

Lokalplan nr. 100

Lokalplan for Sydbyen, etape 1

Vedtaget af byrådet den 24. januar 2006



Frederikssund Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj.....	7
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	7
Bæredygtig udvikling	7

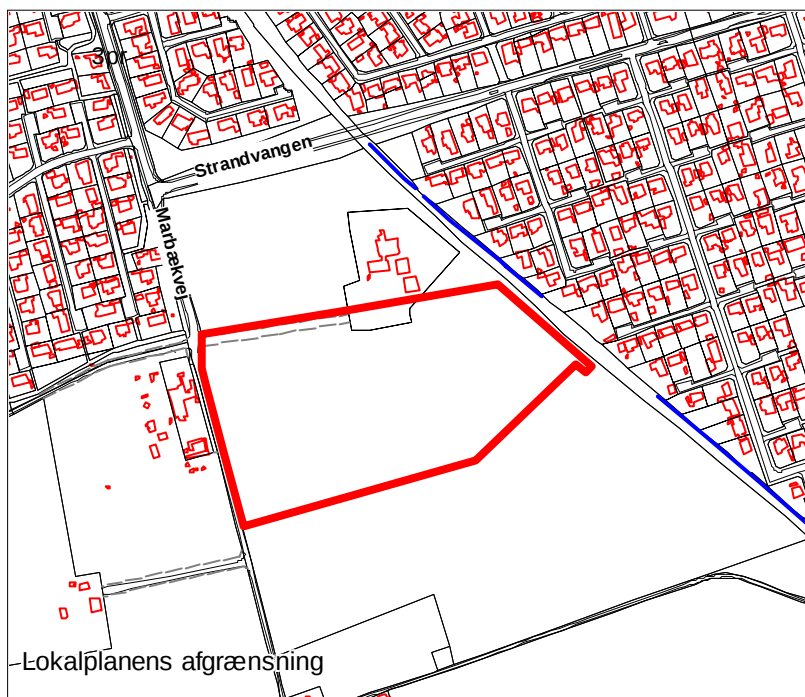
Lokalplanens bestemmelser Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Områdets afgrænsning	9
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	9
§ 4. Områdets anvendelse.....	9
§ 5. Udstykning	10
§ 6. Veje og stier	10
§ 7. Parkering	11
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	13
§ 10. Ubebyggede arealer	14
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	15
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	15
§ 13. Afskærmningsforanstaltninger	16
§ 14. Grundejerforening.....	16
§ 15. Servitutter	16
§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	16
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	17

Bilag:

- Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Kortbilag 2: Illustrationsplan
- Kortbilag 3: Teknisk kort med veje, stier og byggelinier
- Kortbilag 4: Snit i stamvej
- Kortbilag 5: Snit i boligvej

Redegørelse



Indledning

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

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

Områdets beliggenhed

Lokalplan 100 omfatter et ubebygget område beliggende på arealet mellem adgangsvejen til Gyldenstensskolen imod nord, Marbækvej mod vest og jernbanen mod øst. Mod syd møder området det åbne land.

Baggrund og formål med lokalplanen

I kommuneplan 1997-2009 forudsættes området inddraget i rammerne for lokalplanlægning ved en kommende revision af kommuneplanen. I forbindelse med udarbejdelse af strategien for kommuneplanlægningen 2003 blev byudviklingen af området fremskyndet, så det planmæssige grundlag for byggeri i området ville kunne være til stede i 2007.

På den baggrund fik Frederikssund Kommune udarbejdet en helhedsplan for dette lokalområde samt tilstødende arealer. Helhedsplanen blev forelagt og politisk godkendt d.10. februar 2005.

Helhedsplanen kan læses i sin fulde længde i Teknisk Forvaltning.

Helhedsplanen er udformet med respekt for det eksisterende landskab.

Området udlægges til boligområde med en variation af enfamilieboliger i form af rækkehuse, parcelhuse samt dobbelthuse i 1 og 2 plan centreret omkring tre stikveje. Variationen af forskellige hustyper skal sikre en mangeartet beboersammensætning.

Der lægges op til en grøn haveby med rumdefinerende beplantninger langs veje og haver kombineret med, at landskabskiler trækkes ind mellem boligvejene og skaber forbindelsen til det åbne land.

På boligvejene etableres midterrabatter, hvor carporte samt affaldsstationer og vaskepladser for bilvask placeres, således at de enkelte grunde kan friholdes for disse funktioner.

I de tilstødende arealer udlægges beslægtede boligkvarterer. På det område, der tidligere har huset skallefabrikken og det nuværende fritidsområde mod fjorden etableres en fjordpark: et attraktivt rekreativt område.

På ovennævnte baggrund er arbejdet med denne lokalplan samt kommuneplantillæg igangsat, så det planmæssige grundlag for en etapevis realisering af projektet kan tilvejebringes.

Historie – eksisterende forhold

Lokalplanområdet har i mange år ligget i byzonen, men er ikke lokalplanlagt, og benyttes i dag til jordbrug.

