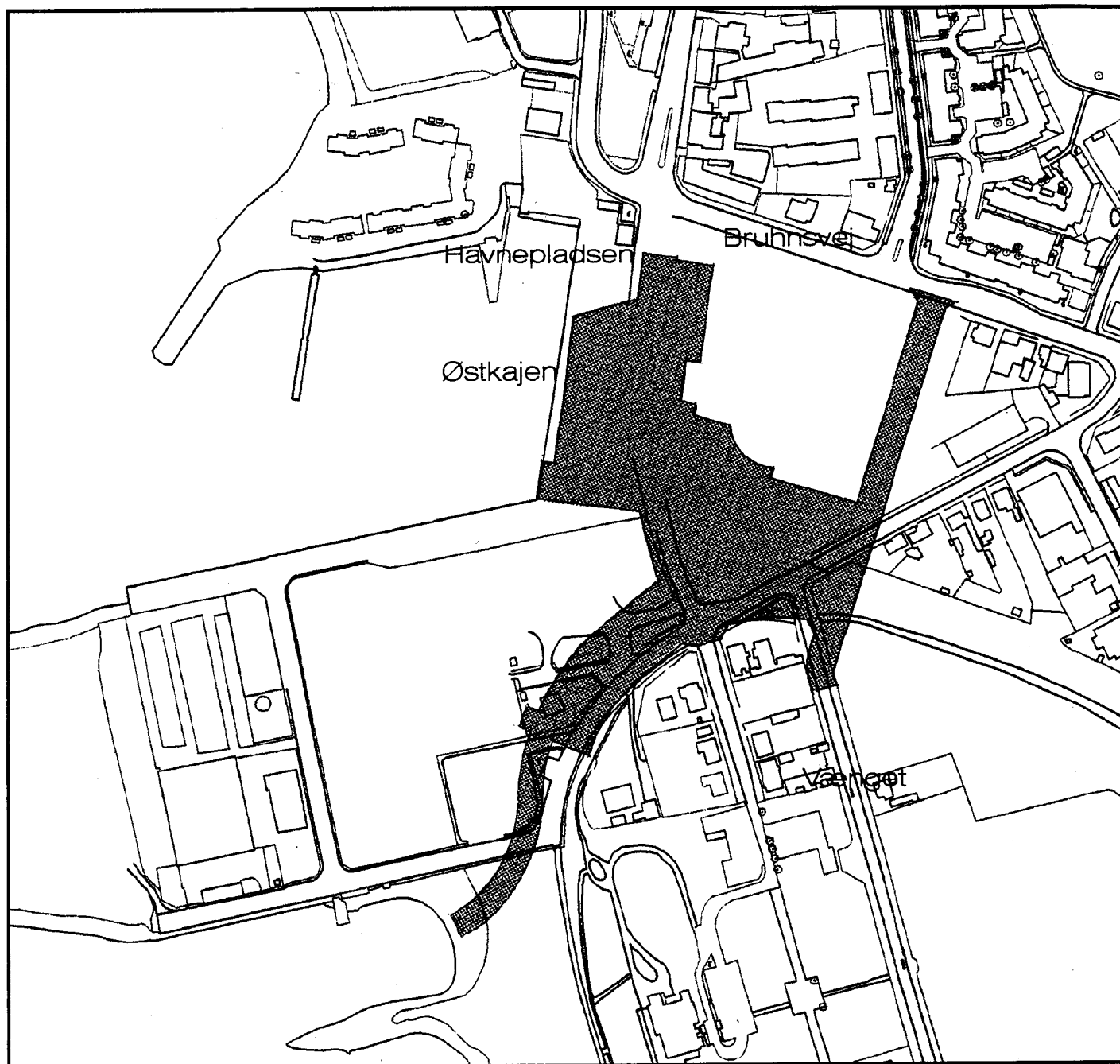


FREDERIKSSUND KOMMUNE



Lokalplan for et boligområde på Østkajen

Vedtaget af Byrådet den 6. juni 2000

LOKALPLAN nr. 80

Indhold

Redegørelse.....	3
Indledning og formål	3
Lokalplanens område.....	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
LOKALPLAN nr. 80.....	15
§ 1. Lokalplanens formål	15
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	15
§ 3. Områdets anvendelse	16
§ 4. Udstykning.....	17
§ 5. Trafikforhold	17
§ 6. Teknisk forsyning	17
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
§ 9. Ubebyggede arealer, beplantning m.v.	19
§ 10. Forurening	20
§ 11. Støjforhold	20
§ 12. Grundejerforening	20
§ 13. Forudsætning for ibrugtagning	21
§ 14. Servitutbortfald	21
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger.....	21
§ 16. Myndighedsgodkendelser.....	22
§ 17. Vedtagelsespåtegning	23
Lokalplankort	planbilag 1
Illustrationsplan	planbilag 2

Lokalplan nr. 80 , Boligområde på Østkajen er udarbejdet af Frederikssund Kommune med bistand fra Arkitektgruppen Århus.

REDEGØRELSE

INDLEDNING OG FORMÅL

Frederikssund Havn er pr. 1. Januar 1998 ophørt som trafikhavn. Byrådet har igangsat en planlægning af havnearealerne med henblik på, at de kan udvikles til et attraktivt byområde.

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

Østkajen udgør en del af havneområdet.

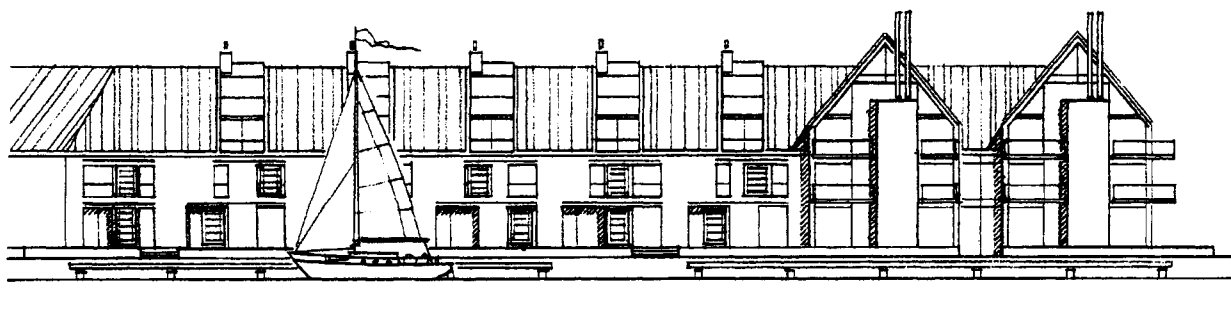
For Østkajen beskriver helhedsplanen, at der kan opføres en butik med et etageareal på 4500 m² og et tilhørende parkeringsareal med plads til 160 biler samt en boligbebyggelse i 2½ etage udformet som en karrébebyggelse med ca. 80 boliger.

