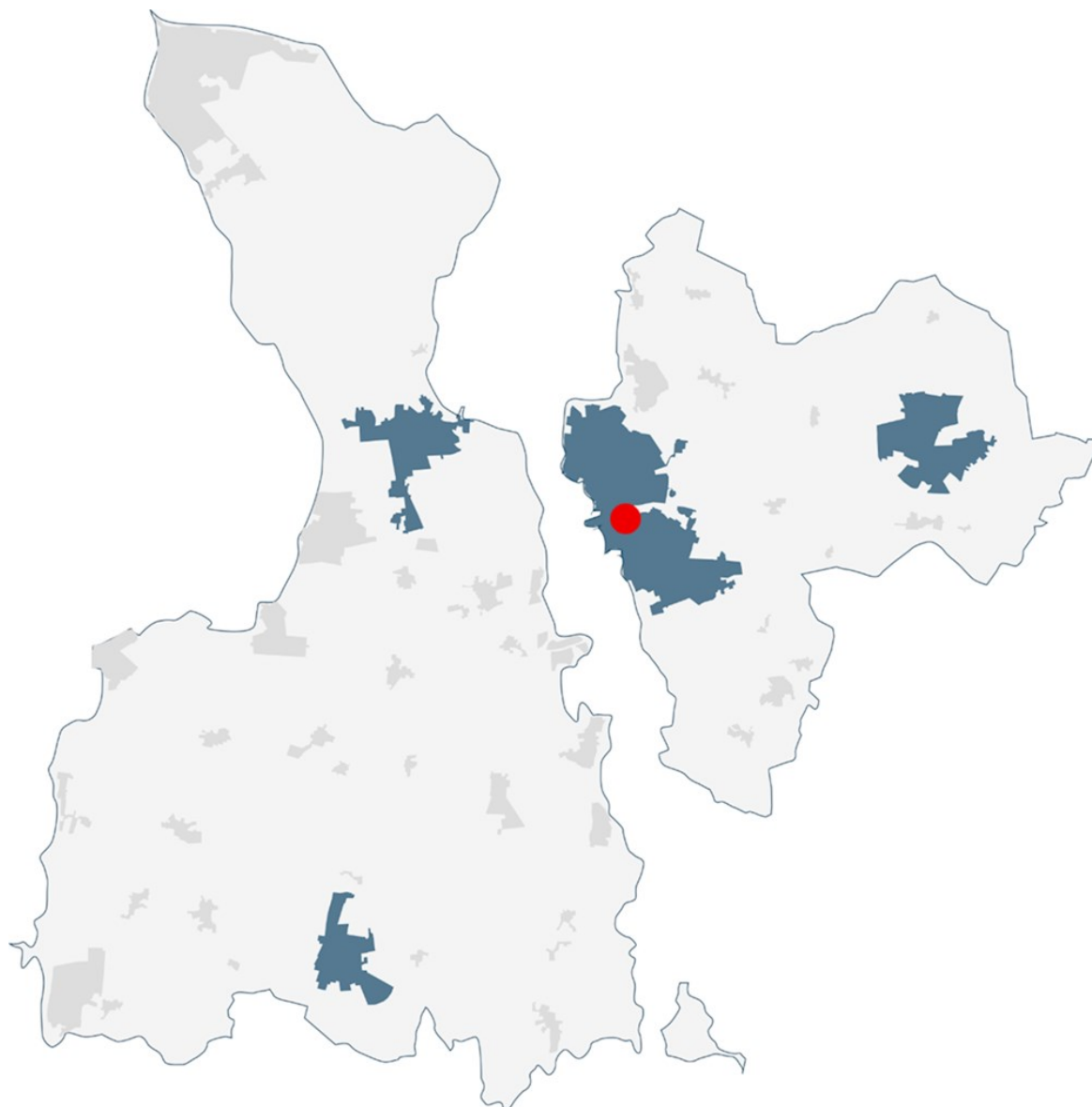


# Lokalplan 167 for etageboliger syd for A C Hansensvej og Lærkevej i Frederikssund

Vedttaget DD. MM 20XX



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 167 for etageboliger syd for A C Hansensvej og Lærkevej i Frederikssund	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	15
Miljøvurdering	17
Midlertidige retsvirkninger	17
Bestemmelser	18
Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold	29
Kortbilag 2 - Veje, stier og byggefelter	30
Kortbilag 3 - Lokalplankort	31
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	32
Bekendtgørelse	33

# Lokalplan 167 for etageboliger syd for A C Hansensvej og Lærkevej i Frederikssund

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Byrådet kan herved påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser. Indledningsvist beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for anvendelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser kan være uddybet med en kommentar.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, og der er ikke pligt til at etablere nye anlæg eller bebyggelser beskrevet i lokalplanen, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes. En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

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

## Redegørelse

# Lokalplanens baggrund, formål og indhold

### Baggrund og formål

Frederikssund Kommune har solgt den grund der tidligere husede institutionen Klub Mix. Den nye ejer har ansøgt Frederikssund Kommune om at opføre boliger på den gamle Klub Mix-grund på A C Hansensvej 12A og 12B i Frederikssund. I det gældende plangrundlag er anvendelsen fastlagt til erhverv i stueetagen, og boliganvendelse vil derfor kræve ny lokalplan. Plan og teknik besluttede på mødet den 3. maj 2023 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for at bygge etageboliger i 3,5 etager ud mod A C Hansensvej og et etagebyggeri i 3 etager mod Lærkevej.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre etageboliger. Planen skal sikre, at bebyggelsen udformes som randbebyggelse mod A C Hansensvej og Lærkevej, med vejbetjening fra Lærkevej. Boligerne sikres adgang fra vejen, for at opnå en levende forside på byggeriet.

Derudover er formålet med lokalplanen at sætte rammerne for byggeriets arkitektoniske udtryk og sikre samspillet med omgivelserne. Dette sikres med placering af byggefelt, bygningshøjde, tagform og facadematerialer.

Derudover har lokalplanen til formål at sikre, at den gamle jernbanevold bevarer sit udtryk, som et grønt, landskabeligt træk, der fortæller om byens historie.

Grundet lokalplanområdets lavtliggende terræn, har lokalplanen også til formål at sikre en minimumshøjde for stuegulvkoter, for at forbygge oversvømmelse af boligerne.



*Illustrationen viser en etageejendom, som lokalplanen giver mulighed for at opføre, set fra A C Hansensvej, kørende mod øst.*



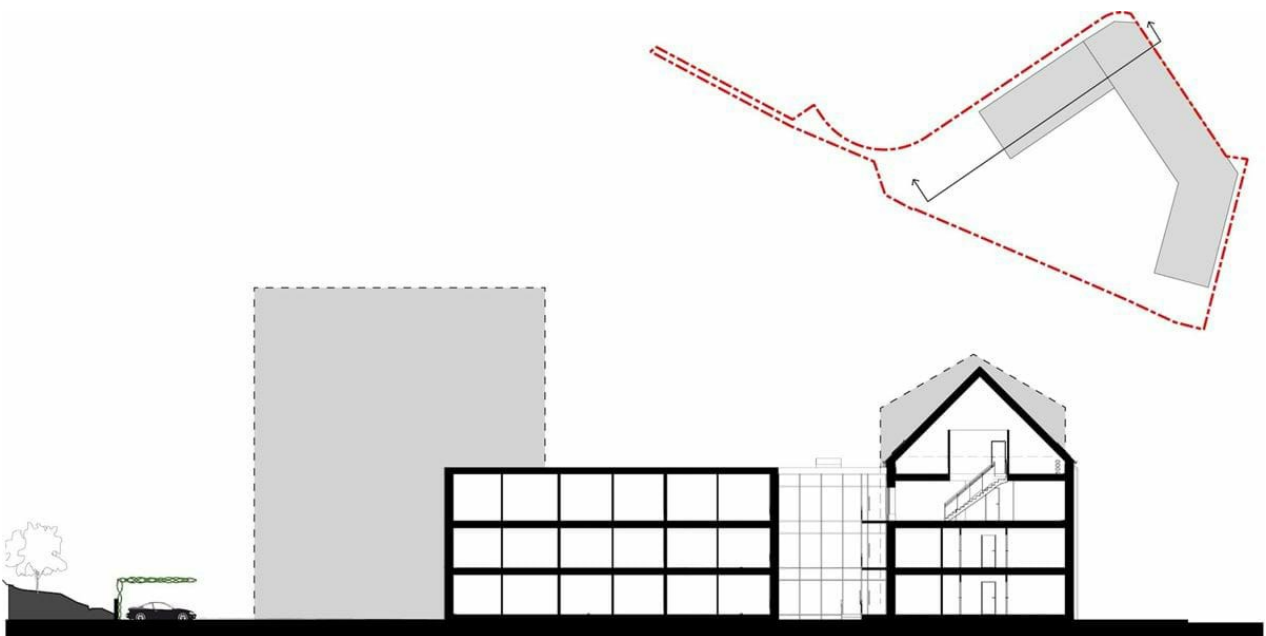
*Illustrationen viser en etageejendom, som lokalplanen giver mulighed for at opføre, set fra A C Hansensvej, kørende mod vest.*

