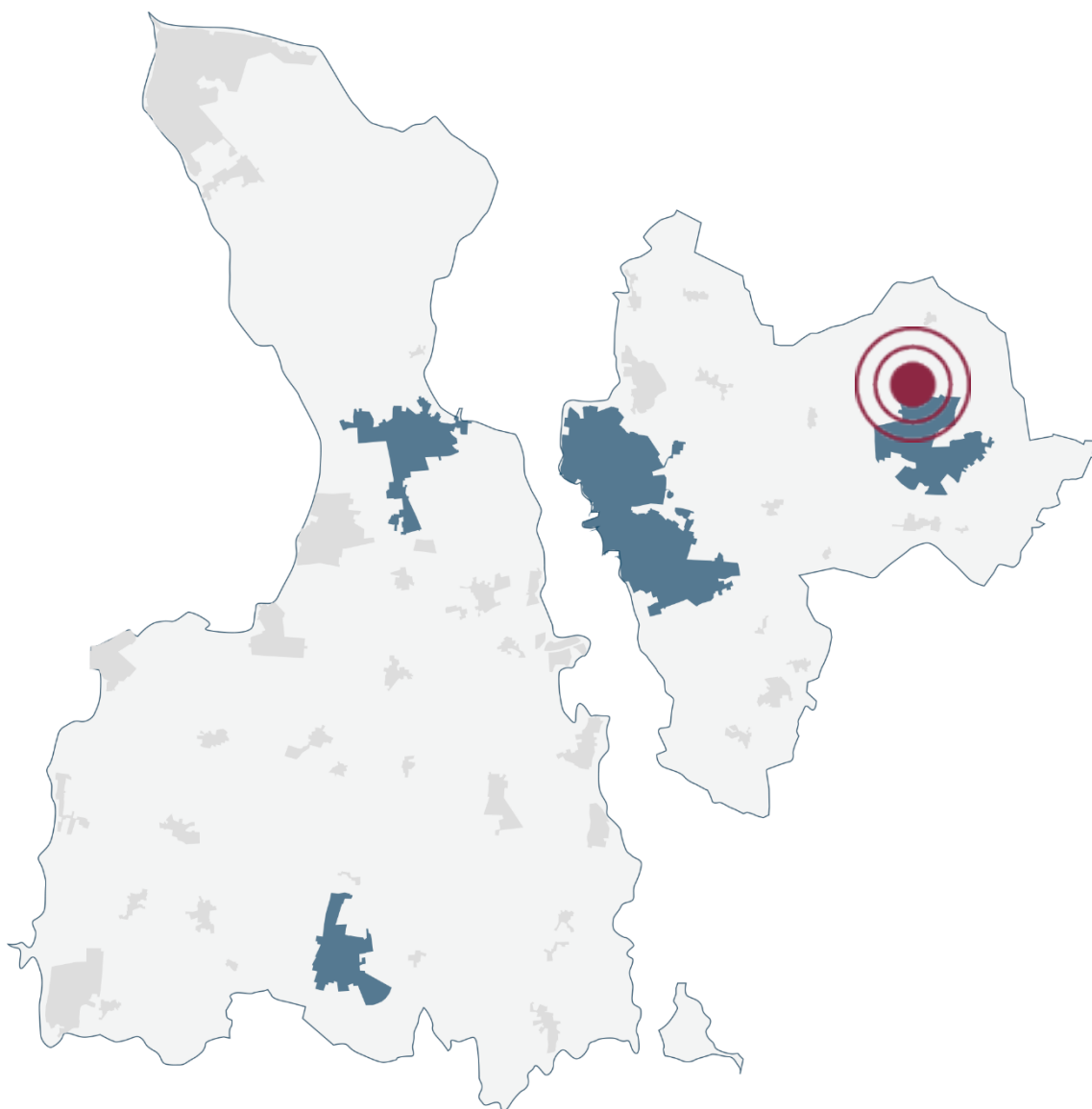


LOKALPLAN 124

Lokalplan 124 for tæt-lav boligbebyggelse
ved Hillerødvej i Slangørup

FORSLAG I HØRING FRA DEN X TIL DEN X



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

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	4
BAGGRUND FOR LOKALPLANEN	4
FORMÅLET MED LOKALPLANEN	4
BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	9
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER	14
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	14
SERVITUTTER	15
EKSPPROPRIATION	16
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	16
Bestemmelser	17
§ 1. FORMÅL	17
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	17
§ 3. ANVENDELSE	17
§ 4. Udstykning	17
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	18
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	19
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	20
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	20
§ 9. GRUNDEJERFORENING	23
§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING	23
§ 11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER ...	23
§ 12. RETSVIRKNING	23
VEDTAGELSE	24
Kortbilag 1 – Lokalplanafgrænsning	25
Kortbilag 2 – Delområder og udstykning og byggefelter	26
Kortbilag 3 – Veje og stier	27
Kortbilag 4 – Grønne fællesarealer	28
Kortbilag 5 - Illustration	29

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om udviklingen af et område med tæt-lav boligbebyggelse på Kalvekær Eng nord for Slangerup. Lokalplanudarbejdelsen blev oprindeligt igangsat i foråret 2018, men projektet har siden hen skiftet bygherre og karakter.

På baggrund af ændrede ønsker til bebyggelsen vedtog Plan- og Miljøudvalget i Frederikssund Kommune på mødet den 11. maj 2022 en fornyet igangsætning af lokalplanudarbejdelsen for området.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 2t, 6h og 6n Jordhøj By, Slangerup. Det er intentionen at udvikle et attraktivt boligområde, der gennem udlæg af friarealer og naturområder fastholder leveforholdene for dyrelivet og biodiversiteten i området.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med planlægningen er at give mulighed for, at en del af området kan anvendes til helårsbeboelse i form af rækkehuse med tilhørende grønne fællesarealer. Samtidigt udlægges en nord-sydgående faunapassage som skal opretholde levevilkårene for områdets eksisterende paddebestand. Herudover udpeges områdets eksisterende mose som er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3, som beskyttet mose, som ikke må bebygges, ligeledes med henblik på at sikre gode levevilkår for dyr og planter i området.

BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Beliggenhed

Planområdet, der omfatter matr.nr. 2t, 6h og 6n Jordhøj By, Slangerup, udgør et areal på ca. 8,1 ha. Lokalplanområdet er beliggende ved Hillerødvej i den nordlige udkant af Slangerup. Fra lokalplanområdet er der ca. 1,5-2 km til Slangerups bymidte med skoler, dagligvarebutikker m.m.

Planområdet afgrænses mod øst af Hillerødvej. Øst for denne ligger mod syd et nyere boligområde (Stensbjergvej og Stensbjergvej). Mod nord afgrænses området af marker. Mod syd afgrænses området af boligområdet Jordhøj Bakke. Mod sydvest ligger naturområdet Kalvekær, mens lokalplanområdet mod vest og nord grænser op til åbne marker. Nordvest for området i en afstand ca. 170 m er

Frederiksborgvej. Hillerødvej møder Frederiksborgvej i et kryds nord for lokalplanområdet, og der er fra lokalplanområdet således nem adgang til det overordnede vejnet.

Området er delvist omfattet af kommuneplanramme B 3.31, som udlægger området til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Området ligger i landzone, og området er noteret som landbrugsejendom med landbrugspligt. Med denne lokalplan overføres den nordlige del af området hvor der kan opføres boliger til byzone, mens den sydlige del af området forbliver i landzone.



Lokalplanområdet set fra syd. Kilde: SDFE.

Eksisterende forhold og historik

Den nordlige og østlige del af området fremstår som landbrugsareal. Områdets sydvestlige del omfatter en del af eng- og moseområdet Kalvekær. Inden for lokalplanområdet er der mod sydvest mose- og engarealer som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Disse udpegninger strækker sig ud over lokalplanens afgrænsninger om omfatter ligeledes et areal på 4,5 ha. sydvest for lokalplanen. Umiddelbart nord for lokalplanområdet er to mindre søer ligeledes omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende gård. Lokalplanen forudsætter bygningerne nedrives i forbindelse med lokalplanens realisering. Gården er omkranset af beplantning, herunder hæk og træer omkring haven. Der er ingen yderligere bebyggelse i området.



Lokalplanområdet set fra Hillerødvej.