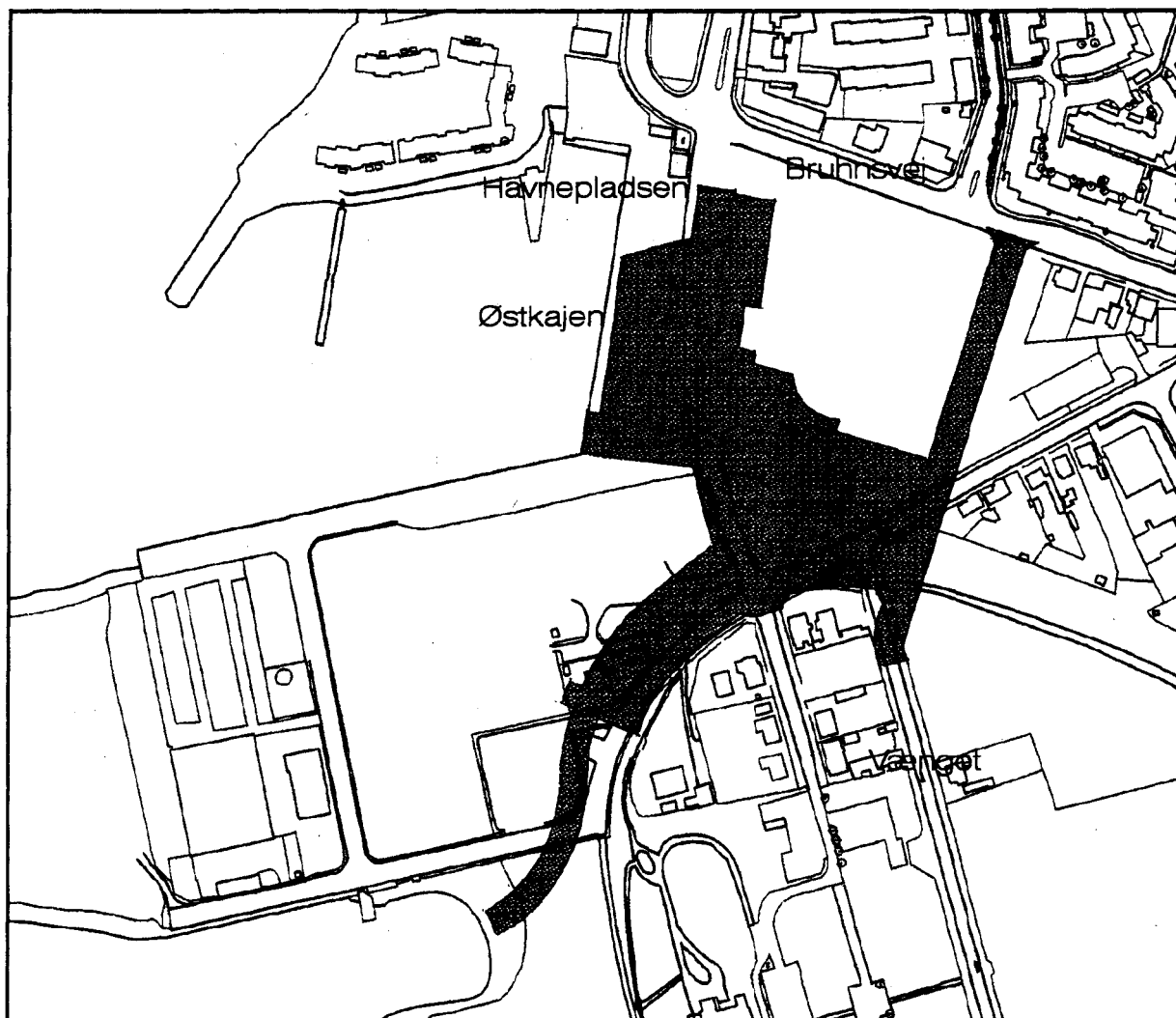
Herudover beskrives anlægget af en ny havneplads samt en promenade på selve kajen og en kanal fra Østkajen til Stenværkshavnen.

I helhedsplanen er det beskrevet at der på arealet kan opføres en boligbebyggelse med tæt kontakt til vandet ud til promenaden på Østkajen og den nye kanal.

Helhedsplanen foreslår at boligerne på Østkajen udføres med højtliggende stueetager og private udearealer ud mod promenaden og kanalen.

Lokalplan 80 har til formål at give mulighed for etableringen af boligerne på Østkajen. Den øvrige anvendelse af arealerne på Østkajen vil blive lokalplanlagt i andre lokalplaner.





LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et areal på Østkajen i Frederikssund Havn og afgrænses som vist med raster på kortudsnittet ovenfor.

LOKALPLANENS INDHOLD

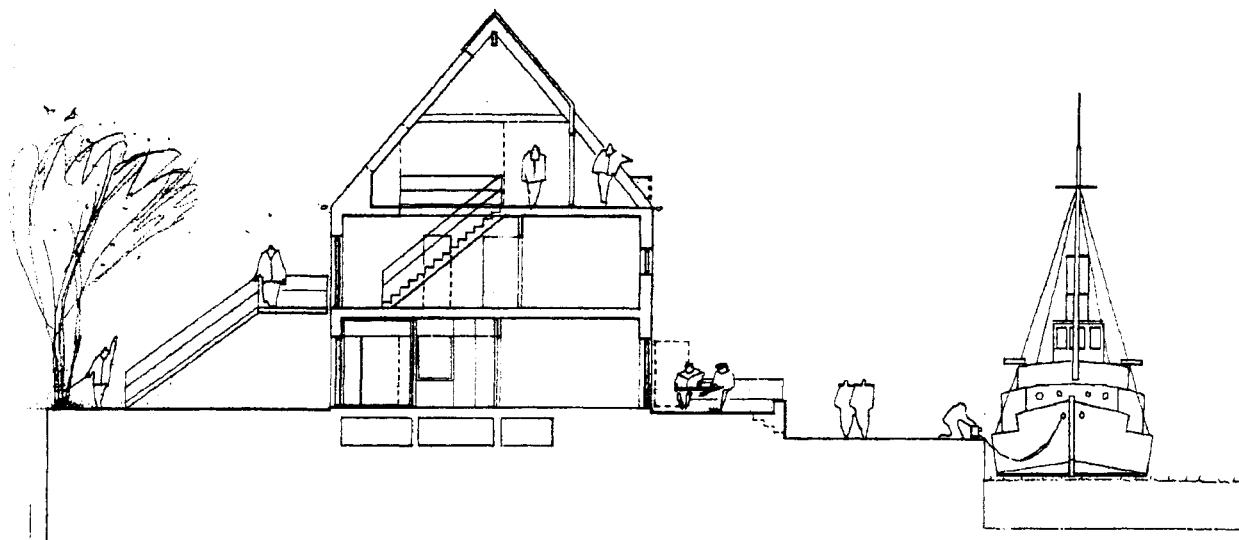
Planens hovedtræk

Lokalplanen muliggør opførelse af en boligbebyggelse bestående af ca. 60 boliger med et samlet areal på ca. 6.950 m². Boligbebyggelsen udformes som en sammenhængende karrébebyggelse, der slynger sig fra Havnepladsen langs Østkajen og den nye kanal frem til Stenværksvej.

Bebyggelsen opføres med huse i 2½ etager og enkelte i 3 etager. Der er i en del af de 2½ og 3 etagers bygninger vandrette lejlighedsskel.

De 3-etages bygninger er placeret i enderne af karrébebyggelsen, og hvor den skifter retning for at markere retnings skiftet og fremhæve karréformen i bebyggelsen.

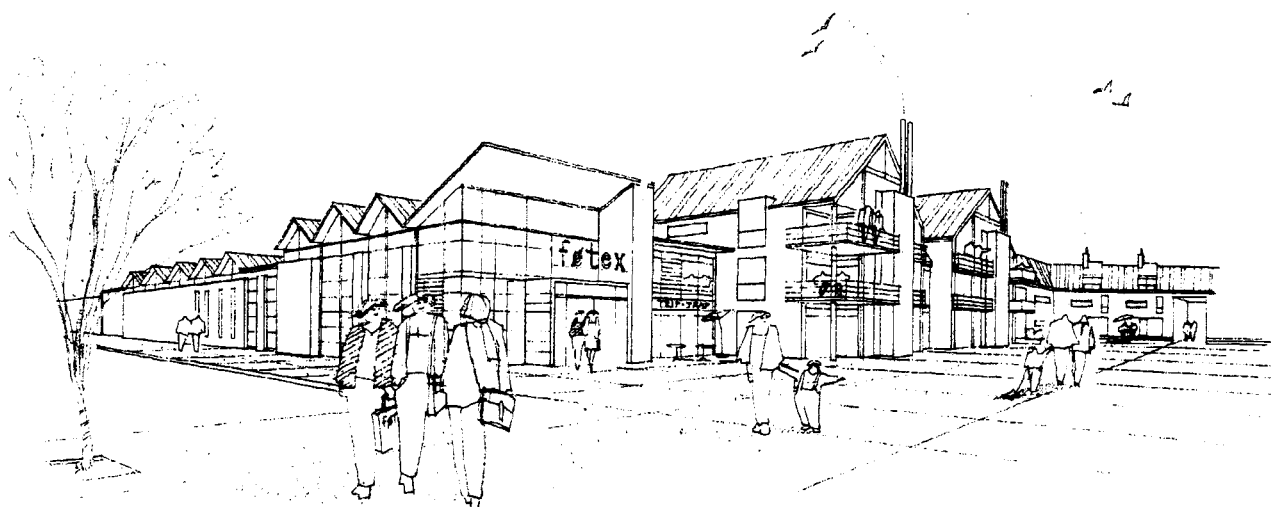
Boligerne placeres på en forhøjet sokkel. Boligerne i stueetagen har et privat forhøjet udeareal mod promenaden, og boligerne i de overliggende etager har altaner mod vandet.



