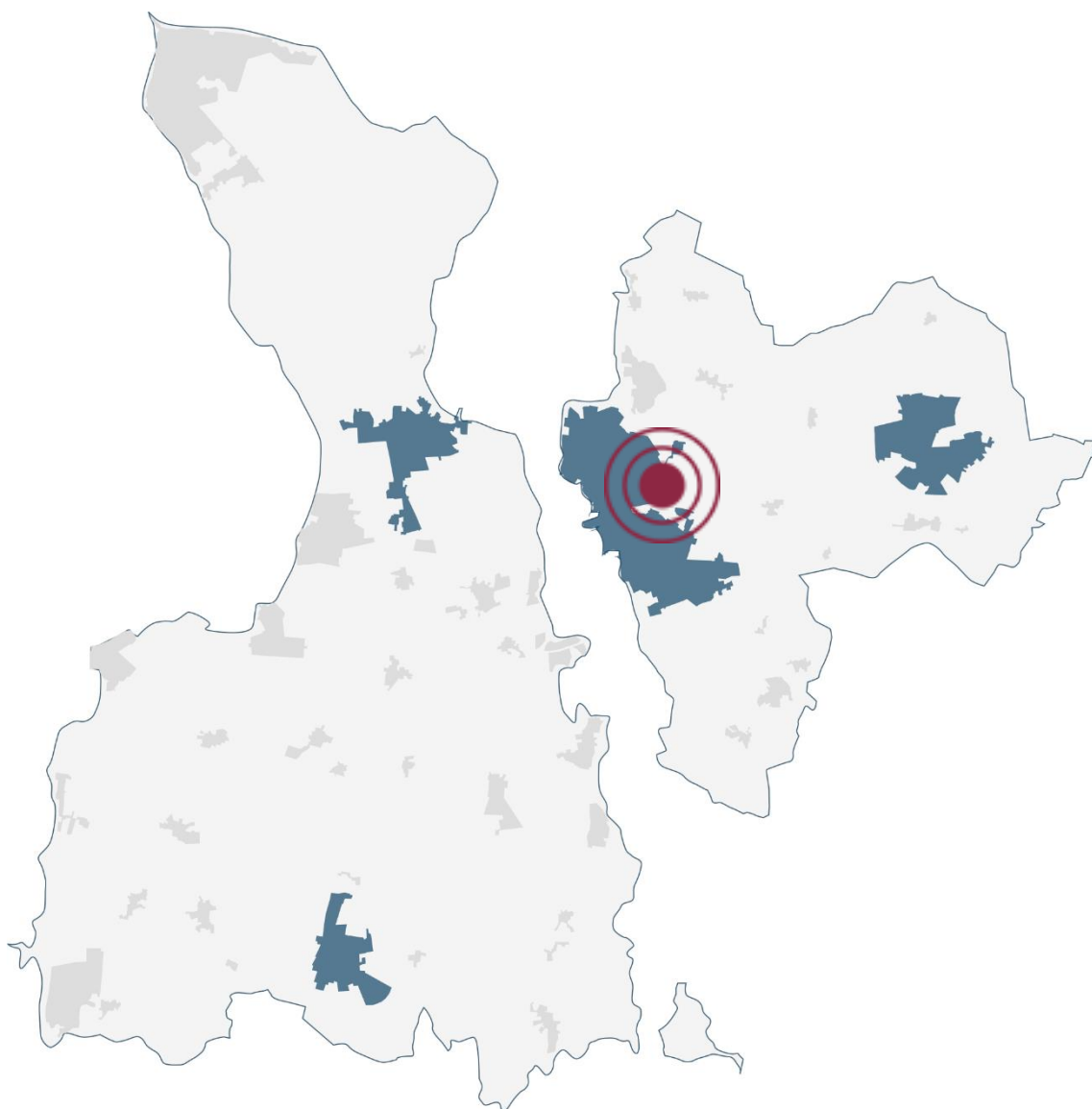


LOKALPLAN 157

for et rekreativt område og kolonihaver ved Borgmestervænget i Frederikssund

PLANENS STATUS: PLANEN HAR VÆRET I OFFENTLIG HØRING OG SKAL POLITISK BEHANDLES TIL ENDELIG VEDTAGELSE



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.....	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	6
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER	10
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	10
SERVITUTTER.....	11
EKSPPROPRIATION	11
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	11

Bestemmelser

§ 1 FORMÅL	13
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	13
§ 3 ANVENDELSE.....	13
§ 4 UDSTYKNING	13
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	13
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	14
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	15
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 9 BETINGELSE FOR IBRUGTAGEN	15
§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER....	15
§ 11 RETSVIRKNING	15
VEDTAGELSE.....	15

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 2 - Delområder

Kortbilag 3 - Veje og stier

Kortbilag 4 - Delområde 2

Kortbilag 5 - Fremtidig byzone

Kortbilag 6 - Støjbelastet areal

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning fra kolonihaveforeningen Lærkehøjen, med ønske om en generel dispensation fra lokalplan nr. 45, så det bliver muligt at bygge større kolonihavehuse end, det lokalplan nr. 45 giver mulighed for. Det er ikke muligt at give en generel dispensation fra en lokalplan. Kolonihaveforeningens ønske kan kun imødegås med udarbejdelse af en ny lokalplan.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 5. maj 2020 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for, at der kan bygges større kolonihavehuse på havelodderne i kolonihaveforeningen Lærkehøjen, end det lokalplan nr. 45 giver mulighed for.

Sammen med denne lokalplan udarbejdes også et kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanrammerne der er gældende for lokalplanområdet og retningslinjerne for kolonihaver i kommuneplanen.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for større kolonihavehuse samtidigt med at området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven fastholdes samt at sikre, at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse, herunder særligt i vinterhalvåret. Havesæsonen, hvor det er muligt, at overnatte i kolonihaverne forlænges fra 1. april-1.oktober til 1.april-31.oktober med vedtagelsen af lokalplanen.

