

Lokalplan nr. 78

**Boligområde m.m. på Sydkajen
Vedtaget af Byrådet den 14. januar 2003**



Bemærk !
Koten er angivet i
gammelt system, DNN

Frederikssund Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse, lokalplan 78 for et boligområde på Sydkajen	3
Indledning og formål	3
Lokalplanens område	3
Lokalplanens indhold	5
Miljøforhold	7
Hensynet til kystlandskabet	7
Forhold til anden planlægning	9
Regionplan	10

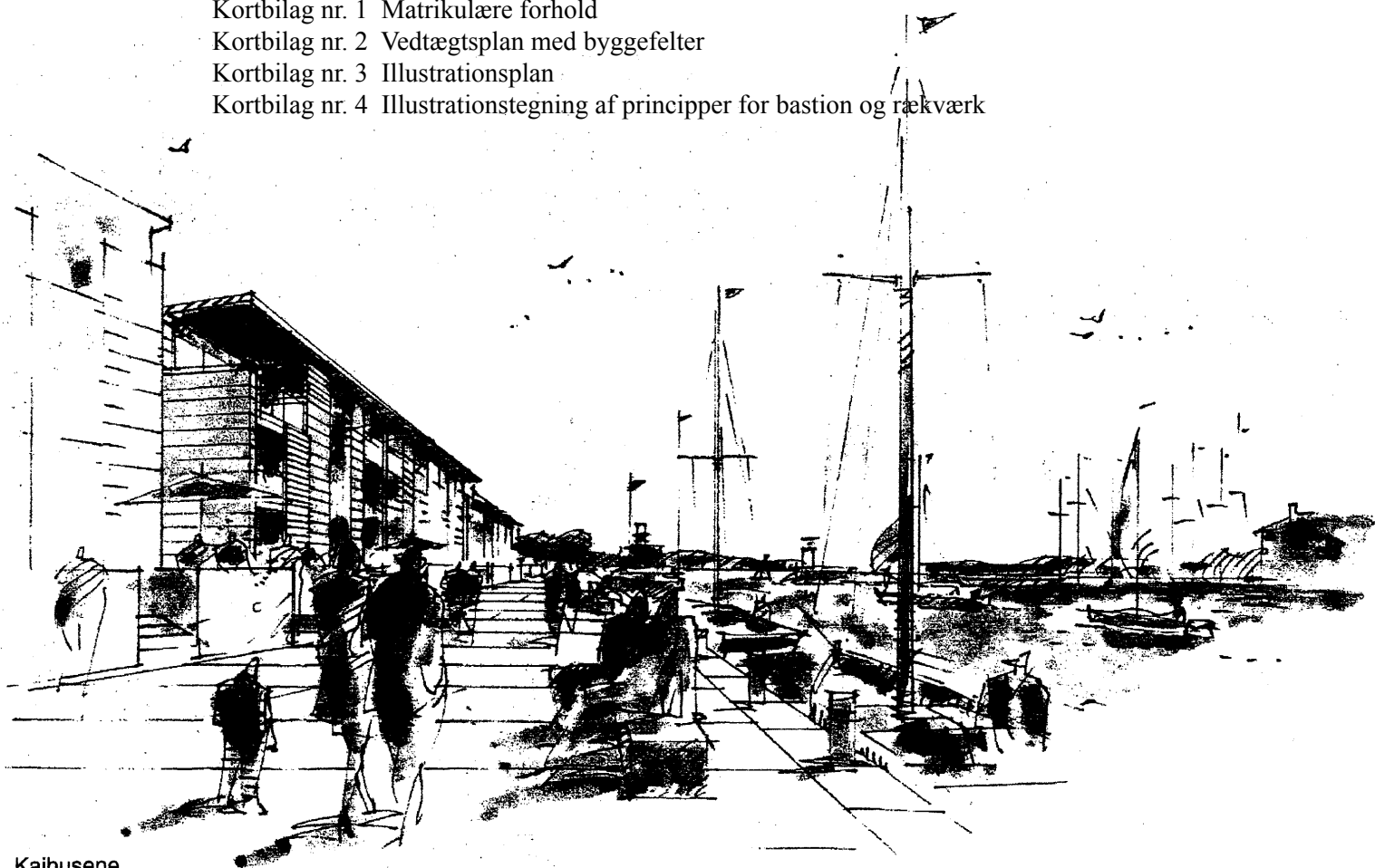
Bestemmelser, lokalplan 78 for et boligområde på Sydkajen ...	11
§1 Lokalplanens formål	11
§2 Lokalplanens område og zonestatus	11
§3 Områdets anvendelse	11
§4 Udstykning	12
§5 Trafikforhold	12
§6 Ledningsanlæg, belysning med videre	13
§7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§9 Ubebyggede arealer	16
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
§11 Aflysning af lokalplaner	17
§12 Grundejerforening	17
§13 Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

Kortbilag nr. 1 Matrikulære forhold

Kortbilag nr. 2 Vedtægtsplan med byggefeltet

Kortbilag nr. 3 Illustrationsplan

Kortbilag nr. 4 Illustrationstegning af principper for bastion og rækværk



Kajhusene

Redegørelse, lokalplan 78 for et boligområde på Sydkajen

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdel. 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.

Indledning og formål

Frederikssund Byråd har i maj 2001 vedtaget en ny dispositionsplan for Sydkajen og Tippen i Frederikssund Havn. Planen er en delvis revision af Helhedsplanen for Frederikssund Havn fra 1997, som er under realisering.

Frederikssund har med sin beliggenhed ved fjorden en meget væsentlig attraktion – udsigten. Desuden de mange former for overgang mellem land og vand, lige fra de mere naturskabte skrænter og strandenge til de helt igennem menneskeskabte stier, moler anløbsbroer og kajkanter.

Ideen med den nye plan for Sydkajen er at udnytte de ovennævnte forskellige former for overgang mellem vand og land i overensstemmelse med fjordens og byens tradition, således at selve Sydkajen bliver en fortsættelse af det by- eller havne-mæssige miljø, mens Stenkajen mod syd kommer til at danne en mere blød overgang til Fjordens grønne kanter. Tippen som skyder sig ud i fjorden er ikke omfattet af denne lokalplan, men forudsættes færdig anlagt som grønt område for alle byens borgere.

