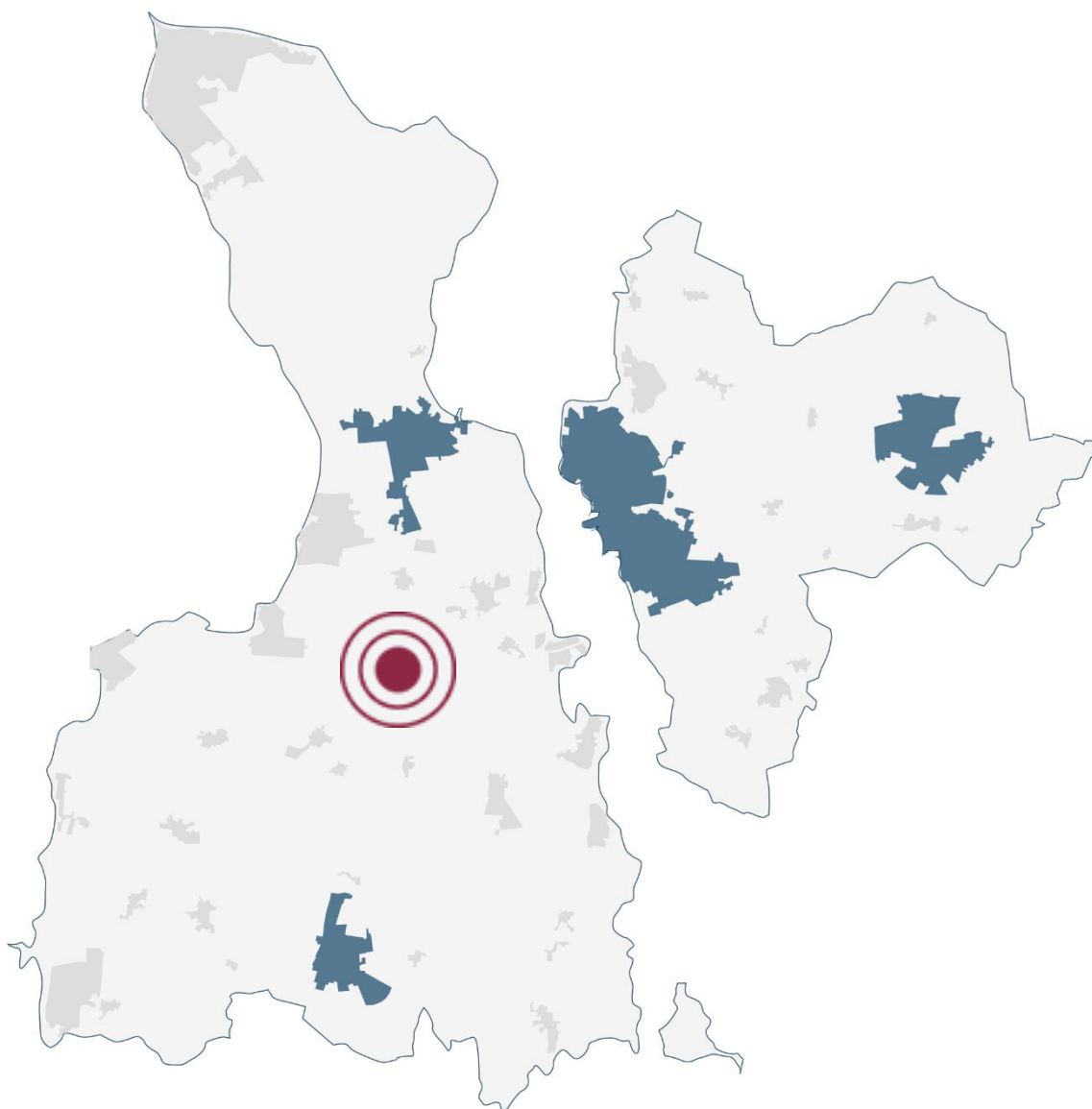


LOKALPLAN 148

for boligområde ved Mejerigårdsvej i
Lyngerup

FORSLAG I HØRING FRA DEN XX TIL DEN XX



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, 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.



Indhold

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN	4
FORMÅLET MED LOKALPLANEN	4
BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	5
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER	7
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	8
SERVITUTTER	9
EKSPPROPRIATION	9
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	9

Bestemmelser

§ 1. FORMÅL	10
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	10
§ 3. ANVENDELSE	10
§ 4. Udstykning	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	11
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10. GRUNDEJERFORENING	13
§ 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING	13
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG SERVITUTTER	13
§ 13. RETSVIRKNING	13
VEDTAGELSE	14

Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 2: Vejadgang og udstykning

Kortbilag 3: Illustrationsplan

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre 7 boliger ved Mejerigårdsvej i Lyngerup. 6 af boligerne er dobbelthuse, med et tilhørende grønt fælles friareal. Den sidste bolig er et enfamiliehus.

På baggrund af, at der er efterspørgsel på tæt-lavt boligbyggeri, og at man i Frederikssund Kommune ønsker at skabe flere attraktive boliger i landsbyerne, muliggør nærværende lokalplan opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 25% til 30%.