Lokalplanen sikrer områdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelse. Omfanget af bebyggelse på hvert havelod afhænger af størrelsen på det enkelte havelod. Derudover skal lokalplan være med til at sikre stiforbindelser i området.



Lokalplanafgrænsningen markeret med rød stiptet linje.

BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Beliggenhed

Området ligger i udkanten af Frederikssund by, der er kommunens hovedby. Vest for lokalplanområdet ligger et boligområde med åben-lav bebyggelse. Øst for lokalplanområdet ligger et naturområde i form af en skov. Sydøst for lokalplanområdet ligger børnehuse Lærkereden og Stenhøjgård.

Eksisterende forhold og historik

Området rummer i dag et større rekreativt område samt en kolonihave. I den nordlige del af lokalplanområdet ligger en beskyttet sø, hvor bilag IV arten spidssnudet frø er registeret. I forlængelse af søen mod syd er en beskyttet mose.



Den beskyttede sø og mose er i forlængelse af hinanden i den nordlige del af lokalplanområdet.



Den beskyttede sø og mose set fra stien i den vestlige del af lokalplanområdet.

Arealet rundt om kolonihaven er dyrket og har været dyrket som landbrug kontinuerligt siden før lokalplan nr. 45s vedtagelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan derfor fortsat finde sted.

Der er for et mindre område nord for kolonihaven et kommunalt godkendt erstatningsskovprojekt på 8.000 m².



Erstatningsskov nord for kolonihaveforeningen.
Erstatningsskoven er 8.000 m².

Kolonihaven har 35 kolonihaver og 26 nyttehaver. Dertil har kolonihaven mulighed for at udvide med 21 kolonihavelodder mod nord. Nyttelhaver/nyttehavelodder er de mindre lodder på kortbilag 4. Kolonihaver/kolonihavelodder er de større lodder på kortbilag 4. Havelodder er fællesbetegnelsen for både nyttehaver og kolonihaver.



Kolonihaveforeningen Lærkehøjen set på ortofoto.

Den eksisterende bebyggelse på havelodderne er fortrinsvis i træ. Havehusene er malet i forskellige farver og er forskellige hvad angår størrelse og placering på haveloddet. Generelt er der bygget mere på havelodderne end hvad lokalplan 45 gav mulighed for.

Kolonihaveforeningen har opført et fælleshus på fællesarealet i midten af kolonihaveforeningen. Derudover er der et fællesskur ved parkeringspladsen.

Følgende er billeder af typiske havehuse fra kolonihaveforeningen.



Ovenstående billeder er eksempler på kolonihavehuse i kolonihaveforeningen Lærkehøjen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder bestemmelser om, at området skal anvendes til rekreativt område og koloni- og nyttehaver med tilhørende fællesarealer, -anlæg og parkeringsarealer.

Planen fastlægger omfang og placering af bebyggelse, der kan bygges på havelodderne. Mængden af bebyggelse afhænger af haveloddets størrelse. Lokalplanen fastsætter også bestemmelser om at bebyggelse ikke må opføres i beton, tegl, pudset eller vandskuret mur for at sikre, at bebyggelsen i området har et let udtryk og ikke ligner helårsbeboelse.

Yderligere sikrer planen de stiforbindelser, der er i området i dag.

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 kommuneplantillæggets 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.

Lokalplanområdet ligger ca. 1.600 meter fra nærmeste Natura 2000-område, som er Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

I den nordlige del af planområdet ca. 300 meter fra kolonihaveforeningen er en §3 beskyttet sø og mose. Der er registreret bilag IV-arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander i søen. Med vedtagelsen af lokalplan ændres der ikke på anvendelsen af området omkring sø og mose, som skal forblive ubebygget. Vandkvalitet og vandstand påvirkes ikke af lokalplanen. Fredskovsområdet øst for planområdet påvirkes ikke og kan fortsat fungere som muligt rasteområde for disse arter.

Syd for planområdet (ca. 140 meter syd for) er der registreret Bilag IV arten Markfirben på vejskråningen ved Ågade. Kommunen har ikke kendskab til fund af markfirben i selve kolonihaveområdet eller ved sten- og jorddiget længere mod nord.

Bestanden af Markfirben har mulighed for at benytte arealet mellem ventevej og Ågade og Sillebro Ådals området syd for Ågade som yderligere fouragerings- og yngleområde. Der skal ikke fældes ældre løvtræer i forbindelse med lokalplanen og der er dermed ingen påvirkning af flagermusarter.

På baggrund af ovenstående vurderer Frederikssund Kommune, at lokalplanen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på 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.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. En mindre nordlig del ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser.

En del af lokalplansområdet er i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Der må således ikke nedsives husholdningsspildevand til grundvandet grundet placering af drikkevandsboringer nær ved.

Nærværende lokalplan ændrer ikke anvendelsen af lokalplanområdet, der fortsat er udlagt til rekreative formål og koloni- og nyttehaver. Denne arealanvendelse forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanen.

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.

Indenfor lokalplanområdet er registreret et ikke fredet fortidsminde og et beskyttet sten- og jorddige. Jf. museumslovens § 29a må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Både det ikke fredede fortidsminde og det beskyttede sten- og jorddige ligger udenfor kolonihaveområdet og der ændres ikke i anvendelsen af de områder, som det ikke fredede fortidsminde og det beskyttede sten- og jorddige ligger indenfor.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger ca. 1.600 meter fra Roskilde Fjord og ligger derfor i kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen omfatter landzonearealer og sommerhusområder i et ca. 3 kilometer bredt bælte langs kysterne. Her er det hensigten at

begrænse bebyggelse og anlæg, og ved nødvendig bebyggelse og anlæg at lokalisere dem således, at de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Det er kommunens opgave at vurdere i hvilke tilfælde planlægning i kystnære byzonearealer reelt vil påvirke kystlandskabet. Der knytter sig forskellige planinteresser til de åbne kyster og til bykysterne. Der stilles derfor forskellige krav til planlægningen i kystnærhedszonen (landzone og sommerhusområder) og til planlægningen i byzone.

