyggelse er tilpasset de aktuelle bygningshøjder i området mellem lokalplanområdet, havnen og fjorden.

I praksis betyder det, at det alene vil være de planlagte 7 tårne i 6 -7 etager, der enkelte steder vil kunne ses fra fjorden.

Det vurderes ikke at give anledning til overvejelser om et modsætningsforhold i forhold til kystnærhedsprincipperne, idet tårnene følger sig til byens øvrige profil.

Jordforurening

D. 1. januar 2008 trådte områdeklassificeringen af byzone, som lettere forurenede i kraft jævnfør Jordforureningslovens § 50a. Som følge heraf skal jord, der flyttes indenfor eller fra byzone anmeldes skriftligt til kommunen. Krav til anmeldelsen samt en række undtagelser i anmeldelsespligten kan oplyses ved henvendelse til Frederikssund Kommune, Natur og Miljø.

Flere af lokalplanområdets matrikler er derudover registreret som forurenede på vidensniveau I. Det vil sige, at der er mistanke om forurening på matriklerne. Andre matrikler er kortlagt på vidensniveau II. Her er der kendt forurening på matriklerne, der kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Der kan derfor i det enkelte tilfælde stilles krav fra kommunens miljømyndighed om supplerende forureningsundersøgelser, for fastlæggelse af supplerende krav til oprensning og/eller byggeri.

De kortlagte grunde skal frigives af Frederikssund Kommune, Natur og Miljø til boligformål jævnfør Jordforureningslovens § 8.

Hvis der herudover konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal der foretages forureningsundersøgelser, og grundene skal frigives til anvendelse. Frederikssund Kommune er myndighed på området og skal ansøges om frigivelse af grundene til fortsat følsom arealanvendelse.

Trafikpolitik

I henhold til den af Byrådet vedtagne trafikpolitik for Frederikssund 2008 tilstræbes det at friholde de primære indfaldsveje til Frederikssund Bymidte for forhold, der

vil kunne sinke trafikken.

Forholdet omkring etablering af overkørsler til og fra lokalplanområdet, skal derfor varetages under størst mulig hensyntagen hertil.

Der lægges op til, at Lærkevej forlænges mod øst og vest og tilsluttes det lysregulerede kryds ved A.C. Hansensvej/ Baneleddet. Al transport til og fra randbebyggelsen langs A.C. Hansensvej og Lærkevej skal efterfølgende foregå via dette kryds.

Der lægges desuden op til at eksisterende vejadgange til Blødevej og Lille Blødevej lukkes. I stedet genåbnes vejadgangen ved Kalvøvej. Når Kalvøvej udbygges som indfaldsvej til havnekvarteret jævnfør trafikpolitikken, vil forsyningen til og fra området således kunne ske uden om den trafikbelastede bymidte.

Trafikpolitikken for Frederikssund lægger ligeledes op til, at de bløde trafikanter tilgodeses i størst muligt omfang.

Lille Blødevej-kvarteret kan blive et vigtigt bindeled for de bløde trafikanter mellem stationen og centrum og idrætsfaciliteterne på Kalvøen samt havnens tilbud. Dette forhold styrkes ved etablering af en række stræder og passager i området, der på en gang fungerer som adgangsveje til de enkelte boliger/erhverv, men samtidig gives offentlig adgang. (se bilag 3 og 5).

Forhold til byens andre funktioner, herunder støj

Trafikstøj

Der må ifølge planloven ikke planlægges for støjfølsom anvendelse i områder, som er belastet af trafikstøj, med mindre der samtidig fastlægges bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Bygningsreglementet fastlægger, at der på boligernes indendørs opholdsarealer ikke må være en trafikstøjbelastning, som overskrider 30 dB(A).

Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder fastlægger, at trafikstøj på udendørs opholdsarealer til boliger ikke bør overstige 55 dB(A).

Lokalplanområdet er støjbelastet af trafikstøj, især fra vejene Bruhnsvej og A.C. Hansensvej.

Randbebyggelsen vurderes at kunne fungere som en lyddæmpende skærm i forhold til friarealerne bag randbebyggelsen og Lille Blødevej-kvarteret. Støjreduktion

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

på indendørsarealer anses at kunne håndteres gennem gældende byggelovgivning.

Fortidsminder

Lokalplanområdet er oprindelig gammel havbund. Der er ikke umiddelbart formodning om, at der vil gøres fund af betydning i området, der primært består af gammelt opfyldt tilført området i forbindelse med inddæmningen. Findes der imidlertid under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Egnsmuseet Færgedgården. Det anbefales, at der foretages arkæologisk prøvegravning i området forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

Miljøvurdering

I henhold til *Lov om miljøvurdering af planer og programmer* skal der ske en miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Ordet "miljø" dækker i denne forbindelse et bredt spekter af forhold omkring natur, ressourceforbrug, levevilkår for mennesker m.v. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej.

Frederikssund Kommune har ud fra en screening af nærværende lokalplan besluttet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en egentlig miljøvurdering, idet det vurderes, at de miljøaspekter som loven omhandler, ikke vil blive påvirket væsentligt af lokalplanen.

Tværtimod vil lokalplanen – realiseret – tilvejebringe en på alle måder mere hensigtsmæssig anvendelse af det stationsnære kerneområde set i forhold til 0-alternativet.

Forslagets 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 fremsættelse af 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 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Forslag

Forslag

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

Til lokalplanen knytter sig bilag 1 – 5.

Lokalplanens formål er:

§ 1. Lokalplanens formål

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål, herunder boliger, butikker og liberalt erhverv
- at fastlægge en bebyggelsesstruktur så præcis, at området over tid kan udvikle sig til en moderne tæt bydel med en klar struktur
- at fastlægge bestemmelser der sikre en byskala forenelig med det eksisterende Frederikssund og samtidig giver mulighed for tidstypisk byggeri
- at fastlægge bestemmelser, der sikrer en effektiv og sikker infrastruktur i-, til – og fra området for såvel bløde som hårde trafikanter
- at fastlægge fremtidssikrede bestemmelser for parkeringsforholdene i området i overensstemmelse med Fingerplanens anbefalinger
- at fastlægge bestemmelser, der muliggøre en opstramning af volden, således at den får karakter af et rumdannende og rekreativt byelement.