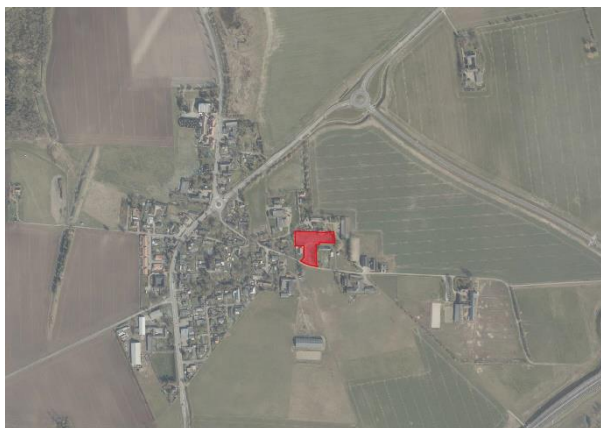
Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 2. februar 2021 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for dobbelthuse ved Mejerigårdsvej i Lyngerup, på matr. 5d, 5i, 5k, 5l og 5g.

Området er i dag udlagt til boligområde og er omfattet af lokalplan nr. 29C fra april 2006. Nærværende lokalplan vil erstatte dele af eksisterende lokalplan.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 1,5 etager på området bag Mejerigårdsvej 23G med et tilhørende grønt fælles friareal og med vejadgang fra Mejerigårdsvej. Lokalplanen sikrer ligeledes vejadgang til Mejerigårdsvej 23A og Mejerigårdsvej 23G.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen i form og udtryk tilpasses den eksisterende bebyggelse og at visionen om landsbyfællesskab underbygges med et grønt fælles friareal.



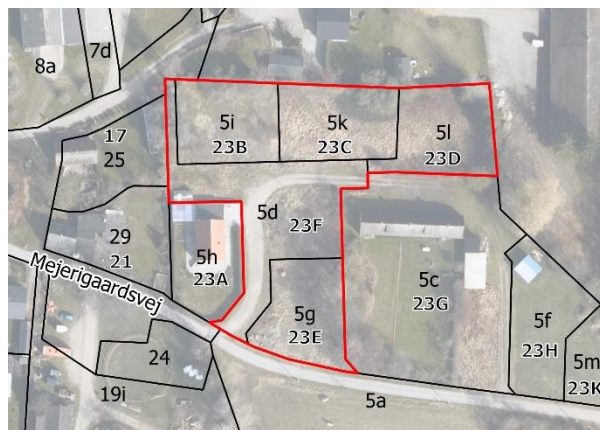
Luftfoto 2020: Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Lyngerup, ud til Mejerigårdsvej.

BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Beliggenhed

Området ligger i byzone i den østlige del af Lyngerup, og vil sammen med nabobebyggelserne udgøre et sammenhængende boligområde.

Mejerigårdsvej starter centralt i Lyngerup, og leder til Mejerigaard uden for byen, øst for lokalplanområdet. Mejerigårdsvej har en afgrening i udkanten af Lyngerup. Lokalplanområdet er beliggende mellem de to forgreninger af Mejerigårdsvej, grænsende op til Mejerigårdsvej 17 mod vest og Mejerigårdsvej 23G mod øst.



Matrikelkort med rød markering af lokalplanafgrænsning.

Den nye bebyggelse, som nærværende lokalplan muliggør, vil ligge bag ved det eksisterende hovedhus på Mejerigårdsvej 23G, samt bag en nyere bolig på Mejerigårdsvej 23A, samt ud til Mejerigårdsvej syd for lokalplanområdet.

Eksisterende forhold og historik

Området er i dag ubebygget og er formentlig blevet udstykket fra den gamle gård beliggende på Mejerigårdsvej 23G.



Målebordsblad 1842-1899: Lokalplanområdet er udstykket fra grund tilførende tidligere firelænget gård, på det der i dag er Mejerigårdsvej 23G.

LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder bestemmelser om, at området kan anvendes til 1,5 etagers boliger i form af dobbelthuse og et enfamiliehus.

Lokalplanen fastsætter en grundstørrelse på min. 400 m² for tæt-lav bebyggelse og 700 m² for åben-lav bebyggelse, med en bebyggelsesprocent på 30 for begge boligtyper.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse med sin placering og udformning tilpasses landsbymiljøet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om at hegning skal være levende hegn mod naboer og veje, og giver retningslinjer for vej- og parkeringsforhold. Derudover sikrer lokalplanen, at der etableres et grønt fællesareal.

Området får adgangsvej fra Mejerigårdvej og skal ligeledes fungere som vejadgang for Mejerigårdsvej 23G samt 23A.

Nærværende lokalplan erstatter dele af eksisterende lokalplan for området.

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.

Påvirkning af natura 2000-område

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder, samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives 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.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan, er der foretaget en monitoring af markfirben i lokalplanområdet i efteråret 2021. Konklusionen på monitoringen er, at der ikke findes tegn på markfirben eller tegn på forekomster af andre arter omfattet af EU Habitatdirektivets særlige beskyttelse.

Lokalplanområdet ligger over 3 km fra nærmeste Natura 2000 område - Natura 2000 område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

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

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

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

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

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

Lokalplanens område ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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

Det vurderes, at arealanvendelsen til boligområde ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er i spildevandsplanen udlagt til at være spildevandskloakeret, hvilket betyder, at kun spildevandet kan tilsluttes kloak. Tag- og overfladevand skal håndteres på den enkelte matrikel, for at overholde spildevandsplanen. Skal der laves fælles anlæg til håndtering af tag- og overfladevand, kræver det tillæg til spildevandsplanen.

Spildevandsplanen er tilgængelig på Frederikssund kommunes hjemmeside.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, f.eks. 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 ROMU, Roskilde Museum.

Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er lokalplanområdet beliggende inden for det, der kaldes det 'Øvrige hovedstadsområde, byområde'.

Fingerplanen fastsætter bl.a. bestemmelser om, at byudvikling inden for 'Øvrige hovedstadsområde, byområde' skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund. Derudover fastsættes, at der ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Tilsvarende skal boligudbygning begrundes i lokale behov.