Med lokalplanområdets placering i udkanten af Frederikssund by er der således bymæssig bebyggelse mellem kysten og lokalplanområdet. Derudover fastsættes der bestemmelser i lokalplanen om, at bebyggelse i kolonihaveforeningen ikke må være højere end 3,7 meter, hvilket også sikrer, at bebyggelsen i kolonihaveforeningen ikke vil kunne ses fra kysten.

Kolonihaveloven

Kolonihaver er omfattet af lov om kolonihaver (LBK nr. 790 af 21/06/2007). Formålet med loven er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Nærværende lokalplan er ikke i strid med formålet med kolonihaveloven.

Skovbyggelinje

Mindre dele af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinje for Grønlien Skov.

En skovbyggelinje er forsat for at sikre frie udsyn til skove og skovbryn, og for at kunne bevare skovbrynene, som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. En skovbyggelinje ligger i en afstand af 300 meter fra skoven. Indenfor skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse indenfor skovbyggelinjen, hvorfor det ikke er nødvendigt at aflyse skovbyggelinjen på arealerne indenfor lokalplanafgrænsningen.

Kommuneplanen

Lokalplanen skal forholde sig til gældende kommuneplan. I de nedenstående behandles de temaer fra kommuneplanen, der er gældende for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Bluespot er en kortlægning af oversvømmelsestruede områder i forbindelse med skybrud. Når der er arealer indenfor lokalplanområdet, som er oversvømmelsestruede i forbindelse med skybrud skal der ved lokalplanlægning tages stilling til om der skal sættes særlig krav til foranstaltninger for lavtliggende arealer.

Det er kun mindre områder og omkring søen og mosen, at der er risiko for oversvømmelse ved skybrud. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for at området skal friholdes for lege- og opholdsarealer og byggeri.

Landskabsbeskyttelse - vedligehold

Lokalplanområdet ligger indenfor 'Vedligehold landskab' udpeget i kommuneplan 2021.

Inden for de udpegede landskabelige vedligeholdelsesområder gælder, at udvikling skal ske i overensstemmelse med landskabskarakteren. Byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen skal i udformning og placering tage hensyn til den eksisterende landskabskarakter.

Da lokalplanen kun giver mulighed for en begrænset forøgelse af den eksisterende bebyggelse i området og ikke forhøjer bebyggelsen, vurderes planen ikke at have væsentlig indvirkning på landskabet.

Kolonihaver

Nye arealer til overnatningshaver må højst ligge 4 km fra en station. Kolonihaveområdet ligger ca. 1 km fra Frederikssund Station.

Ved lokalplanlægning for nye overnatnings- og daghaver skal sikres, at nye havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 m² og ikke de ikke må anvendes til helårsbeboelse. Det sikres med nærværende lokalplan, at havelodderne ikke er større end 400 m² i gennemsnit og at de ikke må benyttes til helårsbeboelse. Nyttelhaverne har en gennemsnitsstørrelse på ca. 117 m² og kolonihaverne har en gennemsnitsstørrelse på ca. 312 m².

Med tilhørende kommuneplantillæg tilrettes afgrænsningen af kolonihaveområdet, så det stemmer overens med kolonihavens faktiske placering og der medtages et areal, så der er mulighed for at etablere fælles affaldshåndtering for kolonihaven.

Grundvandshensyn i planlægningen

Indenfor følsomme indvindingsområder og indenfor boringsnære beskyttelsesområder skal der lægges særlig vægt på at forebygge udvaskning af stoffer til grundvandet.

Indenfor lokalplanområdet er der områder der er følsomme indvindingsområder og boringsnære beskyttelsesområder. Nærværende lokalplan ændrer ikke anvendelsen af lokalplanområdet, der fortsat er udlagt til rekreative formål og koloni- og nyttehaver. Denne arealanvendelse gør det ikke nødvendigt at være særlig opmærksom på, at forebygge udvaskning af stoffer til grundvandet.

Rekreative stier og cykelstier

I kommuneplan 2021 er flere stiforløb indenfor lokalplanområdet udpeget som ubefæstede rekreative stier.



Trampesti gennem lokalplanområdet.

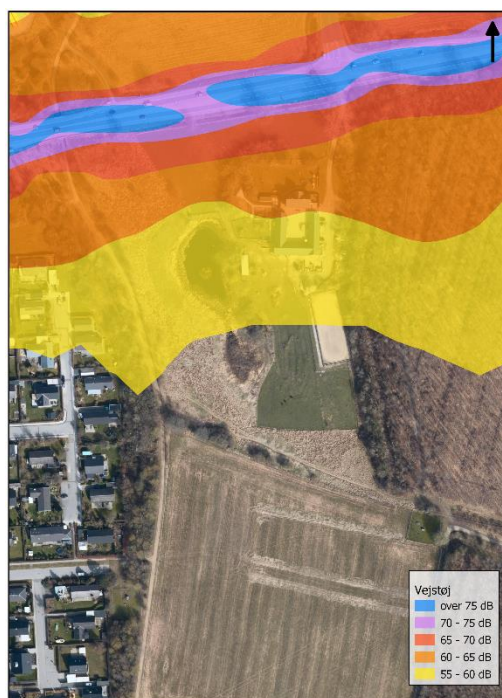
Ved lokalplanlægning skal eksisterende stier respekteres. Nærværende lokalplan sikrer eksisterende stier indenfor lokalplanområdet.

Cykelstien langs Skovvej og den kommunale sti i lokalplanområdets vestlige del, der går hele vejen igennem lokalplanområdet og med afstikkere til Borgmestervænget og en sti helt ud til Ådalsvej, er i kommuneplan 2021 fremhævet som en eksisterende cykelsti. Nærværende lokalplan sikrer eksisterende cykelsti indenfor lokalplanområdet.

