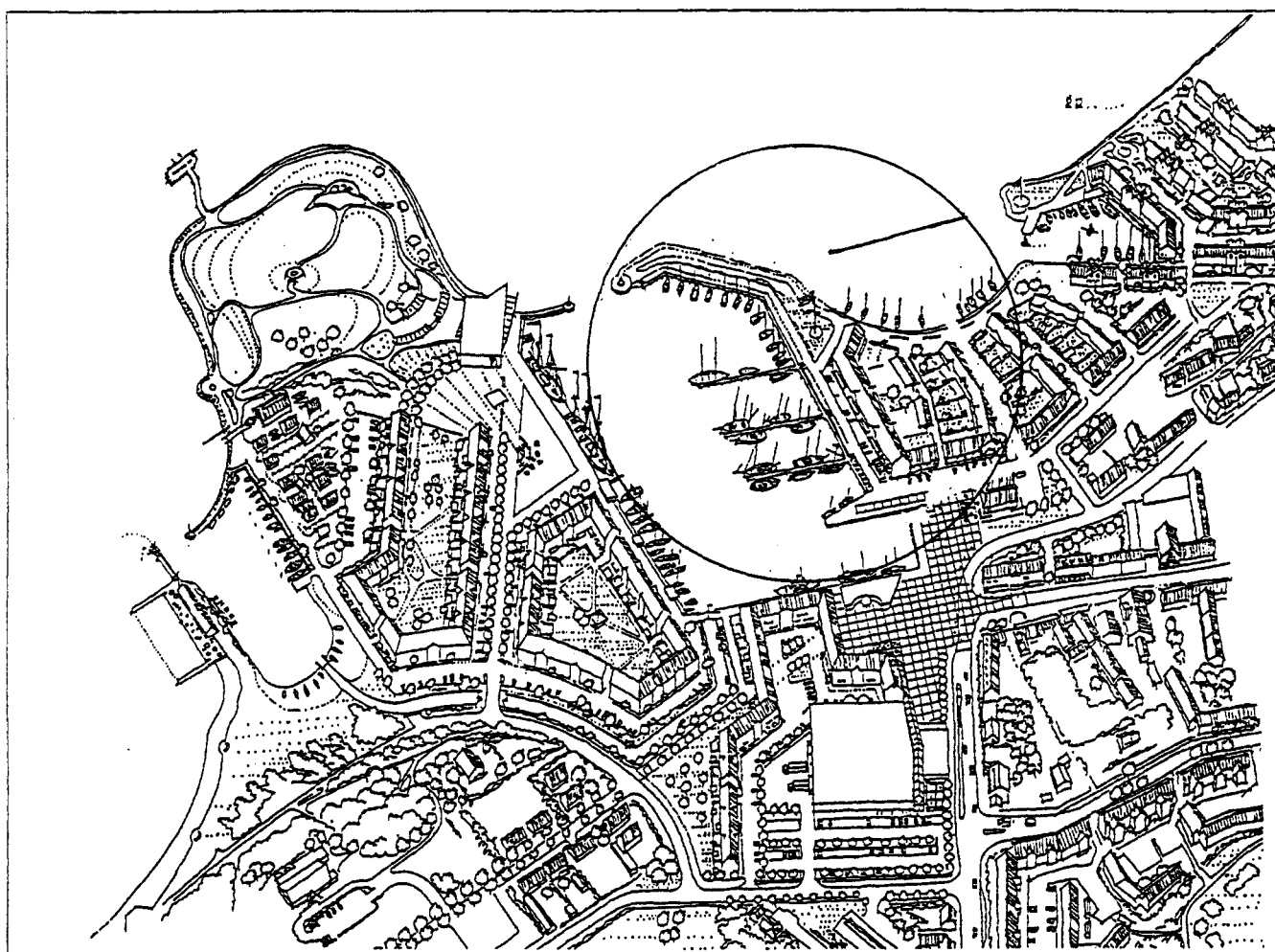


FREDERIKSSUND KOMMUNE



Lokalplan for Nordkajen
Vedtaget af Byrådet
3. november 1998

Bemærk !
Koten er angivet i
gammelt system, DNN

LOKALPLAN nr. 79

Indhold

Redegørelse.....	3
Indledning og formål.....	3
Lokalplanens område	4
Lokalplanens indhold.....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	9
LOKALPLAN nr. 79	15
§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Trafikforhold	16
§ 6 Ledningsanlæg, belysning med videre	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning og skiltning	18
§10 Forurening	19
§11 Grundejerforening	19
§12 Forudsætning for ibrugtagning	19
§13 Servitútbortfald.....	20
§14 Lokalplanens retsvirkninger	20
§15 Myndighedsgodkendelser.....	20
§16 Vedtagelsespåtegning	21

Planbilag 1. Lokalplanens områdeafgrænsning

Planbilag 2. Arealanvendelse

Planbilag 3. Illustrationsplan (princip)

Planbilag 4. Principsnit

Lokalplan nr. 79 for Nordkajen er udarbejdet af Frederikssund Kommune med bistand af Hasløv & Kjærsgaard, byplankonsulenter, arkitekter M.A.A. Illustrationer side 5, 7 og 13 samt planbilag 3 og 4 er udarbejdet af Skanska Jensen A/S v. Mangor & Nagel, arkitekter M.A.A.

Første del, REDEGØRELSE

INDLEDNING OG FORMÅL

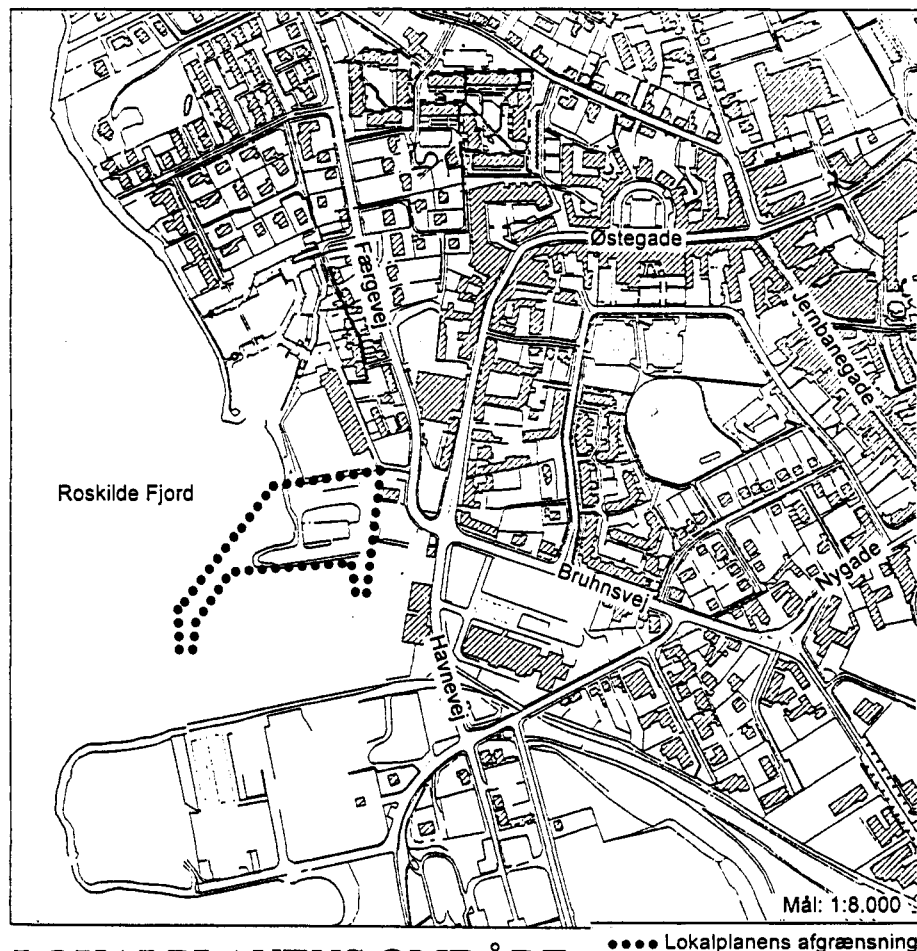
Frederikssund Havn er ophørt som trafikhavn. Byrådet har igangsat en planlægning af havnearealerne med henblik på at de kan udvikles til et attraktivt nyt byområde.

Som grundlag for udviklingen har Byrådet den 24. juni 1997 vedtaget en helhedsplan for Frederikssund Havn.

Nordkajen udgør den nordlige del af havneområdet. I helhedsplanen er det beskrevet, at der på arealet kan opføres en boligbebyggelse med tæt kontakt til vandet og havnen. Boligbebyggelsen kan opføres som en 1½ etages karréstruktur med åbne friarealer mod fjorden og med en promenade mod havnen. Der lægges vægt på at boligbebyggelsen får et bymæssigt præg, hvorfor der også åbnes mulighed for at der kan indpasses handel og service med tilknytning til havnen.