§ 2. Områdets afgrænsning

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 168b, 168c, 168d, 168g Frederikssund Bygrunde og 27ab, 27ac, 27ae, 27af, 27ag, 28m, 28n, 28s, 28x, 28ab, 28ag, 28ah, 28ap, 28aq, 28av, 28ax, 28ay, 28aæ, 28aø, 28ba, 28bb, 28bc, 28bd, 28be, 28bf, 28bg, 28bi og 28 bl Frederikssund Markjorder samt del af 27 a Frederikssund Markjorde.
2. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. april 2009 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

1. Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, som fremgår af bilag 2:

- **Område A** omfatter randbebyggelsen ved Bruhnsvej/A.C. Hansensvej

- **Område B** omfatter området mellem randbebyggelsen og volden

- **Område C** omfatter volden

2. Lokalplanområdet er beliggende i byzonen.

§ 4. Områdets anvendelse

1. **Område A** skal anvendes til centerformål, herunder boliger, butikker, liberalt erhverv samt offentlige formål. Der er mulighed for etablering af 11.000 m² bruttoetageareal detailhandel fordelt således:

- Matr. nr. 28 m Frederikssund Markjorde/ 1450 m²
- Matr. nr. 28 bl Frederikssund Markjorde/1100 m²
- Matr. nr. 28 av Frederikssund Markjorde/1204 m²
- Matr. nr. 28 ax Frederikssund Markjorde/850 m²
- Matr. nr. 28 ay Frederikssund Markjorde/1280 m²
- Matr. nr. 28 bg Frederikssund Markjorde/616 m²
- Matr. nr. 28 x Frederikssund Markjorde/ 435 m²
- Matr. nr. 28 s Frederikssund Markjorde/ 355 m²
- Matr. nr. 28 n Frederikssund Markjorde/ 585 m²
- Litra nn / 75 m²
- Matr. nr. 168 c Frederikssund Bygrunde/ 690 m²
- Matr. nr. 168 b Frederikssund Bygrunde/ 665 m²
- Matr. nr. 168 d Frederikssund Bygrunde/470 m²
- Matr. nr. 168 g Frederikssund Bygrunde/760 m².

2. Stueetagerne i område A skal anvendes til detailhandel, liberalt erhverv, bankvirksomhed samt offentlige formål

3. Der kan etableres et parkeringshus i området jævnfør bilag 2.

4. Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer for den enkelte ejendoms beboere på de flade tage af butiksarealerne jævnfør bilag 4.2.

5. **Område B** skal anvendes til bolig samt erhverv i klasse 1.
6. Flade tage kan anvendes til hængende haver.
7. **Område C** skal anvendes til offentligt rekreativt område

§ 5. Udstykning

1. Området kan udstykkes i det omfang det er nødvendigt for planens gennemførelse.

§ 6. Veje og stier

1. Der etableres en ny adgang - A - til Blødevej fra Kalvøvej jævnfør kortbilag 3. Vejadgangen etableres når Byrådet måtte ønske det.
2. Når vejadgang A er etableret, nedlægges Blødevejs tilslutning – B – til Bruhnsvej.
3. Lærkevej omlægges og forlænges C – C- jævnfør kortbilag 3. Vej C – C udlægges i en bredde på 6.5 meter. Princip for vejudlæg fremgår af bilag 4,2.
4. Når vej C – C er omlagt ensrettes tilkørslen til Liedls parkeringsplads, således at udkørsel fra Liedls P-plads til A.C. Hansensvej ikke længere er mulig. Vej C – C tilkobles i stedet A.C. Hansensvej - D - som vist på kortbilag 3. Udkørsel fra Liedl skal således foregå ad vej C-C.
5. Der etableres vejadgang til ejendommene i delområde B i form af 7 meter bredde asfalterede passager og stræder friholdt for tung trafik jævnfør kortbilag 3 og principsnit i bilag 4.1, 4.3 og 4.4, idet der dog kan tillades kørsel til og fra p-pladser etableret på terræn under husene eller i p-kældre.
6. Passager og stræder omtalt i stykke 7 gives offentlig adgang og fungerer samtidig som stier gennem området.
7. Der anlægges én offentlig sti d – d i delområde C jævnfør bilag 3. Stien lægges i asfalt.
8. Der etableres tramper og asfalterede ramper fra delområde B op på volden jævnfør kortbilag 3. Det skal tilstræbes at ramperne gives en hældning, som muliggør at svagt gående og handicappede kan benytte stiforbindelsen.
9. Der skal etableres vendepladser jf. kortbilag 3.

§ 7. Parkering

Delområde A

1. Der anlægges 1 parkeringsplads pr. 75 m² erhverv - og detailhandelsareal. Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.
2. I delområde A kan parkeringen etableres på egen grund, parkeringskældre samt i parkeringshus jævnfør bilag 2. Nedkørsler til parkeringskælder skal etableres som vist på bilag 5 ("ramper").
3. Parkeringspladser langs offentligt vejareal skal anlægges som vist på bilag 4.2

Delområde B:

4. Der udlægges 1 parkeringsplads pr. 75 m² erhvervsareal. Der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.
 5. Der anlægges parkeringen på terræn jævnfør kortbilag 5, idet den enkelte grundejer skal tåle at parkeringsbåsene for delområdet som helhed etableres delvist på de enkelte matrikler.
- Derudover kan der etableres parkeringskældre under matriklerne. Parkeringskældrene kan strække sig over flere matrikler. Nedkørsler til parkeringskælder skal etableres fra stræderne mellem husblokkene.
- 6.. Der kan etableres parkering i kote som eksisterende terræn under boligblokkene.
 7. Parkeringspladser langs offentligt vejareal skal anlægges som angivet på bilag 4.5. P-felterne gives en bredde på 250 cm + bourdurbånd.

Delområde C

8. Der kan ikke etableres parkering i delområdet.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1. **Delområde A:** Bebyggelsen placeres som randbebyggelse mod A.C. Hansensvej og Bruhnsvej jævnfør byggefelter vist på kortbilag 2.
2. Bebyggelsen skal opføres med en stuegulvskote på 110 cm over nul.
3. Etage antallet fastlægges til 3½ etage med en facadehøjde på maksimalt 10 meter over stuegulvskote. Ved bygninger med ensidig taghæld-

ning måles facadehøjden på den korteste facade.

4. Randbebyggelsen gives en husdybde på 12 meter. I stueplan kan husdybden dog forøges jævnfør bilag 2 og bilag 4.2.
5. Der kan placeres mindre sekundære bygninger til brug for renovation, cykler, barnevogne m.m. mellem randbebyggelsen og Lærkevej.
6. **Delområde B:** Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med byggefelter vist på bilag 2.
7. Bebyggelse skal altid placeres med gavlen i gadelinien.
8. Bebyggelsen skal opføre med en stuegulvskote på minimum 80 cm over eksisterende terræn.
9. Byggefelterne gives en maksimal bredde på 9 meter.
10. Etageantallet er fastlagt jævnfør kortbilag 2 med en etagehøjde på maksimalt 3 meter. Etagehøjden måles fra stuegulvskote.
11. De på bilag 2 og bilag 4.3 angivne tårne kan opføres i op til 6 - 7 etager med en maksimal højde til overkant af tagflade på 21 meter målt over stuegulvskote.
12. Tårnene gives et maksimalt grundplan inklusiv adgangsforskel på 9 x 12 meter.
13. Der kan etableres karnapper på de enkelte bygninger mod haverne, der rager ud over byggefelterne.
14. Renovationsrum integreres i bygningernes gavl mod vej eller i forbindelse med de enkelte indgangspartier/porte, således at de kan betjenes som selvstændige enheder fra stræder, porte og passager.