Landskabet er højest i planområdets nordøstlige hjørne, hvorfra terrænet falder særligt mod nordvest og sydvest. Den højest beliggende del af terrænet er i kote ca. 25,5 m. I det nordlige hjørne af området falder terrænet mod nord til vådområdet med de to mindre søer, der ligger i kote 21 m. I den sydvestlige del af området falder terrænet til ca. kote 19,5 m.

De lavtliggende områder mod nord og syd er i risiko for oversvømmelse. Af hensyn til oversvømmelsesrisikoen og forekomsten af spidssnudet frø og andre dyrearter sikrer lokalplanen at disse lavtliggende, våde områder friholdes for bebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, udstykning, bebyggelse, infrastruktur, ubebyggede arealer m.m.

Delområder og anvendelse

Området opdeles i fire delområder som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 udlægges til helårsbeboelse med tæt-lav boligbebyggelse. Størstedelen af bebyggelsen må kun etableres i én etage. På udvalgte steder, hvor bebyggelsen markeres mod de fælles friarealer, udlægges byggefelter, hvor bebyggelsen må etableres i op til to etager.

Delområde 2 udlægges til fælles fri –og opholdsareal som engarealer og faunapassage. Delområdet ligger omgivet af boligbebyggelsen i delområde 1, hvorfor området vil fungere som et samlende fælles friareal med nem adgang for alle beboere i lokalplanområdet. Der kan inden for området etableres anlæg til ophold og aktivitet. Den del af delområde 2 der er udlagt til faunapassage skal dog prioriteres til netop dette formål, og der må ikke etableres egentlige anlæg til ophold og aktivitet.

Delområde 3 udlægges til regnvandsanlæg. Regnvandsanlægget ligger ud til stamvejen og vil

med sit naturpræg give en grøn ankomst til området. Regnvandsanlægget vil med sine lave skråninger potentielt forbedre naturkvaliteterne i området omkring Kalvekær, der ligger umiddelbart syd for regnvandsanlægget.

Delområde 4 udlægges til beskyttet mose og engareal. Delområdet omfatter en del af Kalvekær, hvor der er større arealer med mose, eng og sø beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde 1, 2 og 3 til byzone. Delområde 4 forbliver i landzone.

Udstykning

Der kan inden for delområde 1 udstykkes grunde til boligformål. Boliggrunde skal have en størrelse på 125-250 m².

Delområdegrænserne sikrer, at de centrale friarealer samt friarealerne omkring regnvandsanlægget ikke kan inddrages til boliggrunde.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 112 boliger, som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

Boligområdet kan desuden udstykkes i storparceller.

Der må herudover kun foretages udstykning i overensstemmelse med delområdegrænser og udlagte veje og stier samt foretages udstykning til tekniske anlæg som regnvandsanlæg, transformerstationer og lignende.

Veje, stier og parkering

Området vejbetjenes fra Hillerødvej, som ligger øst for planområdet. Trafikken ledes ad en intern stamvej, der slår et sving mod nord, hvorved farten nedsættes på vej ind i området. Vejforløbet giver en oplevelsesrig ankomst til boligområdet, idet stamvejen løber langs naturområdet Kalvekær og det kommende regnvandsbassin.



Ankomsten til boligområdet ad den nye stamvej.

Centralt i området møder stamvejen områdets to boligveje i et T-kryds. Boligvejene forgrener sig ud i bebyggelsen og giver adgang til de enkelte boliger. Boligvejene udlægges som private fællesveje og skal udformes med vendepladser, så en renovationsvogn kan vende.

Stamvejen skal anlægges med en kørebanebredde på 6 m. Langs stamvejen etableres en sti med bredde på 2,5 m. Stien forbindes til Hillerødvej, hvor der er fortov og cykelbaner til Slingerup by.

Boligveje skal udlægges i en bredde på 7 m og anlægges som lege- og opholdsarealer shared-space og med en vejbanebredde på 5 m.

For at sikre en variation i vejens udformningen fastsætter lokalplanen bestemmelser om at der minimum for hver 50 m boligvej skal være en forskydning på min 1,5 m. Indenfor og i kanten af vejudlægget kan der plantes vejtræer, der vil give et oplevelsesrigt gaderum og kan fungere som fartdæmpende foranstaltninger.