Området afgrænses mod nord af Gyldenstensskolen og Arbo-retet med de mange forskellige træarter. Herfra åbner det smukke let bølgende agerlandskab sig mod syd med enkelte fritliggende gårde omkranset af tæt beplantning.

Mod øst afsluttes området af jernbanen.

Mod vest afgrænser Marbækvej området. Vejen er på denne strækning en smal bivej, der på grund af sin karakter underordner sig områdets store landskabstræk.

Langs Marbækvej findes et lavbundsområde, som ønskes bevaret.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at fastlægge anvendelsen af området til boligformål samt regulere vejføringer, stier og den landskabelig behandling i lokalplanområdet. Ønsket er at skabe en grøn haveby med en varieret bebyggelse med arkitektonisk og funktionel kvalitet.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Ifølge Regionplan 2001 er lokalplanområdet beliggende i kystnærhedszonen. Det indebærer, at der skal foretages en vurdering af bebyggelsens påvirkning af miljøet.

Området har drikkevandsinteresser og sårbart grundvandsmagasin. Det betyder, at der skal sikres en tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet grundvandsressource i området.

Forholdene har indgået i screening og miljøvurderingen af lokalplanforslaget.

Kommuneplanen

En lokalplan skal være i overensstemmelse med de rammebestemmelser, der fastlægges for de enkelte dele af kommunen. Området er omfattet af Kommuneplan 1997 – 2009. Heri er området udlagt til fremtidigt muligt boligområde. Der er imidlertid ikke udarbejdet rammebestemmelser for området. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg for området, der tilvejebringer det planmæssige grundlag for lokalplanforslaget. Frederikssund Kommune har på ovennævnte baggrund udarbejdet kommuneplantillæg 21.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplantillæggets rammer for lokalplanlægning.

Trafikplanlægning

I forbindelse med udbygning af Sydbyen udbygges Marbækvej frem til den nye adgangsvej til området, således at vejen dimensioneres til den øgede trafik. I Trafik- og Miljø Plan 2002 foreslås det desuden at etablere en hovedsti langs Marbækvej, der forbindes til eksisterende stinet.

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer

I 2004 trådte Lov om Miljøvurdering af planer og programmer i kraft. Loven fastlægger, at der skal foretages en miljøvurdering af alle planer og programmer, som vurderes at kunne medføre væsentlige påvirkninger på miljøet. For at fastslå om en lokalplan skal miljøvurderes, foretages en screening af planens indvirkning på landskab, natur, biologisk mangefold, ressourceforbrug, befolkning, kulturarv, klima m.v. Resultat-

tet af screeningen sendes i høring hos berørte myndigheder. Beslutningen om, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering, skal offentliggøres.

På baggrund af screeningen er der udpeget tre områder, som det anses at være relevant at behandle i en egentlig miljøvurdering:

- *Trafik*, herunder belastningen fra trafikken i og omkring området, og miljømæssige påvirkninger fra banen samt de mulige afværgeforanstaltninger, der kan iværksættes.
- *Kystnærhedszonen og naturbeskyttelse*, herunder den visuelle påvirkning af kysten samt i hvilken grad planens realisering vil kunne tænkes at påvirke plante- og dyrelivet livet omkring Roskilde Fjord.
- *Drikkevandsinteresserne*, herunder i hvilken grad realisering af planen indenfor området kan tænkes at påvirke grundvandet.

Resume af Miljøvurderingen

Miljøvurderingen omfatter det område, der er indeholdt i kommuneplantillæg 21 og som lokalplantillæg 100 er en del af.

De væsentligste miljøkonflikter knytter sig til trafikken til og fra området, til det kystnære landskab og til grundvandsinteresserne indenfor planområdet. Det er derfor disse tre forhold som er undersøgt nærmere.

Den fremtidige trafik til og fra planområdet forventes ikke at stige væsentligt i forhold til dagens trafik, hvor Genbrugspladsen er nabo til det nye område og står for en meget stor del af den trafik der i dag kører til og fra området. Det er planen at lukke genbrugspladsen i 2006, inden det nye område tages i brug.

I forbindelse med opførelsen af den nye bebyggelse forventes Marbækvej udvidet til to kørebaner, hvilket kan risikere at få hastigheden til at stige. Både støjniveauet, barrireeffekten og den oplevede utryghed forventes derfor at stige. Bebyggelsen udformes og placeres, så støjen fra vej, jernbane og landingsplads overholder lovens krav. Reducering af hastigheden på Marbækvej gennem skiltning vil kunne reducere miljøgenerne.

Planområdet ligger ca. 700 m fra kysten og er omfattet af kystnærhedszonen. Fjorden er udpeget som EF habitat- og EF fuglebeskyttelsesområde. Området kan dog ikke ses fra kysten eller fjorden og forventes ikke at gribe forstyrrende ind i de beskyttede områder.