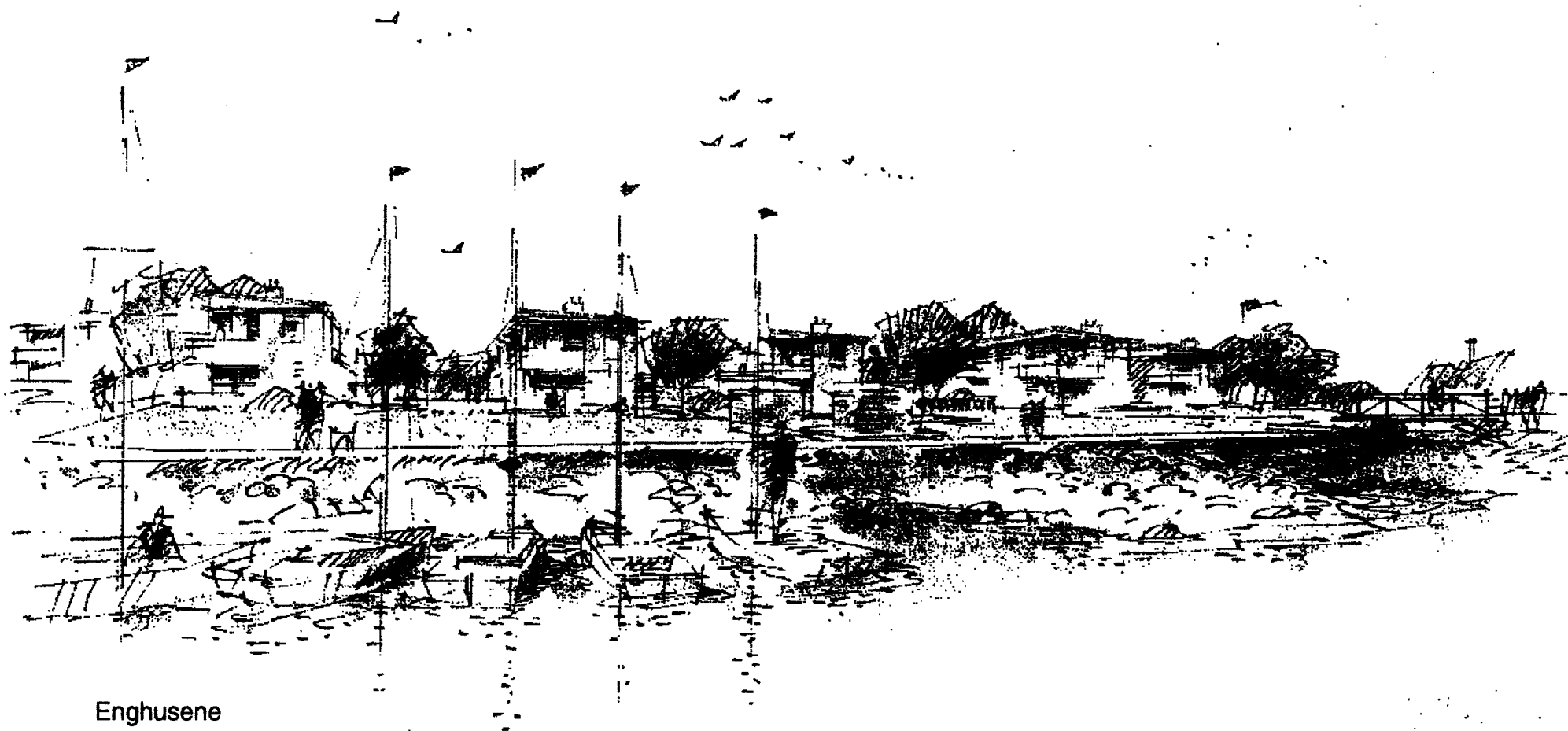
For Sydkajen og Stenværkskajens vedkommende ligger et tidligere erhvervsareal som giver mulighed for boligbebyggelse i område A og B på henholdsvis 9.000 m² og 20.000 m² grundareal. Den tidligere havnemesterbolig bevares til foreningshus. På Havnepromenaden længst ud mod fjorden udlægges et byggefelt til en offentlig bygning med en rekreativ funktion, som endnu ikke er nærmere fastlagt. Endelig forudsættes det at de eksisterende fritidsfiskerhuse flyttes til en ny placering imellem boligbebyggelsen og Tippen.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter arealet ved Sydkajen og Stenværkskajen og mellem Tippen mod vest og den nyanlagte kanal mod øst.

Arealet er det tidligere erhvervsområde som var knyttet til havnen.

Tippen som er det yderste af det gamle jernbanebrofæste omfattes ikke af lokalplanen, men vil blive omdannet til rekreativt område.



Enghusene

Lokalplanens indhold

Disponering

Området bliver adskilt fra Østkajen og Kalvøen med en kanal som går fra havnebassinet til Stenværkshavnen syd for området. Kørende adgang til området vil foregå fra Stenværksvej, via en bro over kanalen. Boligbebyggelsen som bliver på ca. 117 boliger bliver delt i to bebyggelser; Kajhusene mod nord mod den mere bymæssige Havneplads og Enghusene mod syd mod Stenværkshavnen, som åbner sig mod fjordlandskabet.

Fra broen over kanalen fører en stamvej ind i området som slutter med en vendeplads ved overgangen til Tippen. Vendepladsen anlægges med gæsteparkering og med holdeplads for turfærgens kunder. Vejen giver udover adgang til boligbebyggelserne også adgang til de offentlige rekreative områder; Tippen, Nokken og Havnepromenaden.

De nye boligbebyggelser

Der planlægges opført ca. 117 boliger på Sydkajen med et gennemsnitlig brutto-etageareal på ca. 110 m². Det er lokalplanens intention, at de to nye bebyggelser bliver af høj arkitektonisk standard. Bebyggelserne skal ved deres materialer og dimensioner tilpasse sig byen og de nye bebyggelser, der allerede er opført i den nye bydel.

Der reserveres min. 200 m² etageareal i stueetagen på Sydkajens østlige ende til indretning af 200 - 300 m² fælleslokaler for bebyggelsens beboere. Hvorvidt der skal etableres fælleslokaler afgøres ved afstemning blandt de kommende beboere når 3. etape af bebyggelsen er sat i gang. Hvis der ikke er ønske om fælleslokaler, udbydes arealet til salg som butik. Hvis det ikke er muligt at sælge lokalerne som butik, indrettes de til to boliger. Denne fremgangsmåde sikres ved en deklaration, hvor Frederikssund Kommune er påtaleberettiget.

Der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Den samlede bebyggelse planlægges opført i 3 etaper, hvor hver etape vil omfatte dele af begge bebyggelsesformer, idet første etape vil blive området nærmest Tippen.

Kajhusene

Kajhusene planlægges opført i tre etager. De hæves op på en max. 100 cm høj bastion, og forudsættes udformet med en relativ flad tagkonstruktion, som giver mulighed for at udforme bygninger med gode altaner og terrasser. De enkelte boliger bliver i 1, 2 eller 3 etager. Bastionens udformning og rækværker er illustreret på kortbilag 4.