Vejstøj

En mindre del i den nordlige del af lokalplanområdet er støjpåvirket fra J.F. Willumsens Vej. Ved planlægning af støjfølsom anvendelse på støjbelastede areal skal der jf.

gældende kommuneplan redegøres for at støjgrænser kan overholdes.



Støjbelastet areal indenfor planområdet.

Området, der er støjpåvirket, er udlagt til rekreativt område med offentlig adgang både i nærværende lokalplan og lokalplanen som aflyses med vedtagelsen af nærværende lokalplan. Nærværende lokalplan sikrer, at der ikke kan planlægges for leg- og opholdsarealer indenfor det støjbelastede areal.

Zoneforhold

De mindre områder, der med kommuneplantillægget udlægges til fremtidigbyzone, overføres med nærværende lokalplan til byzone. Områderne med fremtidig byzone kan ses på kortbilag 5.

Kommuneplanrammer

Området, som lokalplanen omfatter, er i dag omfattet af kommuneplanrammerne F 1.5 og K 1.1.

Samtidig med udarbejdelse af nærværende lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer på den geografiske afgrænsning mellem rammerne, så de passer med den faktiske afgrænsning af kolonihaveområdet. Derudover udvides kolonihaveområdet, så der er plads til affaldshåndtering for kolonihaven, hvilket er en ændring af kommuneplanens retningslinjer for kolonihaver.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag omfattet af lokalplan 45, der udlægger området til offentligt tilgængeligt grønt område, bypark, kolonihaver og idrætsområder.

FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

Varmeforsyning

Området ligger i varmforsyningsområde med individuel naturgas.

Spildevand og overfladevand

En del af lokalplanens delområde 2, kolonihaveområdet, er spildevandsplanlagt og ligger indenfor kloakopland 357, som er spildevandskloakeret. Det vil sige, at der kun er etableret ledningssystem for spildevand. Da oplandet er spildevandskloakeret skal tag-, vej- og overfladevand håndteres indenfor området. Overfladevandet indenfor de enkelte havelodder skal håndteres her indenfor.

Ikke spildevandsplanlagte havelodder må ikke tages i brug før de er spildevandsplanlagte.

Trafik

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Skovvej.

Gående og cyklister kan komme til området af kommunale stier enten langs Skovvej eller den kommunale sti i lokalplanområdets vestlige del, der går hele vejen igennem lokalplanområdet og med afstikkere til Borgmestervænget og en sti helt ud til Ådalsvej.



Kommunal sti i den vestlige del af lokalplanområdet.

Der findes derudover ubefæstede trampestier fra Skovvej mod nord i lokalplanområdets østlige del og en ubefæstet trampesti på tværs af lokalplanområdet. Veje og stier indenfor lokalplanområdet kan ses på kortbilag 3.

Affaldshåndtering

Der er ikke krav om, at kolonihaven skal indgå i den kommunale dagrenovationsordning. Der reserves dog et areal til affaldshåndtering i nærværende lokalplan i tilfælde af, at haveforeningen ønsker at indgå i den kommunale ordning.

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 ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under en byggeproces, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer om området skal kortlægges som forurenet, 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

Området omfattet af lokalplanen er ikke områdeklassificeret. Der er ikke anmeldeligt ved flytning af jord bort fra området.

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.

Afgørelsen er baseret på vurdering af:

- At den udvidede høvesæson og forøgelsen af mængden af byggeri, der er tilladt i kolonihaven er af mindre karakter.
- At den beskyttede mose og § 3-søen indenfor planområdet ikke påvirkes af ændringen i plangrundlaget, fordi arealerne omkring beskyttet natur forsat ikke må bebygges.
- At de trafikale strukturer, veje og stier fastholdes og sikres med plangrundlaget.
- At planområdet ligger indenfor OSD-område og BNBO, men at anvendelsen som planerne muliggør ikke er til fare for grundvandet.

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

SERVITUTTER

Ingen servitutter ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan, da ingen tinglyste servitutter er i konflikt med realiseringen af lokalplanen.

Servitut gældende for matr. nr. 11h Ude Sundby, Frederikssund Jorder tinglyst d. 22.12.1986, løbenummer: 1986-44169-17, med titel "Dok om naturgas/anlæg mv." forskriver placering af en naturgasledning. Naturgasledningens placering fremgår af kortbilag 4. Der må ikke arbejdes, bygges med mere indenfor servitútbæltet uden tilladelse fra naturgasselskabet.

Som det også fremgår af kortbilag 4 er der bygget skure ovenpå naturgasledningen.

EKSPPROPRIATION

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.

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 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 fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven samt sikre, at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse, herunder særligt i vinterhalvåret.
- at sikre stiforbindelserne i lokalplanområdet.
- at sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for bebyggelse og materialer.

Kommentar

Der fastsættes bestemmelser om materialer og omfanget af bebyggelse, så området stadig har karakter af et kolonihaveområde og ikke et sommerhusområde eller boligområde.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

§ 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene 12k og 7000ag samt dele af 11h og 11a Ude Sundby, Frederikssund Jorder og 3g Frederikssund Markjorder.

§ 2.1.2

Området opdeles i delområder, som vist på kortbilag 2.

§ 2.2 Zonestatus

Største delen af området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Mindre områder overføres fra fremtidig byzone til byzone med nærværende lokalplan, så hele det område lokalplanen dækker ligger i byzone. Arealer, der overføres til byzone kan ses på kortbilag 5.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1 Delområde 1

Delområde 1 skal anvendes til rekreativt område. Området skal være offentligt tilgængeligt.

§ 3.2 Delområde 2

Delområde 2 skal anvendes til koloni- og nyttehaver med tilhørende fællesarealer, fælles faciliteter og parkeringsarealer.