Lokalplanenes område ligger i et område, der har sårbart

grundvandsmagasin og grundvandsinteresser. For at begrænse forureningstruslen planlægges initiativer i.f.m. byggeriet, der skal mindske risikoen for forurening af grundvandet. Disse initiativer er indarbejdet i lokalplanen.

Miljøvurderingen og screeningen foreligger i sin fulde længde i kommuneplantillæg 21.

Forhold til byens andre funktioner, herunder støj

Lokalplanområdet er afgrænset af jernbanen mod øst, der påfører området en vis støjbelastning. Det vil i den forbindelse være nødvendigt at etablere tiltag til nedbringelse af støjen, således at grænseværdien på 55 db(A) kan overholdes ved facader og på udendørs opholdsarealer. Der vil blive foretaget støjberegninger for lokalplanområdet senest i forbindelse med udstykningen af de enkelte parceller, således at de matrikulære forhold omkring de arealer hvorpå de støjdæmpende foranstaltninger foretages, kan afklares.

Mod vest afgrænses området af Marbækvej. I forbindelse med udbygning af vejen ferm til lokalplanområdet, kan der foretages en støjberegning på denne belastning. Hvis det ikke er muligt at overholde grænseværdierne, skal der iværksættes støjdæmpende foranstaltninger til afhjælpning af forholdet.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Landbrugsloven

En realisering af lokalplanen kræver ophævelse af landbrugspligten på området jf. Landbrugslovens kapitel 5, § 6, hvoraf det fremgår, at "en landinspektør kan underskrive en erklæring, hvor i det bekræftes, at jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger og dertil hørende fællesarealer, som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål, - og jorden ligger i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til de nævnte formål."

Fortidsminder

Frederikssund Kommune foretager arkæologisk prøvegravning i området forud for iværksættelse af anlægsarbejder. Hvis der derudover under jordarbejder opdages grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Egnsmuseet Færggården.

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Frederikssund Kommune skal stræbe efter en udvikling der

både økonomisk og miljømæssig er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Det anbefales, at der anvendes byggematerialer, der er genanvendelige. Desuden gerne mærket ”Dansk Indeklima-mærkning”.

Frederikssund Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Frederikssund Kommune opfordrer desuden til, at der kun anvendes godkendte ukrudtsbekæmpelsesmidler.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- fastlægge retningslinier for en parcelhusbebyggelse og for en tæt/lav boligbebyggelse
- sikre en landskabelig bearbejdning af området, således at det tilpasser sig eksisterende og fremtidige naboparceller og det åbne land
- sikre en varieret boligmasse, der muliggør en sammen-sat beboergruppe
- sikre en hensigtsmæssig infrastruktur i området, der er fremtidssikret i forhold til en senere udbygning af Syd-byen

§ 2. Områdets afgrænsning

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: del af matr. nr. 8 a Oppe Sundby og del af matr. nr. 8 el Oppe Sundby.
2. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 15. juli 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

1. Lokalplanområdet er beliggende i byzonen.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

1. Området må kun anvendes til åben-lav og tæt-lav hel-årsbeboelse med bopælspligt samt funktioner, der naturligt knytter sig til et sådant kvarter.
2. Inden for området kan der opføres 73 boliger. Boligerne kan udføres som fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse.
3. Der kan fra den enkelte bolig drives erhverv, der er foreneligt med områdets karakter som boligområde, under forudsætning af, at:
 - erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp
 - virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (f.eks. ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af

boligområde ikke brydes

- erhvervet er i overensstemmelse med anden lovgivning
- erhvervet ikke er til gene for de omboende.

4. Der kan indenfor boligområdet opføres tekniske anlæg så som, transformerstationer, pumpestationer og lignende.

§ 5. Udstykning

1. Udstykninger i strid med lokalplanens kortbilag 3 må ikke finde sted.
2. Området udstykkes i selvstændige parceller efter følgende princip:
 - for parcelhuse må ingen grund udstykkes med et grundareal mindre end 680 m².
 - for rækkehuse må ingen grund udstykkes med et grundareal mindre end 230 m²
 - for dobbelthuse må ingen grund udstykkes med et grundareal mindre end 370 m².
 - friarealer samt adgangsarealer – herunder område til carporte og parkering - udstykkes som en matrikel og tilskødes grundejerforeningen.

§ 6. Veje og stier

1. I lokalplanområdet anlægges veje og stier i princippet som vist på kortbilag 3.
2. Der etableres stamvej til bebyggelsen A - A med et vejudlæg på 10 m og en vejbanebredde på 6 m. Vejen afsluttes med en vendeplads mod banen. Der etableres fodgængerareal med en bredde på 2 m langs adgangsvejen jf. bilag 4.
3. Fra stamvejen etableres boligveje b - b, c - c, d - d. Vejene udlægges i en bredde på 7 m med en vejbredde på 5 m. På alle boligveje etableres et 9 m bredt bælte i boligvejens fulde længde, der anvendes til etablering af carporte, affaldsstationer og uoverdækkede p-pladser. På modsatte side af dette carportbælte etableres fortov. Fortovet anlægges i 2 m bredde, asfalteres og afsluttes med en 1,5 m græsabat mod matriklerne jf. bilag 5. For enden af boligveje skal der etableres vendepladser. Disse dimensioneres, så de er i overensstemmelse med renovation og redningsberedskabets krav om tilgængelighed. Der etableres stier fra boligvejene til de grønne kiler,

som vist på kortbilag 3.