Snit ved kajen

Facaderne opføres hovedsagelig i blank eller pudset / vand-skuret mur med mindre bygningsdele i træ. Tagene udføres med saddeltag belagt med teglsten bortset fra tagelementer som kviste og karnapper, der kan være beklædt med zink, glas eller pap

På gårdsiden indrettes fællesarealer med parkeringspladser, opholdsareal med legeplads for beboerne, og op mod varehushuset facade kan der opføres overdækkede parkeringspladser / carporte og fælles cykel og redskabsrum til boligerne.



Bebyggelsen set fra Havnepladsen

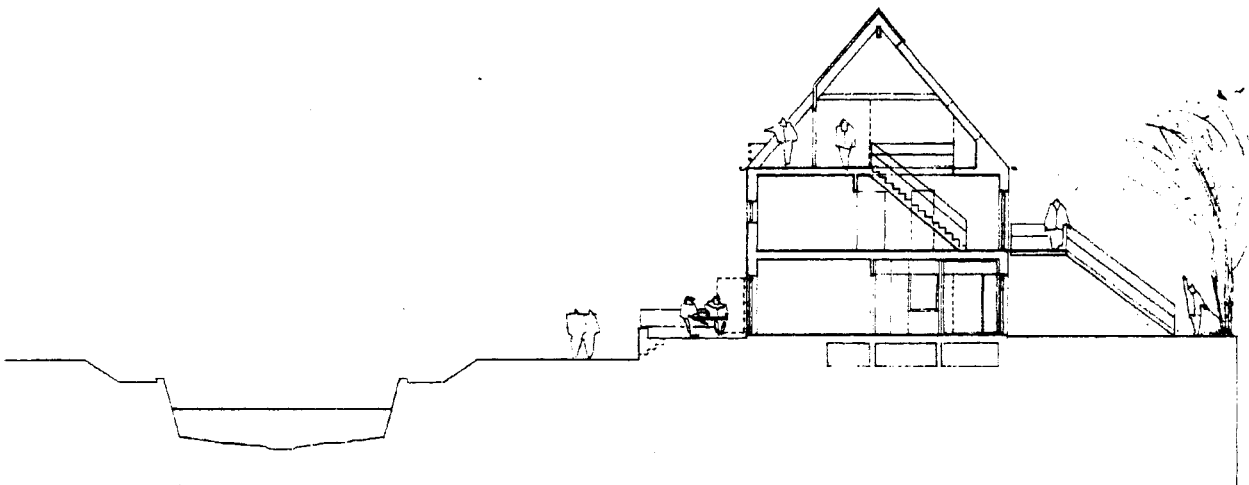
I den del af bebyggelsen der vender op mod den nye Havneplads, kan der indrettes bebyggelse til butikformål og erhvervsformål. Butikken, der er tiltænkt maritimt relaterede udvalgsvarer, skal placeres i stueetagen og kælderen, og må ikke have en størrelse på over 150 m² excl. kælder. Bebyggelsen til

erhvervsformål, der er tiltænkt kontorer til liberale erhverv, må placeres i både stuetagen, og på 1. og 2. sal.

Ved havnepladsen sammenbygges boligerne på Østkajen med det kommende varehus, og bebyggelserne opføres med en højde og med materialer, der arkitektonisk er tilpasset hinanden.

Planen omfatter også en ny kanal fra Østkajen til Stenværshavnen. Kanalen udføres på det meste af strækningen med en bolværkslignende konstruktion og får en vandspejlsbredde på ca. 8,00 m og en vanddybde på ca. 1,5 m.

Kanalen kan besejles med småbåde og joller, men der etableres ikke faste liggepladser for både i kanalen.



Snit gennem bebyggelsen ved kanalen

Diagonalt gennem bebyggelsen fra en port ved Havnepladsen til en port ved kanalens knæk, skal der være en offentlig stiforbindelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Frederikssund Kommuneplan 1997-2009 er Østkajen 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 butik- og erhvervstyper, at der ikke bør placeres rent administrative erhverv på området.



Kortet viser kommuneplanens rammer

Lokalplanen er beliggende i Kommuneplanens rammeområde C1.1 Bymidten.

For området gælder bl.a. følgende rammebestemmelser:

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål og blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med butikker, kontorer, liberale 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.
- Bebyggelsen må i dele af havnefronten opføres i max. 3 etager med en gesimshøjde på 8 m.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke være større end 60.
- Byrådet kan hæve bebyggelsesprocenten til 80 for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet bebyggelsesplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages. Bebyggelsesprocenten kan ligeledes hæves til 80 for enkeltparceller, når det efter Byrådets skøn kan bidrage til at skabe en harmonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse.

- Der må ikke inden for området etableres dagligvarebutikker med et samlet etageareal, der overstiger det i Byrådets retningslinier fastsatte maksimale etageareal.
- 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.

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. Østkajen 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 udvikle sig omkring havnen.

Ved Nord-, Syd- og Østkaj foreslår Helhedsplanen, at der opføres ny boligbebyggelse med tæt kontakt til vandet og havnen. Boligbebyggelsen ved Østkajen kan opføres som en 2½ etages karrébebyggelse langs kajen, kanalen og promenaden, og med fællesarealer og parkering mellem boligbebyggelsen og det kommende varehus.

Boligbebyggelsen foreslås sammenbygget med varehuset ud imod Østkajen.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med de i Helhedsplanen fastsatte principper.