Der opleves en efterspørgsel på boliger i landsbyerne, hvorfor Frederikssund Kommune ønsker at give mulighed for flere boliger i det eksisterende bymiljø, samtidigt med at den åbne og grønne landsby struktur fastholdes.

Nærværende lokalplan muliggør boliger i Lyngerup by i overensstemmelse med rammerne i landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling, med afsæt i de lokale forhold.

Stationsnærhed

Lokalplanområdet ligger ikke i stationsnærhedszone. De nye boliger ligger ca. 9 km fra Frederikssund Station, hvorfra der går S-tog til og fra København.

Detailhandel

I Lyngerup er der ikke indkøbsmuligheder. Nærmeste dagligvarebutikker ligger i landsbyerne Dalby og Skuldelev, henholdsvis 3 og 5 km væk. I Jægerspris og Skibby, som har status som kommuncenter, og i Frederikssund, som er regionalcenter, findes der detailhandel. Alle tre byer er 7-9 km fra lokalplanområdet.

Kommuneplanen

Lokalplanens område er i dag omfattet af kommuneplanramme B 4.5. Rammen udlægger

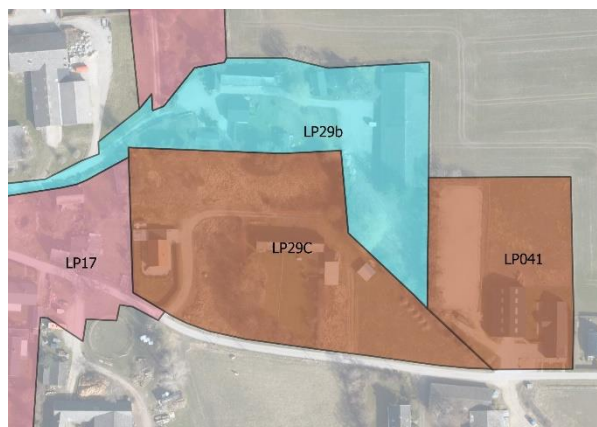
arealet til boligområde, åben-lav boligbebyggelse, med maksimal bebyggelsesprocent på 30, et maksimalt etageantal på 1,5 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Kommuneplanrammer

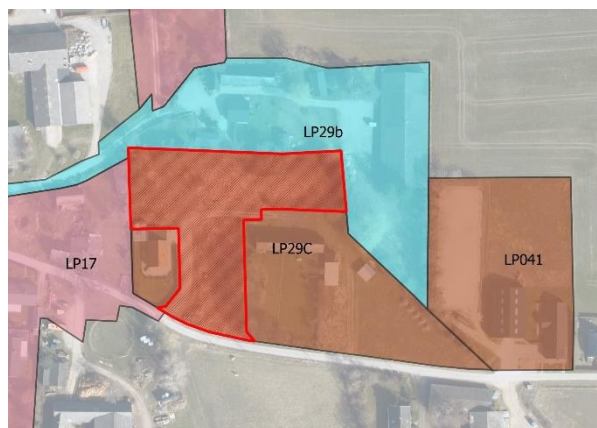
Der oprettes en ny ramme, B 4.34, som fortsat udlægger området til boligområde, men med mulighed for både åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten på max 30 opretholdes i rammeområdet, således at landsbymiljøets åbne og grønne karakter fastholdes. Ligeledes opretholdes et maksimalt etageantal på 1,5 og en maksimal højde på 8,5 meter. Det er således kun mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, i form af dobbelthuse, der ændres ved den nye kommuneplanramme.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 29C, Boliger ved Mejerigårdsvej i Lyngerup fra april 2006. Ved vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses dele af lokalplan nr. 29C.



Kort over eksisterende lokalplaner.



Kort over eksisterende lokalplaner og den nye lokalplanafgrænsning. Ny lokalplan markeret med rød.

FORHOLD TIL BYENS ANDRE

FUNKTIONER

Vandforsyning

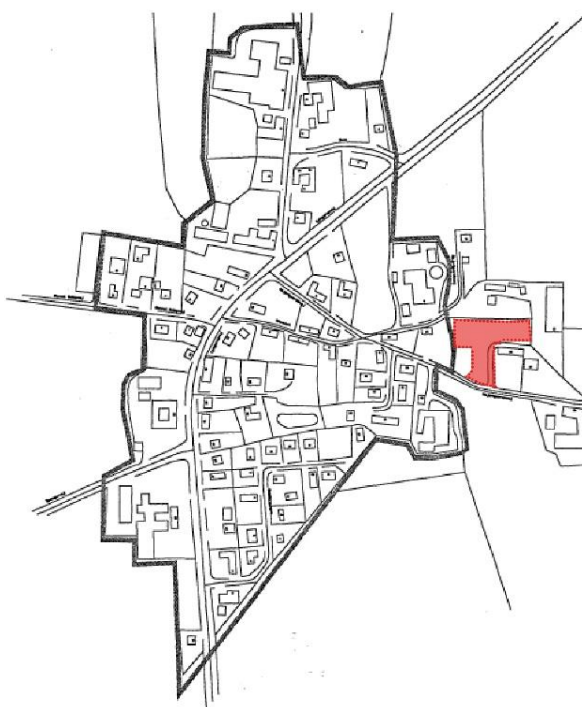
Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

Varmeforsyning

Området ligger i varmforsyningsområde med individuel naturgasforsyning. Med afløsning af lokalplan nr. 29C aflyses tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.