Helårsbeboelse i området er ikke tilladt.

Overnatning på havelodderne er tilladt i perioden fra 1. april til 31. oktober.

Kommentar

Nyttehaver/nyttehavelodder er de mindre lodder på kortbilag 4. Kolonihaver/kolonihavelodder er de større lodder på kortbilag 4. Havelodder er fællesbetegnelse for både nyttehaver og kolonihaver.

§ 3.3

Indenfor begge delområder kan der placeres tekniske anlæg til fælles forsyning, f.eks. transformestationer, pumpestationer og lignende.

Kommentar

Lokalplanen giver mulighed for at der kan placeres tekniske anlæg indenfor lokalplanafgrænsningen til fælles forsyning og ikke kun til områdets forsyning.

§ 4 UDSTYKNING

§ 4.1

Delområde 2 kan udstykes som en selvstændig matrikel.

§ 4.2

Enkelte havelodder i delområde 2 må ikke opdeles yderligere havelodder, sammenlægges til større havelodder eller udstykes/sammenlægges i selvstændige matrikler

Kommentar

Kortbilag 4 er udarbejdet ud fra de eksisterende forhold inden nærværende lokalplans vedtagelse.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1

Lokalplanområdet skal have vejadgangen fra Skovvej, som vist på kortbilag 3. Vejadgangen til kolonihaveområdet skal også ske fra Skovvej.

§ 5.1.2

Veje i lokalplanområdet skal have en bredde på højst 5 m.

§ 5.2 Stier

§ 5.2.1

Eksisterende stier på kortbilag 3 skal bevares.

§ 5.2.2

Stier skal være offentligt tilgængelige.

§ 5.2.3

Stier i lokalplanområdet skal have en bredde på mindst 2,5 m.

§ 5.2.4

Trampestier indenfor lokalplanområdet kan dog have en mindre bredde.

§ 5.3 Parkering

§ 5.3.1

Parkering må kun finde sted på det fælles parkeringsareal, som vist på kortbilag 4.

Kommentar

Parkering må ikke finde sted udenfor det fælles parkeringsareal, således heller ikke på de enkelte havelodder og havegange/-stier.

§ 5.3.2

Der skal anlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 2 havelodder på parkeringsarealet som vist på kortbilag 4.

Kommentar

Cykelparkering foregår på det enkelte havelod.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang

§ 6.1.1

Bebyggelse i lokalplanområdet må højst være 1 etage og have en højde på højst 3,7 m. Højden måles fra eksisterende terræn eller af byggemyndigheden fastlagt niveauplan.

§ 6.1.2

Nyttehavelodderne må højst have et bebygget areal på 15 m². Derudover må der på hvert nyttehavelod opføres drivhuse med et samlet areal på højst 5 m².

§ 6.1.3

Kolonihavelodder fra 400 m² og højere må højst have et bebygget areal på 50 m².

Kolonihavelodder på 300-399 m² må højst have et bebygget areal på 40 m².

Kolonihavelodder på og op til 299 m² må højst have et bebygget areal på 35 m².

Derudover må der på hvert kolonihavelod opføres drivhuse med et samlet areal på højst 10 m².

Haveloddernes arealinterval kan ses på kortbilag 4.

Kommentar

Bebygget areal omfatter det samlede areal af alle bygninger på grunden inklusiv eventuel overdækket terrasse og småbygninger, dog ikke drivhus.

Kommentar

Jf. BR18 §5, stk. 8 kan opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed, opføres uden ansøgning om byggetilladelse, men skal overholde bygningsreglementet.

§ 6.1.4

På hvert havelod må der være højst en flagstang på højst 8 m.

§ 6.1.5

På kolonihaveforeningens fællesareal jf. kortbilag 4 må der opføres bebyggelse til fællesformål med et samlet bebygget areal på højst 250 m².

Kommentar

Fællesbebyggelsens størrelse gør det muligt, at rumme fællesfaciliteter såsom toilet og være et mødested for kolonihaveforeningen.

Kommentar

Bebygget areal omfatter det samlede areal af alle bygninger på grunden inklusiv eventuel overdækket terrasse og småbygninger.

§ 6.1.6

På fællesarealet må der være højst 2 flagstænger på højst 8 meter.

§ 6.2 Placering

§ 6.2.1

Bebyggelse i delområde 2 må ikke placeres nærmere haveloddernes afgrænsning eller veje og stier end 2,5 m. Dog må sekundær bebyggelse med en samlet facadelængde på højst 5 meter placeres nærmere skel end 2,5 m.

Kommentar

Afstandskravene for bebyggelse til lodgrænser har til formål at reducere risikoen for at brande kan sprede sig og sikre havelodderne som åbne og rekreative områder.

Kommentar

Da havelodderne ikke er udmatrikuleret bruges lodgrænser i stedet for skel.

Kommentar

Ved placering af bebyggelse skal man være opmærksom på servitutbæltet for naturgasledningen indenfor delområdet. Servitutbæltet for naturgasledningen sikret i en tinglysning på matrikel nr. 11h Ude Sundby, Frederikssund Jorder. Naturgasledningens placering fremgår af kortbilag 4.

Kommentar

Sekundære bygninger er for eksempel udhuse,

redskabsskure, cykelskure, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse mm.

§ 6.2.2

Indenfor det støjbelastede areal (55 dB og over) på kortbilag 6 må der ikke planlægges for lege- og opholdsarealer.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Materialer

Bebyggelse må ikke opføres i beton, teglsten, pudset eller vandskuret mur.

Kommentar

Bestemmelsen om at bebyggelse ikke må opføres i beton, tegl, pudset eller vandskuret mur skal sikre at bebyggelsen i området har et let udtryk og ikke ligner helårsbeboelse.