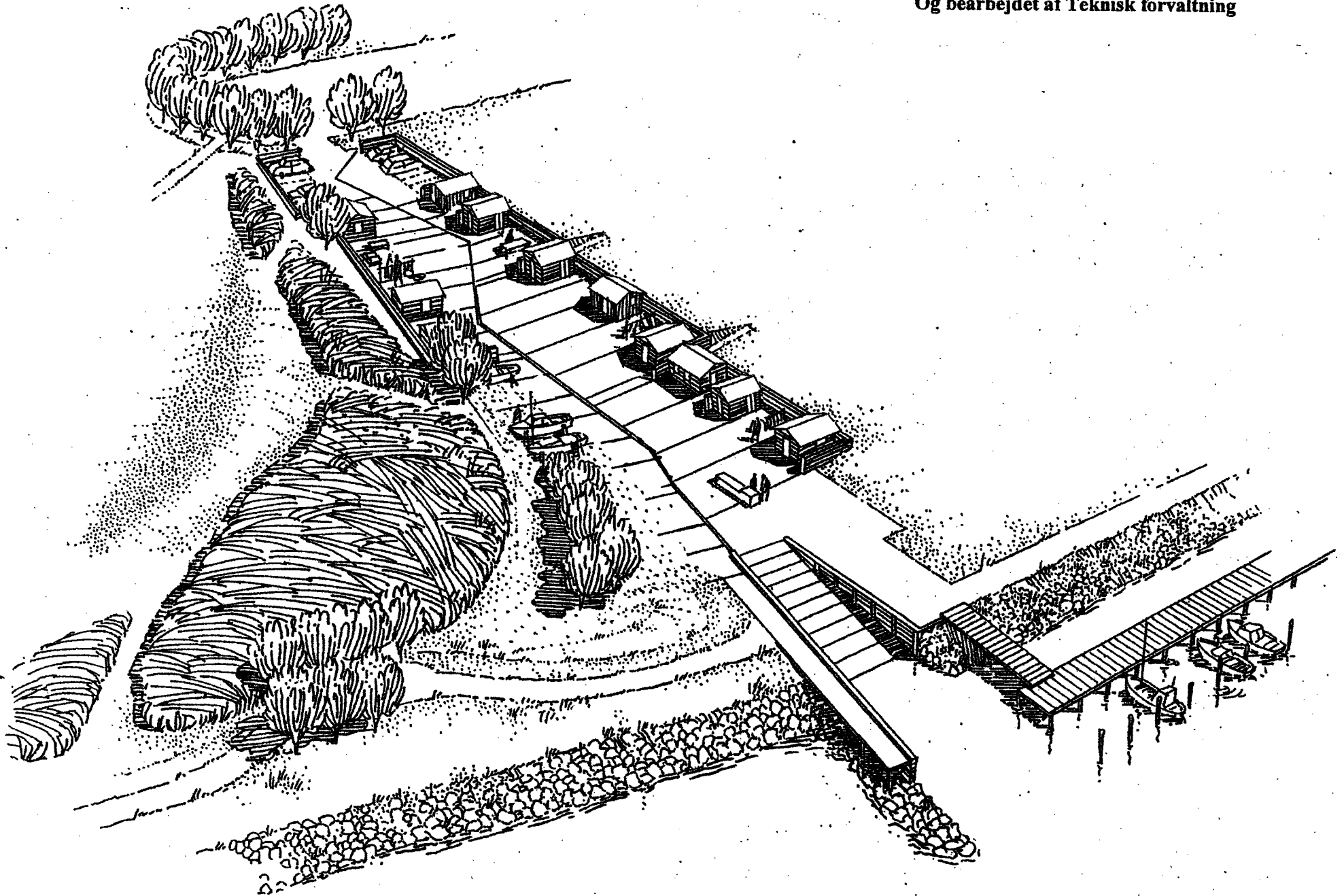
Enghusene

Enghusene orienteres mod syd, hvor Stenkajen og Stenværkshaven ligger. Bebyggelsen opføres som en stokbebyggelse i 2 etager med relativt flade tage. Boligerne bliver i 1 eller 2 etager med varierende størrelse og indretning. Stokkene organiseres i 3 grupper med hver sit torveagtige fællesareal. Hver gruppe hæves til et plateau ca. 50 cm over terræn, som afsluttes med træterrasser for hver enkelt bolig ud mod det fælles friareal. Stokkene kommer til at ligge vinkelret eller næsten vinkelret med Stenkajen, således

Isometri af Nokken
Udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten
Og bearbejdet af Teknisk forvaltning

6

Lokalplan nr. 78



at der så vidt muligt bliver direkte udsigt over vandet for alle, og offentlig adgang og udsyn for dem der bare færdes gennem området.

Fritids- og serviceanlæg

Mellem Kajhusene og havnebassinet anlægges en offentlig promenade og et mindre torv, hvor turfærger har sin anløbsplads. Ved torvet udlægges endvidere et byggefelt til et kultur- og fritidshus på 400 m² i 3 etager svarende til 1200 m² etageareal. Kulturhusets opførelse kan alene ske på grundlag af en supplerende lokalplan.

Den gamle havnemesterbolig skal fremover benyttes til et brugerstyret foreningshus, fortrinsvis for byens maritime foreninger. Lokalplanen giver mulighed for at opføre mindre redskabsskure som supplement til denne funktion. Skurene skal opføres efter fælles retningslinier, som afstikkes af kommunen.

Fritidsfiskernes huse ”Nokken” flyttes fra Stenværkskajen til et nyt område ved overgangen til Tippen. Her etableres et nyt slæbested som fortsætter op i land med en ”gade” med byggefelter i begge sider til placering af de små fritidsfiskerhuse og til bådoplæg. Slæbestedet er forbeholdt fritidsfiskerforeningens medlemmer og skal endvidere kunne anvendes til søredningsaktioner.

Den gamle Stenværkskaj renoveres og den inderste del, hvor kanalen løber ud, omdannes til strandeng.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende på halvøen til det gamle jernbanebrofæste og består bl. a. af opfyld og indpumpet sand. Inden for området er der registreret ejendomme som affaldsdepoter.

Byggeriet kræver derfor, at der udføres miljøforanstaltninger på arealet, således at det kan frigives til formålet eller afmeldes som affaldsdepot.

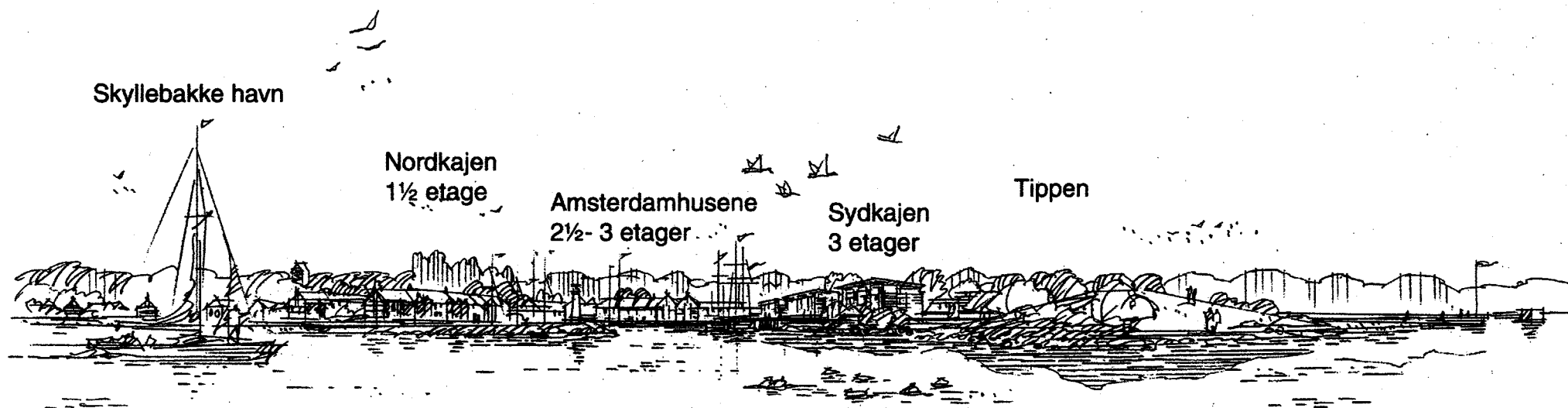
Godkendelse af miljøforanstaltninger skal ske hos Frederiksborg Amt. Der er ingen særlige støjbelastninger i området.