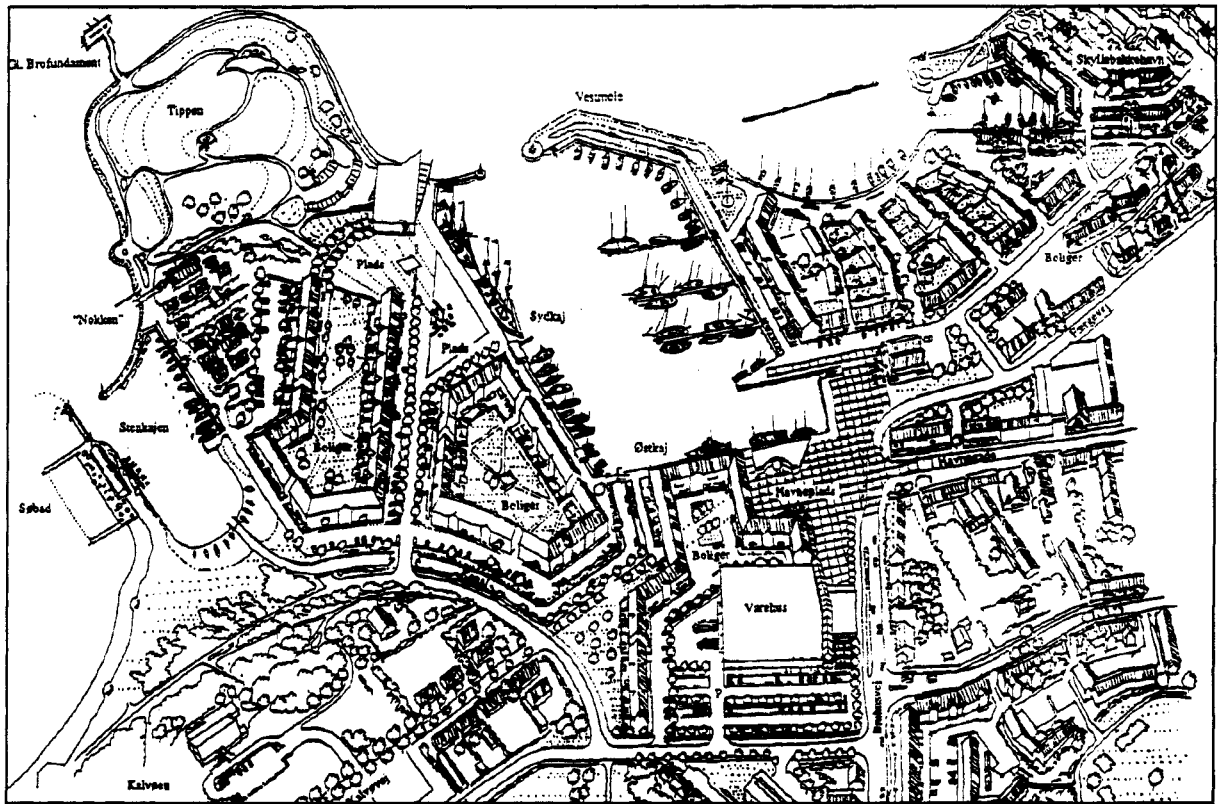


Illustration fra Helhedsplanen

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. Skiltning og reklamering i lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 60 og kommunens vejledning for udformning af skilte og facader.

Regionplan 1997 for Frederiksborg Amt.

Af regionplan 1997 fremgår det, at Frederikssund Havns status som trafikhavn ophørte pr. 1. januar 1998. Omdannelsen af havneområdet er i overensstemmelse med regionplanen.

I regionplan 1997 er Frederikssund udpeget som regionalt detailhandelscenter, hvor der gælder en øvre grænse for anlæg af udvalgswarebutikker på 1000 m², anlæg af en udvalgswarebutik på maksimalt 300 m² er i overensstemmelse med regionplanen

Støjforhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i Miljøbeskyttelsesloven og bestemmelserne i regionplanen.

Bestemmelserne fastsætter de støjmæssige rammer for lokalplanlægningen, og de skal sikre, at støjfølsomme områder ikke udsættes for uacceptable støjniveauer.

Vejtrafikstøj

På baggrund af den reviderede nordiske beregningsmodel for vejstøj er støjniveauet langs facaderne mod Færgevej, Havnepladsen, havnefronten og "Vængets forlængelse" beregnet.

De trafikale forudsætninger er baseret på Frederikssund kommunes trafikplan, hvor der er foretaget en beregning af trafikallet i en situation, hvor trafikreguleringerne er udført og området er fuldt udbygget.

Beregningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 55 dB(A) for den udendørs støjpåvirkning af bebyggelsen er overholdt, bortset fra ca. 8 m. facade mod Havnepladsen, hvor støjpåvirkningen er 57,8 dB(A).

Netop denne del af bebyggelsen må for en stor del anvendes til erhvervsformål, og bygningens øvrige 3 sider er ikke støjbelastet over grænseværdien, så overskridelsen vurderes at være acceptabel.

For at sikre et indendørs støjniveau der ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 30 dB(A), vil det være nødvendigt ved facadeisolering at sikre, at det indendørs støjniveau i støjfølsom bebyggelse, d.v.s. primært bebyggelse til boliger og kontor erhverv, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

Miljøstyrelsens vejledning indeholder også en grænseværdi på 55 dB(A) på døgnbasis for støjbelastning på boligernes udendørs opholdsarealer. Støjudbredelsen viser at samtlige boliger vil have mulighed for at indrette et udendørs opholdsareal, hvor grænseværdien er overholdt.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 11 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøministeriets vejledende grænser for virksomhedsstøj.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

	Hverdage: kl.07 - 18 Lørdage: kl. 07 - 14	Hverdage: kl. 18 - 22 Lørdage: kl. 14 - 22 Søn- og hellig- dage: kl. 07 - 22	Alle dage: kl. 22 - 07
Blandet bolig- og erhvervsområder, centerområder og bykerner	55	45	40

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgn- perioder.

De nærmere definitioner m.v. er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende på arealer, der tidligere har været benyttet til erhvervsformål, bl.a. jernstøberi, maskinfabrik, tankstation m.m.

De foretagne undersøgelser viser en forurening med tungmetaller og olie.

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

Godkendelse af miljøforanstaltninger skal ske af Frederiksborg Amt.

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.

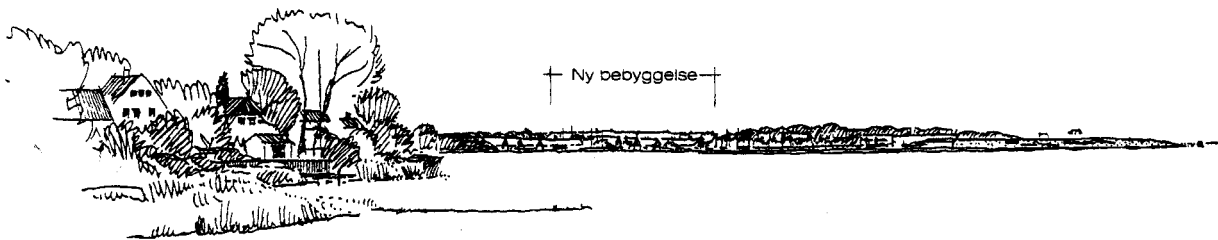
Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinien, idet lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende havneanlæg.

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, og at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen. Endvidere er det af høj prioritet, at offentlighedens adgang til kysten sikres. For bebyggelse og anlæg i byzoner, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Boligbebyggelsen på Østkajen vil få samme dimensioner som den øvrige bebyggelse på Nordkajen og bebyggelsen i Havnegade og Færgevej, og vil således ikke afvige i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

Illustrationerne nedenfor viser helheden i byens profil og kystlandskabet og den nye bebyggelse på Østkajen set fra Kronprins Frederiks Bro.



Påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen er en del af helhedsplanen for omdannelsen af Frederikssund Havn til en attraktiv ny bydel, der gennem et varieret bymæssigt indhold kan give byen et nyt ansigt mod vandet.

Det er helhedsplanens mål at udvikle et nyt maritimt indhold i havneområdet, der kan efterfølge den tidligere erhvervsmæssige besejling, og i et nøje tilrettelagt samspil mellem fjord, by og kystnatur at skabe et varieret og indholdsrigt byområde.

Området disponeres med fodgængerområder, promenader, pladser, grønne områder og forskellige maritime aktiviteter.

Endeligt skabes der i samspil hermed attraktive byggemuligheder, der kan støtte udviklingen i Frederikssunds nye havnefront med boliger, butikker, og servicefunktioner.

