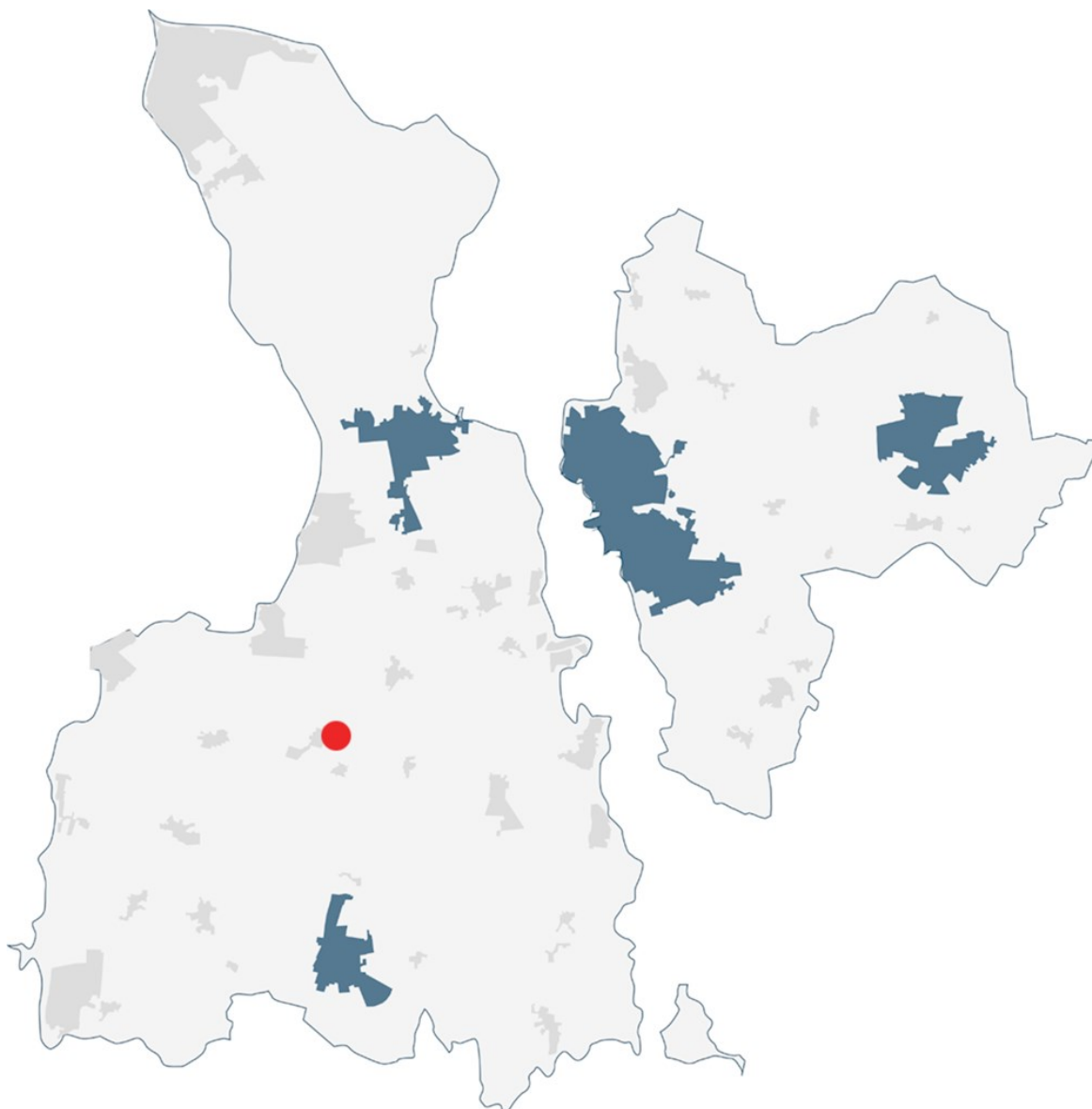


# Lokalplan 162 for boliger ved Østergaardsvej i Dalby

Vedtaget XX. xx 2022



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 162 for boliger ved Østergaardsvej i Dalby	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	11
Miljøvurdering	13
Midlertidige retsvirkninger	14
Bestemmelser	15
Kortbilag 1 - Afgrænsning	22
Kortbilag 2 - Vej, vejbyggelinje og højdekurver	23
Bekendtgørelse	24

# Lokalplan 162 for boliger ved Østergaardsvej i Dalby

## 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.

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

### Baggrund og formål

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om at opføre åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse, ved Østergaardsvej i udkanten af Dalby. Området omfatter en del af matrikel nr. 6a Dalby By, Krogstrup, svarende til ca. 4.700 m<sup>2</sup>.