Hensynet til kystlandskabet

Med det formål at bevare og værne om kystlandskabet indeholder planloven - for bebyggelse i de kystnære dele af byzoner - specielle bestemmelser, der pålægger kommunalbestyrelsen at vurdere bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

- At ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.
- At der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer.
- At offentligheden sikres adgang til kysten.

Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den øvrige bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.



Det planlagte byggeri vil med sine dimensioner og materialevalg fuldende udbygningen i den nye havnebydel. Bebyggelsens volumen, højde og udstrækning vil med den faldende bygningshøjde mod syd danne overgangen fra havne- og bymiljøet til fjordlandskabet. Bebyggelsen vil således medvirke til en afslutning af byen ud mod det åbne fjordlandskab.

Med tillæg nr. 15 til kommuneplan 2002 åbnes der mulighed for, at hele Sydkajen kan bebygges i 3 etager med lav taghældning. Bygningshøjden på max. 12 m er fastholdt i kommuneplantillægget. I lokalplanen er boligbebyggelsen langs selve Sydkajen fastlagt til 11 m over kote 2,5 DNN. Begrundelsen for denne ændring er at etablere en variation i bebyggelsen i området, som referer til, at her har der engang ligget større pakhuse og erhvervsbygninger.

Ændringen af områdets anvendelse og bebyggelse fra høj erhvervsbebyggelse til boligbebyggelse og rekreativ anvendelse vil reducere belastningen af det samlede landskab.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Sideløbende med lokalplanforslaget fremlægges forslag til kommuneplantillæg nr. 15. Lokalplanen er udformet i overensstemmelse med dette kommuneplantillæg. Med kommuneplantillægget udvides område B 1.15 til også at omfatte den tidligere centerdel, med følgende ændringer og tilføjelser:

- Bebyggelsesprocenten for området som helhed ændres til 55.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager, eller med en bygningshøjde på mere end 12 m i forhold til en niveaunkote på 2,5 DNN mod Sydkajen og kanalen.
- Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og 8,5 m højde mod Stenværkshavnen.
- Inden for området kan der udover boligformål etableres aktiviteter for kultur-, fritids-, og cafeliv samt mindre butikker.

Helhedsplanen for Frederikssund Havn

Frederikssund Havn har over en årrække mistet sin betydning som trafikhavn. Byrådet igangsatte derfor i 1996 en planlægning af havnearealerne med henblik på, at de kan udvikles til et attraktivt nyt byområde. Planen blev endeligt vedtaget i 1998 og er indarbejdet i kommuneplanen. Det vigtigste mål med Helhedsplanen er, at Frederikssund Havn skal udvikles som en bydel med en høj prioritering af offentlige opholdsmuligheder og færdselsmuligheder (for cyklister og fodgængere). Der skal kunne udformes attraktive promenader og grønne områder, lige som der i tilknytning til havneområdet skal udvikles et bredt udbud af nye boliger, butikker, fritidsaktiviteter og offentlig og privat service. En særlig vægt skal lægges på at fremme nye maritimt prægede aktiviteter i havneområdet.

Helhedsplanen er nu ved at blive gennemført. Således er der ved krydset

mellem Bruhnsvej, Havnegade og Færgevej anlagt en havneplads, der på en smuk måde skaber forbindelse mellem bykernen og den nye bydel, der udvikler sig omkring havnen.

Ved Nord-, Syd- og Østkaj og ved Nordre Pakhusvej foreslår Helhedsplanen, at der opføres boligbebyggelse med tæt kontakt til vandet og havnen. Ved Østkajen er der planlagt et varehus (nu butikscenter). Bebyggelserne ved Nord- og Østkajen står nu færdige, og der er udarbejdet lokalplaner for butikscentret og for en boligbebyggelse på Nordre Pakhusvej. I år 2000 blev der udarbejdet en ny dispositionsplan for Sydkajen som en revision og udvikling af Helhedsplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse med de principper der er fastlagt i Helhedsplanen for havnen med tilhørende dispositionsplan for Sydkajen.

Regionplan

EF - Fuglebeskyttelsesområde 105:Roskilde Fjord, Kattegat Vig og Sø
Selve kystlinien er omfattet af ovenstående kystbeskyttelsesområde. For EF- Fuglebeskyttelsesområder gælder, at alle planer eller projekter, der kan påvirke et beskyttelsesområde, skal vurderes m.h.t. om planen eller projektet vil medføre forringelse af området eller medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for at beskytte. EF- fuglebeskyttelsesområde nr. 105 er udpeget på grund af ynglende liste I-arter (klyder, havterne, fjordterne og dværgterne) samt store forekomster af trækfugle (sangsvaner, knopsvaner, grågås, troldand, hvinand, stor skallesluger og blishøne). De vigtigste rasteforekomster i fjorden findes syd for Kronprins Frederiks Bro. I området umiddelbart op til Frederikssund Havn overvintrer, særligt i perioder med is i fjorden, et ret stort antal troldænder, gråænder samt arterne stor skallesluger og knopsvaner.

Vurdering

Det vurderes, at det er usandsynligt at den nye bebyggelse vil have nogen nævneværdig betydning for fuglelivet i EF - fuglebeskyttelsesområde nr. 105, idet lokalplanområdet tidligere har indeholdt større erhvervsvirksomheder med store befæstede arealer. I forbindelse med lokalplanens gennemførelse vil området fremover fremtræde med en mere grøn beplantet karakter. Området ligger lidt tiltrukket, bag det store rekreative område "Tippen", i forhold til kystlinien i øvrigt. Områdets kommende friarealer vil blive benyttet til fredsommelige rekreative formål.

Strandbeskyttelseslinien

Lokalplanområdet grænser op til, men er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Tilladelse fra Andre myndigheder

Der må ikke foretages ændringer i kystlinien så som opfyldning, havneændringer, etablering af broer og lignende før der er indhentet tilladelse fra Kystdirektoratet.