§ 7.2 Skiltning

Reklameskiltning er ikke tilladt.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Fællesarealer

§ 8.1.1

Det på kortbilag 4 viste fællesareal må kun bruges til fællesformål.

§ 8.1.2

Fællesarealerne til kolonihaveforeningen i delområde 2 skal være beplantet eller græsbeklædte.

§ 8.1.3

På fællesarealerne må der kun opføres bygninger eller anlæg til fælles brug for kolonihaveforeningens brugere, såsom legeplads, fælleshus og fællesskure med mere, se § 6.1.7.

Kommentar

Med fælles forstås bygninger og anlæg er til brug for alle i kolonihaveforeningen.

§ 8.2 Hegn

§ 8.2.1

Hegn indenfor delområde 2 må kun etableres som levende hegn og med en højde på højst 1,8 m.

§ 8.2.2

Dog må der etableres faste hegn inde på haveloddet minimum 1 meter fra havelodsgrænsen. Faste hegn må højst være 1,8 m.

§ 8.2.3

Hegn om affaldshåndteringen vist på kortbilag 4 kan dog udføres i træ med en højde på højst 1,8 m.

§ 8.3 Renovation

Der afsættes areal til affaldshåndtering som vist på kortbilag 4.

§ 8.4 Parkering og oplag

Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, både eller uindregistrerede campingvogne indenfor lokalplanområdet.

§ 9 BETINGELSE FOR IBRUGTAGEN

Ikke spildevandsplanlagte havelodder må ikke tages i brug før de er spildevandsplanlagte.

§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 157 ophæves Lokalplan 45 i sin helhed.

§ 11 RETSVIRKNING

§ 11.1

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.

§ 11.2 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).

§ 11.3 Ekspropriation

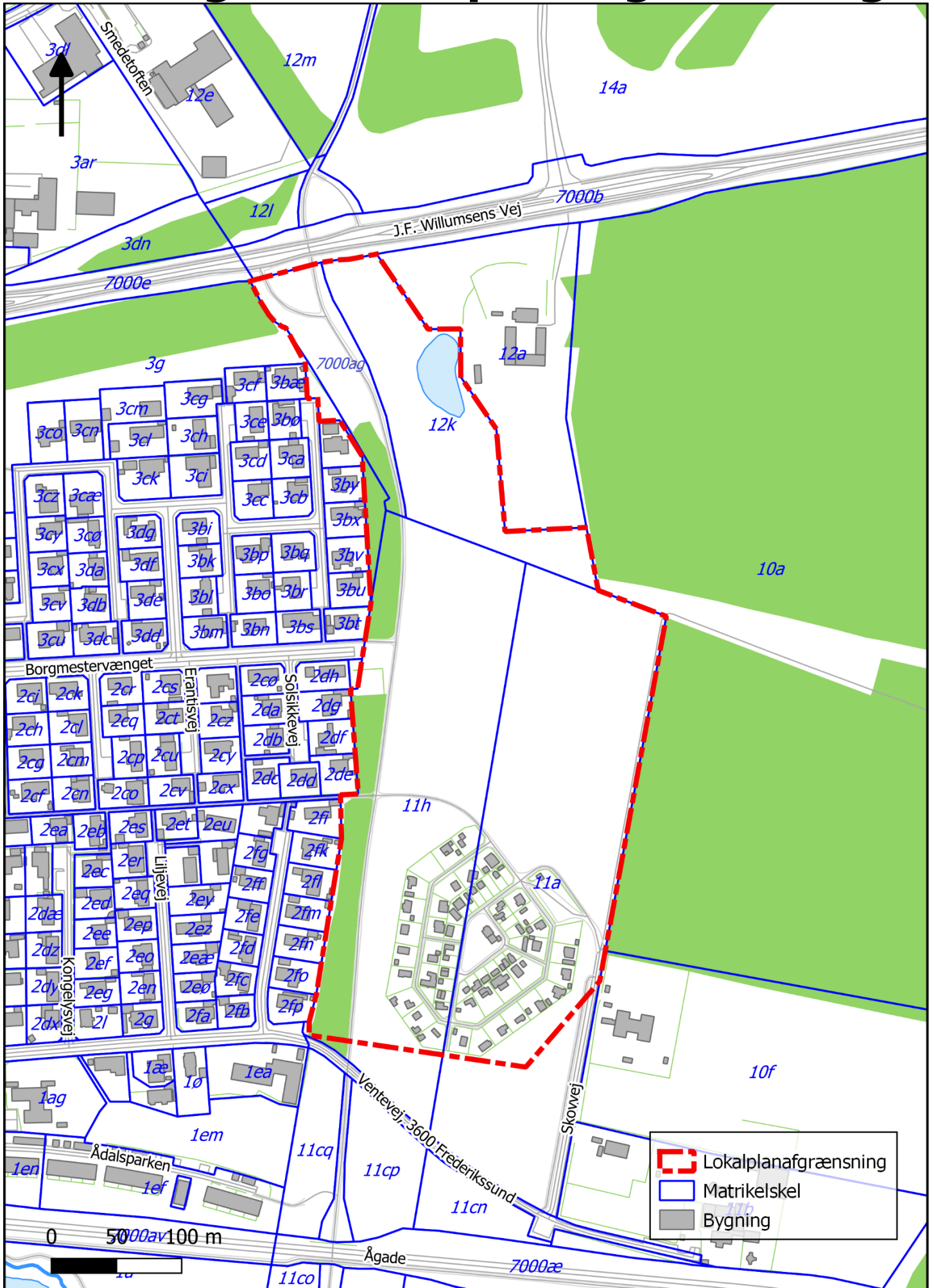
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