Plan og teknik besluttede på mødet den 11. maj 2022 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for, at projektet kan realiseres. Ved lokalplanens igangsættelse blev der lagt vægt på, at der skal tages hensyn til de omkringliggende omgivelser, så den nye bebyggelse karaktermæssigt tilpasses omgivelserne, at der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhed ved placering af vejadgang samt at renovationsbilers fremkommelighed skal sikres gennem planlægningen.

Formålet med lokalplanen er, at der gives mulighed for åben-lav boligbebyggelse i 1,5 etager, med en bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte ejendom og at fastlægge vejstrukturen indenfor lokalplanområdet samt at fastlægge en vejbyggelinje på 8,25 m fra vejmidten af Østergaardsvej.

### Indhold

Planen indeholder bestemmelser om, at området anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse i 1,5 etager med en bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte ejendom.

Planen fastlægger derudover bestemmelser for grundstørrelser, afstand fra bebyggelse til vej- og naboskel og facadematerialer, så den nye bebyggelse bliver i samme stil som den eksisterende bebyggelse i Dalby. Dertil fastsættes en vejbyggelinje på 8,25 m fra vejmidten af Østergaardsvej, hvor indenfor der ikke må bygges. Dette gøres for at sikre mulighed for at udvide vejen eller i fremtiden at anlægge en cykelsti langs vejen.

Yderligere sikrer planen, at vejadgangen til boligområdet sker fra Østergaardsvej i den østlige del af planområdet.

## Beliggenhed og eksisterende forhold

### Beliggenhed

Området ligger i udkanten af Dalby, der er en byzonelandsby, på Hornsherred. Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres med nærværende lokalplan til byzone.



*Billedet viser lokalplanområdet placering i udkanten af Dalby.*

Dalby ligger tæt på broforbindelsen Kronprinsesse Marys Bro og ligger derfor godt i forhold til både forbindelser til København og det øvrige hovedstadsområde, men også i forhold til Roskilde og Lejre.

Dalby har en dagligvarebutik og en folkeskole, Fjordlandsskolen, der har o. til 6. klassetrin. I forbindelse med skolen ligger en SFO og en klub. Dertil har Dalby et gadekær med en sø.

## Eksisterende forhold og historik

Området har henligget ubrugt, med blandet krat og bevoksning.

Øst for planområdet ligger Østergaard Frugtplantage og Mosteri. Mellem planområdet og Østergaard Frugtplantage og Mosteri er der frugtplantager.

Bebyggelsen i landsbyen Dalby er i 1,5 etage med saddeltag, og fremstår med blank mur af teglsten, filset eller pudset, vandskuret.

## 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.

### Planloven

#### Fingerplanen

Planområdet er jf. Fingerplanen 2019 beliggende i "Det øvrige hovedstadsområde".

Kommuneplanlægningen i det øvrige hovedstadsområde skal sikre, at byudviklingen er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. Ved byudvikling af lokal karakter forstås ved boligudbygning at udbygning begrundes i lokale behov.

Planområdets placering i udkanten af Dalby i sammenhæng med øvrige boliger i byen, ses som en afrunding af bysamfundet. Dalby har dertil oplevet en befolkningsudvikling gennem de seneste par år og boligudbygning vurderes for at være begrundet i lokale behov.

#### Kommuneplan 2021

#### Kommuneplanramme

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme B 5.6, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse i 1,5 etager med højde på højst 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på højst 30 for den enkelte ejendom.

Nærværende lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanramme B 5.6.