## Indhold

Planen indeholder bestemmelser om, at området må anvendes til boligbebyggelse i 3,5 og 3 etager, og en bebyggelsesprocent på maksimalt 120. Planen indeholder byggefelter, der definerer hvor etageboligerne må opføres. Lokalplanen indeholder også bestemmelser for anvendelsen af de ubebyggede arealer, herunder placering af bil- og cykelparkering, affaldshåndtering og fælles opholdsarealer.

I lokalplanen er der et særligt fokus på byggeriets arkitektoniske indpasning til området. Derfor er der i lokalplanen bestemmelser for facadematerialer og facadeudtryk, så den nye bebyggelse bliver tilpasset den markante placering i byen, og sikrer en indbydende ankomst til Frederikssund midtby. Herunder udformning af skærmtegl, såfremt det er det anvendte facademateriale på byggeriet.

For at bevare den gamle jernbanevold indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der skal bevares et bælte på 3,5 meter langs skel mod syd.



A C Hansensvej

*Principssnit, der viser den gamle banevold i den sydlige del af lokalplanområdet.*

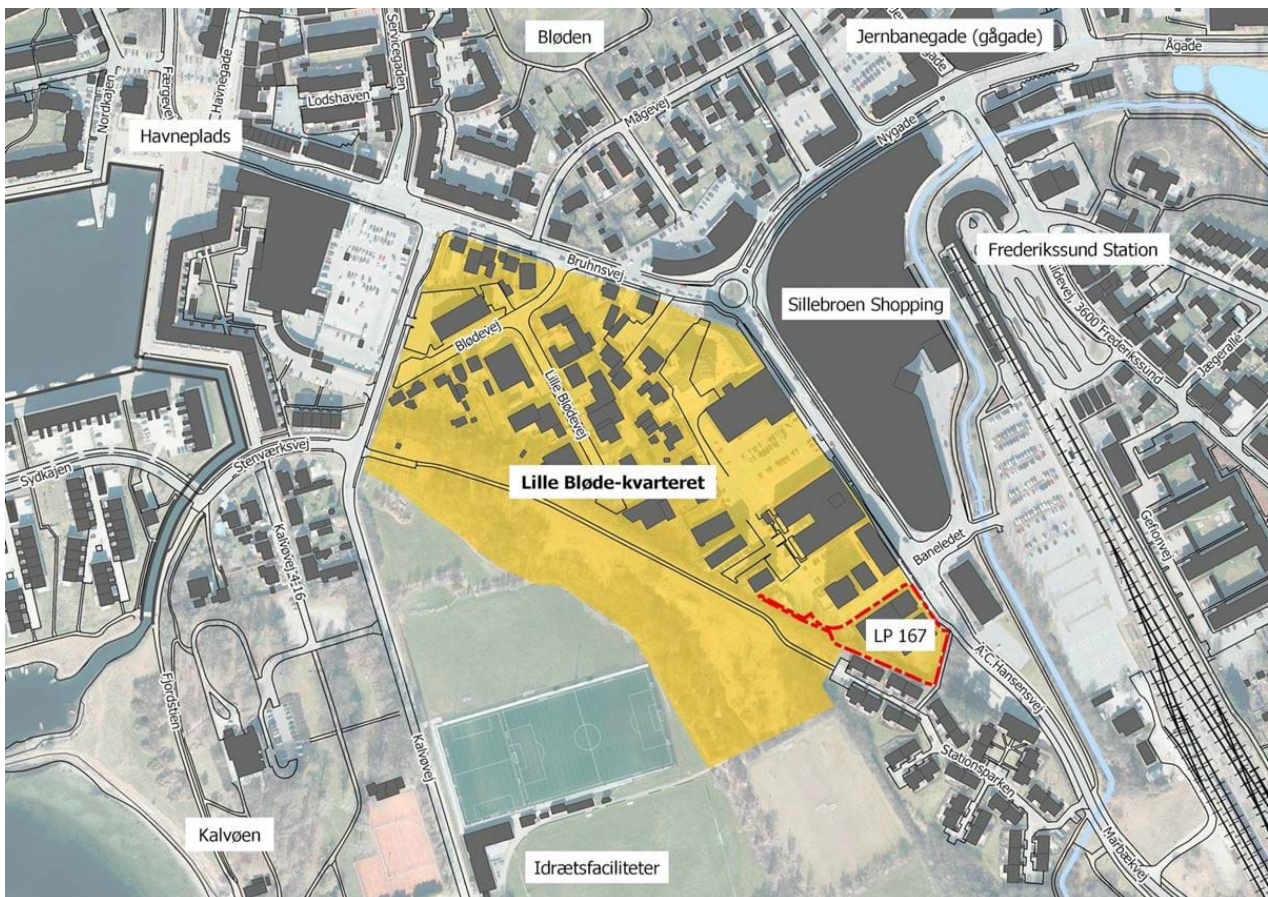
# Beliggenhed og eksisterende forhold

## Beliggenhed

Området ligger i Lille Blødevej-kvarteret, i det stationsnære kerneområde i Frederikssund midtby. Matriklen, der planlægges for i denne lokalplan, ligger i udkanten af Lille Blødevej-kvarteret, afgrænset af A C Hansensvej mod nordøst og Lærkevej mod nordvest. Mod syd er Stationsparken, et boligområde med rækkehuse i ét plan.

På den modsatte side af A C Hansensvej ligger en lav kontorbygning, med jernbanen og Frederikssund Station placeret bagved. På den modsatte side af Lærkevej er der opført etageboliger i op til 7 etager. Derudover er Sillebroen Shoppingcenter og gågaden (Jernbanegade) inden for gåafstand fra lokalplanområdet. Området ligger derfor både stationsnært og centralt i forhold til indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Byggeriet i lokalplanområdet bliver en af de første bygninger man møder, hvis man ankommer til Frederikssund fra Marbækvej. Byggeriet vil også kunne ses tydeligt, når man ankommer med s-toget til Frederikssund station. Med den meget synlige beliggenhed i byen, er det arkitektoniske udtryk mod A C Hansensvej særligt vigtigt.



*Kort der viser Lille Bløde-kvarterets og lokalplanområdets beliggenhed i Frederikssund by.*

## Eksisterende forhold og historik

På A C Hansensvej 12 lå der tidligere den kommunale institution Klub Mix. Frederikssund Kommune solgte ejendommen i 2022, og i dag står bygningerne forladt tilbage i dårlig stand.

Lille Blødevej-kvarteret er et område, der bærer præg af at være i gang med en transformation fra at være gammelt erhvervsområde til nyt boligområde. I dag består området af en blanding af nyopførte etageboliger mod A C Hansensvej, og ældre, lave erhvervsbygninger og enfamiliehuse på Lille Blødevej.