4. Veje, vendepladser og overordnede stier belægges med asfalt. Hvor stier krydser veje, kan der foretages trafik-sikkerhedsmæssige foranstaltninger, f.eks. i form af hævede vejarealer eller ved anvendelse af rød asfalt.
5. Parkeringsbælte belægges med grus eller perlesten kantet med granit.
6. Gangstier og flisearealer på parkeringsbælter lægges som store fliser med græs- eller grusfuge.

§ 7. Parkering

1. Der anlægges 2 parkeringspladser pr. parcelhus og 1½ parkeringsplads pr. dobbelt og - rækkehus. Parkeringen etableres på parkeringsbælter, der løber i boligvejenes fulde længde som vist på kortbilag 2 og 3.
2. Der anlægges ½ gæsteparkeringsplads pr. dobbelt- og rækkehus i parkeringsbælterne.
3. Uagtet stk. 1-2 kan der etableres parkering på egen grund på parcelhusgrundene.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Byggeriet skal i øvrigt overholde det til enhver tid gældende bygningsreglement.

1. Bebyggelsesplan

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med de på kortbilag 3 viste byggezoner.

2. Byggelinier

Parcelhusene: der fastlægges en byggelinie på 5 meter fra vejskel. Boligerne placeres med gavl eller facade i denne linie. Mindre, fremspringende partier såsom vindfang eller karnap kan overskride byggelinien i mindre omfang, under forudsætning af at hovedfacaden tydeligt følger byggelinien. Tagudhæng må maksimalt overskride byggelinien med 50 cm tagrende inklusive.

Dobbelt- og rækkehusene: der fastlægges et 14 m bredt byggefelt 8 m fra vejskel indenfor hvilket bebyggelse skal placeres i sin helhed. Tagudhæng må maksimalt overskride byggelinien med 50 cm tagrende inklusive.

I forbindelse med boligvejene etableres et 9 m bredt bælte i vejenes fulde længde, hvor carporte, gæsteparkering og affaldsstationer etableres i princippet som vist på kortbilag 2.

3. Antal plan og bebyggelsesprocent

Parcelhuse må opføres i 1½ plan med en bebyggelsesprocent på 25 %. Til parcelhusenes grundstørrelse medregnes

en byggeret beregnet af et tillæg på 60 m² svarende til 2 parkeringspladser.

Dobbelt og rækkehuse kan opføres i 2 plan med en bebyggelsesprocent på 40 %. Til dobbelt- og rækkehusene grundstørrelse medregnes en byggeret beregnet af et tillæg på 45 m² svarende til 1½ parkeringsplads.

4. Niveauplan

Bygningsmyndigheden fastsætter niveauplan. Stuegulvskote fastlægges til maksimalt 40 cm over niveauplan.

Husformer - og dybder

1. Parcel- dobbelt- og rækkehuse kan opføres med en maksimal husdybde på 10 m.
2. Dobbelt- og rækkehuse kan forskydes i forhold til hinanden, så der opstår en variation i facaderækken.
3. Udestuer og overdækkede terrasser i tilknytning til parcel- dobbelt- og rækkehuse kan ikke opføres mod gade og kun mod haven i det omfang bygningerne holdes indenfor byggefeltet.

5. Huslængder

For rækkehusene gælder, at der maksimalt kan opføres 8 rækkehuse i forlængelse af hinanden.

6. Facadehøjder

Facadehøjden fastsættes i forhold til stuegulvskoten. For parcelhusene fastsættes den til maksimalt 3 m. Opføres parcelhusene med ensidig taghældning fastsættes facadehøjde til 5 meter. For dobbelt- og rækkehuse fastsættes den til maksimalt 6 m.

7. Tagformer

Alle hustyper kan opføres med sadeltag med en hældning mellem 25 - og 45 grader. Sadeltagene kan opføres asymmetrisk. Tagene kan udføres med valm.

Alternativt kan alle hustyper opføres med ensidig taghældning mellem 25 % og 50 % med den højeste facade mod vest.

8. Carporte - og affaldsstationer

Carporte og affaldsstationer må opføres på den på bilag 3 viste zone i forbindelse med adgangsarealerne. Den maksimale højde på bygningerne er 2,5 m.

9. Sekundære bygninger

Udhuse, drivhuse og lignende sekundære bygninger på de enkelte parceller skal placeres i baghaverne minimum 1 m fra skel mod offentligt tilgængelige stier/grønne arealer.

Den maksimale højde fastsættes til 2,5 m.