Med baggrund i helhedsplanen besluttede byrådet at indkalde forslag til udformning af den nye bebyggelse. Byrådet valgte derefter at lade et af de indkomne projekter danne grundlag for dette forslag til lokalplan.

Kort med lokalplanens område.



LOKALPLANENS OMRÅDE

•••• Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanen omfatter et areal på Nordkajen i Frederikssund Havn og afgrænses som vist på kortudsnittet ovenfor.

LOKALPLANENS INDHOLD

Planens hovedtræk

Lokalplanen muliggør opførelse af en boligbebyggelse bestående af 28-30 boliger ved Nordkajen. Boligbebyggelsen udformes som en u-formet karrébebyggelse i 1½ etager, med mulighed for en høj trempel og med en maksimal bygningshøjde på 8½ meter. Bebyggelsen opføres med Skyllebakke Havn som forbillede og det arkitektoniske udtryk herfra fortsættes med røde tegltage og facader i en kombination af tegl og træ. Facaderne udformes med fremskudte gavlparterier, terrasser og altaner. Fra boligerne bliver der udsigt mod fjorden. Alle boliger indrettes så de bliver handicapegnede. Adgangsforholdene udformes som trapper og ramper til stueplansboligerne og 1. salsboligerne udformes så der senere kan etableres lift fra stueplansniveauet til 1. sals niveauet.

Bebyggelsen vil blive en vigtig del af bymidtens afslutning mod havnen. Maritimt orienterede foreninger og virksomheder, herunder mindre butikker kan placeres i bebyggelsens østlige og sydlige del ud mod havnepromenaden og en fremtidig havneplads.

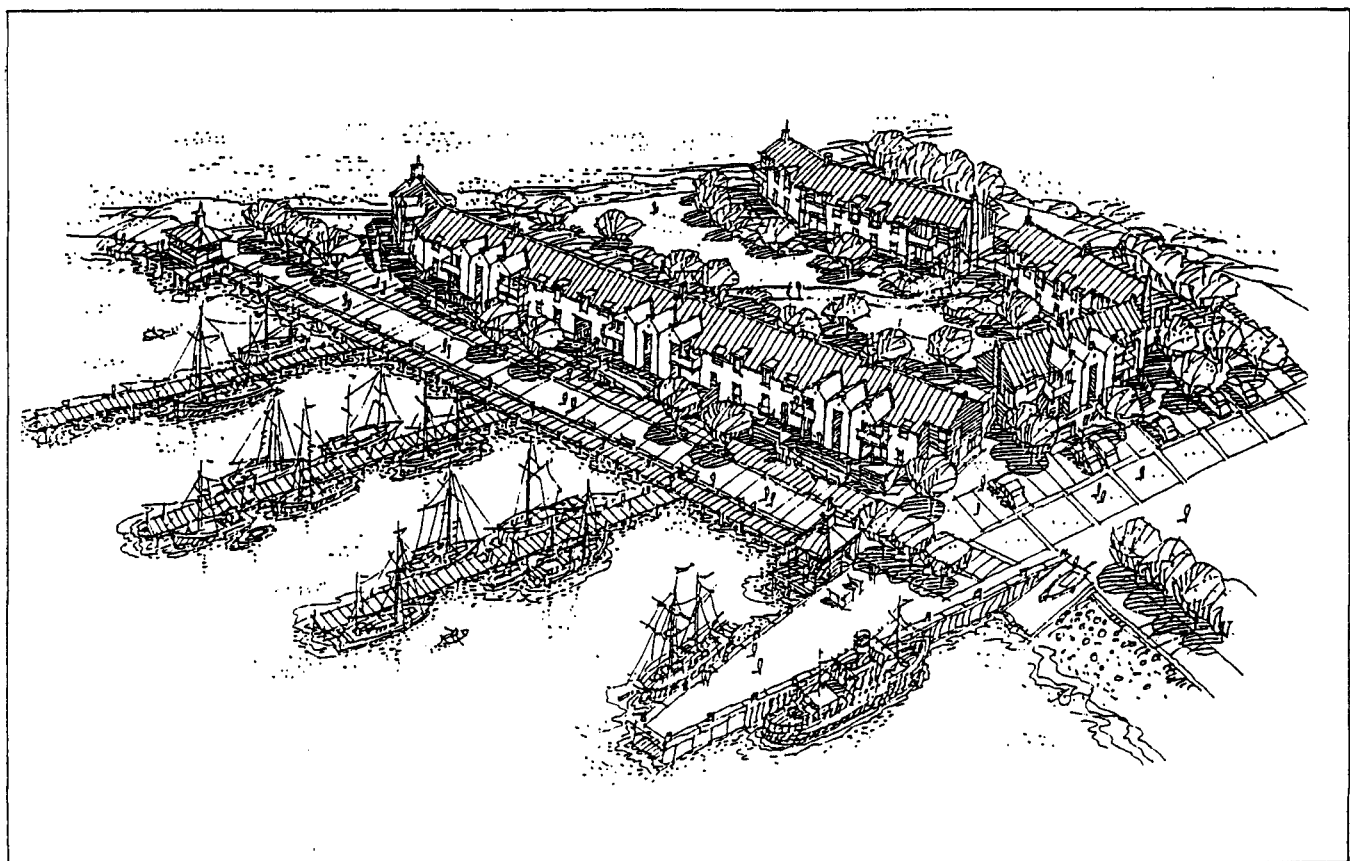
Bebyggelsen åbner sig mod vest og det centrale friareal får derved direkte kontakt til fjorden. Friarealet indrettes som en grønning/strandeng, fælles for alle beboere og med individuelle små havelodder/terrasser ved den enkelte bolig ud til grønningen. De fælles friarealer indrettes så de er egnede for handicappede. Ved boligernes indgangsfacade indrettes trapper til 1. sals boligerne og små forhaver/terrasser til stueplansboligerne. Stueplansboligerne hæves over det omliggende havneterræn for at adskille det private område fra de offentlige havne- og torvearealer. Der etableres passage gennem boligblokkene mellem grønning og indgangsfacade.

Bebyggelsens sydlige facadelinie placeres parallelt med og i ca. 13,5 meters afstand fra Nordkajens skrå stensætning. Kajen udformes som en attraktiv offentlig promenade. Ved promenaden kan der placeres bådebroer og to mindre pavilloner.

I forbindelse med lokalplanen kan der etableres bådepladser både langs Vestmolen, Nordkajen og ud mod fjorden. Pladserne ved Nord- og Vestkajen skal dels anvendes til gæstepladser og dels til faste pladser, således at pladserne ved Nordkajen forbeholdes større fartøjer. Pladserne mod fjorden forbeholdes joller og der forudsættes ikke etablering af bådebroer.

Lokalplanen fastlægger, at der skal udarbejdes en samlet plan for belysning, belægning og beplantning i området.

*Illustrationsplan af den nye
bebyggelse*



Planen skal understøtte, at områderne langs vandet og det kommende torv bliver attraktive for promenade og ophold, samt sikre at der kan skabes en harmonisk sammenbygning med resten af havneområdet. Bebyggelsen får adgang fra Nordre Pakhusvej. Nordkajen friholdes i princippet for biler, dog vil der fortsat være mulighed for kørsel i forbindelse med renovation, havnereparation, sygetransport o.l. Der anlægges ca. 1,5 parkeringspladser pr. bolig med placering øst og nord for bebyggelsen. Lokalplanen åbner mulighed for, at der langs Nordkajen kan etableres op til 6 parkeringspladser særligt til handicapformål. Tilladelse til parkering langs Nordkajen er personlig og gives af Byrådet.

Mod fjorden anlægges en offentlig promenade der forbinder de planlagte kajpromenader omkring Frederikssund Havn med bydelen mod nord. Promenaden udformes så den er egnet til handicappedes færdsel. Den eksisterende småhusbebyggelse 'Nokken' flyttes til den sydøstlige del af Tippen.