Bestemmelser, Lokalplan nr. 78 for et boligområde på Sydkajen

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er :

- At fastlægge planbestemmelser for opførelse af boligbebyggelse i området.
- At fastlægge bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse ved Nordkajen og Østkajen for så vidt angår dimensionering, placering, udformning og materialevalg.
- At udlægge arealer til offentlig formål; havnepromenade, foreningshus samt Nokken, som et mindre slæbested/havn for fritidsfiskerne og redningsfartøjer.
- At udlægge et byggefelt til et kulturhus- og eller fritidshus med mulighed for udeservering på havnepromenaden, dog således at det alene kan opføres på grundlag af en supplerende lokalplan, hvis det bliver over 40 m².
- At udlægge arealer til nye veje og stier.

§2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 49h, 49 k, 49 m, 49 p, samt del af matr. nr. 49 a Frederikssund Bygrunde. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 01.10.2003 udstykkes fra disse ejendomme.

Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i følgende områder; A, B, C, D og E:

A. Kajhusene

Området må kun anvendes til boliger opført som etage- eller rækkehusbebyggelse. Desuden reserveres min. 200 m² etageareal i stueetagen på Sydkajen til indretning af 200 - 300 m² fælleslokaler for bebyggelsens beboere. Hvis grundejerforeningen ikke ønsker fælleslokaler, skal lokalerne udbydes til salg som butik. Hvis det ikke er muligt at sælge lokalerne som butik, indrettes de til to boliger. Denne fremgangsmåde sikres ved en deklaration, hvor Frederikssund Kommune er påtaleberettiget.

B. Enghusene

3.2 Området må kun anvendes til boliger opført som etage- eller rækkehusbebyggelse.

C. Havnepromenade og kultur- og fritidshus

3.3 Området må kun anvendes til offentligt formål, så som havnepromenade med mulighed for bebyggelse i form af et hus til offentligt formål inden for kultur og fritid. Kulturhuset kan kun opføres på grundlag af en supplerende lokalplan. Der kan dog uden supplerende lokalplan opføres en pavillon på højst 40 m² til kiosk til billet salg med mulighed for udskænkning i sommermånederne.

D. Foreningshus

3.4 Området må kun anvendes til offentligt formål, foreningsaktiviteter med mulighed for supplerende bebyggelse med mindre skure til foreningernes redskaber og tekniske anlæg så som transformerstation.

E. Nokken og Stenværkshavnen

3.5 Området må kun anvendes til offentligt formål, med mulighed for bebyggelse med mindre bygninger til fritidsfiskere samt slæbested og oplæg af mindre både. Området må ikke anvendes til beboelse.

§4 Udstykning

4.1 Udstykning af lokalplanområdet må kun ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet, i princippet som de viste delområder A, B, C, D og E på kortbilag 2. Udstykning af området kan etapedeles jvf. redegørelsesafsnittet.

4.2 For hvert af delområderne A og B kan yderligere udstykning i sokkelgrunde og/ eller rækkehusgrunde samt friarealer ske efter en samlet plan, som er godkendt af Byrådet.

§5 Trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanens område sker fra Stenværksvej som angivet på illustrationsplanen - kortbilag 4. Der anlægges gang- og cykelbroer over kanalen følgende 3 steder: I forlængelse af Østkajen, parallelt med vejbroen og ved kanalens udmunding i Stenværkshavnen. Broen ved Østkajen skal kunne anvendes til redningskøretøjer.

5.2 Der etableres stamvej fra Stenværksvej i en bredde af 12 m og med en placering som vist på kortbilag nr. 2. Vejen afsluttes med en vendeplads og en mindre parkeringsplads. Vejen anlægges med en 6 m bred kørebane og en 3 m bred dobbeltrettet sti, adskilt fra kørebanen med en 2 m bred græs-rabat samt en 1 m bred græs-rabat syd for kørebanen.

Fra vendepladsen for enden af stamvejen skal det være muligt at køre ind på Sydkaipromenaden. Promenaden skal således være delvist befæstet til tunge køretøjer. Anvendelsen af promenadearealerne til maritime aktiviteter samt færdsel på promenaden vil blive reguleret af de vedtægter, som Byrådet vedtager.

5.3 Der etableres en 3 m bred sti langs kanalen og den østlige del af Stenværkskajen som stiforbindelse til Nokken, ligesom der etableres tre 1,5 m

brede nord-syd gående stier fra havepromenaden gennem boligområdet til forbindelse med Stenværkskajstien som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Disse stier skal være offentlige tilgængelige. Langs den vestlige del af Stenværkskajen, ud for fiskernes bro opretholdes det befæstede areal i 5 m bredde.

5.4 Veje og stier udføres med en belægning af grus, fliser eller asfalt.

5.5 Der etableres 1½ p-plads pr. bolig. Såfremt der opføres carporte eller garager medregnes disse i antal p-pladser.

5.6 I det omfang der etableres fælleslokaler eller butik, skal der anlægges min. 1½ p-plads pr. 100m² etageareal.

5.7 Der etableres ca. 30 offentlige p-pladser ved vendeplads for enden af stamvejen, 8 pladser ved foreningshuset og 15 pladser ved Nokken.

5.8 Der skal etableres cykelparkeringspladser ved Havnepladsen og eller ved den centrale sti, der fører ud på Tippen.

§6 Ledningsanlæg, belysning med videre

6.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

6.2 Belysningen skal hovedsagelig være lav som parklamper eller pullerter og med afskærmede lyskilder der sikrer den naturlige farvegengivelse. En samlet belysningsplan skal godkendes af Byrådet.

6.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kabel-tv. Der må ikke opsættes individuelle antenner eller paraboler.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for område A og B må ikke overstige 55 for områderne under et. Inden for område A og B må der tilsammen opføres max. 13.300 m² etageareal.

7.2 Bebyggelse skal etableres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltet. Mindre bygningselementer kan i særlige tilfælde opføres uden for byggefeltet og efter godkendelse fra Frederikssund Kommune.

7.3 Mindre bygninger til områdets tekniske forsyning kan opføres uden for byggefeltet.

7.4 Byggelovens bestemmelser om højde og afstand til skel og anden bebyggelse på samme grund kan fraviges for bebyggelse inden for byggefeltet.

Område A Kajhusene

7.5 Bebyggelsen skal opføres som etageboliger eller rækkehuse i 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 11 m fastlagt i forhold til et niveauplan beliggende i kote 2,5 DNN. Bebyggelsen skal i princippet følge illustrationsplanen og må ikke placeres nærmere havnebassinets kajkant (målt fra bastionsvæg) end henholdsvis 12 m på promenaden, og 23/28 m ved havnepladsen mod vest.

7.6 Tage skal have en lav hældning på ca. 10 grader i forhold til det vandrette plan.

7.7 Stuegulvskote må max. være 3,00 m DNN (Dansk Normal Nul).

7.8 Adgang til ejendommene skal ske fra sydsiden. Boligblokkene skal opføres i de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltet.

Område B Enghusene

7.9 Bebyggelsen skal opføres som rækkehuse i 2 etager eller etageboliger og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m i forhold til et niveauplan beliggende i kote 2,5 DNN. Bebyggelsen fordeles i 3 grupper og skal i princippet følge illustrationsplanen - kortbilag 3, og skal overholde de på kortbilag nr. 2 angivne bygningsafstande og skelafstande.