Delområde C:

15. Der kan alene etableres nødvendige klimaskærme for eksisterende tekniske anlæg i delområdet.

§ 9. Bevaring af bebyggelse

1. Den bevaringsværdige ejendom på Bruhnsvej nr.5 jævnfør Save-registeret kan nedrives for realisering af denne lokalplan uden yderligere høring.

§ 10. Bebyggelsens udseende

Delområde A

1. Randbebyggelsen skal fremstå i tegl - som blank mur, pudsede, fildede, skurrede flader eller en kombination af nævnte overfladebehandlinger. I kombination hermed kan tillades partier i ikke-reflekterende metal, glas eller plade.
2. Hvor der ikke isættes større glaspartier i underetagen, skal denne fremstå muret med en tydelig markering i facaden af overgangen til 1. etage.
3. Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på 30 – 50 grader, eller med ensidigt fald mod gaden med en hældning på maksimalt 30 grader jævnfør bilag 4.2..
4. Tage skal belægges med ikke-reflekterende tagtegl. Tagstenenes glanstal må højst være 10 på en skala fra 0 til 100.
5. Vinduer udføres i træ og/eller alu.
6. Traditionelle kviste må ikke forekomme i tagfladen. Der kan i stedet isættes kviste udformet som franske altaner i tagfladen – eventuelt i sammenhæng med tagterrasser.
7. Der kan opsættes balkoner mod syd/sydvest.
8. Underetager mod gade kan udformes som åbne arkader i op til 2 etager.
9. Nedløbsrør og tagrender udføres i zink eller galvaniseret stål.
10. Tagfladen af de 1 etages udvidede underetager skal anvendes til friarealer jævnfør bilag 4.2 og 5. Mindre dele af dette areal kan afskærmes som terrasser for eventuelle boliger/personalefaciliteter på 1. sal jævnfør bilag 5.
11. Sekundære bygninger, affaldsstationer, cykelskure og lignende kan udføres i tegl, træ og/eller plade. Tage udføres i pap på lister eller ikke reflekterende metalplade.
12. Der kan opsættes solfangere/solpaneler på syd/sydvestvendte tagflader.

Delområde B

13. De enkelte bygningsenheder skal fremstå i lys tegl - som blank mur, pudsede, fildede, skurede flader - ikke-reflekterende metal, glas eller plade eller en kombination af de nævnte overflader.

14. Der kan etableres opholdsbalkoner i facaden mod havearealerne.

15. Tage skal udføres flade eller buede - eller med ensidigt faldende tagflader med en hældning på maksimalt 20 grader.

16. Tage skal belægges med ikke-reflekterende tagmateriale eller blomstertage som Sedum - eller anvendes som hængende haver. Hvor tagtegl anvendes skal der anvendes ikke-reflekterende tagtegl. Tagstenenes glanstal må maksimalt være 10 på en skala fra 0 til 100.

17. Vinduer udføres i træ og/eller alu.

18. Nedløbsrør og tagrender udføres i zink eller galvaniseret stål.

19. Sekundære bygninger, affaldsstationer, cykelskure og lignende kan udføres i tegl, træ og/eller plade. Tage udføres i pap på lister eller ikke reflekterende metalplade.

20. Der kan opsættes solfangere/solpaneler på sd/sydvestvendte tagflader.

21. Tårnbygningers 2 nederste etager skal fremstå i lys tegl eller lys, indfarvet beton. Øvrige etager skal fremstå i lys tegl eller beton med glaspartier samt med indeliggende balkoner.

Område A og B:

22. For de to områder gælder, at skiltning for eventuelt erhverv skal være forenelig med bebyggelsens karakter og kræver tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 11. Ubebyggede arealer

Delområde A

1. Ubebyggede arealer mellem bebyggelsen og sydvestligt skel kan anvendes til parkering på terræn, anlæg for vareaflysning, placering af sekundære bygninger, ramper til parkeringsanlæg under terræn samt udendørs opholdsarealer.

2. Ubebyggede arealer mod vej afskærmes af espali-

ermure. Espaliere tilplantes med kraftige slyng- og klatreplanter.

3. De primære udendørs opholdsarealer skal etableres på tagfladen af den 1 etages udvidede underetage. Mindre dele af dette areal kan afskærmes som terrasser for eventuelle boliger/personalefaciliteter på 1. sal i randbebyggelsen. Mod Lærkevej kan de udendørs opholdsarealer afskærmes med espalier jævnfør 4.2.

4. I skel mod Lærkevej skal der plantes seljerøn sat med en afstand på 5 meter jævnfør bilag 4.2, 4.6 og bilag 5.

5. Belysning i gyderne udføres som lavtsiddende skotlamper monteret på de tilstødende murflader med en maksimumhøjde på 80 cm.

Delområde B

6. Mellem parkeringsbåse langs Lærkevej og fortov plantes seljerøn sat med en afstand på 5 meter jævnfør bilag 4.2, 4.6 samt § 7, stk.3.

7. På Lille Blødevejs østlige side plantes seljerøn sat med en afstand på 5 meter jævnfør bilag 4.1, 4,5 og 5.

8. Ved stræder og passagers tilslutning til Lille Blødevejs vestlige del plantes seljerøn jævnfør kortbilag 5.

10. Hvor tilslutningen Blødevej/Bruhnsvej nedlægges anlægges en mindre byplads jævnfør kortbilag 5. Bypladsen belægges med granit.

11. De arealer der opstår mellem de enkelte bygningsstokke modsat stræder og passager udlægges til grønt fællesareal for de berørte bygningers beboere.

12. For beboere i stueetager kan der dog ud for hver lejlighed etableres et flisebelagt terrasseområde for den enkelte lejlighed i boligenhedens fulde længde og med en dybde på 5 meter Der kan opstilles espalier mellem de enkelte terrasser vinkelret på bygningerne med en maksimal højde på 140 cm.

12. Belysning i gyderne udføres som lavtsiddende skotlamper med en maksimum højde på 80 cm monteret på tilstødende murflader.