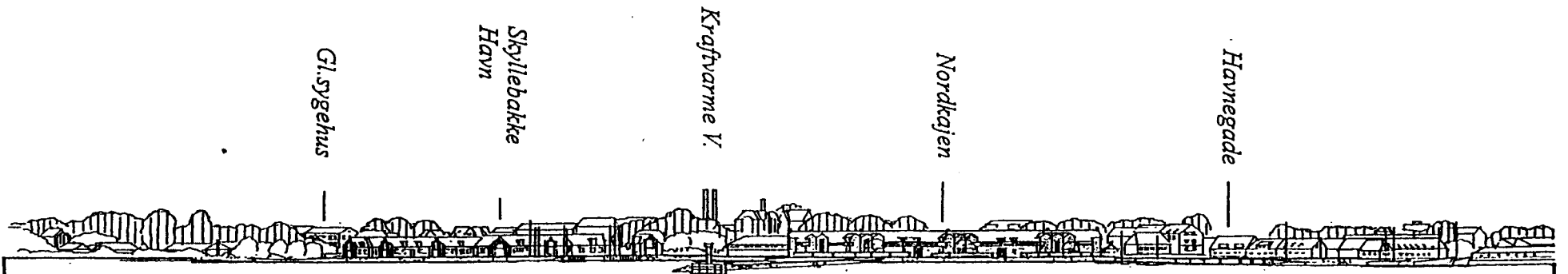
Miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende på opfyld foretaget dels i årene 1904-05 og dels i årene 1949-54. I en periode efter den foretagne opfyldning i 1904-05 blev området benyttet som bådeværft. De foretagne undersøgelser viser en forurening med olieprodukter og tungmetaller. Området er af Frederiksborg Amt registreret som en del af affaldsdepot nr. 209-14. Boligbyggeri på arealet kræver at der udføres miljøforanstaltninger på arealet, således at det kan frigives til boligformål. Godkendelse af miljøforanstaltninger skal ske af Frederiksborg Amt.

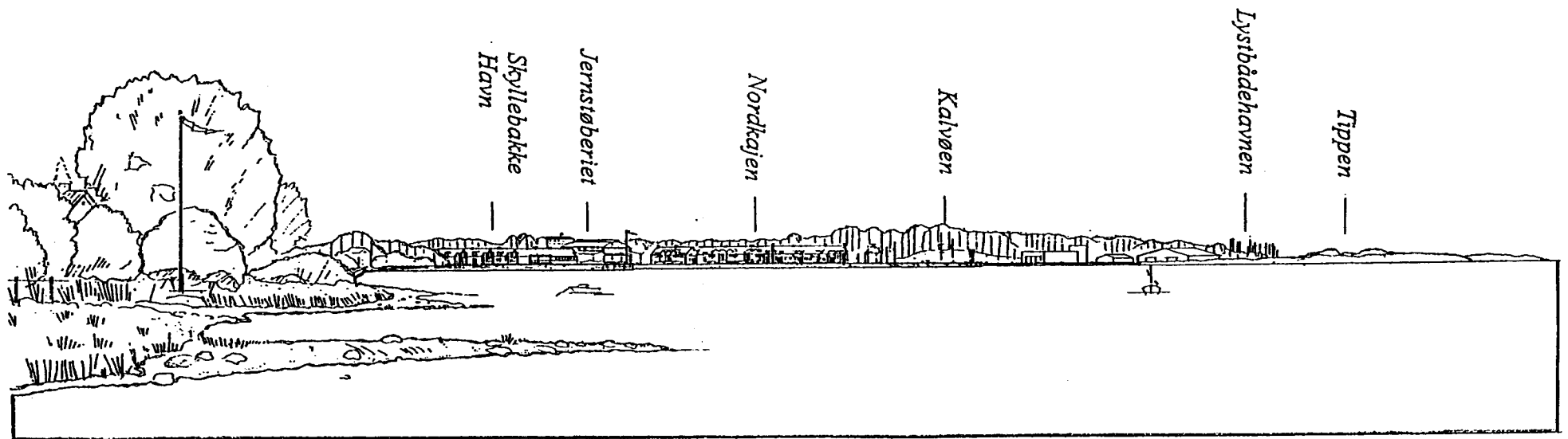
Hensynet til kystlandskabet

Bevaring af kystlandskabet prioriteres højt både i den nationale og regionale planlægning. Planloven stiller således krav om at ny bebyggelse skal tilpasses den kystlandskabelige helhed, at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen. Endvidere er det en høj prioritet at offentlighedens adgang til kysten sikres. For bebyggelse og anlæg i byzonerne der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Bebyggelsen på Nordkajen vil få samme dimensioner som den øvrige boligbebyggelse nord herfor og vil således ikke afvige i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. Illustrationerne viser samspillet mellem byens profil og kystlandskabet og den nye bebyggelse på Nordkajen. Set fra henholdsvis Kronprins Frederiks Bro og fra Tippens yderste del.



Illustrationen viser den nye boligbebyggelse set fra Tippetten



Illustrationen viser den nye boligbebyggelse set fra Kronprins Frederiks Bro

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 1997 for Frederiksborg Amt

I Regionplan 1997 åbnes der mulighed for at anlægge en mindre gæstehavn i Frederikssund Havn. En udbygning af kapaciteten for lystbåde vil skulle godkendes af Frederiksborg Amt.

EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 105: Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Sø

En del af lokalplanområdet er omfattet af ovenstående EF-fuglebeskyttelsesområde. Det drejer sig primært om de vandarealer, der opfyldes ved udbygning af vestmolen og afrunding af kystlinien mod nord.

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.

EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 105 er udpeget på grund af ynglende liste I-arter (klyde, havterne, fjordterne og dværgterne) samt store forekomster af trækfugle (sangsvane, knopsvane, grågås, trolldand, hvinand, stor skallesluger og blichøne. De vigtigste yngleområder for liste I-arterne er fjordens mange holme og småøer. De vigtigste raste-forekomster i fjorden findes syd for Kronprins Frederiks bro. I området umiddelbart tilstødende Frederikssund Havn overvinter, særligt i perioder med is i fjorden, et ret stort antal trolldænder, gråænder samt arterne stor skallesluger og knopsvane.

Vurdering:

Det kan ikke udelukkes, at anlægsaktiviteter i området ved Nordkajen i Frederikssund kortvarigt kan påvirke forekomsten af overvintrende vandfugle. En sådan påvirkning vil, foruden at være kortvarig, formentlig også være helt lokal, og bør derfor ikke tillægges nogen større betydning. Det vurderes, at det er usandsynligt, at det nye havneanlæg vil have nogen nævneværdig betydning for fuglelivet i EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 105.

Roskilde Fjord er i Regionplan 1997 omfattet af den generelle målsætning for kystvande og der er udarbejdet en revideret vandområdeplan for Roskilde Fjord. Roskilde Fjord er endvidere udlagt som kerneområde for dyre- og planteliv og som EF-fuglebeskyttelsesområde.

Strandbeskyttelseslinien

I 1994 besluttede Folketinget en ændring af Planloven og Lov om Naturbeskyttelse. I den forbindelse blev strandbeskyttelseslinien udvidet fra 100 m til 300 m. Miljøministeren har nedsat en midlertidig strandbeskyttelseskommission. Kommissionen skal blandt andet gennemgå de kyststrækninger, der er berørt af bebyggelse eller lignende med henblik på at vurdere, hvor strandbeskyttelseslinien kan fastlægges nærmere end de 300 m eller ophæves.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Kommuneplan

I Frederikssund Kommuneplan 1997-2009 er Nordkajen udlagt til centerformål og blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Området indgår som en del af et større område, der er udlagt til byomdannelse.

Området er beliggende stationsnært. Inden for dette område bør der i henhold til Regionplan for Frederiksborg Amt placeres intensive bolig- og erhvervsfunktioner.

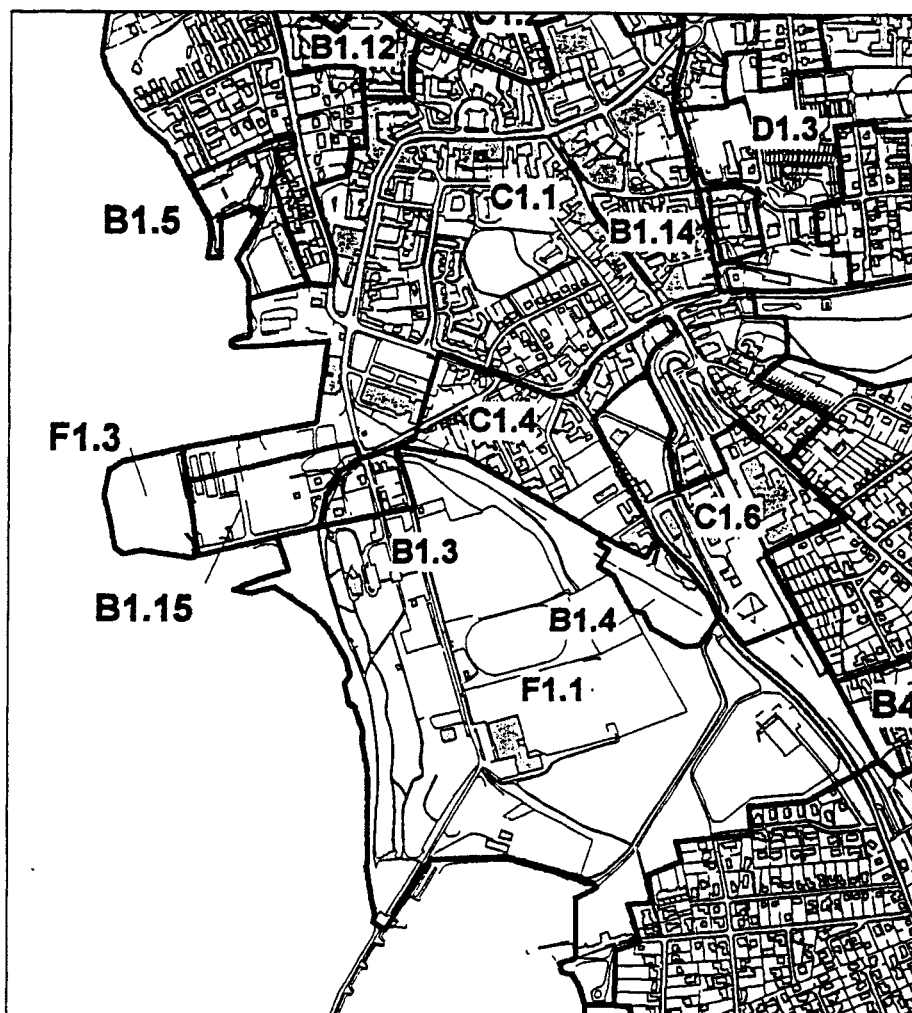
I kommuneplanen betegnes havneområdet som så attraktivt et område til boligbyggeri og til visse butiks- og erhvervstyper, at der ikke bør placeres rent administrative erhverv.