#### Klimatilpasning (bluespot)

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 et mindre område i planområdets nordlige del og et mindre område mellem planområdet og de eksisterende boliger, der grænser op til planområdet, hvor der er risiko for oversvømmelse ved skybrud. Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for foranstaltninger for lavtliggende arealer, da det kun drejer sig om mindre området, og at disse områder ikke er oplagte til at placere boligbebyggelse.



*Billedet viser bluespotområdet indenfor lokalplanafgrænsningen.*

### Landskabsbeskyttelse - vedligehold

Lokalplanområdet ligger indenfor 'vedligehold landskab' 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.

I landskabsstrategien står der blandt andet specifikt for området, at:

- nye tiltag, bedst muligt, indpasses områdets karakteristiske træk med åbent letbølget landskab,

med stjerneudskiftede landsbyer med blokudskiftede fritliggende gårde, marker i middel til stor skala, spredt kratbevoksning og beplantning omkring de fritliggende gårde, med intensivt dyrkede marker og ekstensiv drift ved moser og ådale.

- områdets transparente fremtoning med lange kig, oplevelsen af terrænforskelle mellem de højtliggende dyrkede arealer med landsbyer og de lavtliggende ekstensivt drevne moseområder og åløb bevares.

Den mindre boligudstyknings, som nærværende lokalplan åbner mulighed for, vurderes at være i overensstemmelse med gældende landskabsbeskyttelse, da den ligger i forbindelse med eksisterende byggeri og er af mindre karakter.

### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området har ikke tidligere været planlagt og er derfor ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

### Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 162 ophæves følgende tilstandsservitutter indenfor lokalplanens område:

Matr.nr. 6a, Dalby By, Krogstrup

Tinglyst: 16.09.1930

Titel: Dok om byggelinier mv, Vedr 6A

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.
- 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.



## Anden lovgivning

### Natura 2000, beskyttet natur og bilag IV arter

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. 4.500 meter fra nærmeste Natura 2000-område som er Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

Der er ikke § 3 beskyttet natur indenfor lokalplanafgrænsningen, ligesom der heller ikke er registreret plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV indenfor lokalplanområdet eller i umiddelbart nærhed. Nærmeste beskyttede natur er en mindre sø, som ligger ca. 130 m syd for lokalplanområdet. Der er registreret bilag IV arten stor vandsalamander i denne sø. Men da lokalplanområdet ikke rummer oplagte biotoper for denne stor vandsalamander – ingen våde eller fugtige områder eller skovareal, vurderes det, at denne Bilag IV art ikke påvirkes. Der er heller ingen ældre træer, som kan rumme levesteder for flagermus eller tørre skrænter eller lignende biotoper for markfirben.

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.

Lokalplanens område ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Femhøj Vandværk (Novafos), men i den yderste del af indvindingsoplandet.

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

Lokalplanen 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.

## Skovbyggelinje

Med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven § 17 er der fastsat en skovbyggelinje for Sobakke Skov, der ligger syd for lokalplanområdet. Største dele af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen.



*Billedet viser skovbyggelinjen, som halvdelen af lokalplanområdet er omfattet af.*

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.

Mellem skoven og lokalplanområdet er der eksisterende lovlig bebyggelse. En del af lokalplanområdet er derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 3. § 17, stk. 3 betyder, at der ikke skal gives

dispensationer fra skovbyggelinjen for bebyggelse, der er omfattet af undtagelsesbestemmelsen.

For bebyggelse indenfor skovbyggelinjen, der ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i § 17, stk. 3 skal der søges dispensation fra skovbyggelinjen hos Frederikssund Kommune.

## Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

### Forsyningsforhold

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor afgrænsningen af forsyningsområdet med individuel naturgasforsyning, som Dalby er udlagt til.

Lokalplanområdet ligger derfor udenfor områder med kollektiv varmforsyning. Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme, samt 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 indenfor lokalplanområdet varetages af Novafos.

#### Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er spildevandsplanlagt til fælleskloakering. Det vil sige, at spildevand og overfladevand løber i samme ledning.

Det er muligt at installere anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

I glædende spildevandsplan er afløbskoefficienten for åben-lav boligbebyggelse 0,25. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal overskydende regnvandsmængder (tag- og overfladevand) nedsives på egen grund og/eller tilbageholdes/forsinkes, før det ledes til fælleskloakken.