14. Gadebelysning af de offentlige vejarealer for tung trafik udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter.

For område A og B

15. Når beplantningen af træer langs vejarealer og p-pladser har nået en højde og fylde, hvor de enkelte træer vokser ind i hinanden og forringer vækstbetingelserne, kan der tyndes i beplantningen. Dog aldrig mere end at de grønne strukturer jævnfør bilag 5 fastholdes.

16. Der kan foretages terrænregulering på den enkelte matrikel på op til + 80 cm under forudsætning af at terrænreguleringen ikke er til gene for tilstødende matrikler.

Delområde C

17. Området udlægges som grønt rekreativt areal i græs.

18. I det omfang, det er muligt, bevares den eksisterende træbeplantning, idet der dog kan skabes åbne kiler mod boldbanerne på kalvøen.

19. Der kan opsættes borde, bænke og affaldsbeholdere i tilknytning til stiforløbet.

20. Der kan etableres aktivitets/legeområder på volden i tilknytning til stiforløbet. I princippet som vist på bilag 5.

21. Der opsættes pullertbelysning med en maksimal højde på 100 centimeter eller ikke blændende belysning lagt i terræn langs voldstien.

For delområde B og C.

22. Der skal udføres terrænregulering af volden i henhold til bilag 2. Der må alene påkøres dokumenteret ren jord til reguleringen.

§ 12. Lednings- og forsyningsanlæg

- 1.** Alle ledningsanlæg skal lægges som jordkabler.
- 2.** Vandledninger lægges i SLR-rør (diffusionstætte).
- 3.** Samtlige bygningsenheder skal tilknyttes områdets kollektive varmforsyning: fjernvarme.
- 4.** Indenfor området kan der etableres mindre tekniske anlæg for områdets forsyning. Placering af disse skal primært ske i tilknytning til parkeringsarealerne.
- 5.** Lokalplanområdet skal tilsluttes den offentlige kloakforsyning og separatkloakeres i henhold til gældende

spildevandsplan.

6. Overfladevand fra veje, gyder, parkeringsarealer på terræn og byplads skal bortlede til offentligt regnvandssystem med sandfang og olieudskillere. Sandfang og olieudskillere placeres i tilslutning til de enkelte grundens brønde på matriklerne – vejarealer undtaget.

7. Området tilsluttes Frederikssund Vandforsyning.

8. Området skal tilsluttes hybridnettet/kabeltv.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Delområde A og B

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

1. Der er foretaget tilslutning til forsyningsnettet.
2. Parkeringspladser, som angivet i byggetilladelsen, er anlagt.
3. Dagrenovationsanlæg er etableret.
4. Adgangsveje – passager og stræder – i sin fulde bredde til de enkelte ejendomme jævnfør bilag 2, 4 og 5 og dertil hørende belysning er etableret.
5. De nye træer, der skal plantes på matriklen jævnfør bilag 5 er sat.

§ 14. Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening for hele lokalplanområdet. Frederikssund Kommune er påtaleberegtiget.
2. Grundejerforeningen har medlemspligt.
3. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Frederikssund Kommune måtte ønske det.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan nr. 94 (offentligt bekendtgjort den 5. april 2006) omfattende hele nærværende lokalplanområde ophæves ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 004 (vedtaget d. 26. juni 2007) ophæves i sin helhed ved vedtagelse af denne lokalplan.

§ 18. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

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

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure

og lign. samt hegn og beplantning.

melser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Frederikssund Byråd den