Deklaration for tilslutningspligt for nybyggeri mm. til kollektiv varmforsyning er tinglyst på matrikler indenfor lokalplanområdet. Men som det fremgår af nedenstående rids, og af listen over matrikler omfattet i deklARATIONEN, er ingen af matriklerne inden for lokalplanområdet omfattet af denne.

Tinglysningen af deklARATION omhandlende naturgas i Lyngerup, på matriklerne omfattet af denne lokalplan, anses derfor for at være en fejl.



Kort fra deklARATION med markering af omtrentligt lokalplanområde med rødt uden for deklARATIONENS område.

Spildevand samt tag- og overfladevand

Lokalplanområdet er i spildevandsplanen udlagt til spildevandskloakeret område. Det betyder, at der kun afledes spildevand til kloak.

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen matrikel, f.eks. ved genbrug, nedsivning eller lokal afledning til regnbed. Håndteres tag- og overfladevand i en fælles løsning for

lokalplanområdet, kræver dette tillæg til spildevandsplanen.

Håndtering af tag- og overfladevand skal integreres i omgivelserne, så løsningen bidrager positivt til omgivelserne.

Affald

Frederikssund Kommunes regulativ for husholdningsaffald skal overholdes for at sikre en hensigtsmæssig håndtering og opsamling af dagrenovation fra bebyggelsens husstande. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af regulativet.

Området skal omfattes af kommunens tømningsordning, hvor dagrenovation bliver hentet ved den enkelte husstand.

Trafikale forhold

De nye boliger, som nærværende lokalplan giver mulighed for, vejbetjenes af en stikvej fra Mejerigårdsvej. Denne betjener også boligerne på Mejerigårdsvej 23A og 23G.

Mejerigårdsvej har en kørebanebredde på ca. 3,0 meter på strækning ud for det nye boligområde fra Mejerigårdsvej 25 til og med Mejerigårdsvej 23A. Der er ikke fortov langs Mejerigårdsvej. Fra Mejerigårdsvej 21 mod vest bliver kørebanebredden bredere, hvilket giver bedre forhold for de bløde trafikanter. Strædet, der går fra Mejerigårdsvej og frem til Lyngerupvej, kan fungere som cykelsti/fortov for de bløde trafikanter.

Dette vurderes at være acceptable forhold, da Lyngerup er en landsby, hvor der ikke er tradition for fortov og brede kørebaneer. Vejforholdene er med til at holde kørehastigheden nede.

Offentlig transport

Ved Lyngerupvej, omkring 300 meter vest for lokalplanområdet, er der busstoppesteder med buslinjer der forbinder til Frederikssund, Vinge, Hillerød, Roskilde og Skibby.

Der er ligeledes et busstoppested ved Elmedalsvej øst for Mejerigårdsvej, omkring 1 km fra lokalplanområdet, som går til Skibby og Vinge.

Boligområdet vurderes derfor at være godt betjent af offentlig transport, der forbinder til bl.a. s-togstationer i Frederikssund og Vinge.



Kortet viser boligernes vejbetjening og Mejerigårdsvejs forløb (blå), samt busstoppestederne ved Lyngerupvej (sort). Den røde markering er lokalplanområdet.

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

Der er ikke arealer, der er kortlagt som forurenede i henhold til Jordforureningsloven indenfor området omfattet af lokalplanen. Området er dog omfattet af områdeklassificering.

I tilfælde af, at 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 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

Der er anmeldepligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen.

Tag- og overfladevand

Nedsivning af tag- og overfladevand, fx i faskiner eller regnbæde, kræver nedsivningstilladelse. Der skal søges om særskilt tilladelse til etablering af løsninger for håndtering af tag- og overfladevand hos Frederikssund Kommune, Natur og Miljø, inden der afledes vand fra befæstede veje og p-pladser.

Frederikssund kommunes hjemmeside har oplysninger ift. hvilke løsninger, der er mulige til håndtering af regnvand.

Ved fælles løsninger til håndtering af regnvand skal etableres et regnvandslaug, og der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Se afsnit om Grundejerforening § 10.

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 1976 af 27/10/2021) § 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 baseret på vurdering af:

- På de matrikler, som lokalplanen muliggør ny bebyggelse på, er der i dag mulighed for at opføre 4 enfamiliehuse, med gældende plangrundlag. Ved vedtagelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan vil der blive mulighed for at opføre 7 boliger, hvilket er en forøgelse med 3 boliger. Planerne vil ikke medføre en karakterændring af området som helhed, da lokalplanområdet er omringet af boligbebyggelse, som lokalplanområdet vil fremstå i sammenhæng med. Lokalplanen sikrer at boliger opføres som længehuse med sadeltag, som understøtter det eksisterende landsbymiljø. Desuden sikrer lokalplanen, at et eksisterende stendige og stiforbindelse bevares.
- I Lyngerup findes der ca. 100 boligenheder i dag, hvoraf langt størstedelen er parcelhuse. Ved at planlægge for dobbelthuse, vil der skabes et større udbud af boligtyper i landsbyen, dog med samme åbne struktur, som den eksisterende landsby.
- Det vurderes ikke, at 7 boliger (3 boliger mere, end der er mulighed for i dag) vil skabe en væsentlig øget trafikmængde i området.
- Det vurderes at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medføre beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rastemråder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. I forbindelse med

udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en monitoring af markfirben i lokalplanområdet i efteråret 2021. Konklusionen på monitoringen er, at der ikke findes tegn på markfirben eller tegn på forekomster af andre arter omfattet af EU Habitatdirektivets særlige beskyttelse.