Det fremgår endvidere af kommuneplanen at Helhedsplanen, som byrådet har vedtaget den 24. juni 1997, danner grundlag for efterfølgende lokalplaner og anlægsprojekter.

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde C1.1 Bymidten.

For området gælder bl.a. følgende rammebestemmelser:

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål og blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med butikker, kontorer, liberalt erhverv, offentlige formål og erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Nybyggeri skal i princippet opføres som randbebyggelse mod vej inden for et byggefelt, der har en max. bredde på 10 m.
- Byrådet kan fravige ovenstående for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet plan, og når en arkitektonisk helhedsvirkning i øvrigt kan sikres.
- I dele af havnefronten kan bebyggelse opføres i max. 3 etager med en gesimshøjde på 8 m.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60. Byrådet kan hæve bebyggelsesprocenten til 80 for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet bebyggelsesplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages.
- Der må ikke inden for området etableres dagligvarebutikker med et samlet etageareal, der overstiger det i Byrådets retningslinier fastsatte maksimale etageareal.



Kortet viser kommuneplanens rammer

- Der må ikke inden for området nedrives bygninger uden Byrådets særlige tilladelse.
- En lokalplan, der omfatter arealer langs kysten skal sikre, at der kan etableres en sti med offentlig adgang langs kysten.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan nr. 60

Området er omfattet af lokalplan nr. 60, som omfatter skilte og facader. Lokalplan nr. 60 fastsætter bl.a. at der ved nybyggeri skal tilstræbes et sammenhængende bybillede. Skiltning og reklamering skal ske med hensyntagen til den enkelte bygning og på en måde der passer ind i bybilledet. Der er udarbejdet en vejledning for udformning af skilte og facader.

Helhedsplanen

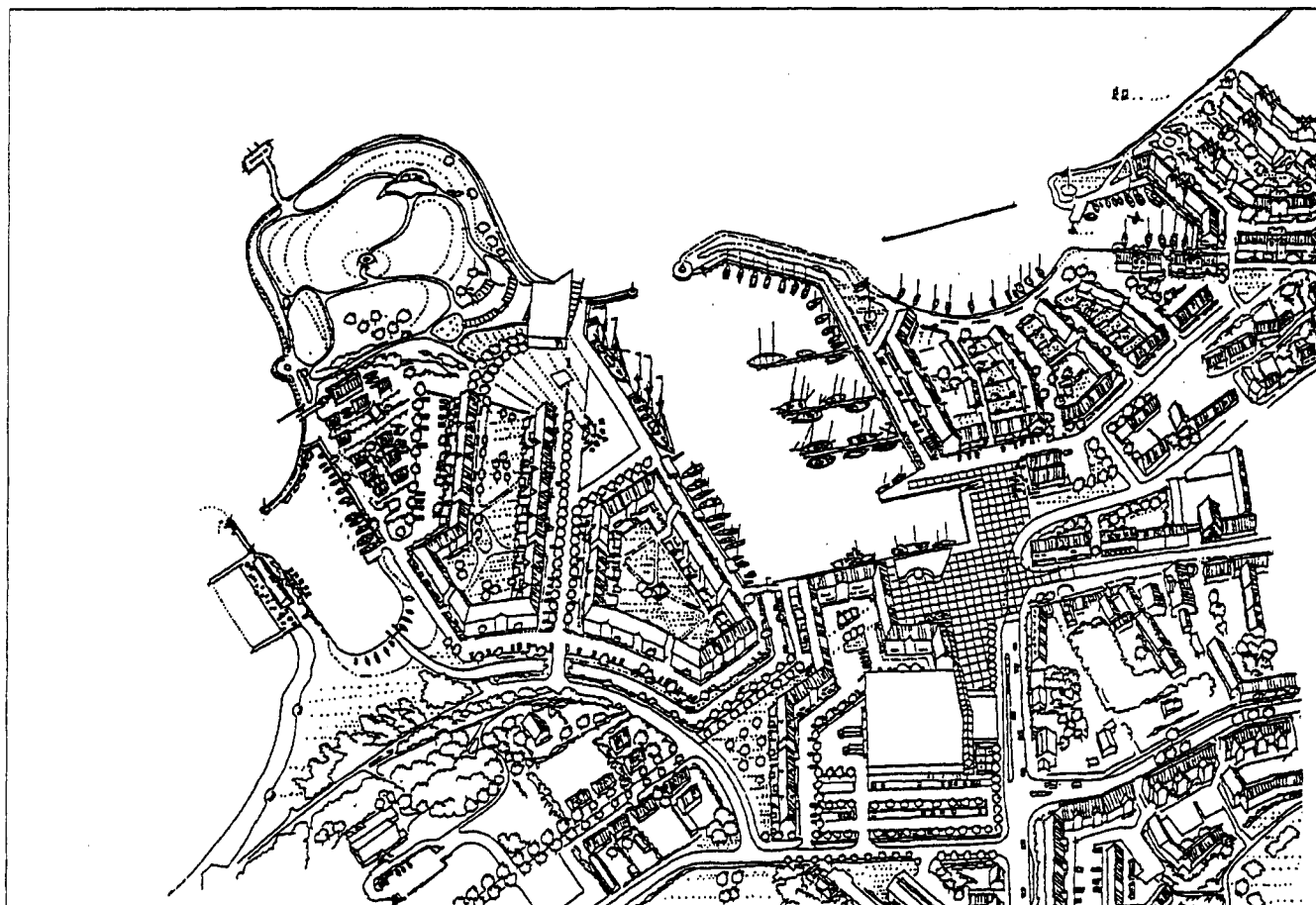
Frederikssund Havn fungerer ikke længere som trafikhavn. Byrådet igangsatte derfor i 1996 en planlægning af havnearealerne med henblik på at de kan udvikles til et attraktivt nyt byområde. Nordkajen indgår i Helhedsplanen for Frederikssund Havn, som er vedtaget af byrådet den 24. juni 1997.

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.

I helhedsplanen er der i trafikknudepunktet mellem Bruhnsvej, Havnegade og Færgevej planlagt anlagt en havneplads, der på en smuk måde kan skabe forbindelse mellem bykernen og den nye bydel der kan udvikles omkring havnen.

Ved nord-, syd- og østkaj foreslår helhedsplanen at der opføres ny boligbebyggelse med tæt kontakt til vandet og havnen. Boligbebyggelsen ved Nordkajen kan opføres som en 1½ etages karréstruktur med friarealer, som er åbne mod fjorden.

Illustrationen viser Helhedsplanen



Der sigtes på at skabe en sammenhængende boligbebyggelse fra Nordkajen til Skillebakkehavn. Arealet mellem Nordkajen og Skillebakke Havn er endnu ikke lokalplanlagt, men kan i princippet udformes som vist på illustrationen fra Helhedsplanen eller som foreslået i projektmaterialet for Nordkajen som vist på side 11.

Der lægges vægt på at boligbebyggelsen får et bymæssigt præg, hvorfor der også åbnes mulighed for at der kan indpasses handel og serviceerhverv med tilknytning til havnen på arealet. Butikker og servicefunktioner placeres ud mod de nye promenader, der anlægges langs kajen og ved torvepladsen. Her er det også vigtigt, at der kan etableres foreninger og virksomheder med tilknytning til havnens maritime aktiviteter.