Frederikssund Byråd den

Ole Find Jensen

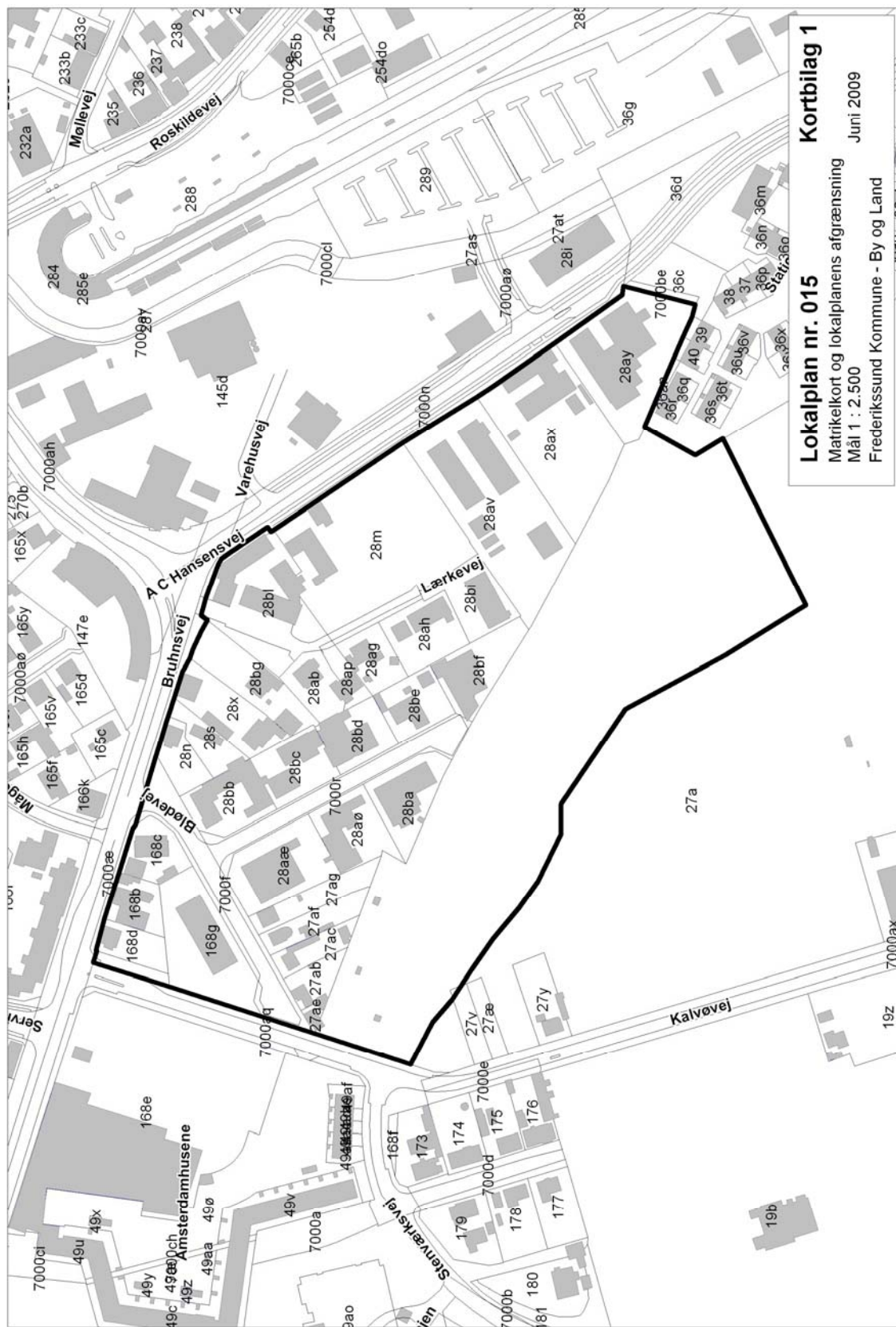
borgmester

/

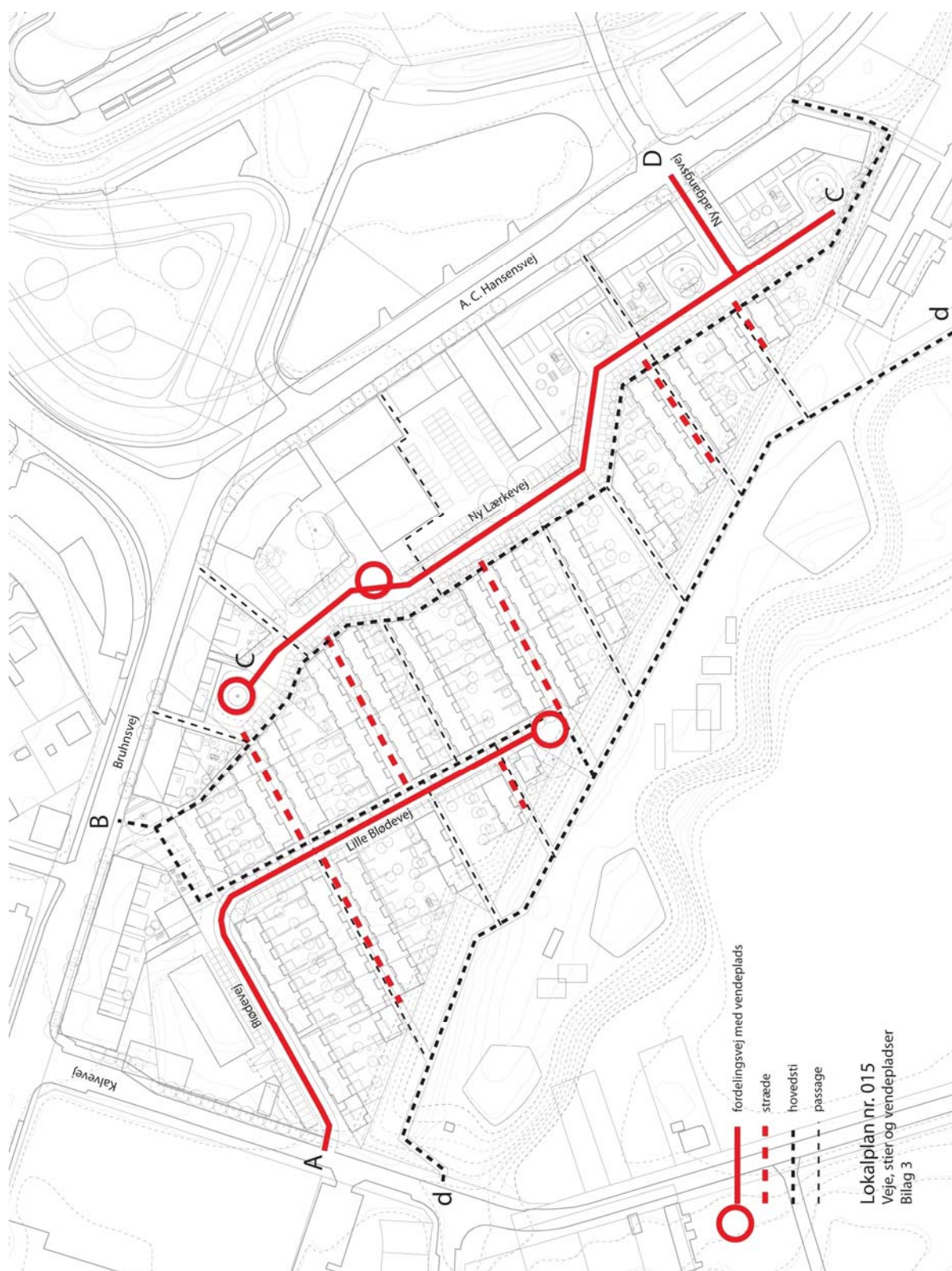
Ole Jacobsen

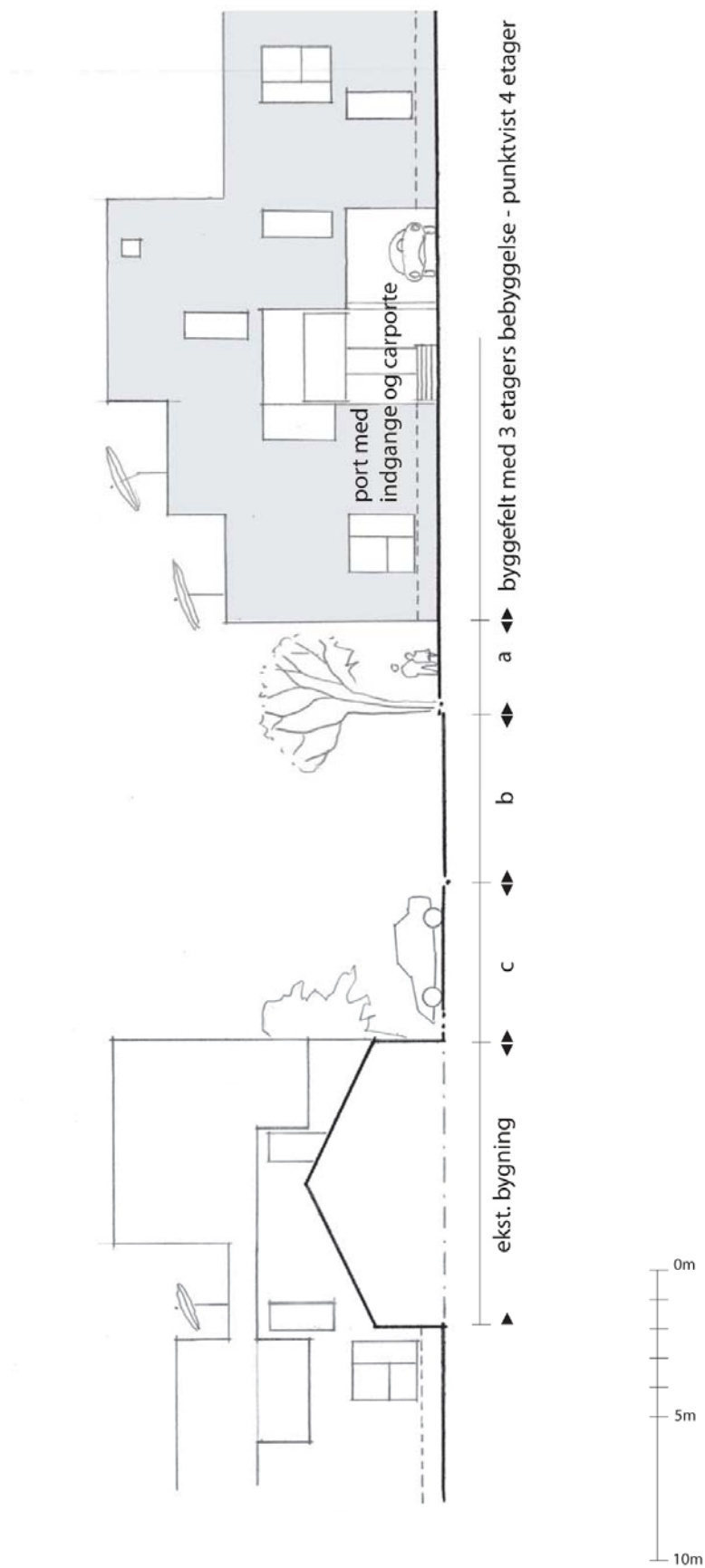
Ordførende Direktør

Forslag









a: 3 m fortov med fliser, kantsten og træplantning i seljerøn pr. 5 m. belysning med 4 m høje parklamper