I 2010 vedtog Byrådet lokalplan 015 Byomdannelse ved Lille Blødevej, som denne matrikel er omfattet af i dag. Lokalplanen har klare principper for Lille Blødevejskvarteret, til centerområde med boliger og butikker. Lokalplanen har dog vist sig svær at realisere i praksis. Derfor er der de senere år udarbejdet flere mindre projektlokalplaner for matriklerne langs A C Hansensvej. Denne matrikel er den sidste grund langs A C Hansensvej, der mangler at blive udviklet.

Volden, der grænser op til den sydlige del af lokalplanområdet, er en tidligere jernbanevold, hvorpå sporføringen til havnen lå. Havnen er ikke længere aktiv, og sporene er blevet fjernet. Frederikssund Kommune overtog området fra DSB i 2003. Jernbaneolden rummer fine kvaliteter i form af en gammel beplantning og en trampesti mellem stationsparken og havnen. Samtidig danner volden "væg" som afslutning af Lille Blødevej-kvarteret. Volden og beplantningen bærer præg af at have ført en lidt overset tilværelse, ligesom resten af kvarteret gør, men de rummelige og grønne kvaliteter i anlægget er åbenbare som et kvalitativt element for den centrale by.



*Kortet viser banevolden syd for lokalplanområdet.*



## Forhold til anden planlægning og lovgivning

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen. I det følgende beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning.

### Kommuneplan 2021

#### Byudviklingsstrategi

Det regionale center – Frederikssund, Græse Bakkeby og Vinge

Lokalplanområdet ligger i Frederikssund, som sammen med Græse Bakkeby og Vinge udgør kommunens regionale center. Det er kommunens største byområde med en koncentration af arbejdspladser, specialbutikker, uddannelsessteder, kulturtilbud og servicefunktioner.

Frederikssund, Græse Bakkeby og Vinge indgår som ”fingerby”, som rummer de byområder, hvor man på statsligt niveau ønsker at koncentrere hovedstadsområdets vækst jf. afsnit om Fingerplanen. Status som del af fingerbyen giver kommunens regionale center gode vilkår for udvikling. Inden for det regionale center ønsker Frederikssund Kommune at udnytte sit potentiale og at fastholde og udbygge sin position i konkurrencen med hovedstadsområdets større byer ved at tiltrække vækst og fremtidsmuligheder inden for handel, erhverv, uddannelse, kultur og bosætning mv.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at skabe mulighed for boligvækst inden for eksisterende byarealer. Derudover er planen med til at fastholde et vigtigt grønt træk i byen, og sikre tilgængelighed til det.

#### Stationsnærhed og parkering

##### Stationsnærhed

De stationsnære områder og kerneområder skal udnyttes til tæt og bymæssig bebyggelse og indrettes med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik. Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, skal jf. Landsplandirektivet, Fingerplanen, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært kerneområde. Lokalplanen muliggør etageboliger, hvilket har en intensiv karakter, blandt andet på grund af bebyggelsesprocenten på 120 og muligheden for at bygge op til 3,5 etager, og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med gældende kommuneplan og Fingerplanen.

##### Parkering

Da lokalplanen ligger inden for de stationsnære områder, og lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger, fastsætter Kommuneplan 2021 bestemmelser om, at der skal etableres 0,6 bilparkeringspladser og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der er i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm.

#### Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Inden for lokalplanområdet er der risiko for oversvømmelse ved havvandstigning og risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Lille Blødevej-kvarteret er et inddæmmet område. Indtil omkring år 1850 var området fjord, og Kalvøen var en fritliggende ø i sundet. Terrænet i kvarteret ligger derfor tæt på havets overflade, med en terrænkote på mellem 0 og 1,5 meter, hvilket betyder, at der er behov for en særlig opmærksomhed på beskyttelse imod oversvømmelser. Terrænet i selve lokalplanområdet ligger hovedsageligt i kote

1.00 DVR90. Det betyder, at grunden er udsat i tilfælde af at midtbyen bliver oversvømmet.

Lokalplanen sikrer, at stuegulvskoten i boliger er minimum kote 1,6 DVR90. Højden er fastlagt ud fra ønsket om mindst mulig risiko for oversvømmelse og ud fra arkitektoniske og æstetiske hensyn. I den vurdering er koten på det eksisterende terræn og omgivelserne (særligt vejkotter) også taget i betragtning.

Frederikssund Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanområdet er sikret mod oversvømmelse ved havvandstigninger og oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

### Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme C 1.3, der udlægger området til Centerområde og butikker i 4 etager og en bebyggelsesprocent på højst 120 % for den enkelte ejendom. Den specifikke anvendelse muliggør bl.a. boligområde. Randbebyggelse mod A C Hansensvej og Bruhnsvej må opføres i 3½ etage.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

## Planloven

### Kystnærhedszonen og den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

- at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.
- at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer.
- at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne.
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved lokalplanlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal lokalplanen redegøre for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Området for denne lokalplan er beliggende i byzone ca. 500 m fra kysten. På kystlinjen foran lokalplanområdet ligger Kalvøen, som er en gammel ø, hvis naturlige terræn hæver sig op i 9 m, og er dækket med tæt skov. Kalvøen skærmer dermed for, at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet vil kunne ses fra kysten. Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om højde og volumen på ny bebyggelse, som sikrer, at denne ikke afviger fra den eksisterende bebyggelse i området.

### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Planområdet er i dag omfattet af:

- Lokalplan 015 Frederikssund, Byomdannelsesområde ved Lille Blødevej.
- Lokalplan 055, Frederikssund, Parkering i Frederikssund bymidte - temalokalplan.
- Lokalplan 60, Frederikssund, Skilte og facader - bymidten rammelokalplan.

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 167, ophæves lokalplan 15 fra 2010 for det område, der er omfattet af lokalplan 167.

Lokalplan 055 og lokalplan 60 er temalokalplaner, som ikke aflyses, og de skal derfor fortsat overholdes.

### Servitutter

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 167, ophæves følgende tilstandsservitutter inden for lokalplanens område, da disse er i strid med lokalplanens formål:

Mat.nr.: 28ay Frederikssund Markjorder

Tinglyst: 30.08.1996

Titel: Lokalplan 72

Påtaleberettiget: Frederikssund kommune

### Ekspropriation

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er indsat for at opfylde dette lovkrav.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser)
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realisering af ekspropriationsformålet
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål, som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner, som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

### Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som bolig, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. En del af lokalplanområdet er støjbelastet. Jf. Planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Da lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger i et område for blandede byfunktioner, forudsættes det, at støjniveauet bringes ned på højst 58 dB på facader og arealer udlagt til opholdsarealer, jf. vejledende støjgrænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Lokalplanområdet er hovedsageligt støjbelastet af trafikstøj fra A C Hansensvej. Støjniveauet kan dæmpes ved at støjisolere den nye boligbebyggelse.

Der er endnu ikke udarbejdet en støjredegørelse. Lokalplanen sikrer, at der kan etableres støjdæmpende foranstaltninger, hvis en støjredegørelse viser, at det er nødvendigt.

## Anden lovgivning

## Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysisk planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde. Det indre storbyområde findes ikke i Frederikssund Kommune.

Det ydre storbyområde – byfinger:

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde inden for byfingeren, hvor der må ske byudvikling. Byfunktioner, som har intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder.

Lille Blødevej-kvarteret ligger centralt i Frederikssund by, og er i henhold til Fingerplanen en del af ”stationsnært kerneområde”. Det betyder, at området ligger indenfor 300 meter fra Frederikssund Station.

Den byudvikling, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

## Natura 2000, beskyttede arter og natur

Frederikssund Kommune skal sikre, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke påvirker et Natura 2000-område væsentligt, jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Frederikssund Kommune kan ikke give tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planen omfatter et område, som ligger 500 meter fra Roskilde Fjord, der er et Natura2000 område, samt ca. 60 meter fra Sillebro Å, der er et beskyttet vandløb.

Det vurderes at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.