§ 9. Bebyggelsens udseende 1. Parcelhuse

Parcelhusene opføres i tegl (evt. med skalmur) og eventuelt lette facadepartier. Murværket skal fremstå med blank mur, pudset eller filtset. Lette facadepartier kan udføres i træ eller plade eller en kombination af disse. Dørrammer og vinduer skal udføres i træ eller i aluminium / træ. Tage belægges med uglaseret tagtegl i farverne rød, gul eller sort, skifer eller pap på lister. Glaseret tegl og ædelengoberet tegl må ikke anvendes som tagbelægning.

2. Dobbelthuse og rækkehuse

Bygningerne skal opføres som en kombination af tegl (evt. med skalmur) og lette facadepartier. Murværket skal fremstå med blank mur. Lette facadepartier kan udføres i træ eller plade eller en kombination af disse. I forbindelse med de lette facadepartier kan der etableres halvtæg. Dørrammer og vinduer skal udføres i træ eller aluminium / træ. Tage belægges med uglaserede gule tagtegl. Inddækninger skal udføres i zink.

3. Carporte og affaldsstationer

1. Carporte og affaldsstationer udføres i en åben stålkonstruktion. Der kan opsættes espalier på bygningernes sider. Tagene udføres i glas eller polycarbonat (gennemsigtige plader). Alle carporte skal være ens.

2. Garager, der etableres på parcelhusgrundene, kan kun opføres som en integreret del af beboelseshuset.

4. Sekundære bygninger

Sekundære bygninger skal opføres med plade – eller træbeklædning i jordfarver, sort eller hvid og med paptag med ensidig hældning.

5. Tagedløb og tagrender

På alle typer bygninger skal tagedløb og tagrender udføres i zink eller galvaniseret stål.

6. Paraboler/antenner

Paraboler eller private antenner med en diameter større end 1,1 m må ikke opsættes uden Bygningsmyndighedens tilladelse. Paraboler skal opsættes ikke-synligt fra offentligt areal.

Der må ikke opstilles antennemaster i lokalplanområdet.

7. Tekniske installationer

Solceller, solpaneler, solfangere og lignende skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur og kræver Bygningsmyndighedens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8. Skiltning

1. Skiltning i forbindelse med virksomheder, som tilladt i § 4, stk. 3, må ikke etableres uden Frederikssund Kommunes særlige godkendelse.

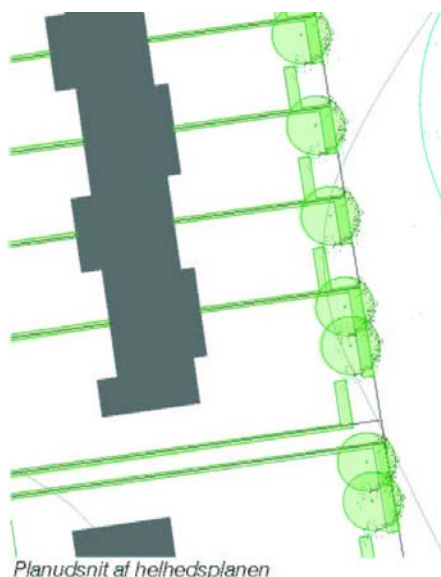
2. Der må ikke etableres reklamering i lokalplanområdet.

§ 10. Ubebyggede arealer

Grøftelignende beplantning kan f.eks. være skræpper, mjødurt, gederams eller lignende.

Hække kan f.eks. være bøg eller avnbøg.

Klatreplanter kan f.eks. være kaprifolie eller klematis.



Frugttræer kan f.eks. være paradisæble, æble, pære, mirabel, kvæde.

1. De ubebyggede arealer anlægges som i princippet vist i helhedsplanen vedtaget dato 10. februar 2005.
2. Langs stamvejen og det dertilhørende sti/fortov etableres en markant grøftelignende beplantning. Boligvejene markeres med en træække, der plantes forskudt i parkeringsbæltet. Der skal vælges en letløvet trætype. Træbeplantningen skal holdes i en maksimal højde på 10 m.
3. Parcelhusene omkranses af hække. I naboskel med en maksimumhøjde på 180 cm. Mod adgangsarealer fastsættes højden til maksimalt 150 cm. I skel mellem dobbelt- og rækkehuse samt mod grønninger etableres hække med en maksimumhøjde på 180 cm. Mod adgangsarealerne opsættes espalier eller let hegn, som tilplanter med klatreplanter. Fra alle haver etableres adgang til de grønne kiler som en forskydning i hækkene. Umiddelbart bag hække mod grønninger plantes frugttræer.
4. Espalier på carporte og affaldsstationer tilplanter med klatre- eller slyngplanter. Fællesarealer på de enkelte boligveje udlægges med græs. Der etableres 1 legeplads pr. boligvej i tilknytning til grønningerne i princippet som vist på kortbilag 2. Der kan desuden etableres bålpladser, og lignende, der udlægges med grus.
5. Landskabskilerne udlægges med græs. Der etableres små øer/høje med en maksimal højde på 1½ meter af overskudsjord, der tilplanter med lavere busklignende vækster og/eller markblomster.
6. Ved vendeplads mod øst ved stamvejens afslutning mod banen plantes en lavere trævækst, der gives en maksimal højde på 10 m.