Der skal etableres en vejunderføring/paddepassage, der hvor faunapassagen føres igennem boligbebyggelsen.

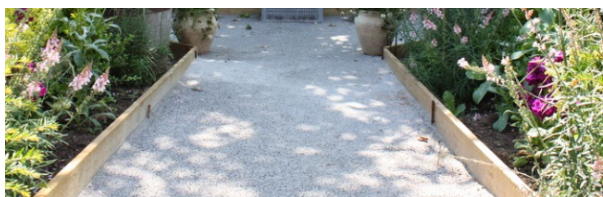
Rundt om regnvandsbassinet i delområde 3 kan der etableres en servicevej til brug for drift af regnvandsbassinet. Servicevejen skal have en min bredde på 4 meter.

Stier

Inden for lokalplanområdet udlægges forskellige stier, som samlet binder lokalplanområdet sammen og byder på forskellige oplevelser.

Stierne på fri- og opholdsareal i delområde 2 skal anlægges med en minimumbredde på 2,5 m. Stierne på fri og opholdsarealer skal være med fast underlag således at de er tilgængelig for alle.

Stier som krydser faunapassagen skal etableres som hævede brædestier, så der skabes gode muligheder for fri vandring for padder og andre smådyr under stierne.



Referencefoto med hævet sti

Stierne omkring regnvandsbassinet i delområde 3 udlægges med en bredde på 2 m og skal

anlægges med grus eller som trampesti da det her ønskes at stierne i højere grad indpasser sig i naturen.

Der skal sikres adgang og arbejdsareal for maskiner til regnvandsbassinet. Samlet set giver stierne mulighed for forskelligartede rekreative oplevelser i området.

Som led i kommunens overordnede stinetsværket udlægges en fællessti, som forbinder det nye boligområde med den eksisterende sti, der fører til boligområdet ved Jordhøj Bakke.

Stien skal fungere som sikker skolesti for skolesøgende børn i lokalplanområdet.

Parkering

I henhold til kommuneplanen skal der etableres parkeringspladser svarende til mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Med lokalplanen sikres 2 p-plads på hver boliggrund.

Cykelparkering sker ved den enkelte boliger.

Bebyggelsens omfang og placering

Der må inden for delområde 1 etableres op til 112 boliger.

Boligbebyggelse må kun etableres i én etage – dog i to etager inden for udlagte byggefeltter. Med en blanding af boliger i én og to etager sikres variation i boligernes størrelse og udtryk, hvorved boligområdet vil appellere til forskellige aldersgrupper og husstandsstørrelser, hvilket kan være med til at skabe en varieret beboersammensætning inden for området.

For at skabe variation i bebyggelsens udtryk og danne skærmede opholdsarealer, opføres rækkehusstængerne med facadelængde på højst 70 m, og facaderne udføres med forskydning for mindst hver 20 m.

Udnyttes området som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3, vil der blive etableret 112 boliger med varierende boligstørrelser på 85-115 m².

Inden for delområde 2, 3 og 4 må der etableres tekniske anlæg og bygninger nødvendige for lokalplanområdets eller det enkelte delområdes drift, drift når disse ikke placeres indenfor områder omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre et harmonisk udtryk i bebyggelsen fastsættes bestemmelser om facadehøjde, og taghældning, så bygningernes proportioner er afstemt i forhold til hinanden. Der friholdes areal

til et grønt beplantningsbælte mellem Hillerødvej og støjskærmen, hvorved lokalplanområdets vil have en grøn front mod Hillerødvej.

Facader

Facader skal udføres som blank, vandskuret eller pudset teglstensmur eller beklædes med skifer eller træ.

Mindre facadepartier og sekundær bebyggelse kan udføres i andre materialer som fibercement, beton, glas, aluminium og stål.

Teglsten skal være grå, gule eller rødbrune. Facadepartier i andre materialer og pudsede facader skal fremstå sorte, grå eller med materialets naturlige farve og udseende. Facader må således kun fremstå i farver, der er typiske for boligbebyggelse, hvilket vil understøtte et harmonisk og sammenhængende bygningsudtryk.