7.10 Tage skal have en lav hældning på ca. 10 grader i forhold til det vandrette plan.

7.11 Stuegulvskote må max. være 3,00 m DNN (Dansk Normal Nul).

Område C Havnepromenade og kultur- og fritidshus

7.12 Havnepromenaden skal have en bredde på 12 m fra havnebassinets kajkant til Kajhusenes bastionsvæg. Havnepladsen skal have en bredde på 23 m og 28 m hvor havnepladsen er udvidet ud i havnebassinet. Den inderste del af havnepromenaden og havnepladsen kan hæves op til 50 cm over kajkanten, dvs. op til kote 2.40 DNN, som vist på det principielle snit på kortbilag 4.

7.13 Inden for det viste byggefelt kan der opføres en kiosk på 40 m² med en bygningshøjde på højst 5 m. Bygningen skal udformes og gives en kvalitet, så den harmonerer med boligbebyggelsen.

7.14 På grundlag af en supplerende lokalplan kan der opføres et hus til kultur- og eller fritidsformål i op til 3 etagers højde. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m i forhold til et niveauplan beliggende i kote 2,5 DNN. Bebyggelsen kan højst have et bebygget areal på 400 m² og skal placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt. Bygningen skal fremstå i en let bygningskarakter.

Område D Foreningshus

7.15 Den eksisterende bebyggelse bevares og kan suppleres med max. 4 red-

skabsskure til foreningsaktiviteter inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Hvert skur må max. udgøre 15 m². Redskabsskurene skal have et ensartet udtryk, og skal tilpasses områdets karakter.

Område E Nokken og Stenværkshavnen

7.16 Bebyggelse kan opføres i form af mindre huse/skure til fritidsfiskere. Bebyggelse må kun placeres i de 4 afmærkede felter og med de mindste huse nærmest kysten.

7.17 Den enkelte bygning må højst opføres i et plan med en bygningshøjde på 4,30 m og må være max. 20 m². Dog må fælleshuset være op til 30 m².

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Boligbebyggelsen skal fremstå i tegl enten som blank mur eller vand-skuret overflade. Afgrænsede bygningsdele samt cykel- og redskabsskure herunder fritidsfiskerskurene, kan opføres i overfladebehandlet træ. Mindre afgrænsede bygningsdele kan tillades i andre materialer så som metal.

8.2 Vinduespartier skal udføres i træ eller aluminium.

8.3 Bebyggelsen skal fremstå i farvenuancen støvet gul til grå farve og eller brune farver. Farveskift kan ske ved fremspring, retningsændring eller ved afgrænsede bygningsdele.

8.4 Tagene skal udføres af tagpap eller metal. Karnapper må udføres i overfladebehandlet træ eller zink. Tage på skure kan udføres med tagpap.

8.5 Bebyggelse på Nokken (område E) skal fremstå i en svenskrød farve med sorte tagpaptage.

8.6 Den tidligere havnemesterboligs (område D) karakter skal bevares i blank mur og med rødt tegltag. De tilhørende redskabsskure skal opføres med lodret bræddebeklædning som en på to i overfladebehandlet træ i jordfarver. Tagfladerne skal beklædes med sort tagpap. Der skal etableres en afskærmende beplantning mod omgivelserne.

8.7 På Kajhusbebyggelsen (område A) må der opsættes skilte og reklamer for de mindre butikker i overensstemmelse med kommunens vejledning for udformning af skilte og facader.

8.8 Mellem Promenaden og Kajhusenes hævede opholdsareal skal der etableres en „bastion“ med en højde på max. 100 cm i forhold til promenadeniveauet som adskillelse mellem offentligt og privat areal. Adskillelsen skal ved trapper og rækværker gives en transparent karakter med udformning og materialer i princippet som angivet på kortbilag 4. Rækværkerne oven på bastionen skal således bestå af en fast og delvis transparent skærm - 85 cm høj med en håndliste der afslutter rækværket i 1 m højde, som angivet på kortbilag 4.

8.9 Ved Enghusene etableres træterrasse ved den enkelte bolig som overgang til det fælles friareal. Der må ikke plantes hæk eller etableres fast hegn eller lign. foran træterrasserne. Mellem de enkelte boligers terrasser må der etableres en let espalerafskærmning i en højde på max. 1,2 m.

8.10 Ved de på kortbilag nr. 2 med * angivne punkter må den enkelte terrassebredde max. etableres i en bredde på 1,8 m, målt i øst/vestlig retning.

8.11 Der må ikke etableres udestuer eller terrasseoverdækninger. Markiser eller baldakiner kan dog efter grundejerforeningens vedtægter tillades såfremt de er med til at understrege bebyggelsens karakter m.v. Vedtægterne skal godkendes af byrådet.

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Inden for det samlede lokalplanområde skal der indrettes udendørs opholds- og friarealer svarende til mindst 50 % af det samlede bruttoetageareal.

9.2 Beplantning af fælles friarealer inden for planens område skal foregå efter en samlet beplantningsplan, som skal godkendes af Byrådet. Der skal anvendes almindelige danske planter, som er almindeligt forekommende i fjordkystområder.

9.3 Langs fordelingsvejen skal der plantes en let og åben træbeplantning i danske løvfældende arter f. eks. tjørn.

9.4 Inden for Enghusene skal frirummet fremstå med en landskabeligt sammenhængende grøn karakter, beplantet med enkeltstående træer og buske spredt i de grønne engkiler. Arealerne skal være offentligt tilgængelige.

9.5 Internt i bebyggelserne plantes mindre træer og buske såsom opstammet tjørn, slåen eller hvidblomstrende paradisæbler.

9.6 Campingvogne og uindregistrerede køretøjer, større både samt køretøjer over 3.500 kg må ikke opbevares/parkeres på de ubebyggede arealer eller bebyggelsens parkeringspladser. Der henvises til Frederikssund Kommunes parkeringsregulativ.

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Bebyggelsen må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv fjernvarmeforsyning.

10.2 Der må ikke foretages ændringer i kystlinien så som opfyldninger, havneændringer, etablering af broer, før der er indhentet tilladelse i Kystdirektoratet.

§11 Aflysning af lokalplaner

Den del af det i lokalplan 80 angivne kanaltrassé, der overlapper nærværende lokalplanområde ophæves.

§12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes grundejerforening/ejerforeninger for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforening/ejerforening skal oprettes for hvert område når byrådet kræver det, og de skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med de øvrige grundejerforening/ejerforeninger inden for området.

12.2 Grundejerforening/ejerforeningen er pligtig til at overtage fællesareal ved ibrugtagen og skal forestå drift og vedligeholdelse af bebyggelsens fællesarealer og fællesanlæg, og skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

12.3 Grundejerforening/ejerforenings vedtægter skal godkendes af Byrådet.

12.4 For Nokken skal der dannes en lejerforening som skal forestå drift og vedligeholdelse af området. Lejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 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 bestemmelser.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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).

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages lokalplan 78 endeligt.