SERVITUTTER

Med denne lokalplan aflyses følgende servitutter for matrikler omfattet af lokalplanen:

- Lokalplan nr. 17 med løbenummer: 27.11.1979-44322-17
- lokalplan nr. 29 med løbenummer: 26.11.1986-41539-17
- lokalplan 29b med løbenummer: 12.07.1994-32447-17.
- Ved aflysning af del af lokalplan nr. 29C aflyses tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.

Der er 2/7-2009 tinglyst deklaration på matrikel nr. 5d og 5g Lyngerup By, Gerlev om kloakledning. Denne aflyses ikke ved vedtagelse af lokalplanen.

EKSPPROPRIATION

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.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig 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.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet på 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 vedtagne 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 tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i højst 1,5 etager. Heraf må tæt-lav boligbebyggelse maksimalt bestå af to sammenbyggede boliger, som et dobbelthus.
- At ny bebyggelse med sin placering, udformning og materialer tilpasses landsbymiljøet.
- at bebyggelsen får en åben og grøn karakter, samt at rekreative forbindelser og grønne strukturer bevares.

Kommentar: Formålsbestemmelserne kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i bestemmelserne om anvendelse, omfang, udformning osv. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene 5g, 5d, 5i, 5k og 5l Lyngstrup by, Gerlev.

§ 2.2 Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3. ANVENDELSE

Stk. 1. Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- Fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse.
- Boliger som anvendes som helårsboliger.
- LAR-løsninger til håndtering af regnvand.
- Fælles friareal.

Kommentar: Fritliggende enfamiliehuse er åben-lav boligbebyggelse. Dobelthuse (og rækkehuse, kædehuse mv) er tæt-lav boligbebyggelse.

Kommentar: Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og

ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignede liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

§ 4. Udstykning

Udstykning i lokalplanområdet skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

Inden for lokalplanområdet gælder at:

- Grundstørrelsen skal mindst være 700 m² for fritliggende enfamiliehuse.
- Grundstørrelsen skal mindst være 400 m² pr. bolig for dobbelthuse.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

Stk. 1. Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Mejerigårdsvej som anvist på kortbilag 2.

Kommentar: Adgangsvej i området skal etableres som privat fællesvej.

Stk. 2. Vejadgangen for matrikel nr. 5h og 5c Lyngstrup by, Gerlev (uden for lokalplanområdet) skal ske via lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

Stk. 3. Veje, stier og vendepladser skal udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Stk. 4. Boligveje skal udlægges i en bredde på 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5 meter.

Stk. 5. Boligveje skal belægges med grus eller belægningssten.

Kommentar: Intentionen med vejbelægning i grus eller belægningssten er at vejen skal fremstå som "shared space", til færdsel af både biler, cykler, gående og legende børn.

§ 5.2 Stier

Stk. 1. Der skal udlægges sti i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.3 Parkering

Stk. 1. Der skal minimum udlægges 1,5 bilparkeringsplads pr. bolig inden for lokalplanområdet.

Stk. 2. Der skal som minimum udlægges 1 plads pr. bolig på egen grund for tæt-lav boligbebyggelse. For åben-lav boligbebyggelse skal der udlægges minimum 2 pladser pr. bolig på egen grund.

Stk. 3. P-pladser udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5,0 meter.

Stk. 4. Inden for lokalplanens område må der ikke ske langtidsparkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang

Stk. 1. Der må højst opføres 7 boliger indenfor lokalplanområdet.

Stk. 2. På hver ejendom må der maksimalt opføres eller indrettes et enfamiliehus eller halvt dobbelthus. Derudover må der opføres sekundære bygninger.

Kommentar: Sekundære bygninger kan f.eks. være redskabsskure, udhuse, carporte, cykelskure, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse mm. Udestuer er ikke sekundær bebyggelse.

Stk. 3. Bebyggelsesprocenten må højst være 30.

Stk. 4. Boligbebyggelsen må højst opføres i 1,5 etager. Det vil sige 1 etage med udnyttet tagetage. Trempelhøjde må højst være 1 meter.

Kommentar: Tagetage udgøres af rummet under en bygnings skrå tag, synonymt med loftetage.

Stk. 5. Boligbebyggelsen må have maximal højde på 8,5 meter målt fra terræn.

Stk. 6. Beboelsesbygningerne må højst have en dybde på 10 meter inklusive tagudhæng.

§ 6.2 Placering

Stk.1. Beboelsesbygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m, dog må tagudhæng placeres minimum 2,0 m fra skel.

Stk. 2. Ved tæt-lav boligbebyggelse må højst 2 boliger bygges sammen, til et dobbelthus. Dobbeltthuse må have en fælles væg i skel.

Stk. 3. Dobbeltthuse skal opføres uden facadeforskydning.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Udformning

Stk. 1. Boligerne skal opføres som længehuse.

Kommentar: Et længehus er et hus, hvis grundplan er rektangulær. Det traditionelle danske længehus er på 1,5 etage med symmetrisk tag og udnyttelig tagetage.

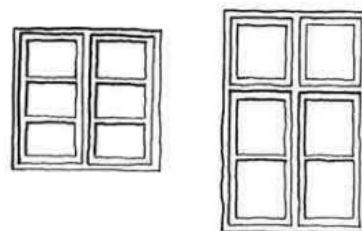
Stk. 2. Facader skal være tegl, pudset, filtset eller vandskuret murværk.

§ 7.2 Døre og vinduer

Stk. 1. Dørrammer og vinduer skal udføres i træ eller i aluminium kombineret med træ.

Stk. 2. Der må være højst 1 terrassedør pr. bolig pr. facade, som skal være 1 eller 2 fag med sprosser.

Stk. 3. Vinduer skal være sidehængte vinduer med opdeling. Vinduer skal udføres som enten tofags dannebrogsvinduer eller tofags bondehusvinduer.