*Luftfoto med markering af lokalplanområde og beskyttet natur.*

### Spildevandsplan 2013

Lokalplanområdet er separatkloakeret, således at spildevand og overfladevand afledes i hvert sit ledningssystem.

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renselanlæg. Inden for lokalplanområdet ledes overfladevandet til underjordisk ledning.

Afløbskoefficienten på 0,6 for boligområde skal overholdes jf. Spildevandsplanen. Hvis der befastes mere, og beregninger viser, at afløbskoefficienten overskrides, skal den enkelte grundejer etablere forsinkelse inden for egen matrikel, så spildevandsplanens krav om afløbskoefficient overholdes.

Det forudsættes ikke, at der skal nedsives regnvand indenfor lokalplanafgrænsningen.

Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan for området, der bestemmer, hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.

### Vandområdeplanerne 2021-2027

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanerne 2021-2027 for vandområdedistrikt II – Sjælland. Hver vandområdeplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Vandområdeplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Byrådets fysiske planlægning må ikke forringe tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanerne eller forhindre, at de fastlagte miljømål i vandområdeplanerne kan opfyldes.

## Grundvand

Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Frederikssund Kommune vurderer, at arealanvendelsen til boligområde ikke vil påvirke eller øge risikoen for grundvandet.

## Søer, vandløb og kystvand

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke søer, vandløb eller kystvand.

Lokalplanen forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanerne.

## Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, fx ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum, ROMU.

## Tilgængelighed

Som udgangspunkt skal alle adgangs- og opholdsarealer udføres i overensstemmelse med DS 105 (Dansk Standard) og færdselsarealer skal udføres i overensstemmelse med Vejdirektoratets "Færdsel for alle - Håndbog i tilgængelighed" for at sikre tilgængelighed for alle.

# Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

## Forsyningsforhold

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et hidtil naturgasforsynet område.

I Frederikssund Kommunes Strategisk Energi- og Varmeplan 2022 er det område, som lokalplanen omfatter, udpeget som potentielt fjernvarmeområde. Det betyder, at Frederikssund Kommune arbejder for, at der udarbejdes et varmeprojekt for fjernvarme for området.

Der er ikke pligt til at tilslutte sig en kollektiv varmforsyning. Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme og solenergianlæg. Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger. Eventuelle varmepumper skal af støjmæssige hensyn orienteres væk fra nabobebyggelser og afskærmes, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

### Trafikale forhold

Lokalplanen giver mulighed for en forøgelse af boliger i et eksisterende boligområde, hvor kommunen vurderer, at vejkapaciteten er god. Lokalplanen medfører således ingen væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

### Affaldshåndtering

Boligerne inden for lokalplanområdet må benytte sig af en fælles affaldsløsning. Der reserveres et areal til fælles affaldshåndtering som vist på kortbilag 3. Affaldshåndteringen skal placeres ud til Lærkevej, således at fodgængere ledes bag om affaldsbeholdere via et fortov. Dette er for at undgå, at der skal kranes hen over fortov, ved afhentning af affald.

Veje og vendepladser skal dimensioneres til renovationsvogne. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens gældende affaldsregulativ.

## Tilladelser fra andre myndigheder

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

### Jordforurening

Området omfattet af lokalplanen er forureningskortlagt på vidensniveau 2. Bygge- og anlægsarbejde, samt ændret arealanvendelse, kræver en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven.

Før man kan ændre ejendommens faktiske anvendelse til boliger, skal man have en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven. En tilladelse efter § 8 kræver, at der er lavet en forureningsundersøgelse og en risikovurdering i forhold til den ønskede arealanvendelse. Der skal udtages jord-, poreluft- og grundvandsprøver ved de potentielle forureningskilder.

Hvis der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer,

om området skal kortlægges som forurenede, eller om der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

### Jordflytning

Hele området er områdeklassificeret. Det betyder, at der er anmeldeligt i forhold til jordflytninger.



## Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25/06/2020) § 8, stk. 2.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- Lokalplanen giver ikke mulighed for andre anvendelser end den hidtil planlagte anvendelse til bolig.
- Den planlagte bebyggelse er tilpasset den omkringliggende bebyggelse langs A C Hansensvej og Lærkevej i forhold til højde, materialer og arkitektur.
- Lokalplanen sikrer afskærmning til den nærliggende boligbebyggelse mod syd ved bevarelse af Banevolden og beplantning på denne.
- Der er ikke registreret beskyttet natur på eller i nærheden af lokalplanområdet. Kommunen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV arter i forbindelse med arealet, som skal bebygges. Lokalplanen forudsætter, at der fældes træer og nedrives bygninger. Disse er blevet undersøgt af en flagermuskyndig, der vurderer, at dette ikke vil have negativ påvirkning på flagermus i området.
- Det er den samlede vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt, eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kommune har på den baggrund vurderet, at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurderingsrapport.

## Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtaget lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

# Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

## § 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til boligformål.
- at sikre, at området vejbetjenes fra Lærkevej.
- at sikre at indgangen til boligerne sker fra gaden.
- at sikre kvalitet i byggeriets arkitektoniske udtryk ved bl.a. at fastlægge bestemmelser for skærmtegl som facademateriale.
- at bevare den gamle jernbanevold syd for boligbyggeriet, som understøtter områdets særegne karakter.
- at sikre tiltag, der sikrer boligerne i stueetage mod oversvømmelse, ved at fastsætte stuegulvskoten til minimum kote 1,6.

*Kommentar:*

*Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.*

*Grundet lokalplanområdets synlige beliggenhed, er det arkitektoniske udtryk særlig vigtigt. Det er planens intention, at byggeriet skal passe ind i A C Hansensvejs øvrige gadeforløb, mht. placering af byggefelt, bygningshøjde og tagform.*

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

#### § 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

#### § 2.1.2

Området omfatter matrikelnummer 28ay, Frederikssund Marksjorder, samt alle matrikler der efter **XX.XX.2023** udstykkes herfra.

### § 2.2 Zonestatus

#### § 2.2.1

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3 ANVENDELSE

### § 3.1 Boligområde

#### § 3.1.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger.

## § 4 UDSTYKNING

### § 4.1 Udstykning

§ 4.1.1

Der må kan foretages udstykninger, arealoverførsler og sammenlægninger indenfor lokalplanområdet.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

§ 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Lærkevej, som vist på kortbilag 2. Adgangen skal have en bredde af minimum 5,6 meter.

§ 5.1.2

Der skal udlægges vej som vist i princippet på kortbilag 2.

### § 5.2 Stier og fortov

§ 5.2.1

Der skal udlægges areal til fremtidig sti på punkt markeret som a på kortbilag 2.

§ 5.2.2

Stien a-b skal udlægges i en bredde af 3 m.

§ 5.2.3

Stien c-d skal udlægges i en bredde af 1,5 m i fast belægning.

§ 5.2.4

Stier må ikke anlægges med trin eller trapper.

§ 5.2.5

Der skal anlægges fortov langs Lærkevej med en bredde på 2 m som vist på kortbilag 2. Belægningen etableres som fast og jævn belægning, og skal være af samme type som den øvrige belægning på fortovene i området.

*Kommentar:*

*Stien a-b skaber forbindelse for gående fra Lærkevej til stien på Banevolden.*

*Stien c-d skaber forbindelse for gående fra lokalplanområdets parkeringsareal til boligindgange på A C Hansensvej.*

*Kommentar:*

*Faste belægningsmaterialer kan være asfalt, brobelægning, belægningssten eller klinker.*

### § 5.3 Parkering

§ 5.3.1

Der skal mindst etableres 0,6 p-plads pr. bolig indenfor lokalplanområdet. P-pladser skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.3.2

P-pladser skal etableres med en bredde på min. 2,5 m og længde min. 5 m

§ 5.3.3

P-pladser skal have et manøvreareal på min. 7 m bag båsen. Parkeringspladser placeret langs fællesopholdsareal er undtaget.