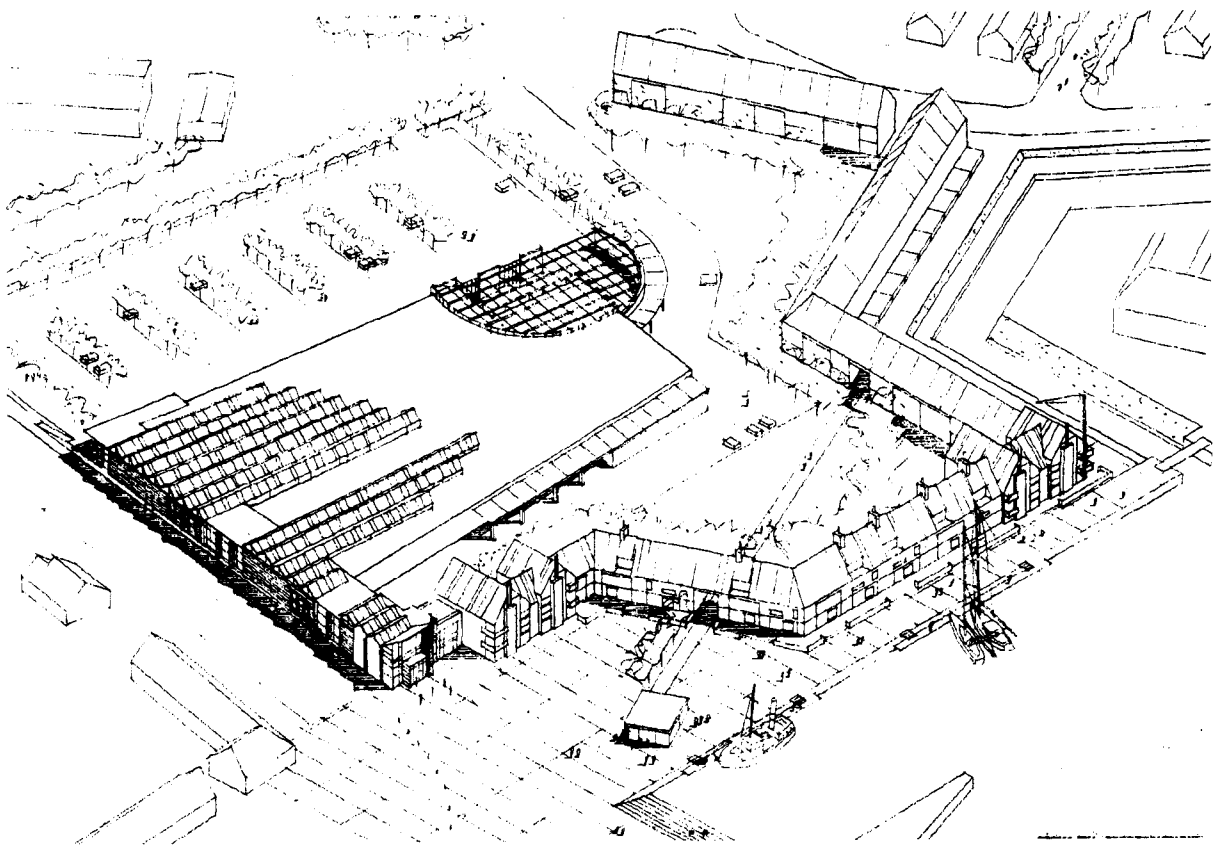
Lokalplanområdet udgøres, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, af et fabriksområde, der i forbindelse med vedta-

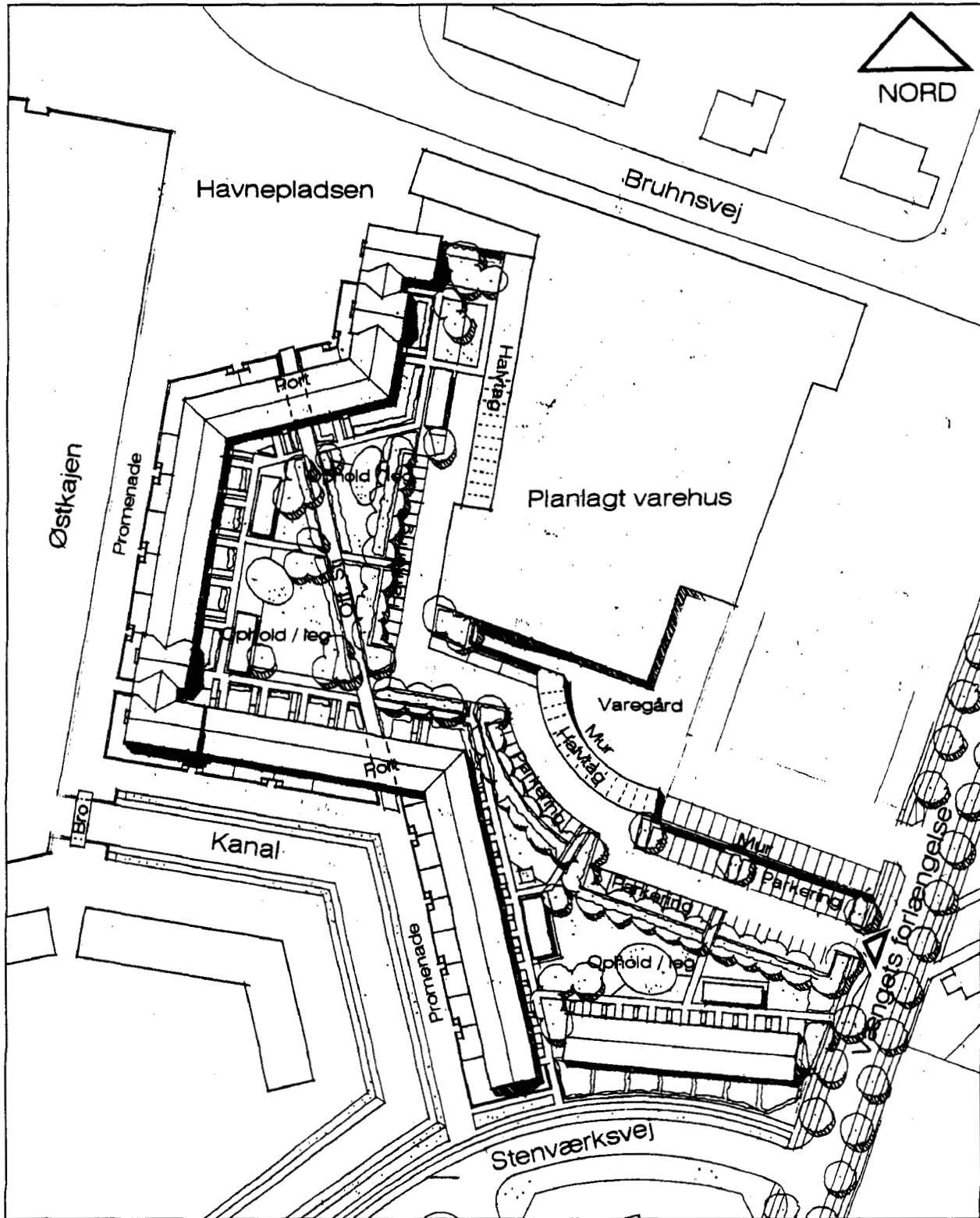
gelsen af helhedsplanen for havneområdet er under afvikling og nedbrydning.

Området vil således med vedtagelsen af lokalplanen overgå fra et lukket miljøbelastende erhvervsområde, et tidligere jernstøberi, til et åbent byområde i samspil med havn og fjord med en cityrelateret funktion, butiksmål.

Bebyggelsen vil højdemæssigt ikke afvige fra den eksisterende og planlagte bebyggelse, og vil blive en markant forbedring i bymæssig og landskabelig henseende, i forhold til den nuværende / tidligere fabriksbebyggelse, ligesom tilgængeligheden til kystområdets rekreative værdier forbedres, når helhedsplanen er realiseret.

Vejtrafikken i havneområdet tilknyttes primært Bruhnsvej, og lokalplanens udlægning af en ny vej fra Bruhnsvej til Vænget / Stenværksvej, er en del af helhedsplanens trafikløsning, som skal sikre en hensigtsmæssig trafikal sammenhæng mellem midtbyen, havneområdet og de rekreative arealer på den nye havnefront.