Tegningen viser tofags bondehusvindue til venstre og tofags dannebrogsvindue med sprosse til højre.

Kommentar: Længehuset er karakteristisk ved en enkel og rytmisk facadeinddeling med vinduer, der er højere end de er brede, og som fremtræder som huller i murværk uden større glaspartier.

§ 7.3 Tag og tagkviste

Stk. 1. Boligbebyggelsen skal udføres med saddeltag med en hældning på maksimalt 45 grader og minimum 40 grader.

Stk. 2. Tag skal beklædes med teglsten eller betontegl.

Stk. 3. På alle typer bygninger skal tagedløb og tagrender udføres i galvaniseret stål.

Stk. 4. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten. Glansværdi må maksimalt være 10.

Stk. 5. Der må ikke anvendes kobber til tage eller andre bygningsdele, som giver risiko for udvaskning.

Stk. 6. Tagkviste må kun udføres som rytterkvist/heltagskvist med samme taghældning som hovedtaget. Tagkviste skal holdes mindst fire tagsten inde fra gavle og minimum 2 tagsten over tagfod og to tagsten fra tagryg. Kvistes flunker skal udføres i murværk i lighed med facaden eller "eternit-skifer".

Kommentar: Siddevæggene på en kvist kaldes flunker.







Stk. 7. Uagtet stk. 6 må gavlkviste udføres, hvis de placeres symmetrisk midt på facaden. Dens front og sider skal opbygges i murværk i lighed med facaden.

Kommentar: En gavlkvist eller en frontispiece, som den også kaldes, er en bred kvist midt på taget, traditionelt placeret over husets hoveddør og hvis front flugter med facadens murværk. Tagkviste på et længehus følger husets regelmæssige facadeinddeling og er sjældent placeret nærmere gavlen end 3 meter.

Stk. 8. Den samlede længde af kviste skal være mindre end 1/3 af tagfladens samlede længde.

§ 7.3 Farver

Stk. 1. Uvendige bygningssider skal være i farverne sort, hvid og jordfarver jf. farveskema herunder.

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Stena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt

Stk. 2. Tagtegl skal være rød, brun eller sort.

§ 7.4 Skiltning

Reklameskilte er ikke tilladt.

§ 7.5 Solenergianlæg

Stk. 1. Der må ikke opsættes solenergianlæg på terræn.

Stk. 2. Solenergianlæg skal lægges plant med, og med samme hældning, som tagfladen.

Stk. 3. Solpaneler og rammer skal være sorte med maksimal glansværdi 10.

Stk. 4. Solenergianlæg skal placeres minimum 50 cm fra tagkant.

Kommentar: Solenergianlæg er fx solceller, solfangere eller solpaneler.

§ 7.6 Sekundær bebyggelse

Stk. 1. Vægge på sekundær bebyggelse skal være træ, tegl, pudset, filtset eller vandskuret murværk.

Stk. 2. Sekundære bygninger må kun opføres i 1 etage og må have en maksimal højde på 3 meter målt fra terræn uanset afstand til skel og vej.

Stk. 3. Tagbeklædning på sekundære bygninger skal være tegl, tagpap eller begrønnet tag, eksempelvis sedum.

Stk. 4. Drivhuse og overdækkede terrasser er den eneste form for sekundær bebyggelse, der må opføres i glas og hvid eller klar plast (blå plast er ikke tilladt).

Kommentar: Sekundære bygninger kan f.eks. være redskabsskure, udhuse, carporte, cykelskure, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse mm. Udestuer er ikke sekundær bebyggelse.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Fællesarealer

Stk. 1. Område vist på kortbilag 1 udlægges som fælles friareal.

Stk. 2. Området udlagt til fælles friareal jf. kortbilag 1 kan indrettes med legeplads med legeredskaber.

Stk. 3. I området udlagt til fælles friareal jf. kortbilag 1 kan der anlægges tekniske anlæg samt anlæg til håndtering af regnvand.

Stk. 4. Fællesareal må ikke befæstes og må ikke anvendes til parkering.

Stk. 5. Eksisterende stendige som vist på kortbilag 2 må ikke fjernes eller ændres.

§ 8.2 Beplantning

Fællesarealer skal etableres som græsareal eller bede. Indenfor fællesarealerne kan plantes enkeltstående eller enklaver af træer og buske.

§ 8.3 Tag- og overfladevand

Stk. 1. Alt regnvand fra faste overflader skal håndteres i en LAR-løsning. Enten inden for egen matrikel, som en fælles løsning for lokalplanområdet eller en som kombination. Ved fælles løsning træder § 10, stk. 2 om regnvandslaug i kraft.

Kommentar: LAR betyder "Lokal Afledning af Regnvand", og kan fx være forsinkelse og nedsivning af regnvand i regnvandsbed, bassin, faskine eller wadi.

Stk. 2. Regnvandsbede må ikke indhegnes. Eventuelle sikkerhedsbarrierer skal etableres som naturlige barrierer, eksempelvis sten og beplantning.

Stk. 3. Siderne på regnvandsbede må have en hældning på højst 1:5.

Kommentar: Der skal søges om særskilt tilladelse til etablering af løsninger for håndtering af tag- og overfladevand hos Frederikssund Kommune, Natur og Miljø, inden der afledes vand fra befæstede veje og p-pladser.

§ 8.4 Hegn

Stk. 1. Hegn må kun etableres som levende hegn, der kan suppleres med trådhegn. Dog må der etableres faste hegn, fx omkring terrassearealer ved boligerne, minimum 1 meter fra naboskel.