Lavere busklignende vækst kan f.eks. være hassel, egekrat, ikke-giftige bærbuske.

Lavere trævækst kan f.eks. være hvidtjørn eller syren.

7. Der etableres en vaskeplads med olieudskillere til bilvask pr. parkeringsbælte.
8. Carporte må kun benyttes til indregistrerede biler og anhængere med en totalvægt på maksimalt 750 kg. Campingvogne, både og lignende samt lastvogne over 3,5 ton må ikke parkeres eller henstilles i området.
9. Opmagasiner af joller og små-både, der kan henstilles i haver uden at røge op over hækken, kan tillades.
10. Adgangs-, opholds- og færdselsarealer skal udformes under størst mulig hensyn til fysisk handicappede, med henblik på tilgængelighed.
11. Belysning af stamvejen placeres i rabatten mellem vej og fortovej og oplyser således begge dele af vejrummet. Lyspunktshøjden er maksimalt 4 m. Belysningen på boligvejene placeres på parkeringsbæltet langs kørebanen. Belysningen udføres som pullertbelysning med en standerhøjde på 1,2 m.
12. Eventuel terrænregulering skal forstærke det eksisterende landskabs træk. Terrænregulering over +/- ½ m må ikke finde sted uden Bygningsmyndighedens godkendelse.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

1. Alle lednings- og forsyningsanlæg udføres som jordkabler.
2. Området skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem. Området skal separatkloakeres.
3. Regn - og overfladevand på fællesarealer og veje samt fra tagene på carportene placeret på carportbælterne føres til regnvandsledning.
4. Regn - og overfladevand på de enkelte parceller skal føres til faskine på egen grund.
5. Området skal forsynes med vand fra Frederikssund Kommune Vandforsyning.
6. Området skal tilkobles den offentlige varmforsyning: naturgas.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vej - og stianlæg samt fællesarealer, grønne kiler, parkeringsbælter, beplantning og belysning som anført i § 10 er etableret, eller der er stillet garanti herfor.
2. Området skal være tilsluttet det offentlige spildevandssystem, Frederikssund Vandforsyning, HNG og elfor-

syningsnettet.

§ 13. Afskærmningsforanstaltninger

1. Det skal sikres, at der ved boligerne er et maksimalt støjniveau på 55 db(A) ved facaderne og udeopholdsarealerne.
2. Der skal etableres støjværn mod jernbanen f.eks. som jordvold, beplantning, støjskærm eller ved en kombination af disse. Projekt til afskærmningsforanstaltninger skal godkendes af Frederikssund Kommune.

§ 14. Grundejerforening

1. Der skal dannes en grundejerforening for lokalplanområdet. Ejere af boliger i området har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.
2. Grundejerforeningen skal være medlem af Fællesgrundejerforeningen for Sydbyen, når Frederikssund Kommune måtte kræve det.
3. Grundejerforeningen varetager drift og vedligehold af fællesarealerne samt fastsætter retningslinier for anvendelse af carportene i parkeringsbælterne.
4. Grundejerforeningen for området skal være stiftet, når 2/3-dele af bebyggelsen er solgt.
5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
6. Medlemspligten tinglyses på de enkelte ejendomme.
7. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne - herunder parkeringsbælterne.

§ 15. Servitutter

1. Deklaration på matr. nr. 8 a Oppe Sundby - tinglyst den 28. september 1983 af Frederikssund Kommune angående pligt til udlod af matr. nr. 8 a med henblik på sammenlægning med eksisterende landbrugsejendom ophæves.

§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

1. Ved lokalplanens vedtagelse ophæves lokalplan 20 for den del af matr. nr. 8 el, der er omfattet af lokalplanen.

§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge

Lokalplanen gælder også for, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.

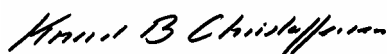
2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).
3. I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.
4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen

Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Frederikssund Byråd den 24. januar 2006.

P.b.v.



Knud B. Christoffersen
borgmester

/



Bodil Hare
teknisk direktør

Foranstående lokalplan der er offentligt bekendtgjort første gang den 7. februar 2006 begæres tinglyst i henhold til lov

om planlægning (lov nr. 883 af 18. august 2004) på de i §2 nævnte ejendomme af Oppe Sundby By, Oppesundby.

Frederikssund Byråd den 4. april 2006

P.b.v.