§ 5.3.4

Der skal etableres minimum 2 handicapvenlige parkeringspladser i lokalplanområder, med en hensigtsmæssig placering ift. boligindgange:

- 1 handicap p-plads med bredde min. 3,5 m og længde min. 5 m.

- 1 p-plads på minimum 4,5 m x 8,0 m til handicapparkering med kassebil.

*Kommentar:*

*Hensigtsmæssig placering af handicapvenlige parkeringspladser, er så tæt på indgang til boligerne som muligt.*

## § 5.4 Cykelparkering

### § 5.4.1

Der skal udlægges mindst 2 cykelpladser pr. bolig.

### § 5.4.2

Cykelparkering skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang af primær bebyggelse

#### § 6.1.1

Bebyggelsesprocenten må højest være 120.

#### § 6.1.2

Boligbebyggelse i byggefelt A vist på kortbilag 2 må højest opføres i 3½ etager.

#### § 6.1.3

Boligbebyggelse i byggefelt B vist på kortbilag 2 må højest opføres i 3 etager.

#### § 6.1.4

Facadehøjden på boligbebyggelse må højest være 10 m over stuegulvskote.

#### § 6.1.5

Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 12 m.

#### § 6.1.6

Bebyggelsen i området må ikke indeholde kældre.

*Kommentar:*

*½ etage er en udnyttelig tagetage udført med en trempelkonstruktion, med en trempelhøjde på maksimalt 1 meter. Trempelhøjden måles som afstand fra gulvoverfladen til overkanten af den bærende tagrem. Facadehøjden måles ved facadens ydre skæring med tagfladen (det vil sige hvor ydermur og toppen af taget skæres), ikke gavl.*

### § 6.2 Placering af primær bebyggelse

#### § 6.2.1

Boligbebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter A og B.

### § 6.3 Omfang af sekundær bebyggelse

#### § 6.3.1

Der skal opføres pergola eller carport på arealet udlagt til p-pladser langs plantebæltet mod syd, som vist i princippet på kortbilag 3.

#### § 6.3.2

Der må opføres overdækket areal til cykler på arealet udlagt til cykelparkering vist på kortbilag 3.

#### § 6.3.3

Udover pergola, carporte og overdækninger til cykler må der højest opføres 50 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse.

#### § 6.3.4

Sekundær bebyggelse må højst opføres i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 3,0 m.

*Kommentar:*

*Sekunder bebyggelse kan f.eks. være redskabsskure, udhuse, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser drivhuse med mere. Anlæg kan f.eks. være legeredskaber, flagstænger, transformerstationer og kabelskabe.*

#### § 6.4 Placering af sekundær bebyggelse

##### § 6.4.1

Sekundær bebyggelse må opføres i og udenfor byggefelter.

#### § 6.5 Altaner, terrasser og tagterrasser

##### § 6.5.1

Alle boliger skal udstyres med altan eller terrasse.

##### § 6.5.2

Altaner og terrasser skal have en dybde på 1,3 - 1,5 m og længde langs facaden på 2,5 - 3,5 m. Altaner skal placeres minimum 2,8 m over terræn.

##### § 6.5.3

Der må ikke etableres altaner eller tagterrasser mod A C Hansensvej og i tagetagen.

#### § 6.6 Tekniske anlæg

##### § 6.6.1

Tekniske anlæg som antenne, sirenemaster, ventilation, solceller, solfangere og rækværk på tag skal placeres minimum 3 m bag facadelinjens skæring med tagfladen.

##### § 6.6.2

Ventilationsanlæg placeret på tag må maks. være 0,7 m højt, og må ikke placeres nærmere facaden end 3 m.

##### § 6.6.3

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

#### § 6.7 Stuegulvskote

##### § 6.7.1

Stuegulvskoten for boligbebyggelse skal ligge i minimum kote 1,60 (DVR90).

### § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

#### § 7.1

##### § 7.1.1

Boligbebyggelsens facader skal være i tegl - som blank mur, filset, pudset eller vandskuret - eller i skærmtegl. Facade, der er trukket tilbage i forbindelse med svalegange, kan beklædes med træ.

##### § 7.1.2

Ved etablering af elevatoradgang i byggefelt B kan 7 m af facaden være i glas.

##### § 7.1.3

Ved anvendelse af skærmtegl som facademateriale gælder:

- Skærmtegl skal have et rektangulært format, hvor længde er 1,8-2,2 x højden. Højden på skærmtegl må ikke overstige 200 mm.
- Skærmtegl skal være lagt på klink.
- Overfladen på skærmtegl skal være ru og farven skal changere.

- Farven på skærmtegl skal være i mørkerøde/brune nuancer.
- Skærmtegl skal fremstå som princip vist på figur 1.



*Figur 1. Princip for skærmtegl.*

§ 7.1.4

Boligbyggeri skal opføres med synlig sokkel på 40-60 cm, der er pudset.

§ 7.1.5

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres synligt på facader.

§ 7.1.6

Zink må ikke anvendes som byggemateriale til tage, tagrender, nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

## § 7.2 Tage på primær bebyggelse

§ 7.2.1

Tage på boligbebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40 og 50 grader. Dog må boligbebyggelse i byggefelt B opgøres med fladt tag.

§ 7.2.2

Tagbeklædningen skal være teglsten eller grønt tag (levende tag). Dog må tagbeklædning på bebyggelse i byggefelt B være tagpap.

§ 7.2.3

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

§ 7.2.4

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres synligt på tage.

§ 7.2.5

Der må etableres solcelleanlæg på tage. På tagflader, der vender mod A C Hansensvej og Lærkevej skal solceller være integreret i tagfladen.

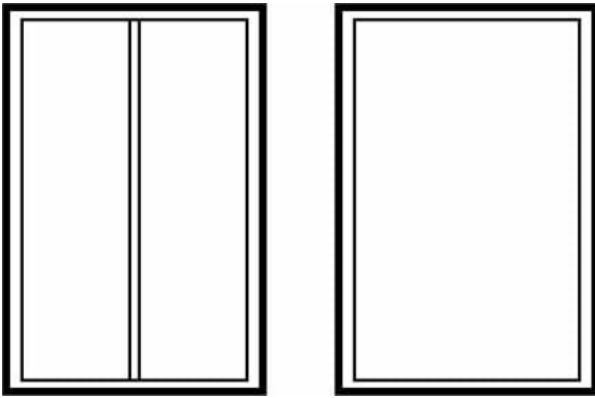
## § 7.3 Vinduer i primær bebyggelse

§ 7.3.1

Vinduer skal udføres i træ eller i aluminium i kombination med træ i mørkegrå eller sort.

§ 7.3.2

Vinduer i facaden mod A C Hansensvej skal være i højformat. Bredden på vinduesrammen må højst være 2/3 af højden på vinduesrammen. Alternativt skal vinduet fagdeles med lodrette sprosser, så bredden på hvert fag højst er 2/3 af højden på vinduesrammen. Se figur 2.



*Figur 2. Eksempel på vinduesformater.*

§ 7.3.3

Vinduer i facade mod A C Hansensvej og Lærkevej skal have samme højde. Dog må vinduer i svalegang og ved trappeopgange have varierende højde.

§ 7.3.4

Vinduer i facaden mod A C Hansensvej og Lærkevej skal placeres således, at vinduernes overkant ikke er højere placeret end facadeåbninger til svalegange.

§ 7.3.5

Vinduer skal placeres således, at de flugter med vinduerne i de underliggende etager. Dog må vinduer i tagfladen og i svalegange placeres uafhængigt af øvrige vinduer i facaden.

§ 7.3.5

Tagvinduer i samme tagflade skal være ens og må maksimalt have en samlet bredde på 1/3 af husets længde.

§ 7.3.6

Tagvinduer må ikke placeres nærmere gavlene og facader end 1 m. Tagvinduer må ikke være bredere end vinduerne i den underliggende facade.

§ 7.3.7

Der må ikke placeres vinduer i sydvendt facade indenfor byggefelt A højere end stueetagen.