Stk. 2. Der må etableres fast hegn rundt om affaldsbeholdere i samme højde som affaldsbeholderne.

Stk. 3. Faste hegn må maksimalt have en højde på 1,8 meter. Der må etableres faste hegn i skel mellem dobbelthuse.

§ 8.5 Renovation

Stk. 1. Affaldsbeholdere skal placeres inden for egen matrikel.

Kommentar: Renovation skal opfylde kommunens gældende retningslinjer for sortering og omfang samt for afhentning af affald.

§ 8.6 Terrænregulering

Stk. 1. Terrænet må ikke reguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn.

Stk. 2. Uagtet stk. 1, kan der indenfor hele lokalplanområdet udformes LAR-løsninger i det omfang, det er nødvendigt.

§ 8.7 Belysning

Belysning på fællesarealer skal udføres med nedadrettet lyskilde.

§ 8.8 Flagstænger

Flagstænger må maksimalt have en højde på 10 meter og skal placeres minimum 2,5 meter fra alle skel.

§ 10. GRUNDEJERFORENING

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening/ ejerforening for samtlige ejere inden for lokalplanområdet.

Stk. 2. I tilfælde af, at regnvand ikke håndteres inden for egen matrikel, skal der oprettes et regnvandslaug for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Regnvandslauget skal drive og vedligeholde de fælles anlæg til regnvandshåndtering. Hvis vedligeholdelse og drift

af fælles anlæg til regnvandshåndtering i området varetages af en grundejer- eller ejerforening kan regnvandslauget være en del af denne grundejer- eller ejerforening, når regnvandslaugets vedtægter indgår i grundejerforeningens vedtægter.

Stk. 3. Alle grundejere/ejere er pligtige til at være medlemmer af grundejerforening/ejerforening inden for lokalplanens område.

Stk. 4. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af lokalplanområdets fællesarealer, herunder veje, stier, legepladser, beplantningsbælte, friarealer mm.

§ 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

Stk. 1. Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret adgangsvej og udlagt areal til parkeringspladser jf. § 5.

Stk. 2. Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret LAR-løsning jf. § 8.3

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG SERVITUTTER

Stk. 1. Nærværende lokalplan nr. 148 erstatter eksisterende lokalplan nr. 29C for de dele som er omfattet af lokalplan nr. 148.

§ 13. 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.

§ 12.4 Servitutter

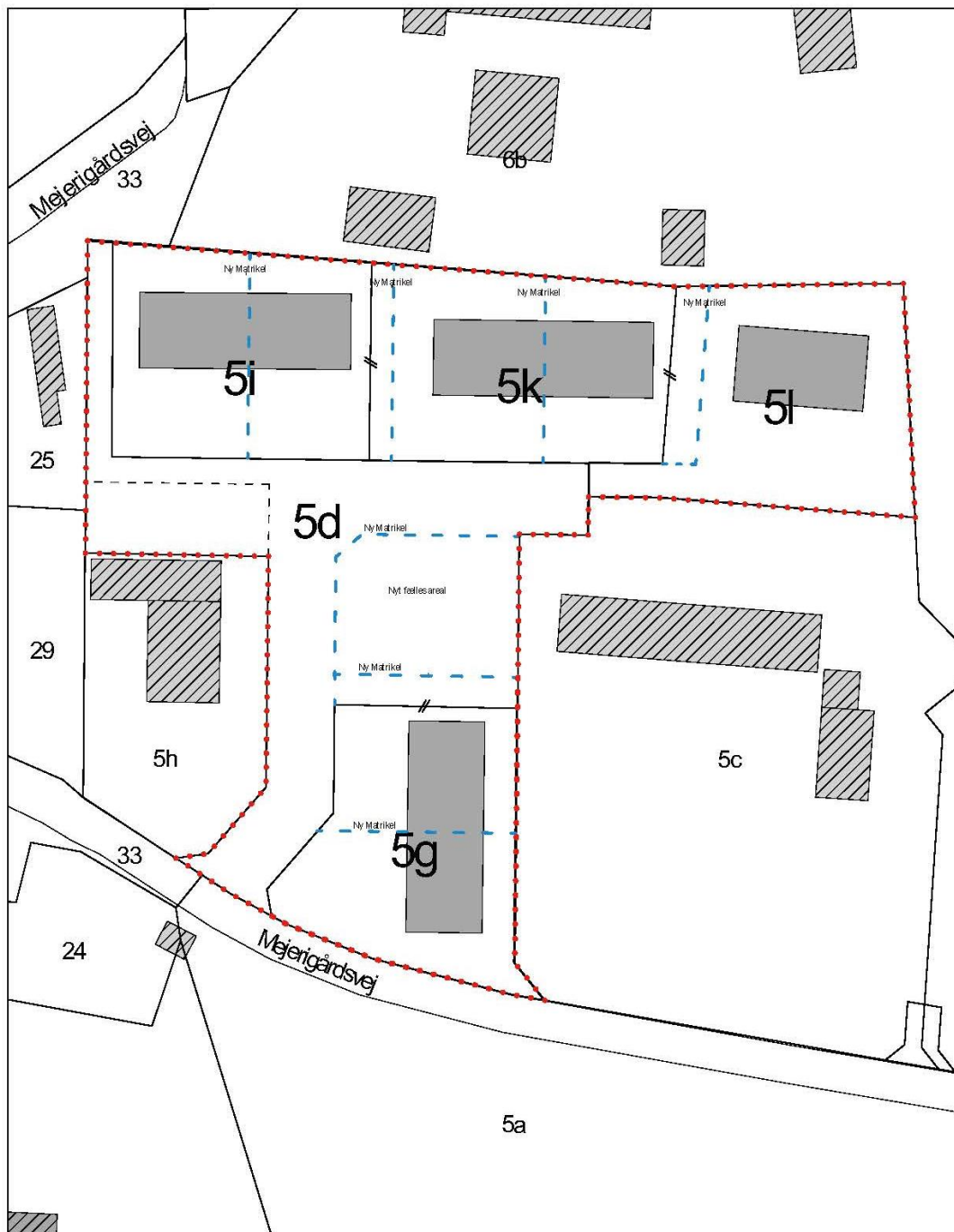
I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den **x. måned 2022** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben
Kjærsgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning



0 8 16 24 32 40 m





 Lokalplanafgrænsning

 Eksisterende bebyggelse

 Matrikelskel

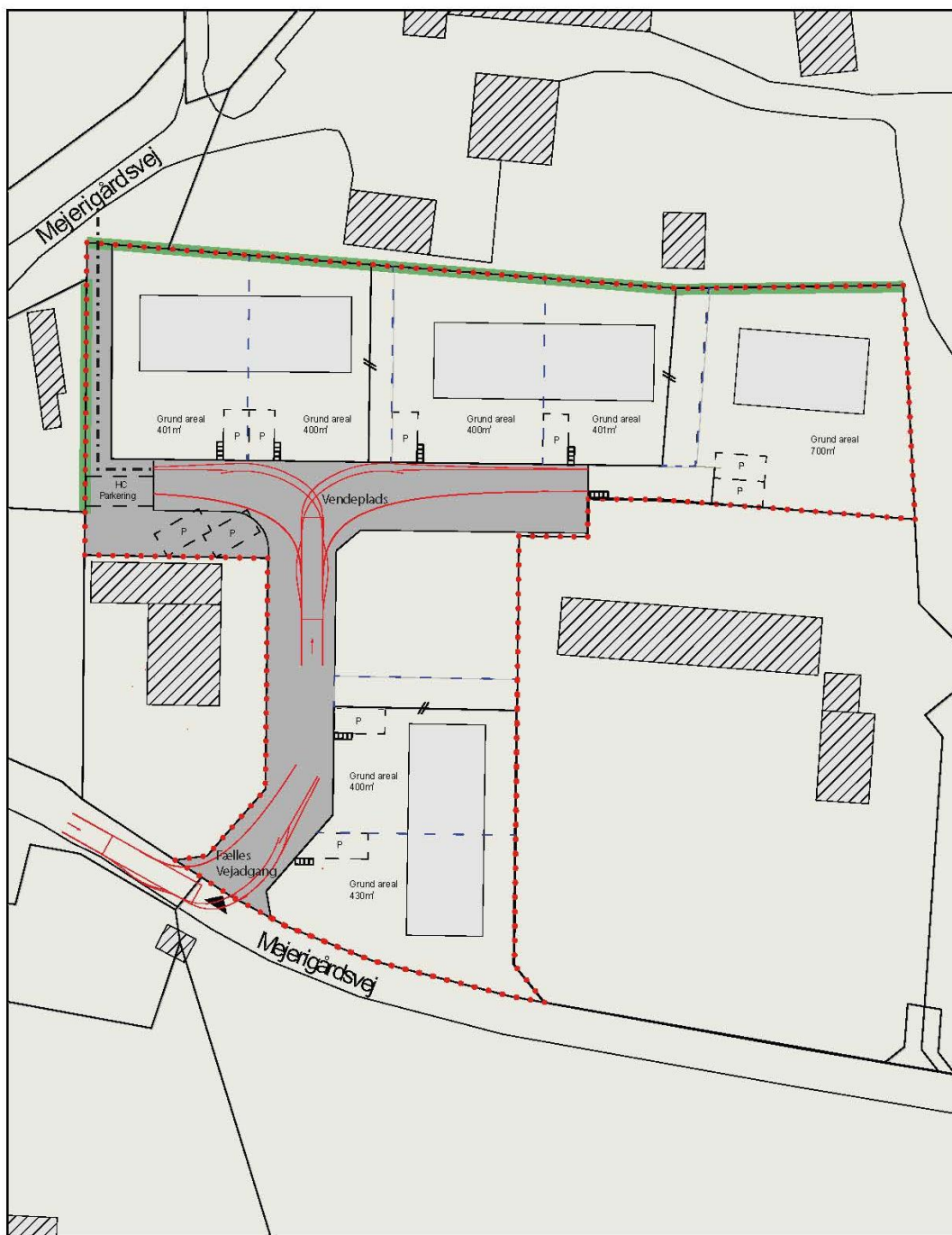
 Eksempel på placering af nye boliger

 Nyt matrikelskel

 Optaget vej






5g Matrikelnummer

Kortbilag 2: Vejadgang og udstykning



0 8 16 24 32 40 m




- | | | | | | |
|---|----------------------|---|---|---|-----------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning |  | Eksisterende bebyggelse |  | Eksisterende Stendige |
|  | Matrikelskel |  | Eksempel på placering af nye boliger | | |
|  | Nyt matrikelskel |  | Matrikel til vej og sti | | |
|  | Stiforbindelse |  | Eksempel på placering af parkeringsplads | | |
| | |  | Eksempel på placering af affaldssortering | | |

Kortbilag 3: Illustrationsplan



 Lokalplanafgrænsning


 Matrikelskel


 Nyt matrikelskel

5g Matrikelnummer

 Eksisterende bebyggelse

 Eksempel på placering af parkeringsplads

 Område til fælles friarealer

 Eksempel på placering af boliger

 Kørevej