Frederikssund Byråd den 14. januar 2003

p.b.v.



Knud B. Christoffersen
borgmester

/



Bodil Hare
teknisk direktør

Foranstående lokalplan der er offentligt bekendtgjort første gang den 14. januar 2003 begæres tinglyst i henhold til lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) på de i §2 nævnte matrikler af Frederikssund Bygrunde.

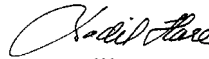
Frederikssund Byråd den 14.11.2003

p.b.v.



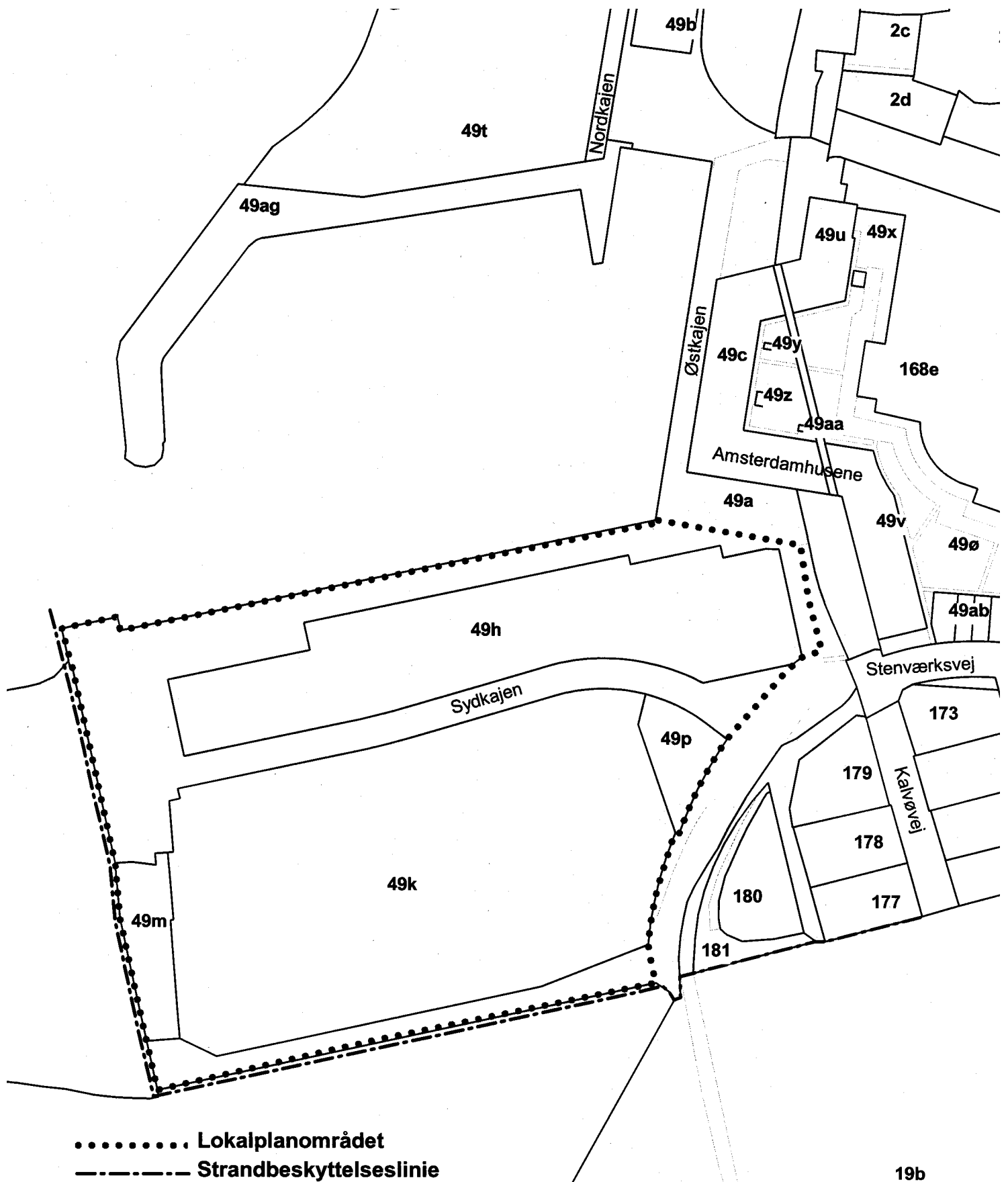
Knud B. Christoffersen
borgmester

/



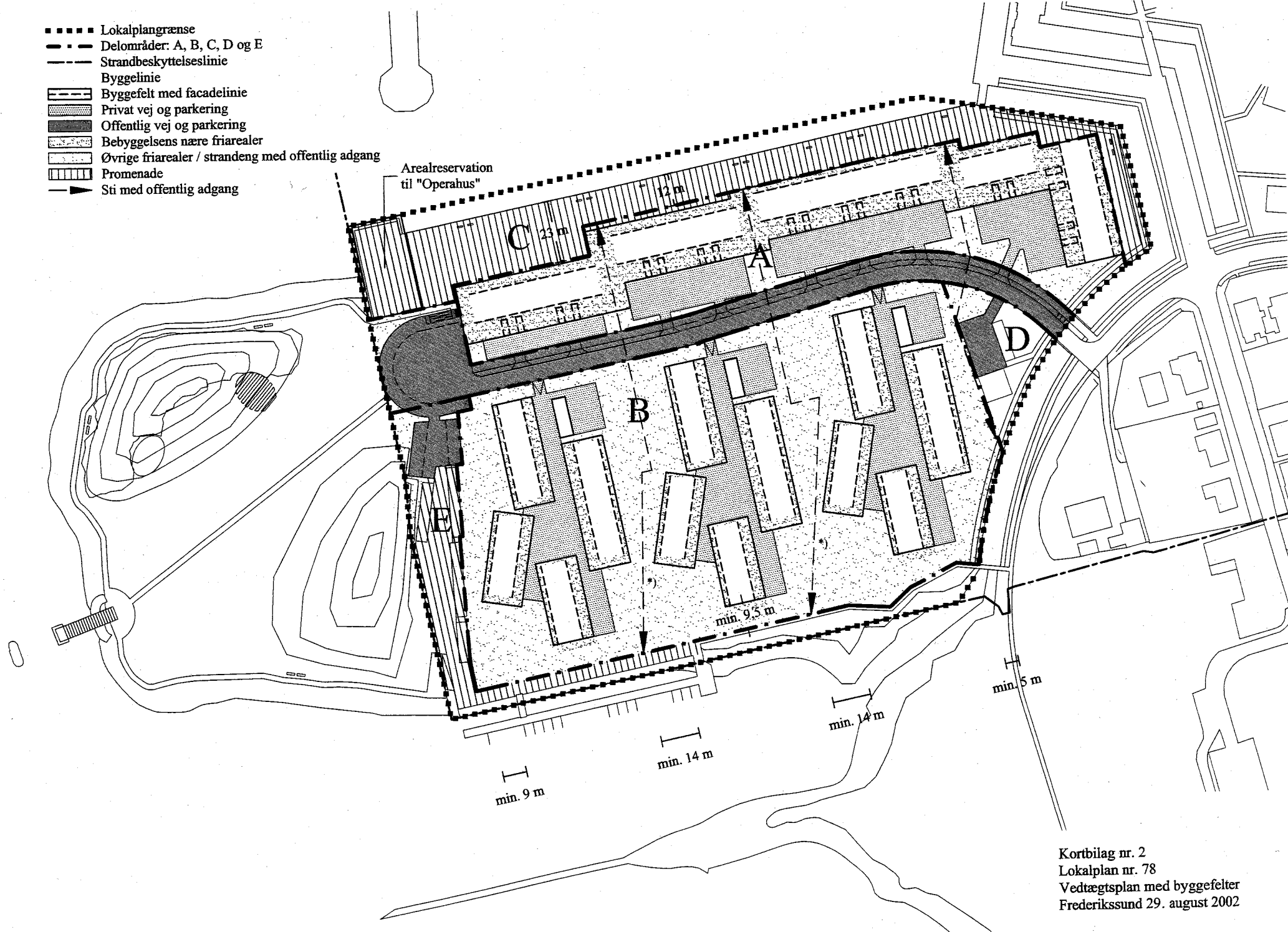
Bodil Hare
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten den 17. 11. 2003