Eksempler på mulige materialer og bygningsudtryk.

Tage

Tage på boligbebyggelse i 1 etager skal udformes som sadeltage uden valm med hældning på minimum 25°, og der må ikke etableres kviste. Tagvinduer tillades. Tage på boligbebyggelse i 2 etager må have ensidig taghældning på 0-15°. De rene tagflader uden kvist vil sammen med de murede gavle fremhæve rækkehusenes form. Tage skal beklædes med traditionelle tagmaterialer eller med tagvegetation i form af græs, sedum eller lignende.



Eksempler på mulig udformning af bebyggelsen

Der må af hensyn til naturen og grundvandet ikke anvendes kobber, zink og lignende tunge metaller på tage og bygningers øvrige ydre facade. Sekundær bebyggelse må udføres med fladt tag.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et centralt fællesareal omfattende lokalplanens delområde 2. I fællesarealet udlægges en bred faunapassage, som forbinder de eksisterende naturområder udenfor lokalplanområdet mod nord og Kalvekær i syd. Faunapassagen skal fremstå med et markant naturpræg og omkranses af engarealer.

Den del af fællesarealet, der ikke er udlagt til faunapassage udlægges til fri – og opholdsareal, hvor der kan etableres områder med bænke, legeredskaber og andre faciliteter til ophold. Et sammenhængende område i delområde 4 udlægges ligeledes til fri – og opholdsareal.

Private haver skal afgrænses af grønne hække. Hækkene omkring fællesarealet skaber således en grøn indramning af området.



Mulige opholdsfaciliteter og karakter af de grønne områder. Der skal af hensyn til padder og andre smådyr etableres hævet bræddesti over det grønne område.

Regnvandsanlæg

Der skal jf. tillæg til spildevandsplanen for området etableres et regnvandsbassin i lokalplanens delområde 3 til rensning og forsinkelse af tag- og overfladevand fra området. Regnvandsbassinet skal etableres i henhold til tillæg til spildevandsplanen for området.

Der skal etableres mindre vandhuller og lignende i forbindelse med en udlagt faunapassage indenfor delområde 2. Vandhullerne vil kunne håndtere regnvand fra de omkringliggende arealer, ligesom de vil understøtte faunapassagen for padder og andre smådyr.

I tilfælde af ekstremregn vil boligvejene kunne fungere som vandveje, der transporterer overfladevand til regnvandsbassinet i tilfælde af, at kloakken ikke kan følge med eller er ude af funktion.

Beskyttet natur

Den sydlige del af planområdet omfatter en del af naturområdet Kalvekær, som ligger mellem den planlagte bebyggelse og Slingerup by. Kalvekær består af eng-, sø-, mose- og skovarealer, hvoraf en stor del er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Umiddelbart nord for planområdet er to mindre søer ligeledes beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Hele den sydlige del af lokalplanområdet, som bl.a. omfatter en del af Kalvekær mose, udlægges til beskyttet natur og engarealer. Områdets

Med lokalplanen etableres en faunapassage som en lavning mellem de to eksisterende søer mod nord og det nye regnvandsbassin og kalvekær mod syd. Forbindelsen udlægges på tværs af det store fri- og opholdsareal i delområde 2. Her skal tagvand fra dele af den omkringliggende bebyggelse ledes til faunapassagen, hvorved der skabes nye våde naturområder med små vandhuller.

For at undgå at de kommende vandhuller i faunapassagen og de eksisterende §3-søer vil kunne ligge i skygge fastsætter lokalplanen bestemmelser om at der ikke må plantes træer nærmere end 20 m syd for de kommende vandhuller og eksisterende søer.

Det vurderes, at de små vandhuller ikke alene vil fungere som trædesten mellem søerne nord for området og Kalvekær, men at vandhullerne i sig selv har potentiale til at blive ynglevandhuller for padder.



Eksempel på, hvordan det centrale fællesareal kan tage sig ud.

naturværdier skal bevares. Der må ikke etableres bebyggelse på eller i nærheden af de §3-naturbeskyttede arealer.

Således vil lokalplanen være med til at styrke naturkvaliteten af og omkring Kalvekær. Der er udarbejdet et notat vedrørende naturforholdene i området. Umiddelbart nord og vest for lokalplanområdet er der observeret spidssnudet frø, lige som der er observeret stor vandsalamander umiddelbart nord for området. Begge arter er bilag IV-arter.