Novafos har en fællesspildevandshovedledning, der går gennem planområdet. Novafos ønsker at få ledningen deklareret i forbindelse med byggemodningen.



*Billedet viser Novafos' hovedledning, som går gennem lokalplanområdet.*

### Affaldshåndtering

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.

## Forhold til eksisterende funktioner

### Trafik

Vejadgangen til området skal ske fra Østergaardsvej og placeres længst mod øst indenfor lokalplanområdet.

For at sikre oversigtsforhold ved vejadgangen skal tinglyses en deklaration for naboejendommen, tættest på boligområdets stamvej, der skal sikre god oversigtsforhold ved udkørslen.

### Servicefunktioner

Dalby har en dagligvarebutik, som ligger ca. 500 meter fra lokalplanområdet.

Dalby har derudover en folkeskole, Fjordlandsskolen, der har o. til 6. klassetrin. I forbindelse med skolen ligger en SFO og en klub.

## 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 som forurenede i henhold til jordforureningsloven, og er heller ikke 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

Da området hverken er kortlagt som forurenede eller områdeklassificeret, er der ikke pligt til at anmelde flytning af jord bort fra området.

### Dispensation fra skovbyggelinje

Bebyggelser indenfor lokalplanområdet, der er omfattet af skovbyggelinjen for Sobakke skov, skal have dispensation fra skovbyggelinjen. Der er Frederikssund Kommune, der giver dispensationer fra skovbyggelinjen.

## 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 4 af 03/01/2023) § 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:

- At der er tale om udvikling af et mindre område og at planlægningen er i tråd med gældende planlægning.
- At der ikke sker påvirkning af internationale beskyttelsesområder.

- At der er tale om en mindre udvidelse af en eksisterende landsby. Påvirkningen af f.eks. trafikmønstre og naturressourcer er derfor minimal.

## 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 udlægge området til åben-lav boligbebyggelse
- at fastlægge en vejbyggelinje på 8,25 m fra vejmidten af Østergaardsvej
- at sikre, at området vejbetjenes fra Østergaardsvej, med en vejadgang der ligger længst mod øst
- at sikre vejadgang gennem lokalplanområdet fra Østergaardsvej til alle udstykninger
- at sikre lokalplanområdets karakter af landsby ved at fastlægge bestemmelser for bebyggelse og materialer, så den nye bebyggelse ligner bebyggelsen i Dalby

### *Kommentar*

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

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter en del af matrikelnummer 6a Dalby By, Krogstrup samt alle matrikler der efter **XX.XX.20XX** udstykkes herfra.

### § 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af nærværende plan overføres lokalplanområdet til byzone.

## § 3 ANVENDELSE

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse.

### *Kommentar*

*Eksempler på typer af åben-lav boligbebyggelse (parcelhus):*

- *Fritliggende enfamiliehus: Et fritliggende enfamiliehus deler ingen vægge med et andet fritliggende enfamiliehus, men kan godt være bygget sammen med sekundære bebyggelser på grunden, for eksempel garage, udestue eller udhus. Huset kan godt være bygget sammen med en bygning til erhverv eller opdelt i beboelse og erhverv.*
- *Fritliggende tofamiliehus: To selvstændige boliger med vandret skel imellem.*

### *Kommentar*

*I forbindelse med boligen kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:*

- *at virksomheden drives af den der beboer den på- gældende ejendom*

- *at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (f.eks. ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres*
- *at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik*
- *at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.*

*Disse erhverv er f.eks. frisør, advokat, revisor- og arkitekt- virksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.*

*Boligejendomme må ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager-, eller vognmandsvirksomhed.*

#### § 4 Udstykning

##### § 4.1

Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes med en mindste størrelse på 700 m<sup>2</sup> og en maksimal størrelse på 1.400 m<sup>2</sup>.

##### § 4.2

Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal ved matrikulering og/eller arealoverførsel overholde bestemmelserne i § 4.1.

##### § 4.3

Veje indenfor lokalplanområdet skal udstykkes til selvstændige matrikler.