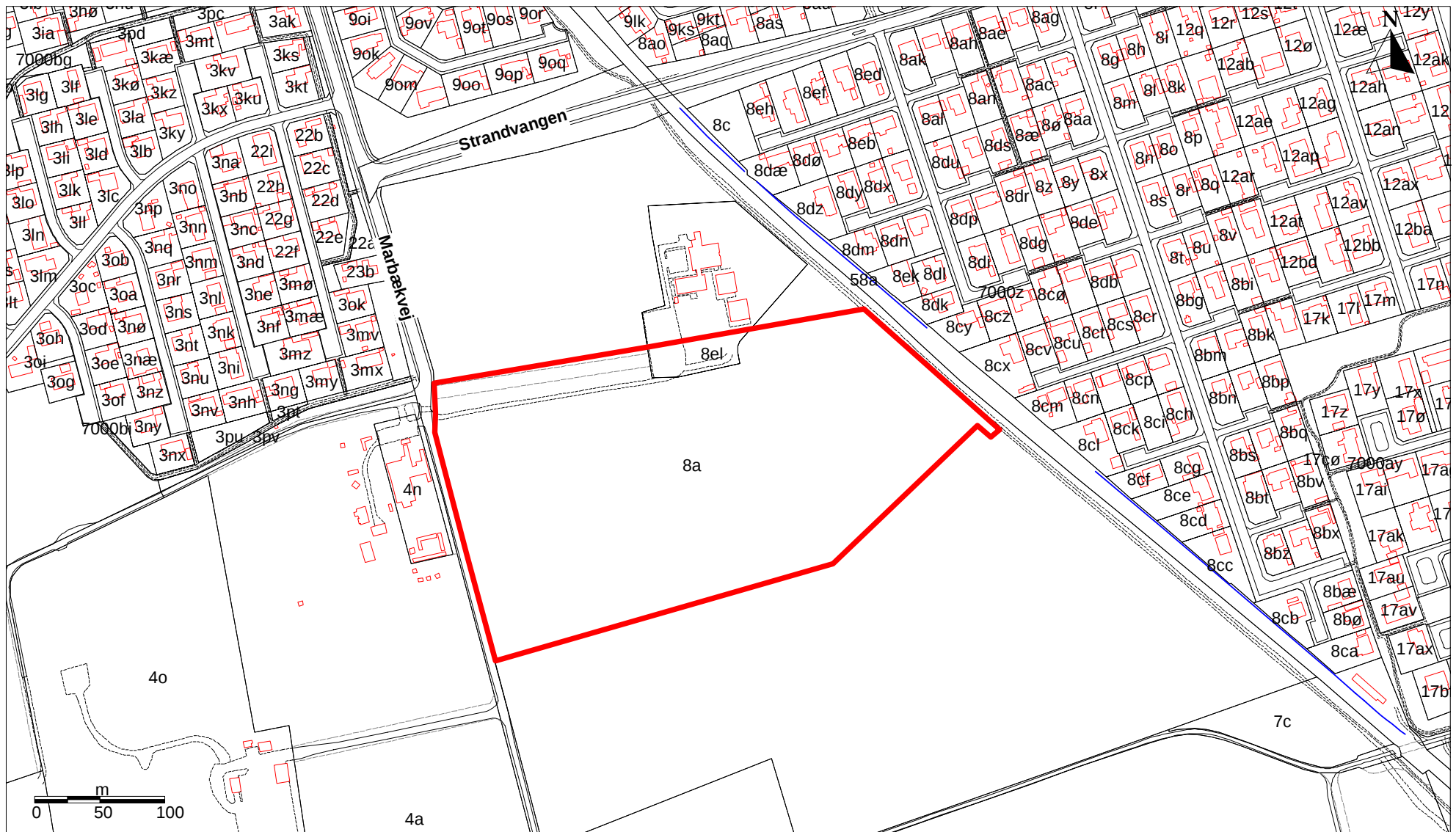
Knud B. Christoffersen
borgmester

/



Bodil Hare
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten den 6. april 2006



Signaturforklaring

— Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 100

Kortbilag nr. 1

Matrikulære forhold

Mål 1:4000

Januar 2006

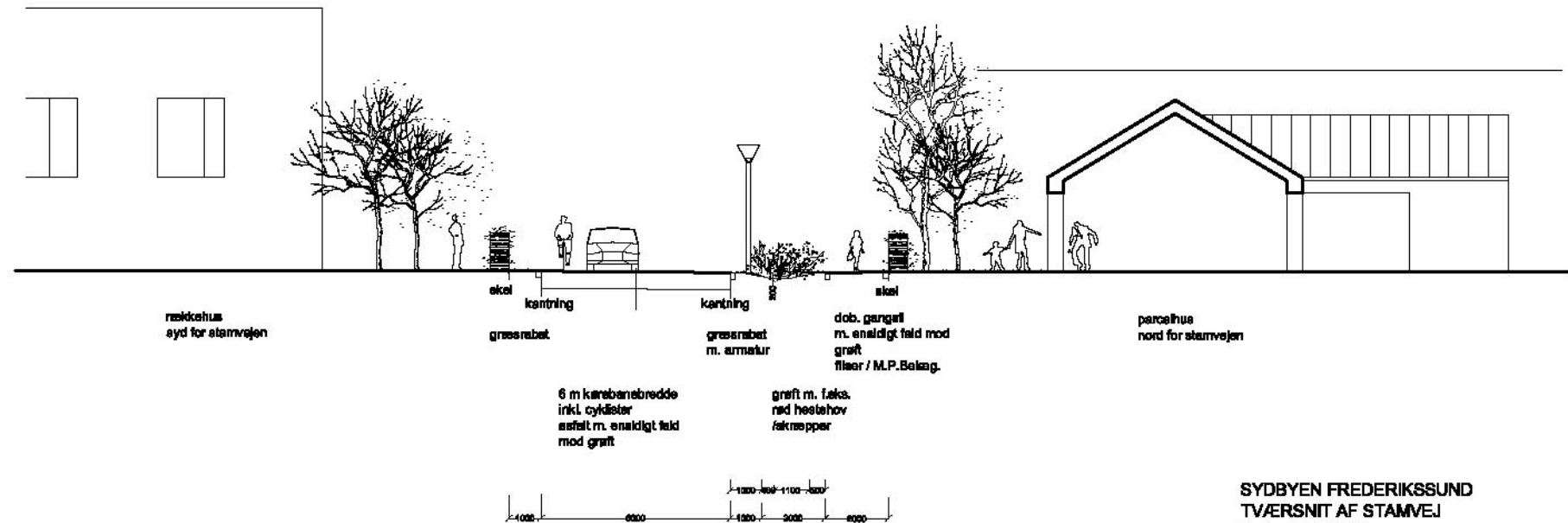
Frederikssund Kommune Teknisk Forvaltning