Faunapassage

Paddehensyn

For at sikre en øget fugtighed i faunapassagen skal en del af tagvandet fra de omkringliggende boliger ledes til faunapassagen. Her ledes vandet på overfladen til lavninger i faunapassagen og løber gennem faunapassagen og videre mod nord til de eksisterende vandhuller for at opretholde vandbalancen til dem.

I delområde 4 skal de dele af området som ikke er mose fremstå som engarealer og fir- og

opholdsarealer. Der kan i den sydlige del af delområdet etableres mindre vandhuller for områdets padder.

Hvor den udlagte faunapassage passerer den vestlige boligvej, skal der etableres en underføring egnet for padder og andre smådyr. Vejen som går over underføringen til faunapassagen skal anlægges med kantsten således der ikke ledes vejvand til faunapassagen.

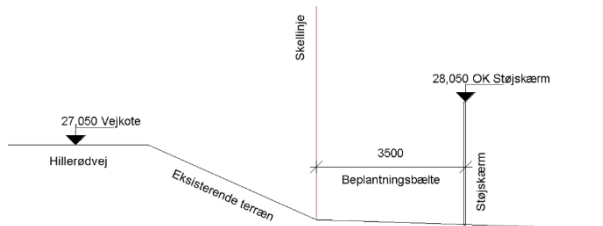
Af hensyn til padder og andre smådyr må der ikke etableres stier i arealet udlagt til faunapassage. Eventuelle stier på tværs af faunapassagen skal hæves og etableres som bræddesti eller bro, så forholdene for padder og andre dyr forstyrres mindst muligt.

Terræn

Ved opførelse af bebyggelsen ændres det eksisterende terræn af hensyn til afvanding af veje og omkring bebyggelse. Terrænet falder generelt mod vest, så det centrale grønne fællesareal fremstår med en hældning mod boligerne i den vestlige del af bebyggelsen.

Lige som der foretages vandretforskydning mellem rækkehusene, kan der også foretages lodret forskydning, hvorved boligbebyggelsen så vidt muligt vil følge det eksisterende terræn.

Terrænregulering skal foretages uden brug af støttemure og med skråninger med hældning højst 1:3.



Snit: som viser princip for placering af støjskærm og terræn.

Trafikstøj

Af hensyn til støjbelastningen fra Hillerødvej er det nødvendigt at etablere støjskærm mod vejen, som ligger øst for området.

Hillerødvej er en primær trafikvej med en årsdøgntrafik på knap 2.500 køretøjer og dermed en af de mest trafikerede veje i Slangørup. Der er udført støjberegninger, der viser, at området støjbelastes fra Hillerødvej i øst.

Støjberegningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende krav til vejstøj kan overholdes gennem etablering af støjskærm mod Hillerødvej. Støjskærmen skal have topkote svarende til minimum 1,0 m over koten ved vejmidten.

Den sydlige adgangsvej giver mulighed for at etablere en lukket støjskærm mod Hillerødvej som beskrevet herover.

Af hensyn til trafikstøj er fri- og opholdsarealer i delområde 4 udlagt med en afstand på 15 m til Hillerødvej, hvor støjniveauet er under 58 dB.

Der er en mindre støjpåvirkning fra Frederiksborgvej i vest. Støjberegninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ikke overskrides her, hvorfor der ikke er krav om støjafskærmning mod vest.

Det skal iht. bygningsreglementet sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger L_{den} 33 dB i sove- og opholdsrum med lukkede vinduer, hvilket kan ske ved valg af dør- og vindueskonstruktioner med passende lydisolation.

Vejanlæg på Hillerødvej

Adgangsvejen mellem det nye boligområde og Hillerødvej etableres mod syd, hvorved der kan sikres gode oversigtsforhold samt plads til venstresvingsbane for trafikken, som kommer fra syd.

Gennemførelsen af boligbebyggelsen forudsætter forbedring af de trafikale forhold ved en ombygning af en del af Hillerødvej.