#### § 5 VEJE OG PARKERING

##### § 5.1 Veje

###### § 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Østergaardsvej, som vist på kortbilag 2.

###### § 5.1.2

Vejen A-B udlægges, som vist på kortbilag 2, med en kørebanebredde på mindst 6 meter + 0,5 meter rabatter i hver side (7 meters bredt vejudlæg).

###### § 5.1.3

For enden af vejen A-B, som vist på kortbilag 2, skal der etableres en vendeplads. Vendepladsen skal være placeret ved B, som vist på kortbilag 2.

###### § 5.1.4

Vejen A-B skal være belyst fra en lyskilde med en højde på højst 4 m med nedadrettet lyskegle.

##### *Kommentar*

*Vendepladsen skal sikre, at en renovationsbil kan vende og afhente renovation ved alle ejendomme indenfor lokalplanområdet.*

##### § 5.2 Parkering

###### § 5.2.1

Der skal etableres mindst 2 p-pladser på egen grund pr. boligenhed indenfor lokalplanområdet.

###### § 5.2.2

Parkeringspladser etableres med bredde på mindst 2,5 meter og længde på mindst 5 meter.

#### § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

##### § 6.1 Omfang af primær bebyggelse



§ 6.1.1

Bebyggelsesprocenten må højest være 30 %.

§ 6.1.2

Boligbebyggelse må højest opføres i 1,5 etager.

§ 6.1.3

Boligbebyggelse må højest være 8,5 m.

§ 6.1.4

På hver ejendom må der højest opføres en åben-lav boligbebyggelse (et parcelhus eller et tofamiliehus).

## § 6.2 Placering af primær bebyggelse

§ 6.2.1

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere vej- og naboskel end 2,5 m.

§ 6.2.2

Der må ikke bygges indenfor vejbyggelinjen på 8,25 m fra vejmidten af Østergaardsvej, som vist på kortbilag 2.

## § 6.3 Omfang af sekundær bebyggelse

§ 6.3.1

Sekundær bebyggelse må gives en højde på højest 3 m, hvis bebyggelsen er placeret mere end 2,5 m fra skel.

§ 6.3.2

Flagstænger må gives en højde på højest 8 m.

§ 6.3.3

Der må højest opsættes 1 flagstang pr. ejendom.

§ 6.3.4

Sekundær bebyggelse må højest opføres i 1 etage.

### *Kommentar*

*Sekunder bebyggelse kan f.eks. være redskabsskure, udhuse, carporte, cykelskure, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse med mere.*

## § 6.4 Placering af sekundær bebyggelse

§ 6.4.1

Sekundær bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m.

§ 6.4.2

Flagstænger skal placeres 2,5 m fra nabo- og vejskel.

§ 6.4.3

Der må ikke bygges indenfor vejbyggelinjen på 8,25 m fra vejmidten af Østergaardsvej, som vist på kortbilag 2.

§ 6.4.4

Transformerstationer, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering (§§ 6.2.1, 6.4.1 og 6.4.2).

§ 6.4.5

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

## § 6.5 Altaner, terrasser og tagterrasser

§ 6.5.1

Tagterrasser og altaner må ikke placeres mod syd og vest.

§ 6.5.2

Tagterrasser må højst være 15 m<sup>2</sup>.

*Kommentar*

*Bestemmelsen om placering af tagterrasser og altaner skal mindske indbliksgener for nabobebyggelsen udenfor lokalplanområdet mod syd og vest.*

§ 6.6 Paraboler og antenner

§ 6.6.1

Fritstående paraboler og antenner må maksimalt have en højde på 1,8 m målt fra naturligt terræn, hvis de placeres på terræn.

§ 6.6.2

Fritstående paraboler og antenner skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel mod naboejendom og mindst 10 meter fra skel mod vej.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Facader på primær bebyggelse

§ 7.1.1

Bebyggelsens ydervægge skal være blank mur af teglsten, filset, pudset eller vandskuret.

§ 7.1.2

Facader skal have gennemgående muret gesims ved murkronen.