*Kommentar:*

*Det ønskes at undgå indbliksgener til Stationsparken, ved at friholde den sydvendte gavl inden for byggefelt A for vinduer placeret højere end stueetagen.*

## § 7.4 Svalegange og altaner

§ 7.4.1

Svalegange i facade 1 og 3 skal være integreret i bebyggelsen. Der må ikke etableres svalegang i facade 2. Facade 1, 2 og 3 fremgår af figur 3.

§ 7.4.2

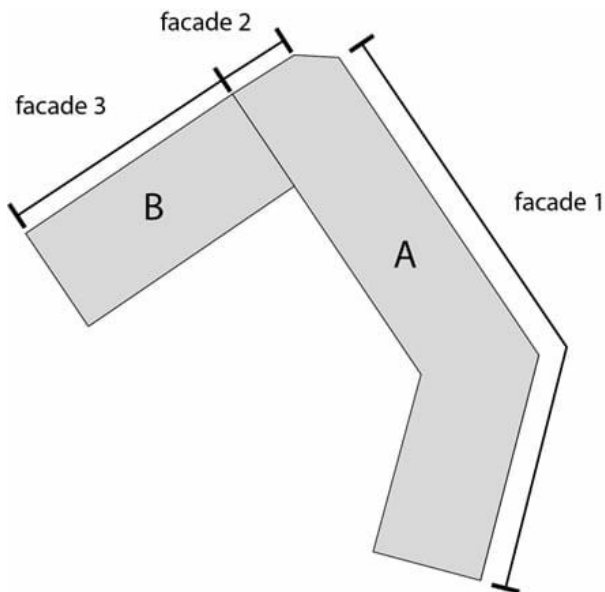
Svalegange i facade 1 og 3 må højst udgøre 1/2 af facadens længde.

§ 7.4.3

Svalegange skal som minimum være 1,3 meter dybe.

§ 7.4.4

Værn til svalegange og altaner må ikke bestå af glas og skal være mørkegrå eller sort.



Figur 3. Tegning der viser facade 1, 2 og 3.

*Kommentar:*

*Ved integreret svalegang forstås, at svalegange ikke må placeres uden på facaden, men skal placeres inden for byggeriets ydervægge.*

### § 7.5 Kviste på primær bebyggelse

#### § 7.5.1

Kviste skal udføres som kvist med fladt tag, pultkvist eller taskekvist med flunke i træ eller metal. Placeres flere kviste på tagfladen, skal kvistene være ens.

#### § 7.5.2

Kviste i samme tagflade må maksimalt have en samlet bredde på  $\frac{1}{3}$  af tagfladens længde.

#### § 7.5.3

Kviste må ikke placeres nærmere gavlene og facader end tre tagsten. Vinduer i kviste må ikke være bredere end vinduerne i den underliggende facade.

### § 7.6 Facader og tage på sekundær bebyggelse

#### § 7.6.1

Facader på sekundær bebyggelse skal være i træ. Drivhuse kan opføres i glas.

#### § 7.6.2

Tage på sekundær bebyggelse skal udføres som fladt tag. Drivhus er undtaget.

#### § 7.6.3

Tagbeklædningen skal udføres med tagpap eller grønt tag (levende tag). Drivhuse kan opføres med glastag.

#### § 7.6.4

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10. Drivhus er undtaget.

### § 7.7 Skiltning

#### § 7.7.1

Der må ikke skiltes.

#### § 7.7.2

Vinduer må ikke overmales eller dækkes med klæbemærker.



## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Opholds- og legearealer

#### § 8.1.1

Der skal udlægges areal til fælles opholdsareal, som vist i princippet på kortbilag 3.

#### § 8.1.2

Etablering af legeareal kan ske på fælles opholdsareal, som vist i princippet på kortbilag 3.

#### *Kommentar:*

*Ved fælles opholdsarealer kan følgende arealer ikke medregnes: støjbelastede arealer eller arealer belastet af støv, lugt eller anden luftforurening udover de vejledende grænseværdier, adgangs- og tilkørselsarealer, vendepladser, parkeringspladser, affaldshåndtering, beplantningsbælter, regnvandsbassiners vandspejl til permanent vandspejl og mindre restarealer. Derudover kan stærkt skrånende terræn som udgangspunkt ikke medregnes.*

### § 8.2 Terrænregulering

#### § 8.2.1

Der må ikke opføres støttemure. Dog må der opføres en støttemur med maksimal højde på 1,5 m langs lokalplanens afgrænsning mod syd. Støttemur må ikke placeres nærmere lokalplanens sydlige afgrænsning end 3,5 m som angivet på kortbilag 2.

#### § 8.2.2

I skel mod veje, stier og fællesarealer skal niveauspring, som følge af terrænregulering, etableres som skråninger med bløde kurver og en hældning på højst 1:3.

### § 8.3 Beplantning

#### § 8.3.1

Beplantning skal ske med minimum tre forskellige egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten.

#### § 8.3.2

Plantebælter og de eksisterende træer langs Lærkevej vist på kortbilag 3 skal bevares. Beplantningen og træerne må ikke fældes, men skal udskiftes, når den forgår som følge af sygdom, alder, beskadigelse el.lign.

#### § 8.3.3

Eksisterende træer langs Lærkevej, der er placeret inden for areal udlagt til miljøstation jf. kortbilag 3, skal placeres et andet sted inden for lokalplanafgrænsningen.

#### § 8.3.4

Der skal udlægges areal til afskærmende beplantning omkring parkeringsarealet vist på kortbilag 3.

#### *Kommentar:*

*Eksempler på træer, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: Ask, Asp, Bøg, Fuglekirsebær, Hassel, Hæg, Løn, Pil, Seljeron, Skovfyr, Slåen, Småbladet Lind, Stilkeg, Vild, Vintereg. Eksempler på buske, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: Almindelig Hvidtjørn, Almindelig Hyld, Blågrøn Rose, Druehyld, Engriflet, tjørn, hassel, hunderose, seljepil, tørst.*

### § 8.4 Hegn

#### § 8.4.1

Hegn skal være levende hegn evt. suppleret med trådhegn. Levende hegn skal placeres 40 cm fra skel inde på egen matrikel. Øvrige hegn skal placeres på egen matrikel.

#### § 8.4.2

Der må ikke etableres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra følgende tilfælde:

- Der må opsættes fast hegn omkring terrasserne ved boligerne i stueplan. Hegn omkring terrasser skal opføres med samme højde og i samme materialer som værn på altaner.
- Der må etableres fast hegn omkring legeplads med en højde på maksimalt 1,2 meter målt fra terræn.

## § 8.5 Belysning

### § 8.5.1

Belysning skal være afskærmet og nedadvendt og med maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

### § 8.5.2

Eksisterende belysning langs Lærkevej vist på kortbilag 3 skal bevares.

## § 8.6 Affaldshåndtering

### § 8.6.1

Affaldshåndtering skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3. Dog skal der minimum være 5 meter mellem store affaldsbeholdere og facader med vindues- og døråbninger. Affaldshåndtering skal placeres således, at afhentning med kran ikke finder sted hen over færdselsarealer, fortov og andre passager. Fortov skal føres bag om affaldshåndteringen.

### § 8.6.2

Affaldsbeholdere skal udføres som nedgravende eller seminedgravede affaldsbeholdere.

## § 8.7 Regnvand og befæstelse

### § 8.7.1

Der må ikke etableres fast belægning på fælles opholdsarealer vist på kortbilag 3.

### § 8.7.2

Dog må stien c-d vist på kortbilag 2 og terrasser befæstes.

## § 9 GRUNDEJERFORENING

### § 9.1 Grundejerforening

#### § 9.1.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

#### § 9.1.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforening skal i øvrigt forestå de opgaver, som medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

#### § 9.1.3

Grundejerforeningens skal oprettes når/ hvis lokalplanområdet opdeles i flere ejendomme.

#### *Kommentar:*

*Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende stikledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger*

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

### § 10.1.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, dvs. det offentlige spildevandssystem og det lokale vandværk.