LOKALPLAN nr. 80

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. Juni 1999) 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 en mindre del af bebyggelsen kan anvendes til butiks- og kontorformål.
- At sikre, at bebyggelsen får et bymæssigt præg samtidig med, at dens dimensioner tilpasses de omkringliggende bebyggelser og kystlandskabet.
- At sikre, at bebyggelsen placeres hensigtsmæssigt i forhold til den nye havneplads og det kommende varehus.
- At sikre anlæg af de nødvendige veje, stier og parkeringsarealer.
- At muliggøre anlæg af en kanal fra Østkajen til Stenværkshavnen.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

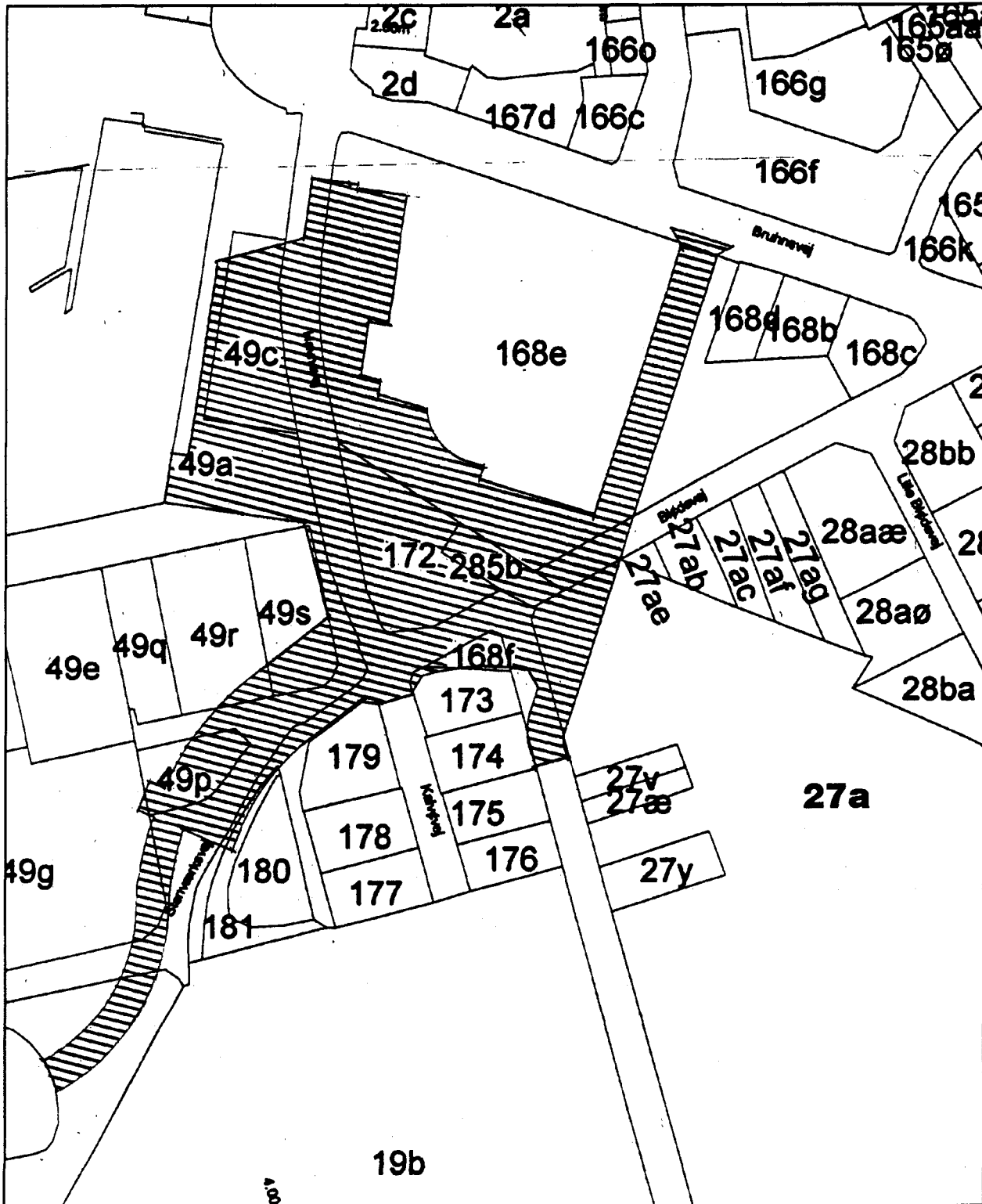
2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1, og omfatter matr. nre. 168f, 172, 285b Frederikssund Bygrunde og dele af matr. nre. 168e, 49a, 49c, 49g, 49d, 49p, 49r, og 49s Frederikssund Bygrunde, samt del af matr. nr. 27a Frederikssund Markjorde, samt dele af offentlige veje "a", "b", "f" og "aq" samt de parceller der efter den 02. 11. 1999 udstykkes herfra.

Lokalplanområdet udgør ca. 20.000 m²

Lokalplanområdet er vist skraveret på matrikelkortet side 15.

I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige afgrænsning af Byrådet .

2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone.



Matrikelkort

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området anvendes til boligformål i form af rækkehu-
se og etageboliger samt til erhvervsformål i form af
butik og liberale erhverv.

- 3.2 Inden for de på planbilag 1 viste byggefelter 1, 2 og 3 må der opføres bebyggelse til boligformål.
- 3.3 Inden for det på planbilag 1 viste byggefelt 3 må der indrettes max. 150 m² i stueetagen og max. 150 m² i kælderen til erhvervsformål i form af udvalgsvarerbutik.
- 3.4 Inden for det på lokalplankortet viste byggefelt 3 må der indrettes bebyggelse til erhvervsformål i form af kontorer til liberale erhverv og lign.
- 3.5 Der skal inden for området etableres fælles parkerings- og opholdsareal.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning af lokalplanområdet må kun ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet.
- 4.2 Områdets friarealer kan udstykkes separat.
- 4.3 Der kan inden for området udstykkes mindre grunde end 700 m², som f.eks. sokkelgrunde eller rækkehusgrunde på min. 100 m².

§ 5 Trafikforhold

- 5.1 På lokalplankortet er med raster vist de arealer, der er udlagt til veje og stier:

Vej A-B (Vængets forlængelse)	14,5 m bred
Vej C-D (Stenværksvejs tilslutning)	14,0 m bred
Vej E-F (Ny adgangsvej)	8,0 m bred
Bro G-H (bro over nyanlagt kanal)	12,0 m bred
Sti a-b (ny offentlig sti)	3,0 m bred

- 5.2 Der skal langs vej E-F anlægges parkeringspladser svarende til 1,5 plads pr. bolig, 1 plads pr. 25 m² butik og 1 plads pr. 50 m² kontor.
- 5.3 Den offentlige stiforbindelse a-b for gående og cyklende, som vist på lokalplankortet, skal føres gennem portåbninger i bebyggelsen.
Knallertkørsel vil ikke være tilladt.

§ 6 Teknisk forsyning

- 6.1 Elforsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.

- 6.2 Belysning på vej- sti- og parkeringsarealer skal etableres som lav belysning på bygninger og pullerter langs gangstien.
- 6.3 Nybyggeri skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
- 6.4 Nybyggeri skal tilsluttes et kabel-TV net.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse skal etableres inden for de på lokalplankortet viste byggefelter.
- 7.2 Der må maksimalt opføres 6.950 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 60 for området under ét.
- 7.3 Bebyggelsen skal sammenbygges med den planlagte varehusbebyggelse ved Havnepladsen og den skal opføres som en sluttet bebyggelse med facade i byggefeltets facadelinier mod Havnepladsen, promenaden på Østkajen og den kommende kanal fra Østkajen mod Stenværkshavnen. Mindre fremskudte partier kan dog overskride facadelinien, når de placeres inden for byggefeltet. Facadelinierne er vist på lokalplankortet.
- 7.4 Inden for byggefelt 1 må bebyggelsen opføres i maksimalt 2½ etage og med vandrette lejlighedsskel. Inden for byggefelt 2 og 3 må bebyggelsen opføres i maksimalt 3 etager og med vandrette lejlighedsskel.
- 7.5 Bebyggelsen skal opføres med en gesimshøjde på 8,00 m og den maksimale bygningshøjde, målt i forhold til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn, må ikke overstige:
- | | |
|--------|---------------|
| 12,0 m | i byggefelt 1 |
| 15,0 m | i byggefelt 2 |
| 15,0 m | i byggefelt 3 |
- 7.6 Uden for byggefelterne kan der, i skel og sammenbygget med det kommende varehus, opføres fælles cykel- og redskabsrum samt overdækkede parkeringspladser.
- 7.7 Udvendige trapper, cykel- og redskabskure kan opføres uden for byggefelterne.