*Eksempel på muret gesims, foto af Kenneth Jensen*

§ 7.1.3

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

*Kommentar*

*Gesims er muraflutningen ved murkronen, der danner overgang mellem mur og tag.*

§ 7.2 Tage på primær bebyggelse

§ 7.2.1

Tage på boligbebyggelsen skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 30 og 40 grader. Tage må ikke udføres som valmtage.

§ 7.2.2

Tagbeklædningen skal udføres med teglsten eller betontagsten.

§ 7.2.3

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

§ 7.2.4

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

§ 7.2.5

Der må etableres solceller på tage, hvis de placeres parallelt med tagfladen. Solceller må højst fylde 40% af tagfladen. Solceller skal være antireflekbehandlet.

§ 7.2.6

Mikrovindmøller skal placeres på primær boligbebyggelsen. Der må kun opsættes 1 mikrovindmølle pr. primær boligbebyggelse. Mikrovindmøllen må ikke rage op over tagrygshøjden.

### § 7.3 Kviste på primær bebyggelse

§ 7.3.1

Kviste skal udføres som rytterkviste. Placeres flere kviste på tagfladen skal kvistene være ens.

§ 7.3.2

Kviste skal placeres i vinduestakten af den underliggende facade.

§ 7.3.3

Kviste i samme tagflade må maksimalt have en samlet bredde på 1/3 af husets længde.

§ 7.3.4

Kviste må ikke gennemskære gesims og tagfod.

#### *Kommentar*

*Med bestemmelse § 7.3.2 skal forstås, at kviste så vidt muligt skal placeres, så den sidder centeret over et vindue i den underliggende facade.*

### § 7.4 Facader på sekundær bebyggelse

§ 7.4.1

Sekundær bebyggelse skal opføres i træ.

§ 7.4.2

Drivhuse skal opføres i glas.

§ 7.4.3

Garager og carporte kan opføres i samme facadematerialer som primær bebyggelse, jf. § 7.1.1.

### § 7.5 Tage på sekundær bebyggelse

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

### § 7.6 Skiltning

§ 7.6.1

Der må opsættes 1 skilt på bygningsfacaden pr. virksomhed indenfor lokalplanafgrænsningen. Skiltet må højst have en størrelse på 0,4x0,4 m.

§ 7.6.2

Der må opsættes 1 fristående skilt pr. virksomhed indenfor lokalplanafgrænsningen. Skiltet må højst have en størrelse på 0,4x0,4 m og skal placeres i en højde på højst 1,5 m.

#### *Kommentar*

*Bestemmelser for skiltning skal sikre, at området stadig fremstår som et parcelhusområde.*

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

## § 8.1 Terrænregulering

### § 8.1.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, jf. korter på kortbilag 1.

### § 8.1.2

Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt.

## § 8.2 Hegn

### § 8.2.1

Hegn mod vej- og naboskel skal være levende hegn evt. suppleret med trådhegn på egen grund. Midterlinjen af hegn mod vej skal holdes på egen grund, mindst 30 cm fra skel.

### § 8.2.2

Fast hegn må opføres i en højde på højst 1,8 m.

## § 8.3 Befæstelse

Højst 50 % af de ubebyggede arealer inden for den enkelte matrikel til boligformål må befæstes.

### *Kommentar*

*I glædende spildevandsplan er afløbskoefficienten for åben-lav boligbebyggelse 0,25. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal overskydende regnvandsmængder (tag- og overfladevand) nedsives på egen grund og/eller tilbageholdes/forsinkes, før det ledes til fælleskloakken.*

### *Kommentar*

*Bestemmelsen skal sikre, at halvdelen af de enkelte ejendom til boligformål er ubefæstede, således der kan ske nedsivning af overfladevand.*

## § 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

### § 9.1 Tilslutning til forsyningskilder

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

### § 9.2 Varmeforsyning

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

### *Kommentar*

*Frederikssund Kommune arbejder for at understøtte en fremtidssikring af teknologiske løsninger og anlæg. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.*

### § 9.3 Veje og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.2.

## § 10 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 162 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 6a, Dalby By, Krogstrup