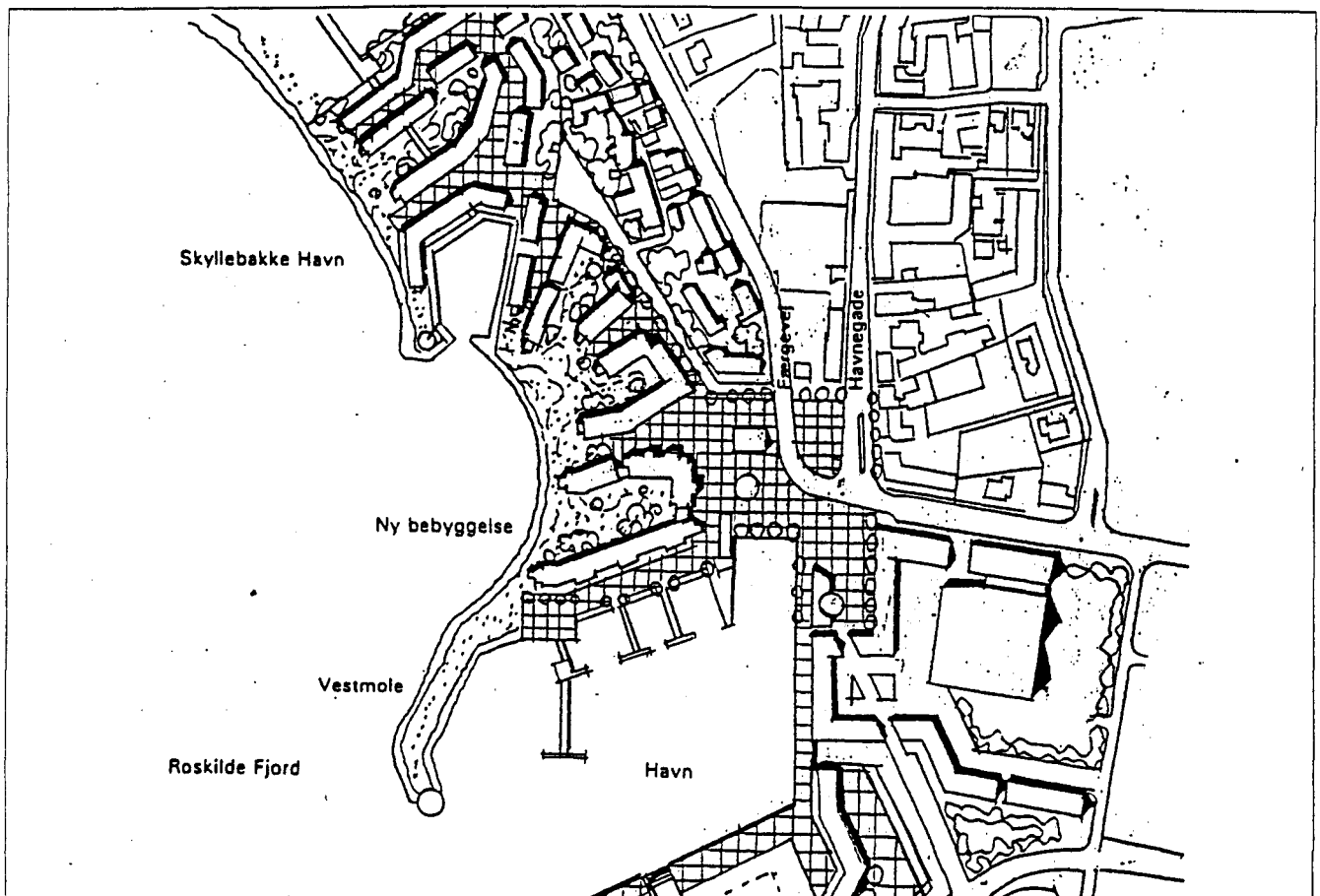
På sydsiden af Tippen kan Nokken, som flyttes fra Nordkajen, indrettes med plads til både, skurby mv.

Den offentlige adgang prioriteres højt i helhedsplanen og derfor planlægges der anlagt attraktive promenader langs kajerne og en sti langs fjorden.

Helhedsplanen peger på at Nordkajen vil være et attraktivt sted for større fartøjer, herunder ældre fartøjer, museumsfartøjer mv.

Illustration fra projektmateriale for Nordkajen

Lokalplanen er i overensstemmelse med de i Helhedsplanen fastsatte principper.



Anden del, LOKALPLAN nr. 79

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Frederikssund Kommune:

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- At muliggøre opførelse af boligbebyggelse i området.
- At sikre, at bebyggelsen får et bymæssigt præg samtidig med at dens dimensioner tilpasses de omkringliggende bebyggelser og kystlandskabet.
- At sikre, at der i området indpasses arealer til fritidsformål, såsom foreninger samt handel og serviceerhverv med tilknytning til den offentlige promenade/havn.
- At sikre anlæg af en offentlig promenade og sti langs hhv. havnen og fjorden.
- At muliggøre etablering af bådpladser.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1 og omfatter, foruden vandarealer, del af matr.nr. 49a, Frederikssund bygrunde samt alle parceller, der efter den 11. juni 1998 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone. En del af området er beliggende på søterritoriet og vil i forbindelse med opfyldning overgå til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til boligformål.
- 3.2 Inden for de på planbilag 2 viste byggefelt 2, 3 og 4 kan der indrettes arealer til fritidsformål, såsom fælleslokaler for bebyggelsens beboere, foreninger samt handel og serviceerhverv med tilknytning til den offentlige promenade og de maritime aktiviteter i havneområdet.
Indenfor lokalplanområdet kan i alt indrettes 350 m² til butikformål

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning af lokalplanområdet må kun ske i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt plan.

§ 5 Trafikforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanens område sker fra Nordre Pakhusvej samt fra ny offentlig vej, der udlægges i en bredde af 7 m (angivet med A - B på planbilag 2).
- 5.2 Der anlægges areal til parkering svarende til ca. 1,5 p-pladser pr. bolig indenfor det på planbilag 2 markerede P-areal. Herudover kan det tillades etableret op til 6 parkeringspladser, der reserveres for handicappede beboere med invalidebil.
- 5.3 Langs Nordkajen udlægges offentlig promenade (angivet C - D) på planbilag 2. Promenaden anlægges i mindst 8,5 m bredde, og med en udformning i princippet som vist på snitene, planbilag 4.
- 5.4 I forlængelse af Nordkajens promenade anlægges servicevej for havnen langs Vestmolen - i princippet som angivet D - E på planbilag 2.
- 5.5 Der udlægges areal til sti langs kysten i en bredde af mindst 3 m og med en udformning i princippet som vist på snittet, planbilag 4. Stien får offentlig adgang.
- 5.6 Vej- og stianlæg skal i videst mulige omfang anlægges i overensstemmelse med DS-publikationen 'Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden'. Udformningen skal godkendes af Byrådet.