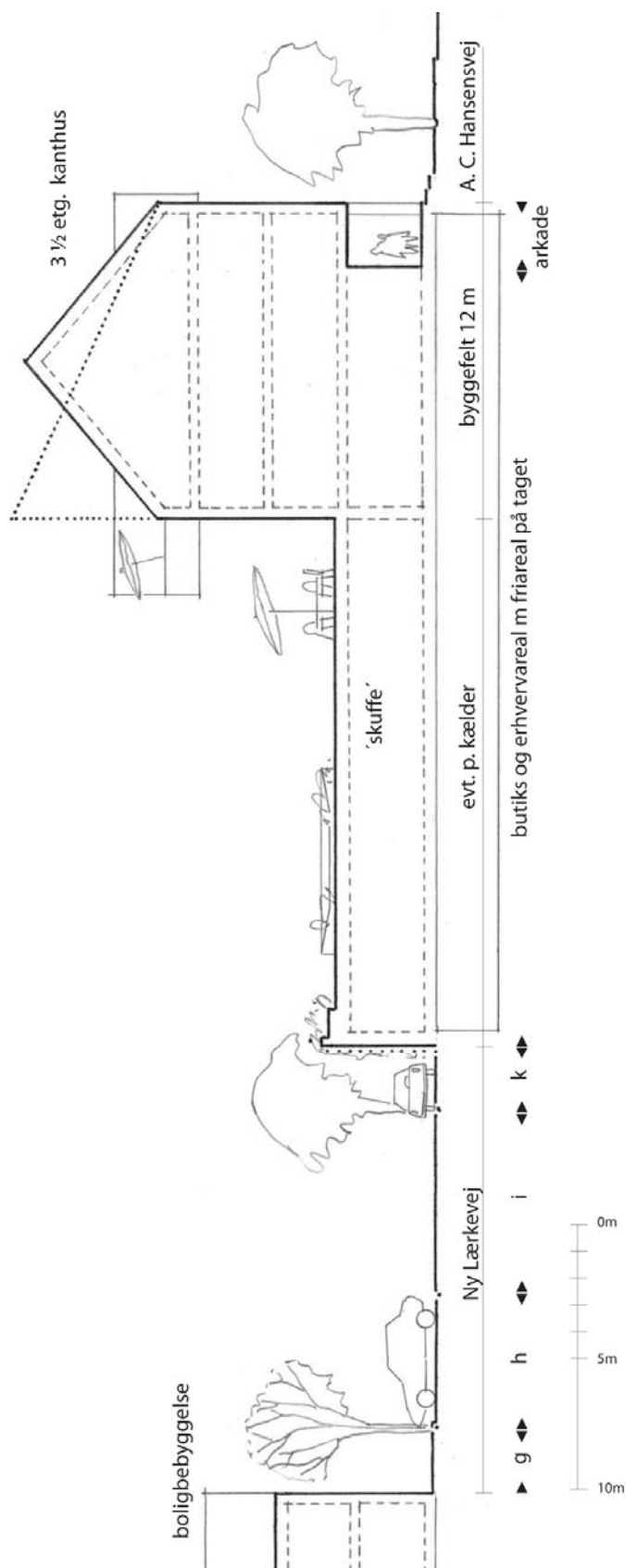
b: 6 m vejbane med asfalt og vandrede ved parkering

c: 5,5 m parkering i grus med mindst 30 cm brede bordurstriber pr 2,5 m

Lokalplan nr. 015

Principsnit, snit i Lille Blødevej

Bilag 4.1



g: 2,5 m fortov m fliser og kantsten samt træpløntning med seljerøn pr. 5 m. Belysning med parklampe max. 4 m høje