§ 10.1.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er varmekorsynet.

§ 10.1.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fortov langs Lærkevej, som anført under lokalplanens § 5.2.5

§ 10.1.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens § 5.3.

§ 10.1.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er opført pergola eller carport som anført under lokalplanens § 6.3.1.

§ 10.1.6

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholds- og legearealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.1.

§ 10.1.7

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret affaldshåndtering som anført under lokalplanens § 8.6.

## § 11 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

### § 11.1 Ophævelse af servitutter

§ 11.1.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 167 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område, Matr.nr. 28ay, Frederikssund Markjorder:

Titel: Lokalplan nr. 72

Tinglyst: 30.08.1996

Løbenummer: 912677-17

### § 11.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

§ 11.2.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 167 ophæves lokalplan nr. 015, Lokalplan for et byomdannelsesområde ved Lille Blødevej, for det område, der er omfattet af lokalplan 167.

## § 12 RETSVIRKNINGER

### § 12.1 Retsvirkning

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

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. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

### § 12.2 Dispensation

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).

### § 12.3 Ekspropriation

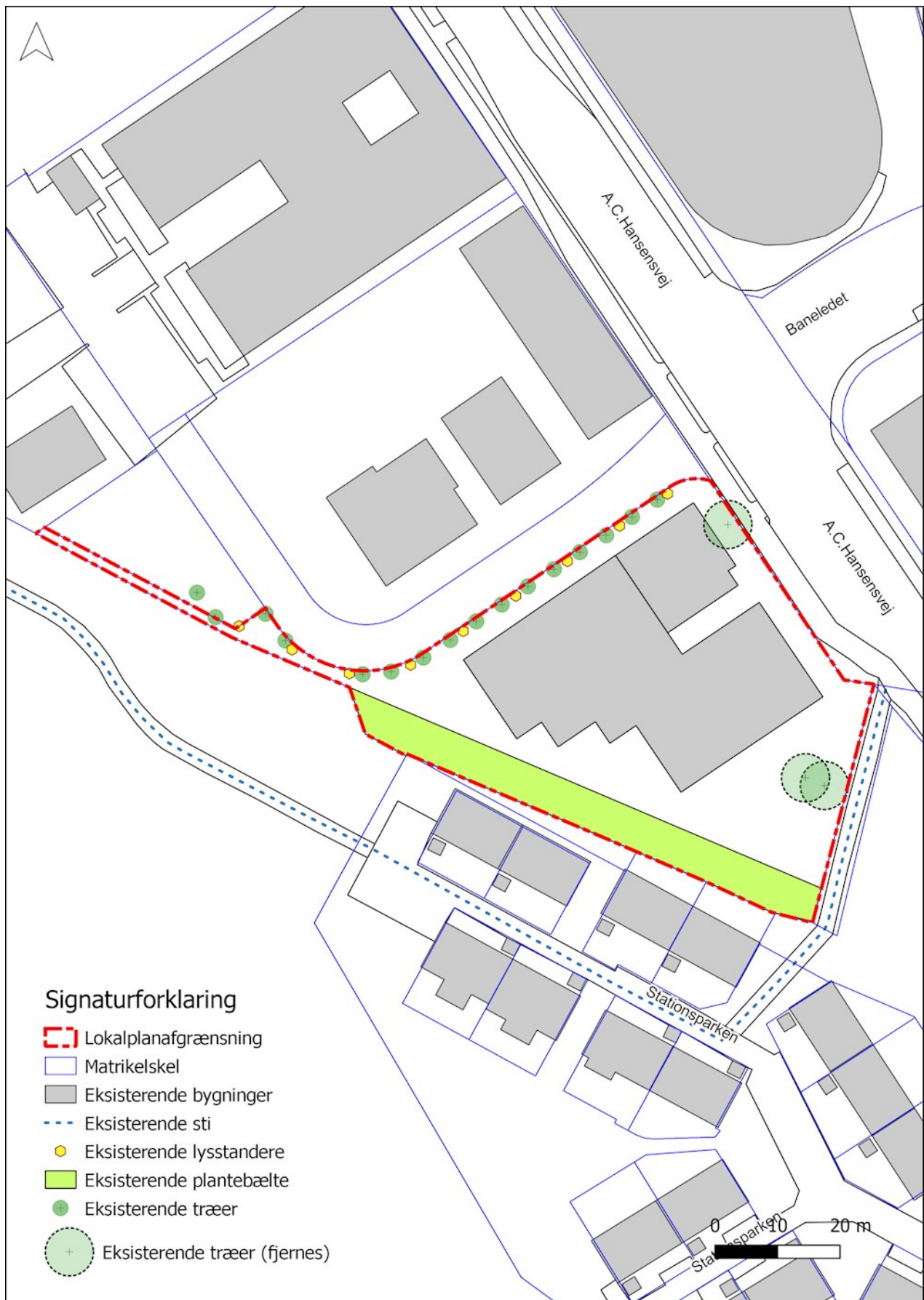
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

### VEDTAGELSE

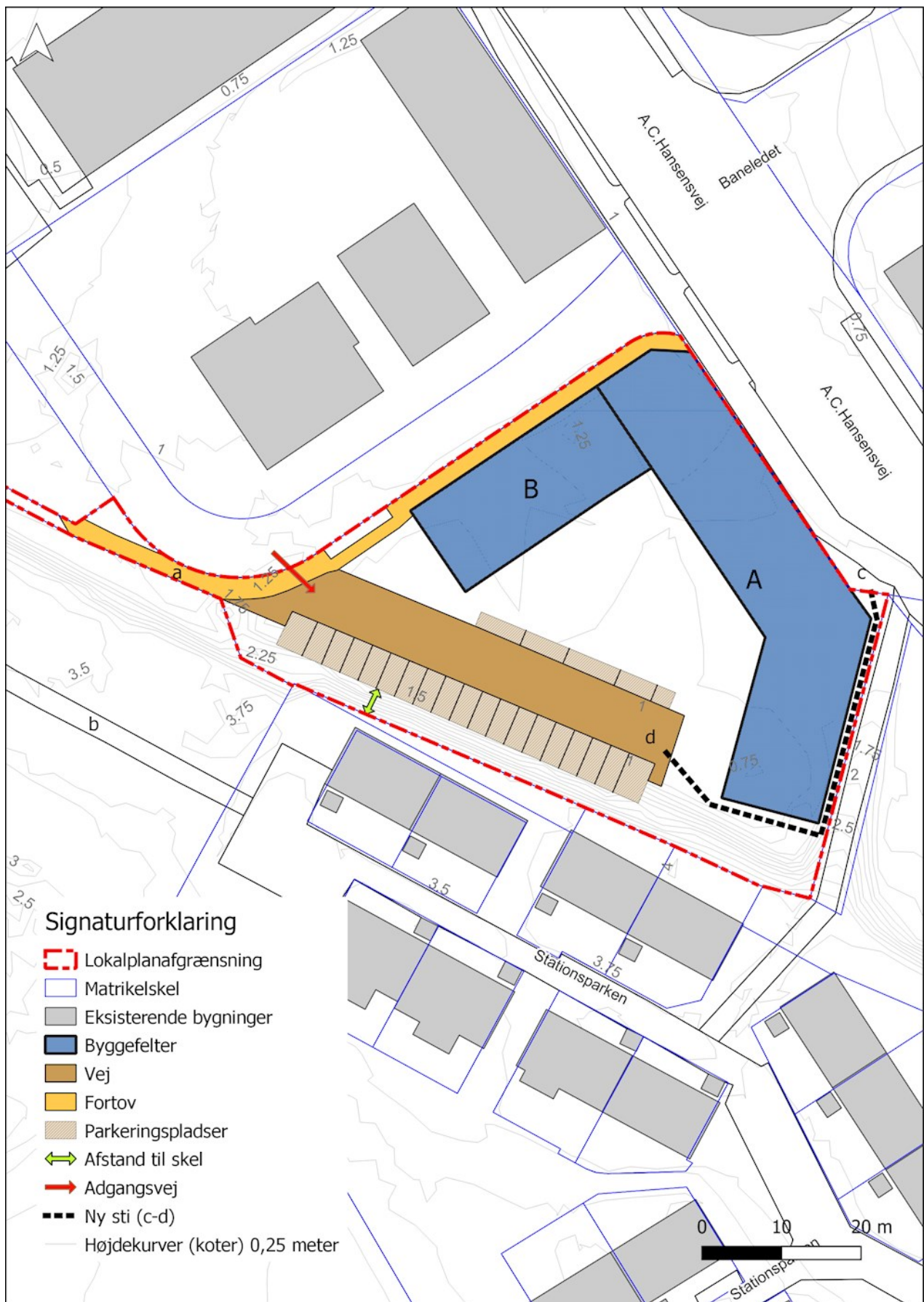
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den XX 20XX til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