§ 6 Ledningsanlæg, belysning med videre

- 6.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning, herunder belysning af veje og stier skal ske med afskærmede lyskilder enten som parklamper med en maksimal højde på 2,8 m, som lavtsiddende lamper (pullertlamper) eller som væglamper ophængt på bebyggelsens facader eller plankeværk. Langs promenaden ved Nordkaj og fjorden må der kun opstilles lavtsiddende lamper (pullertlamper) med afskærmede lyskilder. Byrådet skal godkende en samlet plan for belysning af området inden ibrugtagning.
- 6.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kabeltv. Der vil ikke blive givet dispensation til opsætning af individuelle antenner eller paraboler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for området under et. Bebyggelsesprocenten udregnes på grundlag af lokalplanens landarealer.
- 7.2 Bebyggelse må kun placeres inden for de på planbilag 2 viste byggefelter.
- 7.3 Indenfor byggefelt 1 og 2 skal hovedhusets facader placeres i den på planbilag 2 fastsatte facadelinie. Mindre, fremskudte partier kan overskride facadelinien, når de placeres inden for byggefeltet.
- 7.4 Bebyggelsen indenfor byggefelt 1 og 2 skal udadtil fremstå som 1½ etage. Facadehøjden må ikke overstige 4,9 m, dog tillades gavle og karnapper med en facadehøjde på 5,9 m eksklusiv gavltrekanter. Facadehøjden måles fra terræn som vist på planbilag 4.
Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m, dog kan byrådet give tilladelse til at skorstene og lign. opføres i større højde.
- 7.5 Gulvkoten fastlægges af hensyn til forebyggelse af skader ved ekstremt højvande til min. 2 m over dagligt vande. Gulvkoten for boliger i stueplan er fastsat til kote 2,60 - 2,70.
- 7.6 Inden for byggefelt 2 skal der indrettes mellem 100 m² og 150 m² til formål, som angivet i § 3.2. Der skal være adgang fra Nordkaj eller det fremtidige havnetorv til lokalerne.
- 7.7 Inden for hvert af byggefelterne 3 og 4 kan opføres bebyggelse med grundplan på max. 100 m² til formål som angivet i 3.2.
- 7.8 Bebyggelse inden for byggefelt 3 og 4 må ikke overstige 1 etage. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m og den samlede bygningshøjde må ikke overstige 5 m.
- 7.9 Der etableres stipassage igennem bebyggelsen i princippet som vist på planbilag 2.
- 7.10 I vej- og parkeringsarealets nord/nord-østlige del kan der tillades etableret 2 mindre udhuse med maksimalt 25 m² pr. stk. til brug for cykler og redskaber m.v.
Udhuse skal opføres med udvendig træbeklædning og papklædte sadeltage. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelse inden for de på planbilag 2 viste byggefelt 1 og 2 skal udformes i princippet som vist på illustrationsplan og snit (planbilag 3 og 4).
- 8.2 Facader kan opføres i blank eller pudset mur og med træbeklædning.
- 8.3 Facadernes murværk kan ved kalkning, bemaling eller indfarvning af puds gives en af følgende farver: Jordfarver eller blandinger heraf samt med blandinger med sort eller hvid farve. Farverne skal godkendes af Byrådet.
- 8.4 Udvendigt træværk i form af facadebeklædning, plankeværk og lignende kan bemales, bejdses eller tjæres og skal fremstå sort, grå eller i en mørk jordfarve. Enkelte bygningsdele, herunder vinduer og døre kan evt. gives andre farver. Farverne skal godkendes af Byrådet.
- 8.5 Tage skal udføres med røde tegl. Kviste og karnapper kan beklædes med zink eller tagpap.
- 8.6 Tage skal udformes som sadeltage. Taghældningen på hovedhuset skal være 35-40°, mens kviste, karnapper o.l. kan gives en taghældning på mellem 25-40°.
- 8.7 Markiser, vindafskærmning o.l. skal gives samme farve. Farven og materialer skal godkendes af Byrådet.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning og skiltning

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, lige som en passende orden skal overholdes. Udendørs oplag af nogen art, herunder bådoplag må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse.
- 9.2 Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan og belægningsplan med angivelse af materiale- og farveholdning til Byrådets godkendelse.
- 9.3 Afskærmning omkring terrasser langs 'boligkarreens' yderside mod kajen, havnepladsen og mod nord skal opføres i træ. Overgangen mellem boligernes private haver/terrasser og den fælles grønning skal fremstå uden større terrænspring, og hegning må ikke finde sted.
- 9.4 Parkering af campingvogne, trailere o.l. samt parkering af køretøjer på over 3.500 kg må ikke finde sted inden for lokalplanområdet. Parkering af nogen art uden for de afmærkede parkeringsbåse må ikke finde sted.

- 9.5 Skiltning må kun udføres efter nærmere godkendelse af Byrådet.
- 9.6 Der kan etableres bådebroer i havnen og en badebro med et badehus ved fjorden i princippet som vist på planbilag 3. Badehusets udformning skal godkendes af Byrådet.
- 9.7 Renovationsstativer, containere og transformerstationer mv. skal afskærms og placeres så de ikke virker skæmmende for omgivelserne.
- 9.8 Terrænregulering skal ske i overstemmelse med de principper der er vist med terrænsnit på planbilag 4.

§ 10 Forurening

- 10.1 Der er tinglyst affaldsdepot på matrikel nr. 49 a, Frederiks-sund bygrunde.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen oprettes når byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningen 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. Herudover kan grundejerforeningen varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heraf skal godkendes af byrådet.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1 Bebyggelsen må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning fjernvarme.
- 12.2 Bebyggelsen må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før Byrådet har godkendt en samlet plan for henholdsvis beplantning, belægning og belysning.
- 12.3 Bebyggelsen må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før der er etableret parkering i henhold til § 5.2 samt sti langs fjorden i henhold til § 5.4.

§ 13 Servitutbortfald

- § 13.1 Dokument om opretholdelse af opfyldt areal, tinglyst den 30. juni 1958, aflyses indenfor lokalplanområdet under forudsætning af, at Kystinspektoratet giver tilladelse hertil. Kystlinien langs hele lokalplanområdet vil dog fortsat være omfattet af deklARATIONEN.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i § 13.2 og eller § 13.4
- 14.2 Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen , hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 13.2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.4 En bestemmelse i lokalplanen, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

§ 15 Myndighedsgodkendelser

- 15.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil:
- Frederiksborg Amt for så vidt angår bortgravning/indkapsling af forurenede jord.
 - Kystinspektoratet for så vidt angår arbejder på søterritoriet. (Trafikministeriet har den 21.5.1996 meddelt tilladelse til opfyld i den vestlige del af lokalplanområdet).
 - Kystinspektoratet for så vidt angår ændring af arealer, som er omfattet af deklARATIONEN jf. § 13.1.

§16 Vedtagelsespåtegning

16.1 I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt

Frederikssund Byråd, den 3. november 1998.

P.b.v.

Knud B. Christoffersen
borgmester

/

Bodil Hare
teknisk direktør

Foranstående lokalplan, der er offentligt bekendtgjort første gang den 21. november 1998, begæres tinglyst i henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) på de i § 2.1 nævnte ejendomme af Frederikssund Bygrunde.

Frederikssund Byråd, den 8. september 1999.

P.b.v.

Knud B. Christoffersen
borgmester

/

Bodil Hare
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten den 9. september 1999.

Foranstående lokalplan, der er offentligt bekendtgjort første gang den 21. november 1998, begæres tinglyst i henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) på matr. nr. 49 t Frederikssund Bygrunde, der er udstykket fra matr. nr. 49 a Frederikssund Bygrunde efter Byrådets vedtagelse af lokalplan nr. 79 og inden tinglysning af denne.

Frederikssund Byråd, den 30. september 1999.

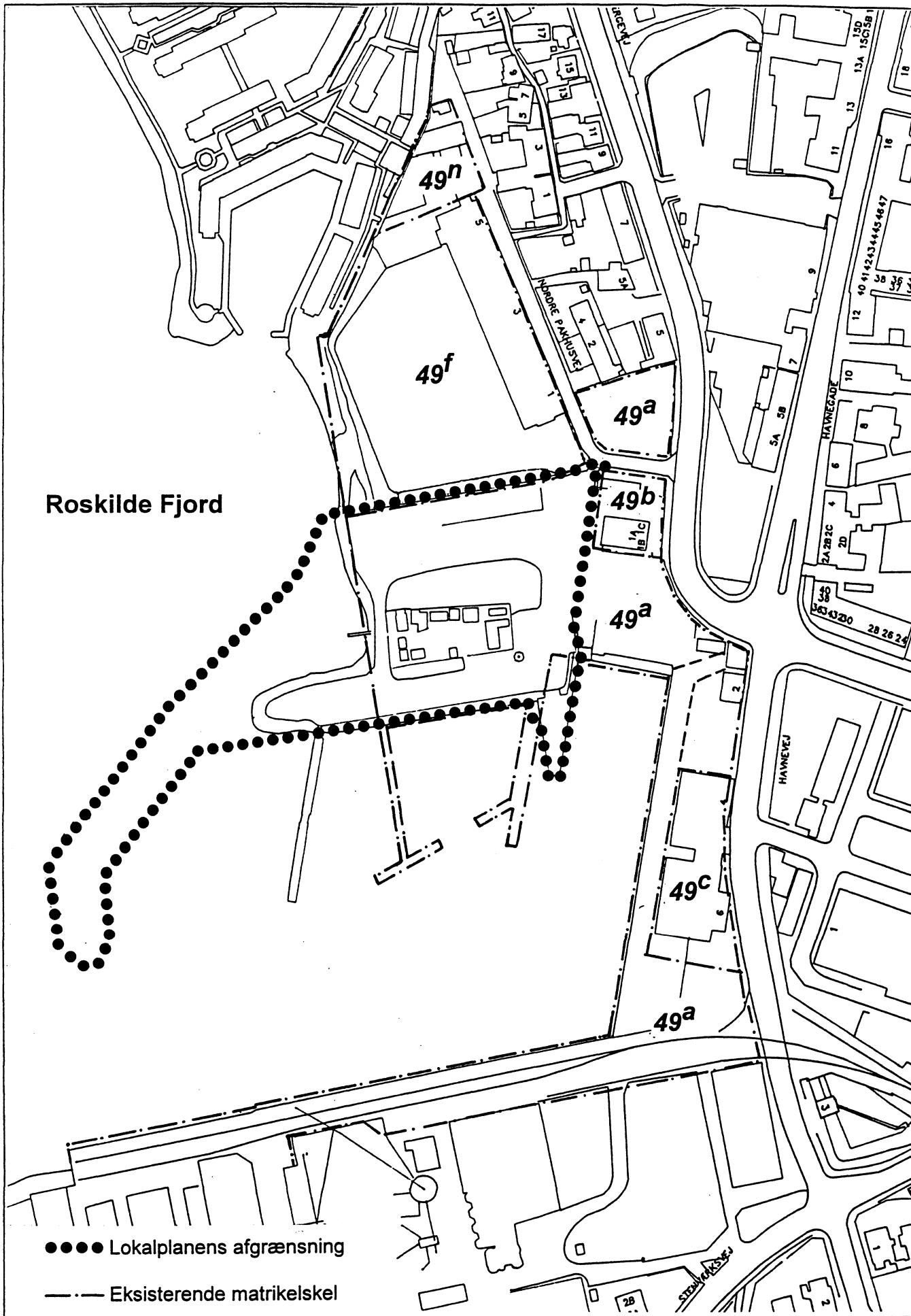
P.b.v.