Tinglyst: 16.09.1930

Titel: Dok om byggelinier mv, Vedr 6A

## § 11 RETSVIRKNINGER

### § 11.1 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.

### § 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

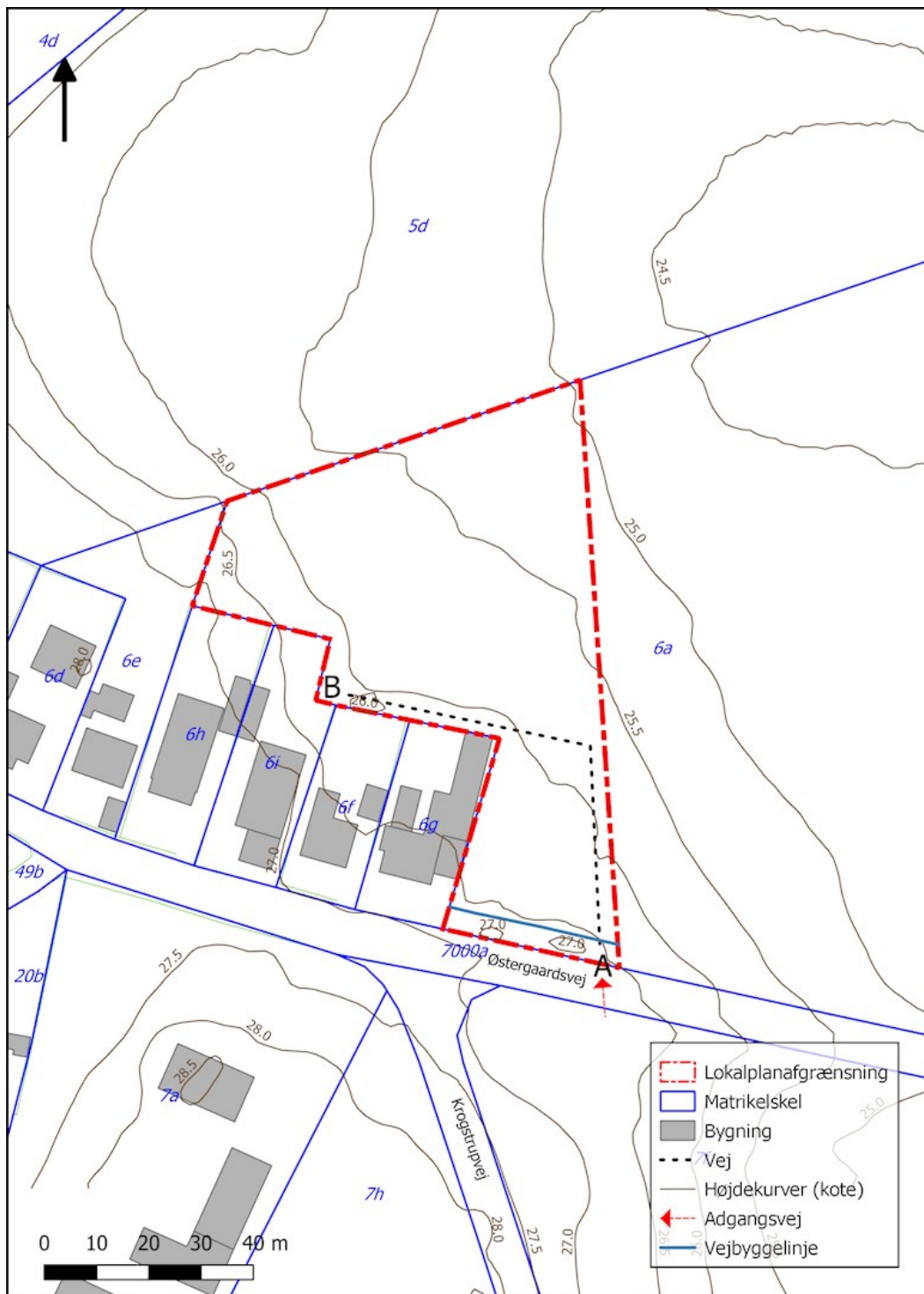
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den XX 20XX til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

## Kortbilag 1 - Afgrænsning



## Kortbilag 2 - Vej, vejbyggelinje og højdekurver



# Bekendtgørelse