h: parkering m min. 30 cm brede bordurbånd pr. 2,5 m

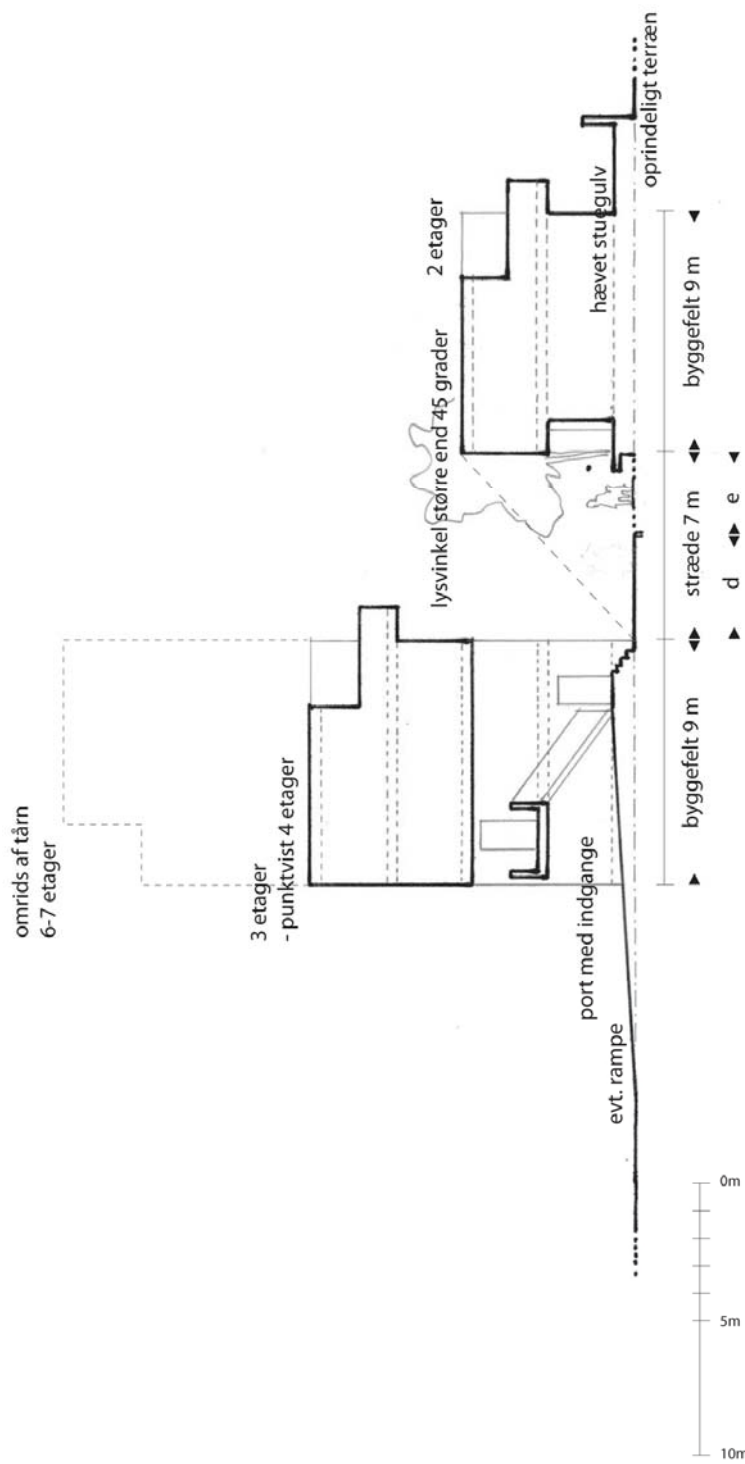
i: 6,5 m vejbane med asfalt og vandrede langs kanter

k: p - bane med spredte træer i grus og tværgående bordurbånd pr. 6 m. Kraftig espalierbepløntning på husmur.