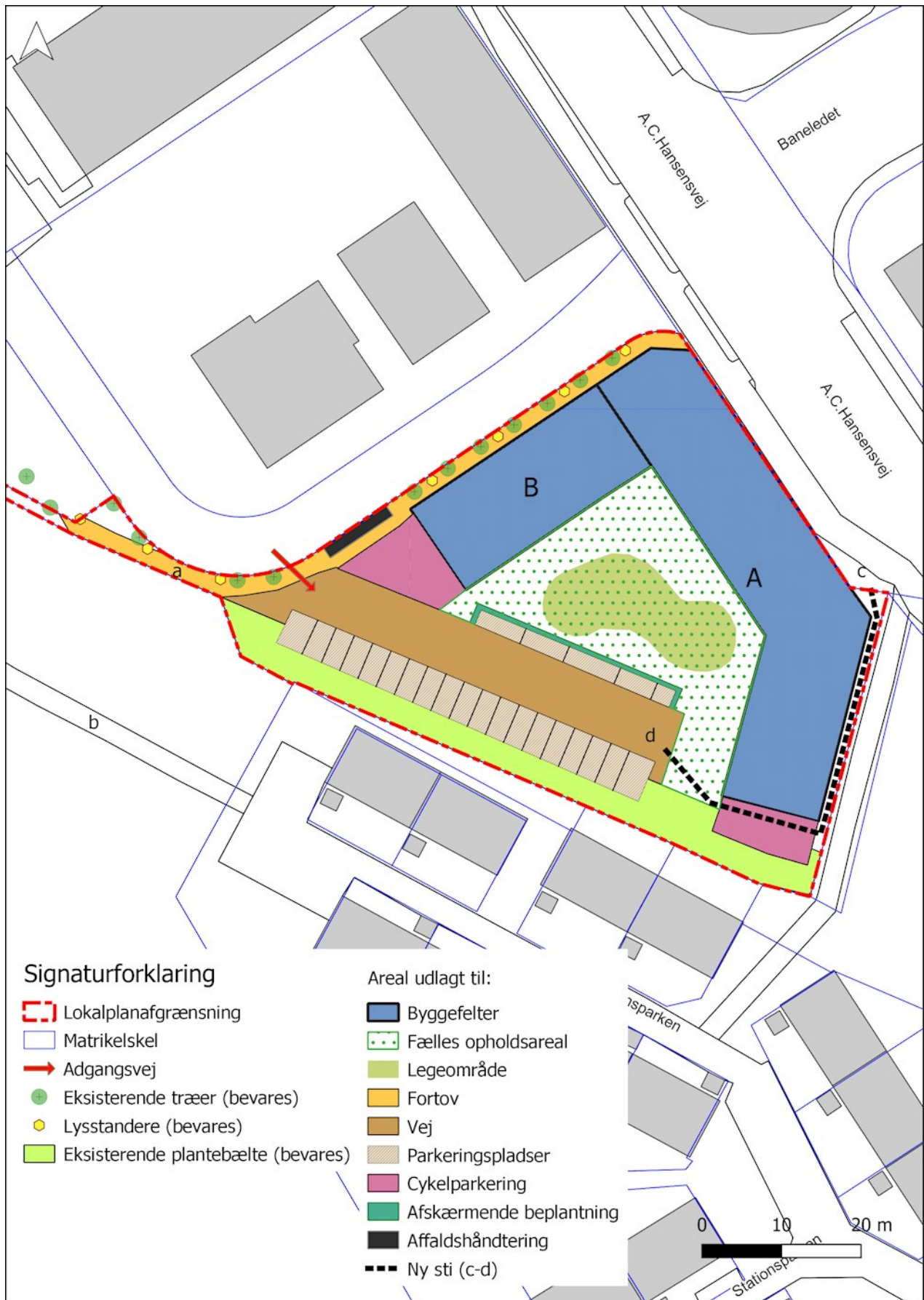
## Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold



## Kortbilag 2 - Veje, stier og byggefelter



## Kortbilag 3 - Lokalplankort



## Kortbilag 4 - Illustrationsplan





## Bekendtgørelse

Dato for bekendtgørelsen er den **XX.XX 20XX**.

Bekendtgørelsen omfatter offentliggørelsen af forslag til lokalplan 167 for etageboliger syd for A C Hansensvej og Lærkevej i Frederikssund samt afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

## Forslag til lokalplanen

Plan og teknik besluttede på mødet den 3. maj 2023 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for boliger. Forslag til Lokalplan 167 har til formål at give mulighed for boliger i stueetagen

## Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til Kommuneplantillæg xx har til formål, at

Læs planforslagene på kommunens hjemmeside.

## Høringssvar

Har du bemærkninger til planforslagene, skal du sende dem til Frederikssund Kommune ved en af følgende muligheder:

- Hjemmeside: Gå til vores høringsmodul: Politik > Inddragelse > Høringer.  
Find ”Høring af forslag til lokalplan xx\_\_\_\_\_”. Nederst på den side kan du afgive dit høringssvar ved at benytte linket ”Opret nyt høringssvar”.
- Send brev til: Frederikssund Kommune, By og Landskab, Planteamet, Torvet 2, 3600 Frederikssund

Planforslagene er offentligt fremlagt i perioden fra den **xx til den xx**.

Kommunen skal have modtaget dit høringssvar senest den **xx**.

## Behandling af personoplysninger

Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af lokalplanforslaget/kommuneplantillægget. Vi gør opmærksom på, at i forbindelse med den politiske behandling bliver dit svar i sin fulde længde offentliggjort på kommunens hjemmeside som et bilag til sagen. Desuden offentliggøres en hvidbog med en sammenfatning af alle indkomne høringssvar med afsenderens navn og adresse. Oplysninger om navn og adresse er nødvendige for identifikation af afsender og i behandlingen af høringssvarene.

Behandlingen af dine personoplysninger sker på baggrund af artikel 6, stk. 1, litra e i persondatalovgivningen da denne behandling er nødvendig af hensyn til udførelsen af den offentlige høringsfase i samfundets interesse og henhører under offentlig myndighedsudøvelse.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at gøre opmærksom på beskyttelsen ved indsendelse af dit høringssvar via høringsmodulet eller almindelig post.

## Retsvirkning

Ved offentliggørelsen får planforslagene midlertidig retsvirkning, som betyder, at området der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af det endelige tillæg, inden det er endeligt vedtaget. Retsvirkningerne fremgår af planforslagene.

## Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023), skal Frederikssund Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om hvorvidt planen kan få, eller kan forventes at få, væsentlig indvirkning på miljøet. Frederikssund Kommune har foretaget en vurdering (miljøscreening) af planerne i henhold til § 8, stk. 2, da planerne omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

## Screeningsafgørelse

Kommunen har truffet en afgørelse om, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planerne ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Læs miljøscreening og afgørelse på kommunens hjemmeside.

## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om, at der ikke skal laves miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives inden 4 uger fra den dag forslaget annonceres på kommunens hjemmeside. Det vil sige 4 uger fra den XX. XX 202X. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via Klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk.

Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Frederikssund Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på Nævnens Hus hjemmeside.