Knud B. Christoffersen
borgmester

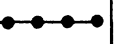
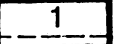


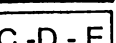

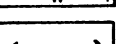
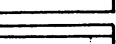
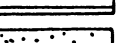
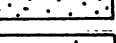
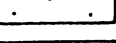
/

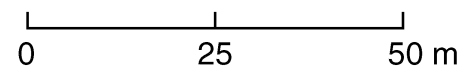
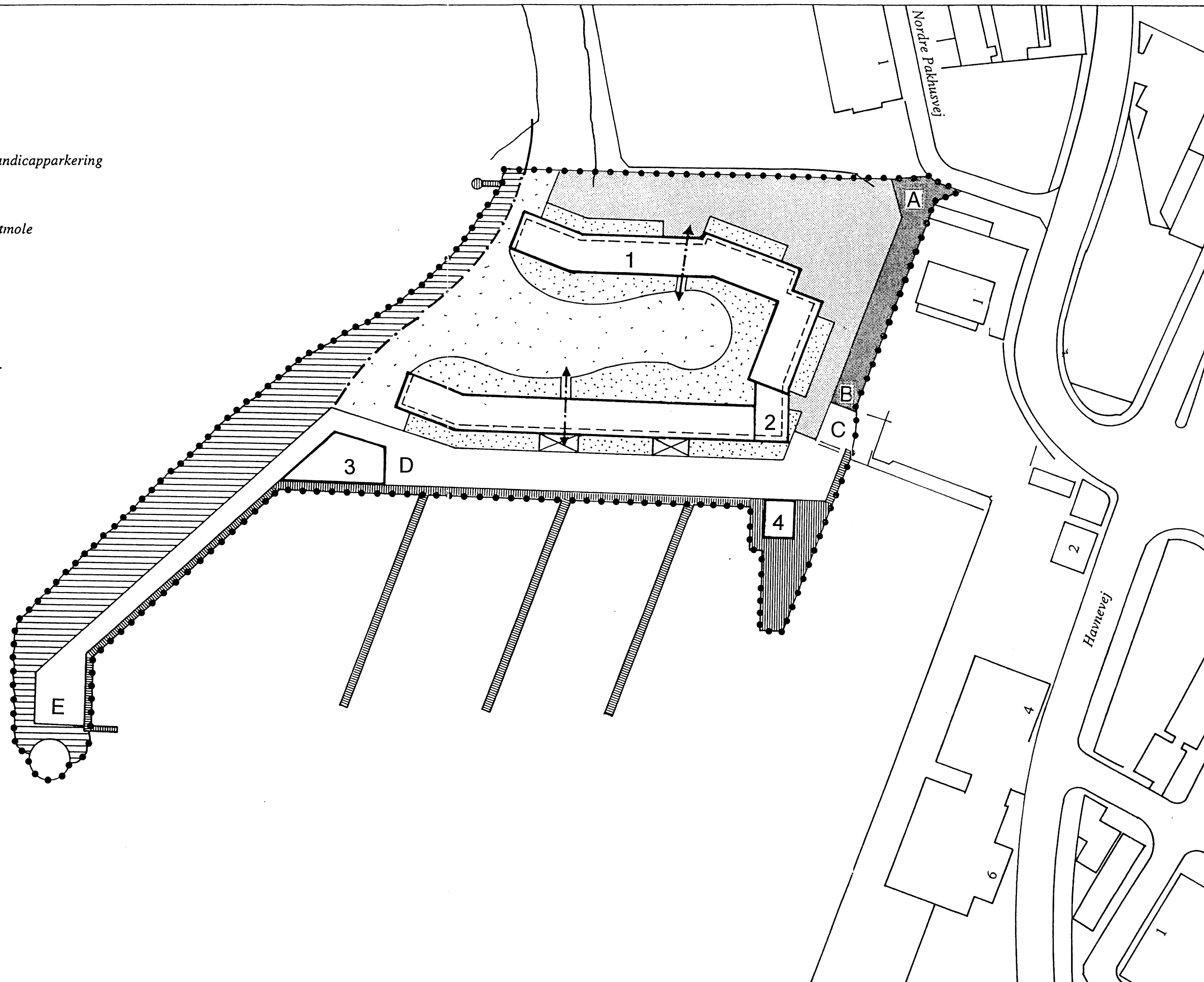
Bodil Hare
teknisk direktør

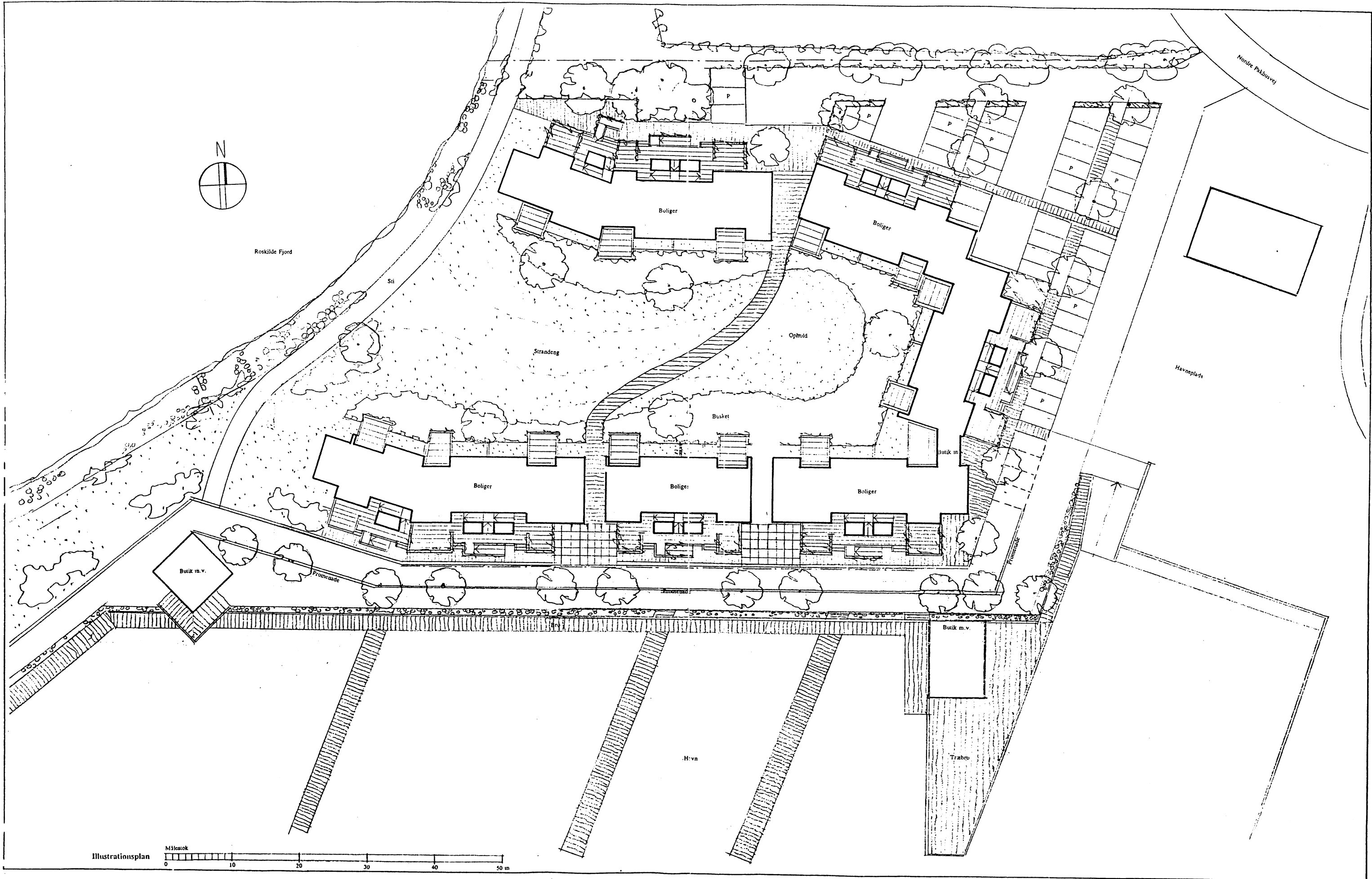
Indført i dagbogen for retten den 1. oktober 1999