VEDTAGELSE

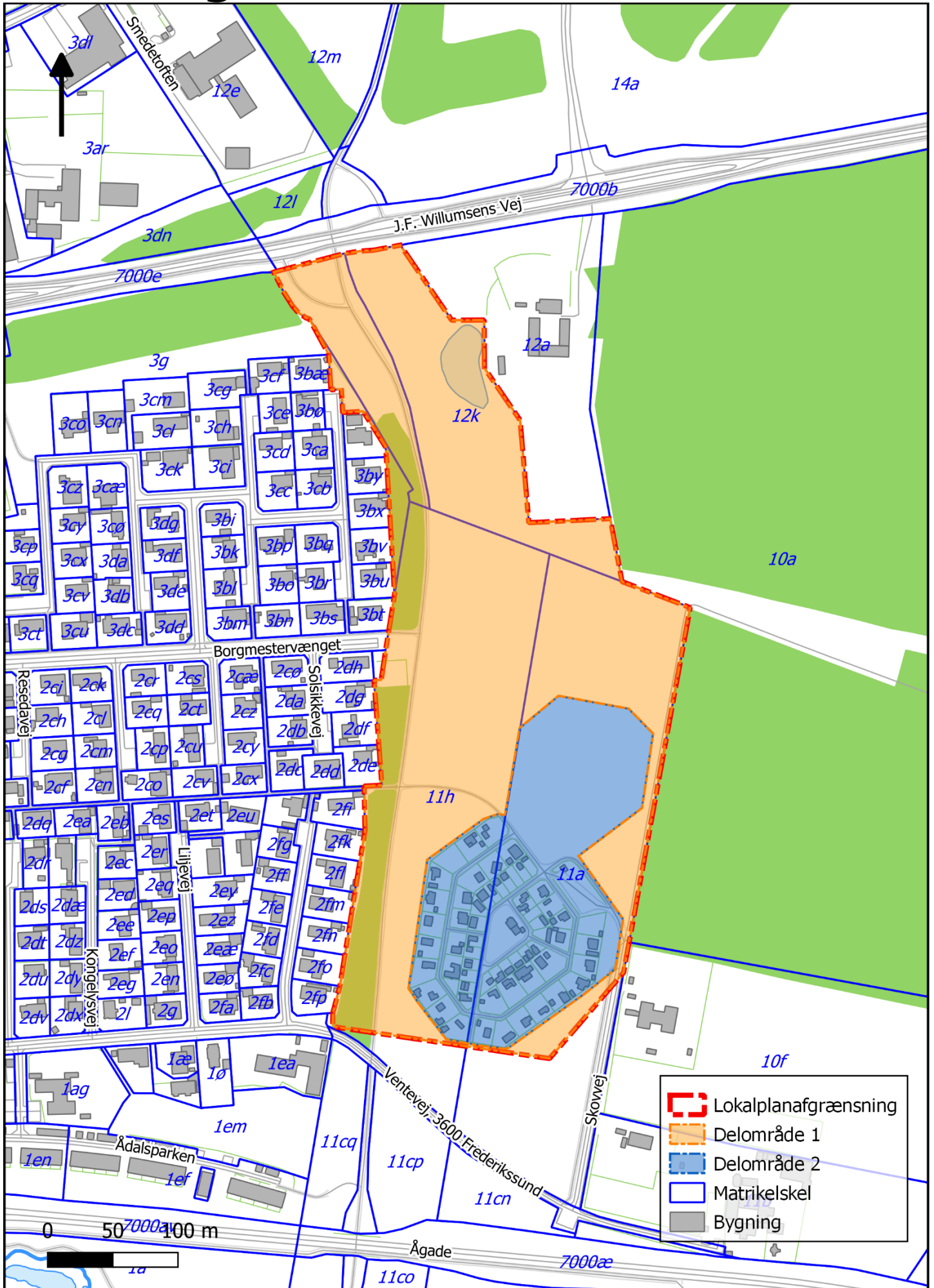
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den XX efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben
Kjærgaard Kommunaldirektør

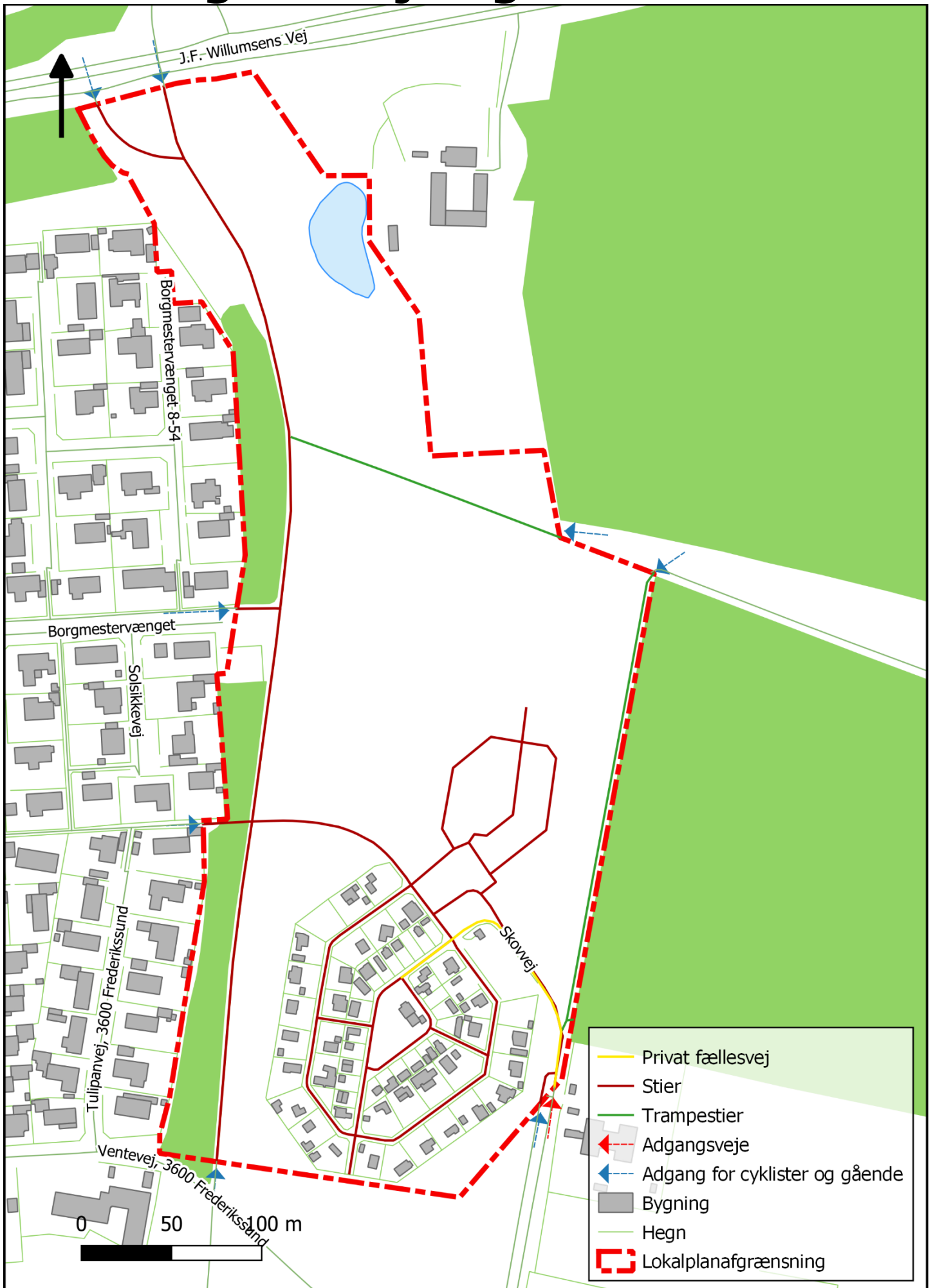
Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2 - Delområder