- 7.8 Mindre bygninger til områdets tekniske forsyning kan opføres uden for byggefelterne.
- 7.9 Der skal etableres portåbninger for sti a-b, som vist på lokalplankortet.
- 7.10 Byggelovens bestemmelser om højde og afstand til anden bebyggelse på samme grund kan fraviges for bebyggelse i lokalplanområdet for så vidt angår bebyggelsen langs kanalen og Stenværksvej.
- 7.11 Der kan opføres bebyggelse i skel, som vist på lokalplankortet, planbilag1.

Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstandsforhold i skel kan således fraviges.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen skal fremstå i tegl enten som blank mur eller med pudset overflade, mindre afgrænsede bygningsdele kan opføres i træ eller et andet materiale.
- 8.2 Vinduespartier skal udføres i træ eller aluminium.
- 8.3 Tage skal opføres som saddeltag med en hældning på mellem 45° og 55° beklædt med tegl tagsten. Mindre dele af tagfladerne kan dog beklædes med zink eller tagpap. Endvidere kan en del af tagfladerne udføres med glaspartier evt. kombineret med altaner.
- 8.4 Bebyggelsen skal fremstå med materialer i farver fra farveskalaen gul til rød og sort til hvid. Farveskift kan ske ved fremspring, retningsændring eller ved afgrænsede bygningsdele.
- 8.5 Der må ikke opsættes udendørs radio- og TV-antennor - herunder parabolantennor.
- 8.6 På bebyggelse i byggefelterne 1 og 2 må der ikke opsættes skilte og reklamer, på bebyggelse til erhvervsformål i byggefelt 3 skal skiltning og reklamering ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 60 og kommunens vejledning for udformning af skilte og facader.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.v.

- 9.1 I lokalplanområdet skal der indrettes udendørs opholds- og friarealer svarende til mindst 50% af det samlede bruttoetageareal.
- 9.2 De ubebyggede arealer skal med hensyn til udformning, befæstelse, beplantning, belysning og udstyr i øvrigt i princippet etableres som vist på illustrationsplanen.
- 9.3 Mellem promenaden og boligernes hævede opholdsareal skal der etableres et befæstet terrænspring med en højde på ca. 60 cm i forhold til promenadeniveauet som adskillelse mellem offentligt og privat areal.
- 9.4 Langs vej E – F skal der plantes en række opstammede træer i danske løvfældende arter.
- 9.5 Der skal reserveres areal til en kanal i en bredde af 14 m, jf. lokalplankortet.

§10 Forurening

- 10.1 Der er tinglyst affaldsdepot på matr. nr. 168 e Frederikssund Bygrunde.
- 10.2 Forureningen skal oprenses efter en plan godkendt af Frederiksborg Amt.

§ 11 Støjforhold

- 11.1 Virksomheder, der etablerer sig i området, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænser for virksomhedsstøj i centerområder.
- 11.2 Det skal sikres, at det indendørs støjniveau, som vejstøj påføre støjfølsom bebyggelse (boliger og kontorer) ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening / ejerforening for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen / ejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det, og den skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med grundejerforeningen

for det tilstødende varehus og andre tilgrænsende grundejerforeninger eller opdele foreningen i flere selvstændige foreninger.

- 12.2 Grundejerforeningen / ejerforeningen 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.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagen

- 13.1 Bebyggelsen må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før den i §6 nævnte tilslutning til den kollektive fjernvarmeforsyning har fundet sted.
- 13.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før et efter byrådets skøn passende andel af det fælles opholdsareal og parkeringsanlæg med belægning, beplantning og belysning er etableret.
- 13.3 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til et kabel-TV net.

§14 Servitutbortfald

- 14.1 Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16:

Dokument lyst 20.04.1994 om fjernvarme.

Dokument lyst på matr. nr. 285b om arvefæsteafgift.

Lokalplan nr. 69 - "Lokalplan for en boligbebyggelse på Kalvøvej", lyst 09.05.1996, ophæves for den del der vedrører lokalplanområdet for nærværende lokalplan.

§15 Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkningerne af lokalplanen.

- 15.1 Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt. Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen. Lokalplanen medføre

derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

- 15.2 Hvis det er af væsentlig betydning for at få ført planen ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning, §47.
- 15.3 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.
- 15.4 Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne i planen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.
- 15.5 Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives.
- 15.6 Videregående afvigelser end omhandlet i § 15.4 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 15.7 En bestemmelse i lokalplanen, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

§16 Myndighedsgodkendelser

- 16.1 Uanset forestående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse / dispensation fra Frederiksborg Amt for så vidt angår bortgravning / indkapsling af forurenede jord.

§17 Vedtagelsespåtegning

17.1 I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan nr. 80 endeligt.

Frederikssund Byråd den 6. juni 2000

P.b.v.

Knud B. Christoffersen
borgmester

/

Bodil Hare
teknisk direktør

Foranstående lokalplan, der er offentligt bekendtgjort første gang 17. juni 2000 begæres tinglyst i henhold til lov om planlægning (lov nr. 551 af 28. juni 1999) på de i §2.1 nævnte ejendomme af Frederikssund Bygrunde og Frederikssund Markjorder.

Frederikssund Byråd den 4. september 2000

P.b.v.

Knud B. Christoffersen
borgmester

/

Bodil Hare
teknisk direktør

Ophævelse af del af lokalplan nr. 69

Lokalplan nr. 69 tinglyst den 9. maj 1996 begæres ophævet, for det område lokalplan nr. 80 omfatter, i henhold til lov om planlægning (lov nr. 551 af 28. juni 1999) Ophævelsen gælder følgende matrikel: 168 f Frederikssund Bygrunde.

Frederikssund den 4. september 2000

P.b.v.

Knud B. Christoffersen
borgmester

/

Bodil Hare
teknisk direktør

Aflysning af deklaration

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 80 ophæves deklaration om fjernvarme lyst den 20.04.1994.

Deklarationen begæres ophævet for matrikel nr. 172 Frederikssund Bygrunde, i henhold til lov om planlægning (lov nr. 551 af 28. juni 1999).

Frederikssund den 4. september 2000

P.b.v.

Knud B. Christoffersen /
borgmester

Bodil Hare
teknisk direktør

Aflysning af deklaration

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 80 ophæves deklaration om arvefæsteafgift.

Deklarationen begæres ophævet for matrikel nr. 285 b Frederikssund Bygrunde, i henhold til lov om planlægning (lov nr. 551 af 28. juni 1999) samt tinglysningslovens § 20 da dokumentet er lyst før 1911 og ikke findes.