Lokalplan nr. 100 **Kortbilag nr. 2**
Illustrationsplan Januar 2006
Frederikssund Kommune Teknisk Forvaltning

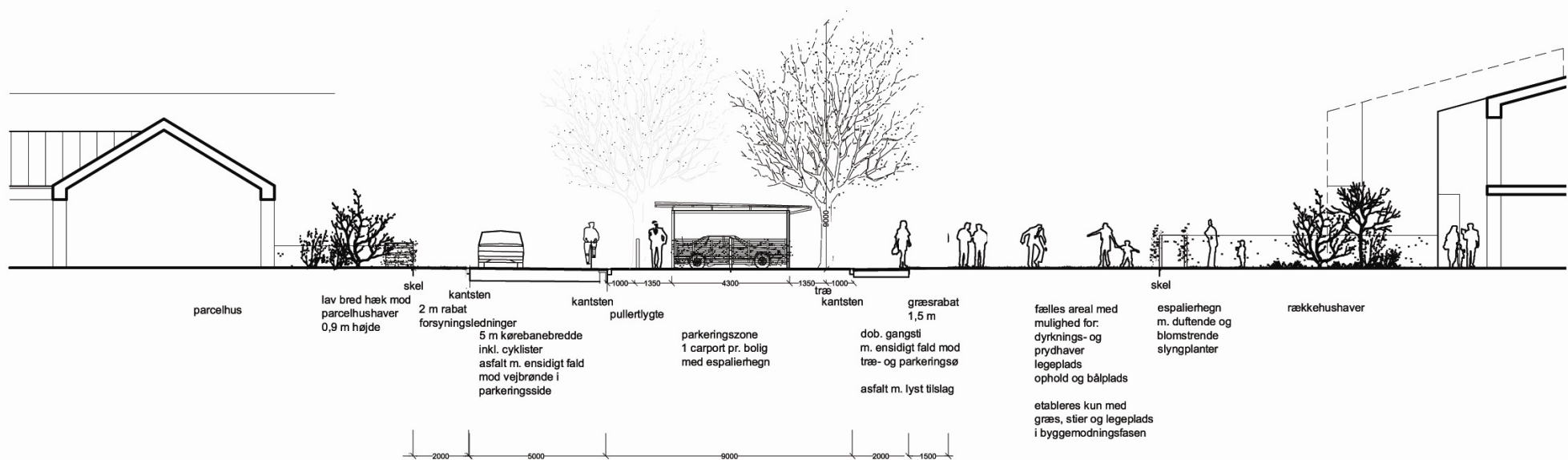


Lokalplan nr. 100 **Kortbilag nr. 3**
Teknisk kort med veje, stier og
byggelinier Januar 2006
Frederikssund Kommune Teknisk Forvaltning



SYDBYEN FREDERIKSSUND
TVÆRSNIT AF STAMVEJ
Dato: 15.12.2004

Lokalplan nr. 100 **Kortbilag nr. 4**
Snit i stamvej Januar 2006
Frederikssund Kommune Teknisk Forvaltning



REDIGERET
Dato: 04.01.2006

JJW ARKITEKTER
VESTERBROGADE 149
DK-1620 KØBENHAVN V

TEL (+45) 3324 0909
WWW.JJW.DK

JJW

SYDBYEN FREDERIKSSUND
TVÆRSNIT BOLIGVEJ I ETABLERINGSFASEN
M. VEJ, PARKERING, STIER OG FÆLLESAREAL
Dato: 15.12.2004

Lokalplan nr. 100 **Kortbilag nr. 5**
Snit i boligvej **Januar 2006**
Frederikssund Kommune Teknisk Forvaltning