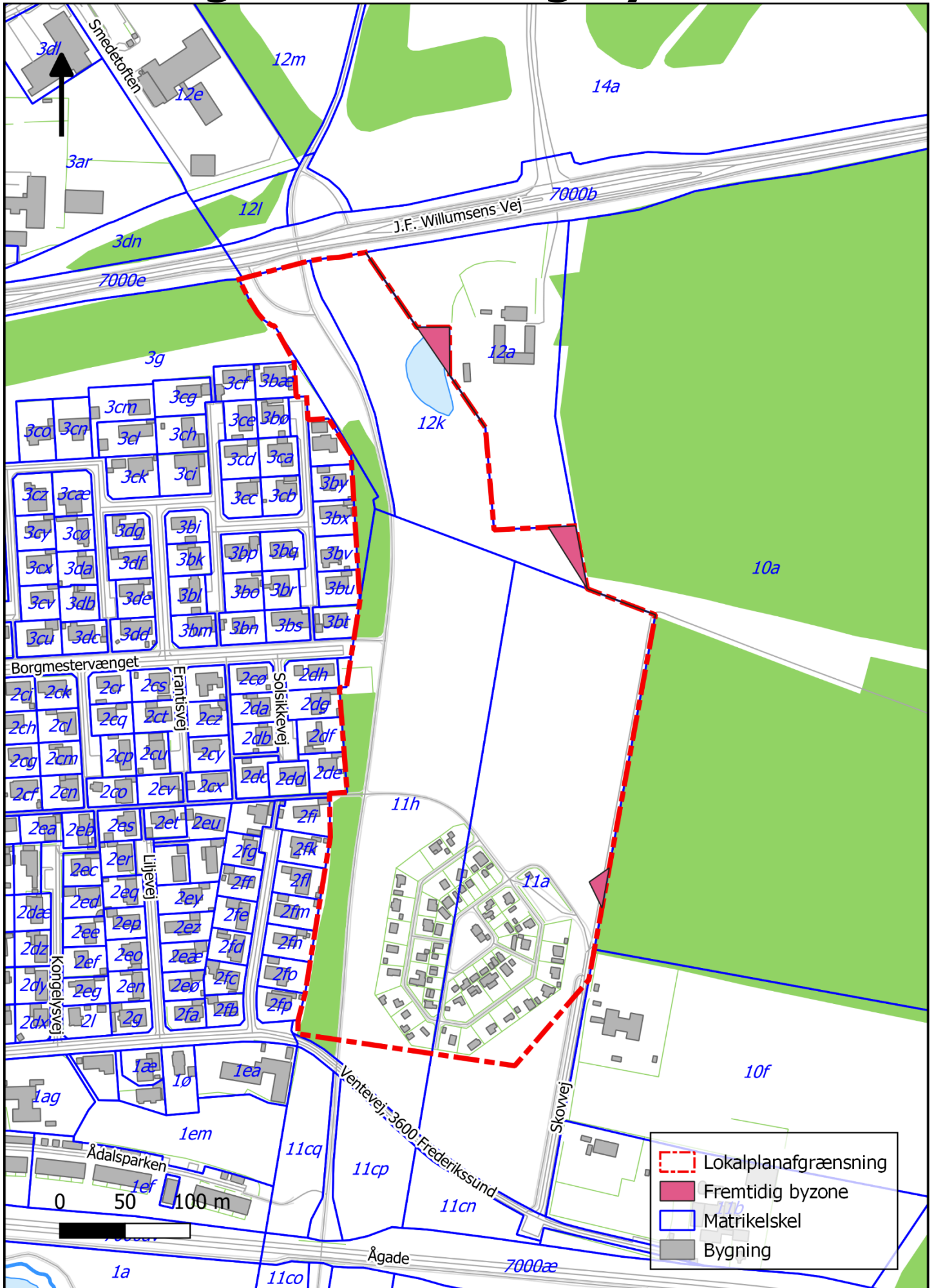
Kortbilag 3 - Veje og stier



Kortbilag 4 - Delområde 2



Kortbilag 5 - Fremtidig byzone



Kortbilag 6 - Støjbelastet areal