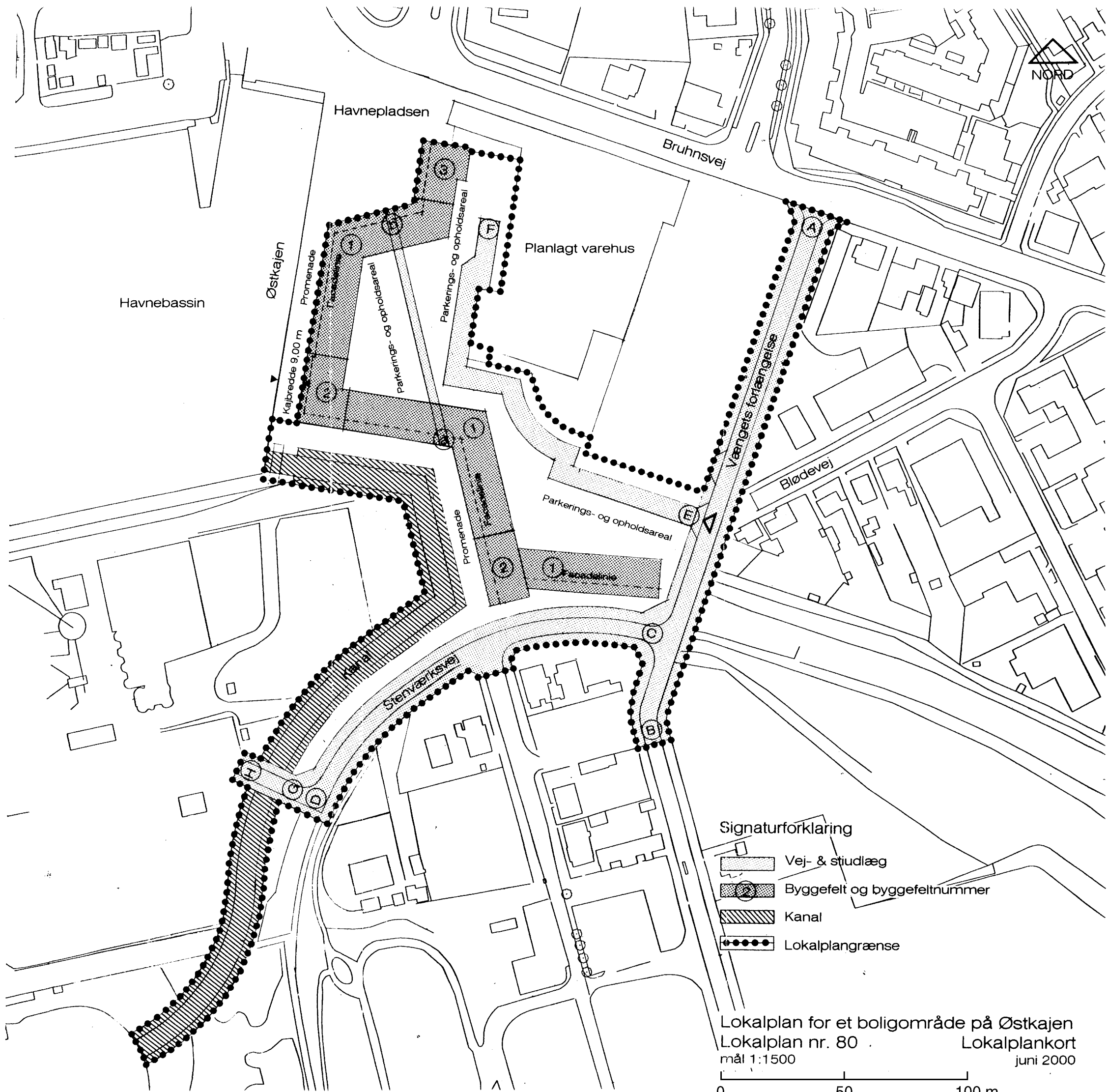
Frederikssund den 4. september 2000

P.b.v.

Knud B. Christoffersen /
borgmester

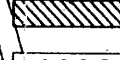
Bodil Hare
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten den 7. september 2000

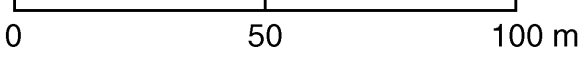


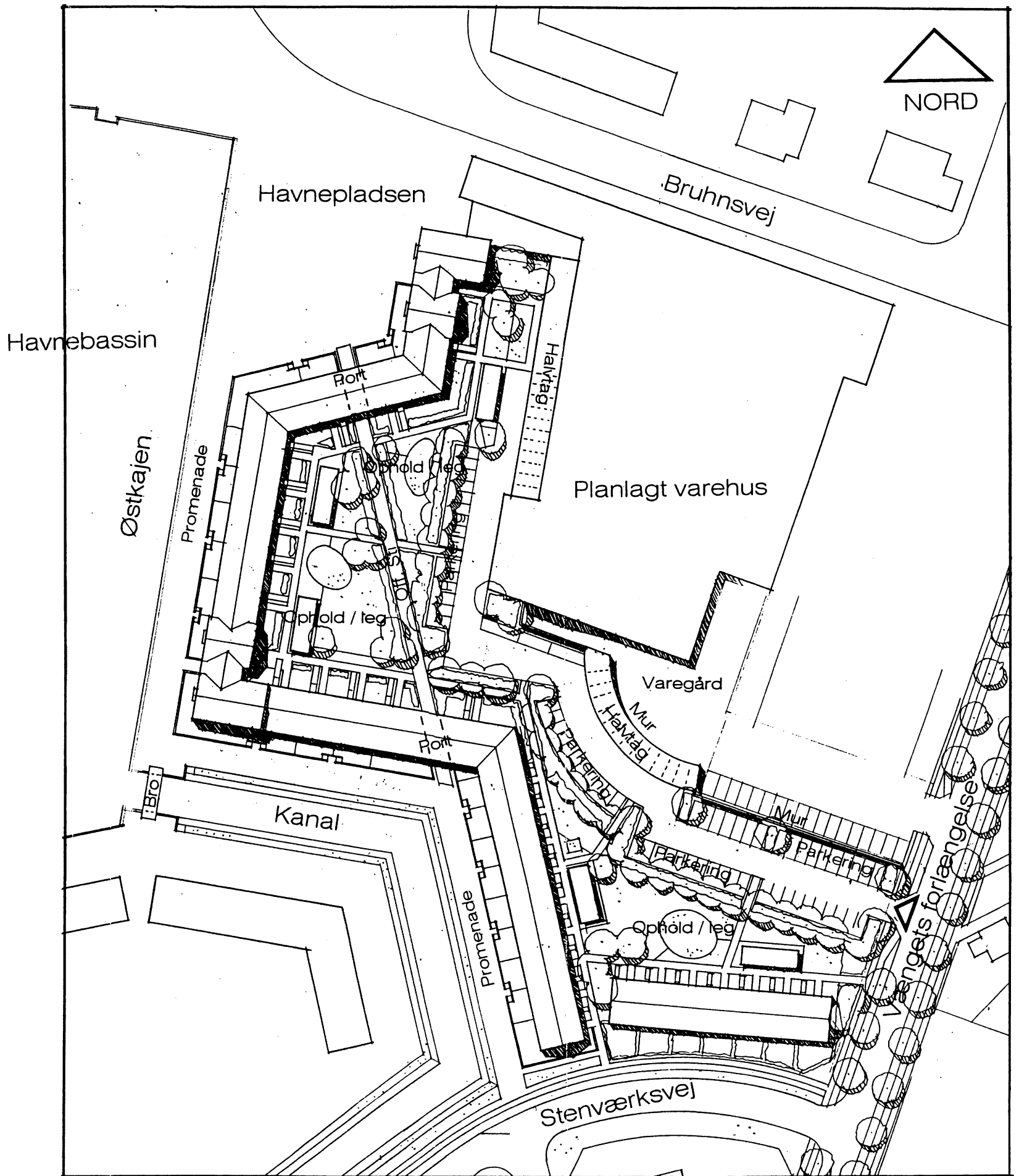
NORD

Signaturforklaring

-  Vej- & stuelæg
-  Byggefelt og byggefeltnummer
-  Kanal
-  Lokalplangrænse

Lokalplan for et boligområde på Østkajen
 Lokalplan nr. 80
 mål 1:1500
 Lokalplankort
 juni 2000





Lokalplan for et boligområde på Østkajen
 Lokalplan nr. 80
 Illustrationsplan
 Juni 2000