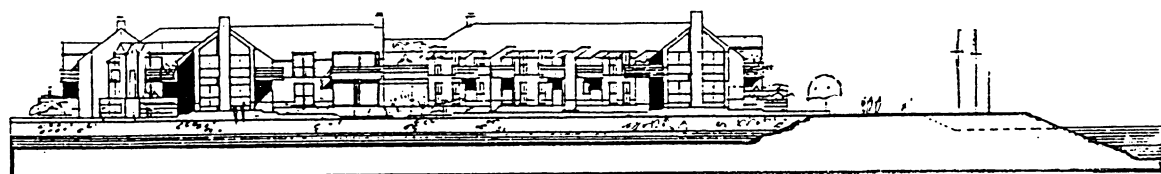
Planbilag 1. Lokalplan nr. 79, områdeafgrænsning, matrikelkort mål 1:2000

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt med facadelinie
-  Vej- og parkeringsarealer
-  Mulighed for etablering af handicapparkering
-  Offentlig vej, 7 m. bred
-  Promenade og adgang til vestmole
-  Bom eller lignende
-  Stipassage i byggefelt
-  Sti med offentlig adgang
-  Bebyggelsens nære friarealer
-  Øvrige friarealer / strandeng
-  Træbroer

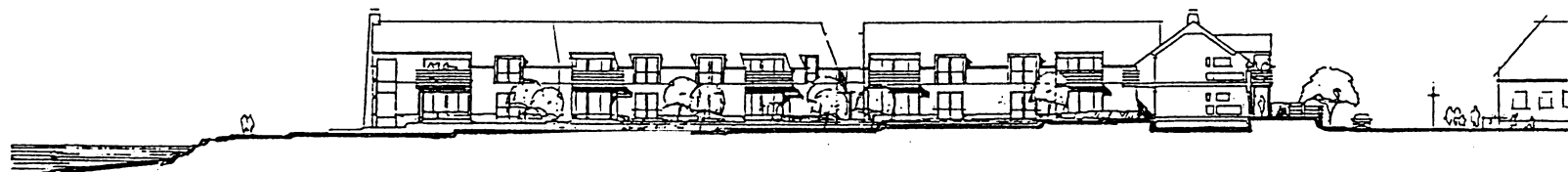




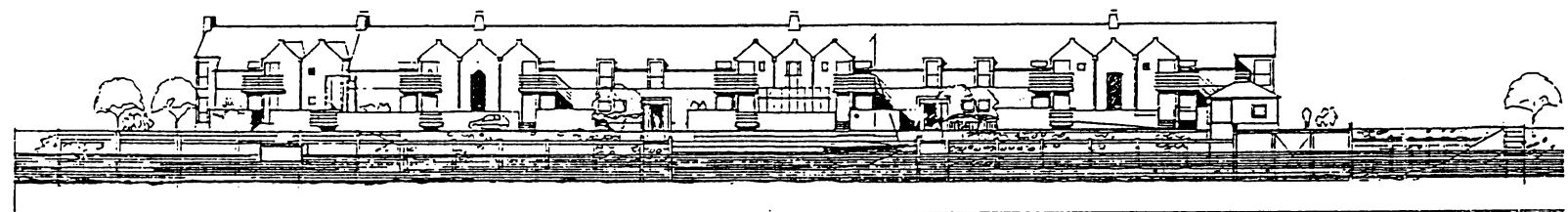
Planbilag 3, Lokalplan nr. 79, Illustrationsplan mål 1:1000



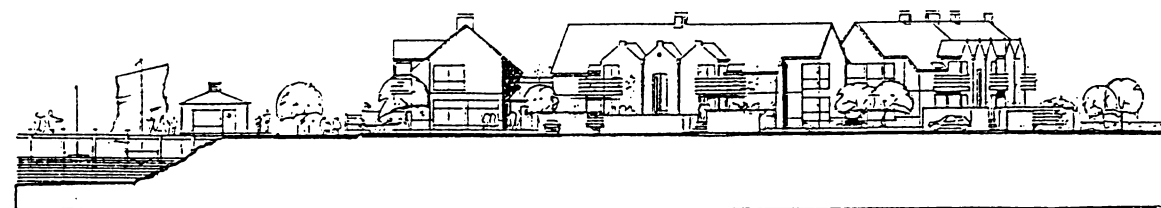
Facade mod Roskilde Fjord



Facade mod syd, mod Grønningen



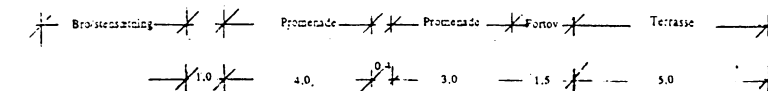
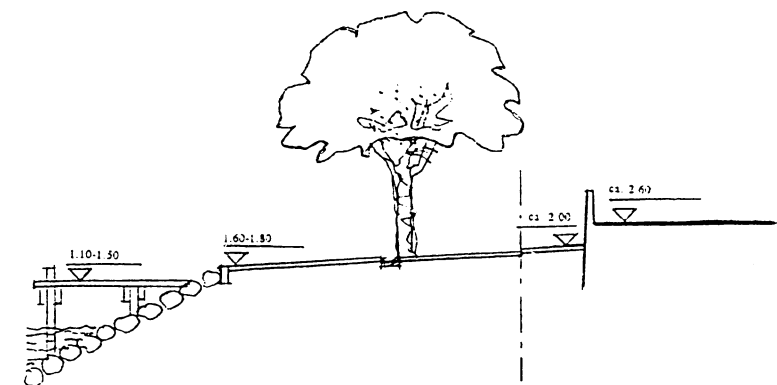
Facade mod syd, mod havnen



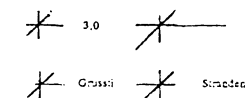
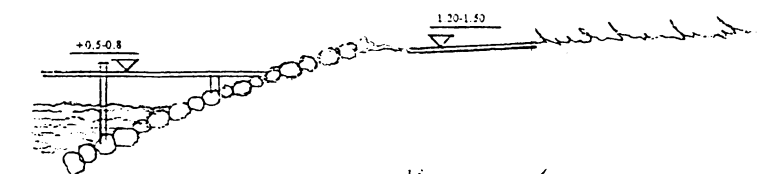
Facade mod øst, mod havnepladsen



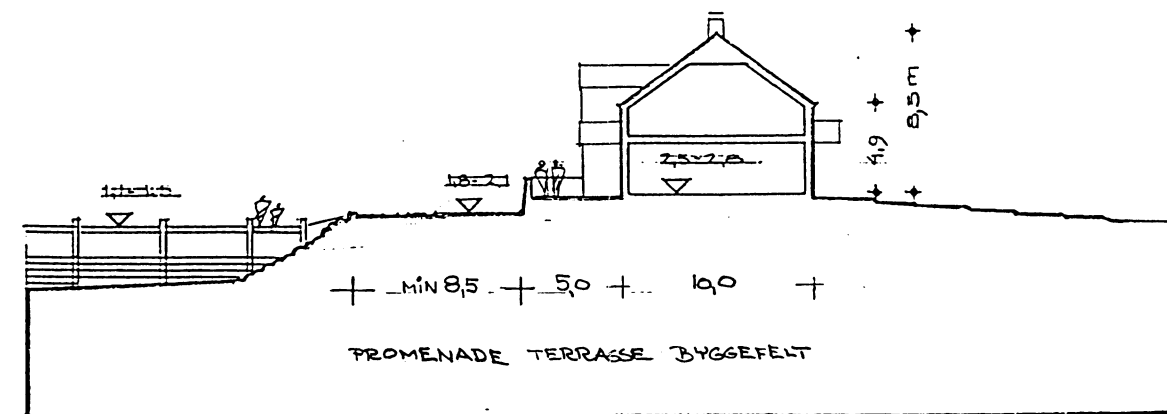
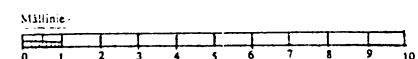
Snit gennem bebyggelsen



SNIT I PROMENADEN MÅL 1:200



SNIT MOD FJORDEN MÅL 1:200



Snit gennem bebyggelsen og Nordkajen, mål 1:400