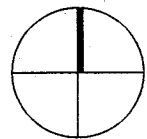


Kortbilag nr. 1
 Lokalplan nr. 78
 Matrikelkort
 Målforhold ca. 1:2.000
 Frederikssund den 1. oktober 2003

- Lokalplangrænse
- - - Delområder: A, B, C, D og E
- Strandbeskyttelseslinje
- Byggelinie
- ▨ Byggefelt med facadelinie
- ▩ Privat vej og parkering
- Offentlig vej og parkering
- ▤ Bebyggelsens nære friarealer
- ▥ Øvrige friarealer / strandeng med offentlig adgang
- ▧ Promenade
- ▶ Sti med offentlig adgang



Kortbilag nr. 2
 Lokalplan nr. 78
 Vedtægtsplan med byggefelter
 Frederikssund 29. august 2002



HAVNEBASSIN

ROSKILDE FJORD

KAJHUSENE

HAVNEPROMENADE

KULTURHUS

KANAL

STENVÆRKSVEJ

EKSISTERENDE
BYGNING

KANAL

ENGHUSENE

STENVÆRKSHAVNEN

TIPPEN

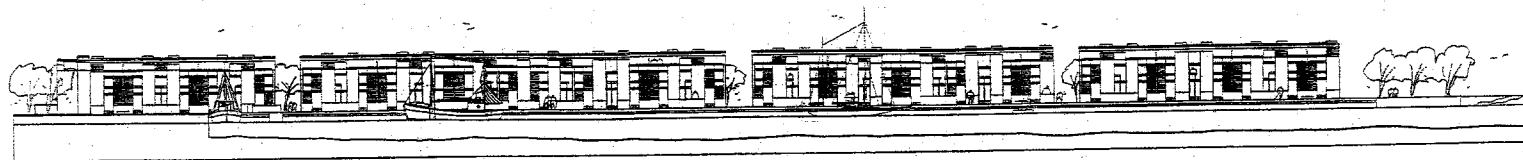
0 M 50 M 100 M

Bilag 3
Illustrationsplan
Lokalplan nr. 78
Frederikssund 29. august 2002

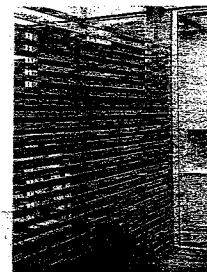


SYDKAJEN

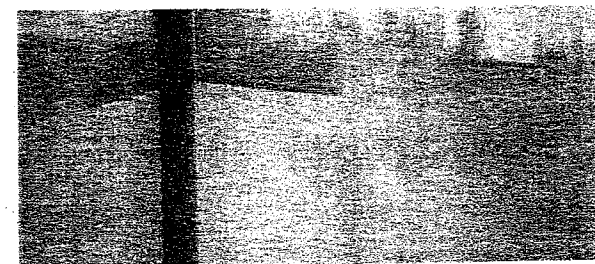
BOLIGER VED FREDERIKSSUND, HAVN



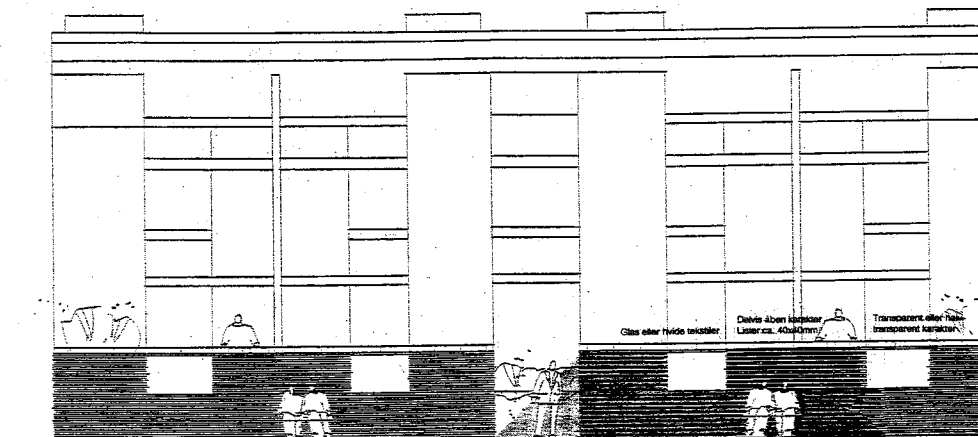
Transparent og halvtransparent



Halvtransparent listebeklædning

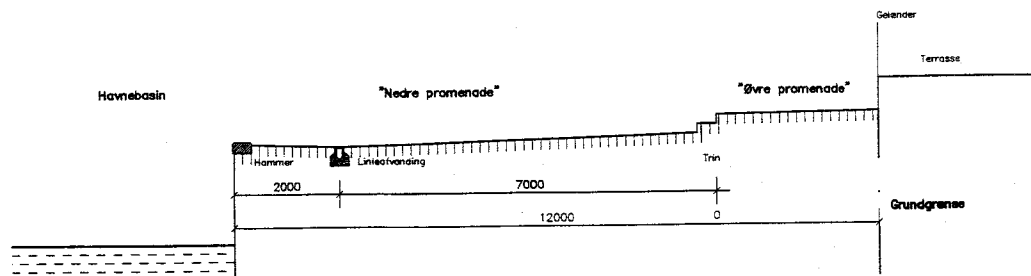


Halvtransparent agrotekstil



Opgang terrasser

Lukket skærmende karmstol
Laster ca. 4000mm med
mørk plade eller membran
1 jordarver



Principskitse

Snit i 12 m promenade ud for kajhusene

Mål 1:100

Bilag 4

Illustrationstegning af principper
for bastion og rækværk

Lokalplan nr. 78

Frederikssund 29. august 2002