Lokalplan nr. 015

Principsnit, snit i ny Lærkevej

Bilag 4.2



d: asfaltbelægning med kantafrænsning

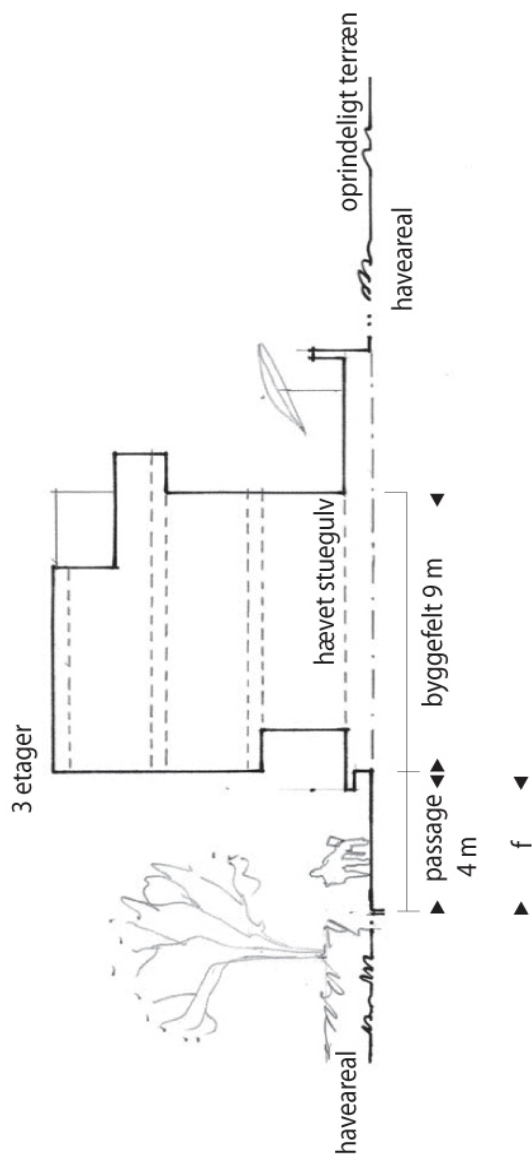
e: asfaltbelægning med flisefelter

belysning: lavsiddende skotlamper på bygninger

Lokalplan nr. 015

Principsnit, snit i stræde øst/vest

Bilag 4.3

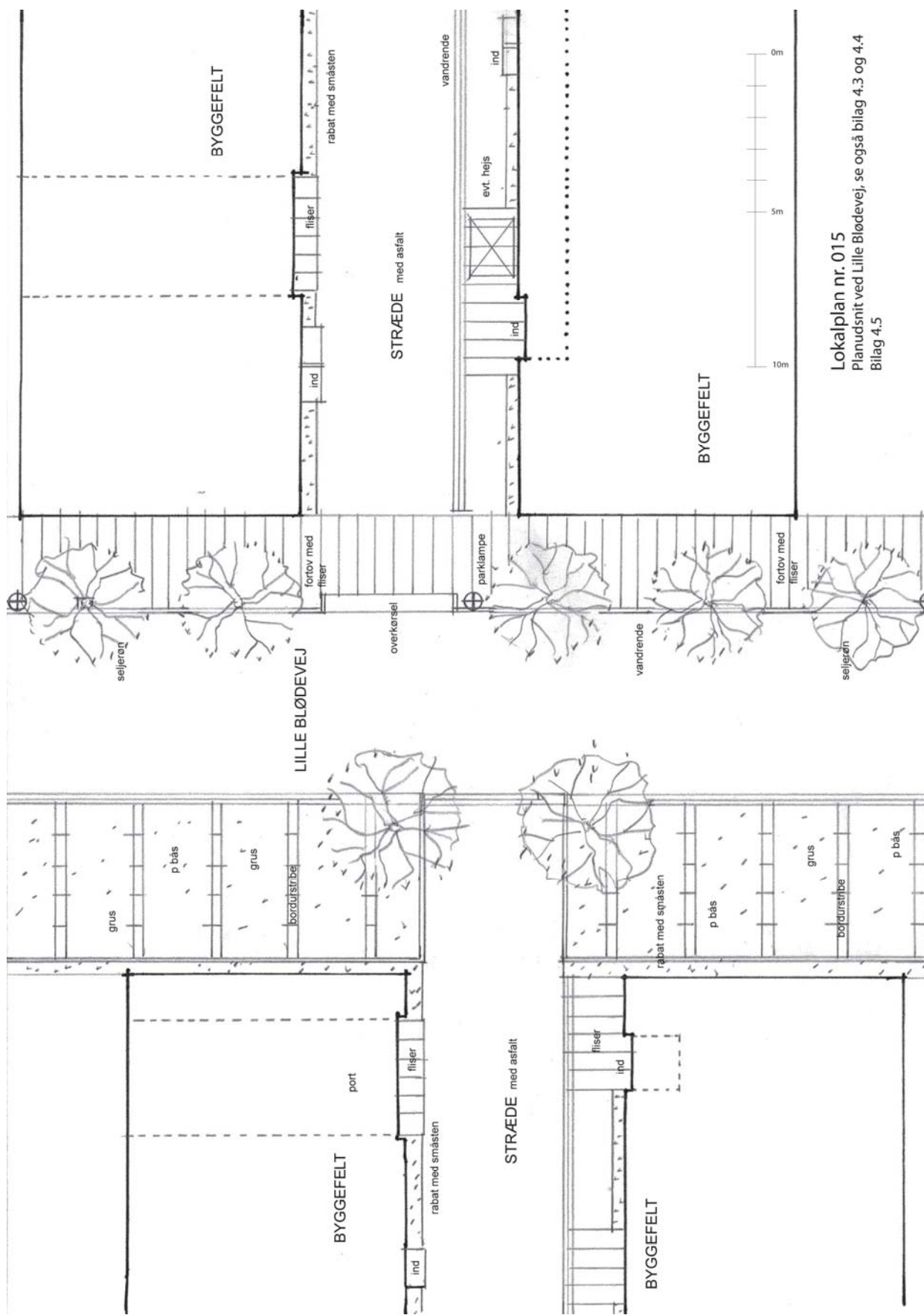


f: asfaltbelægning med kantafrænsning
 belysning: lavtsiddende skotlamper på bygninger

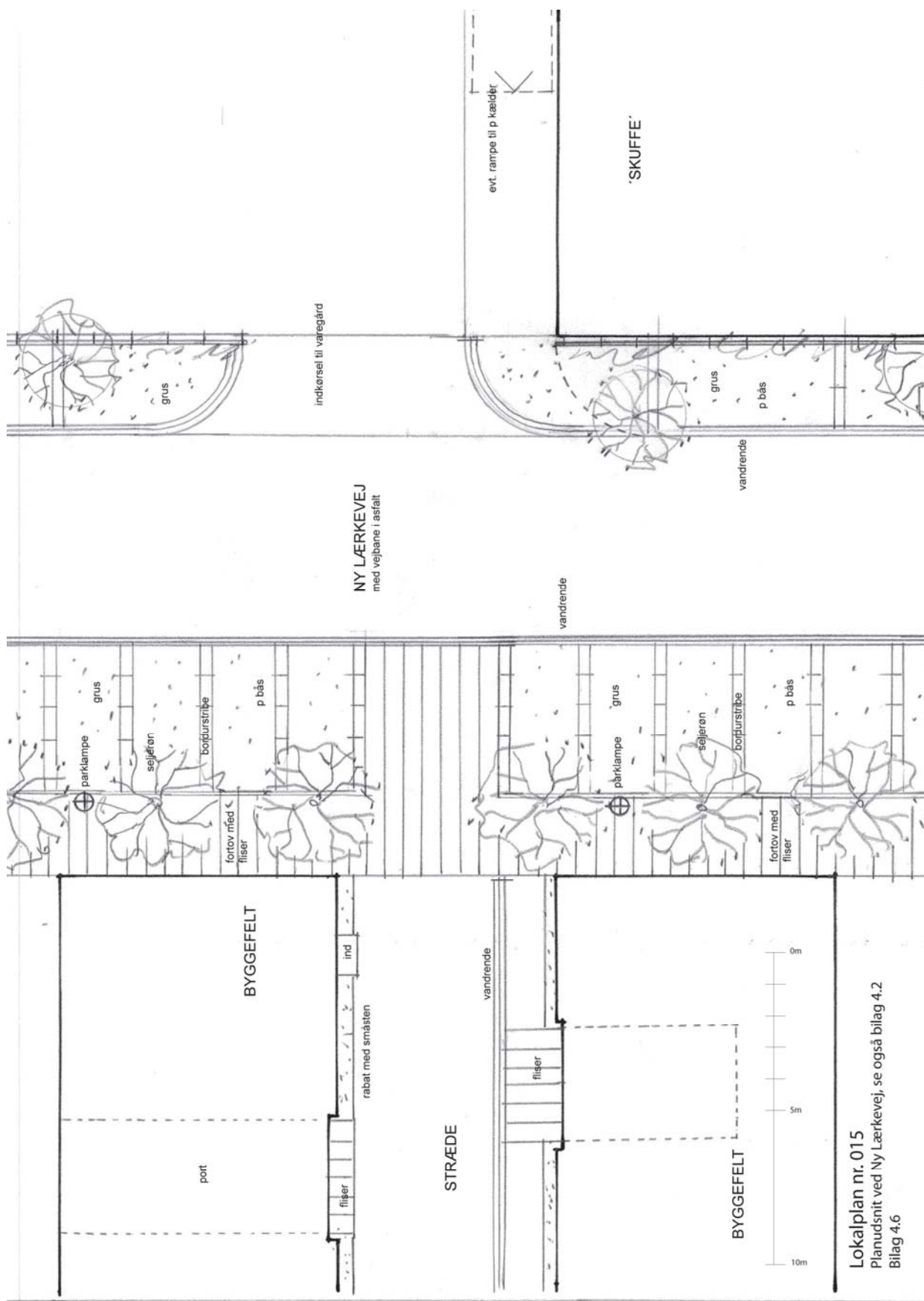
Lokalplan nr. 015

Principsnit, snit i passage

Bilag 4.4



Lokalplan nr. 015
 Planudsnit ved Lille Blødevej, se også bilag 4.3 og 4.4
 Bilag 4.5



Lokalplan nr. 015
 Planudsnit ved Ny Lærkevej, se også bilag 4.2
 Bilag 4.6



Lokalplan nr. 015
Illustrationsplan
Bilag 5