De nødvendige trafikplanlægning omfatter følgende trafikplanlægning på Hillerødvej:

- Vejadgang til lokalplanområde fra Hillerødvej udformes som et nyt 3-benet kryds, der anlægges med venstresvingsbane og krydsningshelle for bløde trafikanter på Hillerødvej.
- Udvidelse af Hillerødvej fra Stensbjergvej og frem til det nye kryds, så der bliver cykelstier og fortov på begge sider af vejen helt ud til adgangsvejen til det nye boligområde

Ovennævnte vejanlæg etableres efter vejlovens §49.

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. Det nærmeste Natura 2000-habitatområde er beliggende 4 km mod sydøst (nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov), mens der er 5,5 km til et Natura 2000-habitatområde mod nordøst (nr. 270 Freerslev hegn).

Natura 2000-området Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, der er det nærmeste Natura 2000-område, indeholder den øvre del af Mølleådalen med vandløbet Hestetangs Å/Vassingerødløbet, de store søer Furesø, Farum Sø, Bastrup Sø og Buresø, adskillige moser samt løvskovene Ganløse Eged, Terkelskov og Frederiksdal Skov. Bastrup Sø er Mølleåsystemets kildesø.

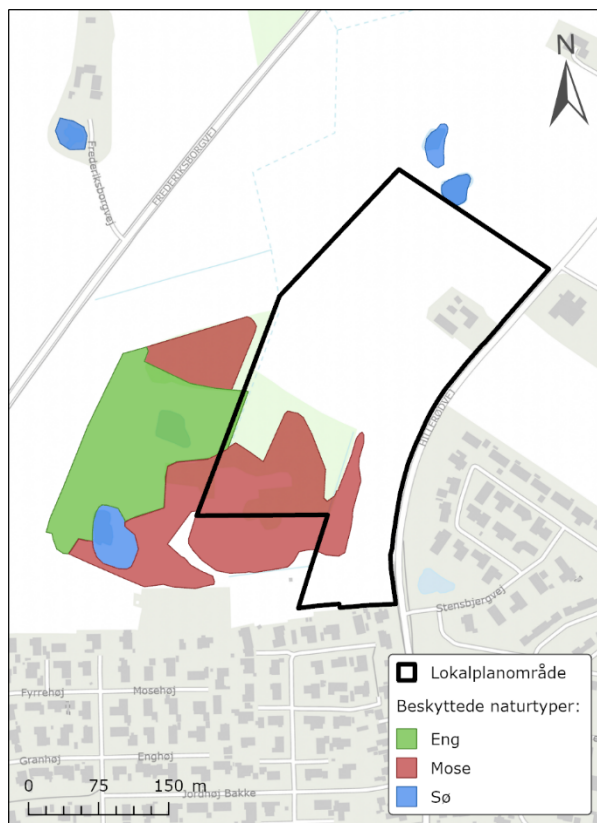
Det vurderes, at lokalplanen på det foreliggende grundlag hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget i de nærmeste Natura 2000-områder. Denne vurdering er overvejende baseret på projektets karakter og afstanden til habitatområderne.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet omfatter den nordøstlige del af Kalvekær. Kalvekær er registreret som beskyttet eng, sø og mose, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Inden for lokalplanområdet er primært arealer registreret som beskyttet mose. Lokalplanen respekterer naturudpegninger, da området udlægges til beskyttet mose, som ikke må bebygges.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet er der desuden to mindre søer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Søerne er en del af en lavning, som strækker sig ind i lokalplanområdet. Lavningen udlægges i lokalplanen til faunapassage, som ikke må bebygges.

Natur360 har udarbejdet Notat vedr. naturforhold og varetagelse af naturhensyn ved Kalvekær Mose Vers. 4 – november 2022. Her konkluderes det, at ynglevandhullet (§3-søerne) fortsat trues af udtørring, og det er væsentligt for opretholdelse af den økologiske funktionalitet at vandbalancen til lavningen med vandhullerne nord for lokalplanområdet ikke ændres i negativ retning.



Beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Opretholdelse af vandbalance i §3-søer

Dines Jørgensen har udarbejdet Notat vedr. opretholdelse af vandbalancen i udstykningsområdet Kalvekær Eng, nord for Slangerup". I notatet beskrives det, hvordan vandhåndteringen i lokalplanområdet kan designes, så det sikres at vandtilførslen til lavningen med de to vandhuller umiddelbart nord for lokalplanområdet ikke ændres. Der beskrives flere scenarier med forskellige terrænreguleringer og ledning af overfladevand, samt tilslutning af vand fra bebyggelsens tage, som skal sikre at oplandet til søernes er uændret. Tilløbet til søerne skal ske diffust, så der ikke sker hurtige vandstandsændringer.

Løsningerne til håndtering af overfladevand muliggør en mere direkte tilledning af rent vand mod nord end med de nuværende forhold, hvor tilledningen er mere diffus. Dette vil være en

fordel, idet vandhullerne er meget lavvandede, og derfor i år med begrænset forårsnedbør potentielt udtørre inden ynglen af Spidssnudet frø er fuldt udviklet, som det var tilfældet i 2022.

Derudover redegøres der i notatet for, hvordan terrænreguleringen sikrer en terrænsænkning af faunapassagen, hvor der etableres 4 vandhuller med fast bund og permanente vandspejl. Vandstanden i vandhullerne sikres ved direkte tilledning af tagvand, samt ved at serieforbinde vandhullerne, så de fungerer som gennemløbsbassiner.

Med lokalplanens udlæg af udbyggede arealer, samt udlæg af et areal til faunapassage, hvor terrænet skal sænkes, og hvor der skal etableres et antal indbyrdes forbundne vandhuller, muliggør lokalplanen, at der kan etableres en LAR-løsning, som sikrer, at oplandet til søernes er uændret, så vandbalancen i § 3-søer opretholdes.

Bilag IV-arter

Der kan ikke gives tilladelse til en plan eller et projekt, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Der er registreret såvel flagermus som spidssnudet frø og stor vandsalamander i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet, og der er udarbejdet notat vedr. naturforhold og varetagelse af naturhensyn i forbindelse med planlægningen.

Bilag IV-arter - flagermus

I forhold til flagermus vurderes det ikke, at lokalplanen væsentligt vil påvirke bestande eller områdets økologiske funktionalitet for nogen af de arter af flagermus, der lever i området.

Med de inkorporerede tiltag i planlægningen samt den foreslåede drift af boligområdets kommende naturområder vurderes det, at naturområderne med tiden vil blive gode fourageringssteder for områdets bestande af flagermus og fortsat kan benyttes som jagtområde.

Bilag IV-arter - spidssnudet frø

På baggrund af de skitserede forslag til håndtering af overfladevand, som skal sikre vandbalance omkring vandhullerne umiddelbart nord for lokalplanområdet, udformning af faunapassage, samt lokalplanens placeringer af veje og bygninger samt de hensyn, der er planlagt for beplantninger og drift i området vurderes det, at lokalplanen ikke væsentligt vil påvirke de

eksisterende bestande af spidssnudet frø eller den økologiske funktionalitet for arten.

Bilag IV-arter - stor vandsalamander

I forhold til stor vandsalamander vurderes det, at den nuværende bestand, som yngler i et vandhul ca. 400 m fra lokalplanområdet, ikke vil blive påvirket væsentligt ved lokalplanens realisering.

Den fulde vurdering og konklusion kan findes i naturnotatet, der er vedlagt miljørapporten.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2021 - 2027 for vandområdedistrikt Sjælland og hovedvandopland Isefjord og Roskilde Fjord. 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 inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området ligger i et indvindingsopland inden for OSD, og et mindre område langs Hillerødvej er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Lokalplanområdet ligger ikke i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Det vurderes, at arealanvendelsen til bolig- og naturområde ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

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

Stationsnærhed

Lokalplanens område ligger ikke inden for stationsnære områder som udpeget i kommuneplanen.

Detailhandel

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til bolig- og naturområde. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af detailhandel inden for området.

Kommuneplanen 2021-2033

I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal der ved lokalplanlægning for tæt-lav boligbebyggelse udlægges mindst 10 % af det samlede etageareal til fælles friareal, ophold og lignende. Lokalplanen sikrer med udlagt delområde 2 areal til fri og opholdsareal svarende til mere end 50% af det samlede etageareal i rammeområdet.

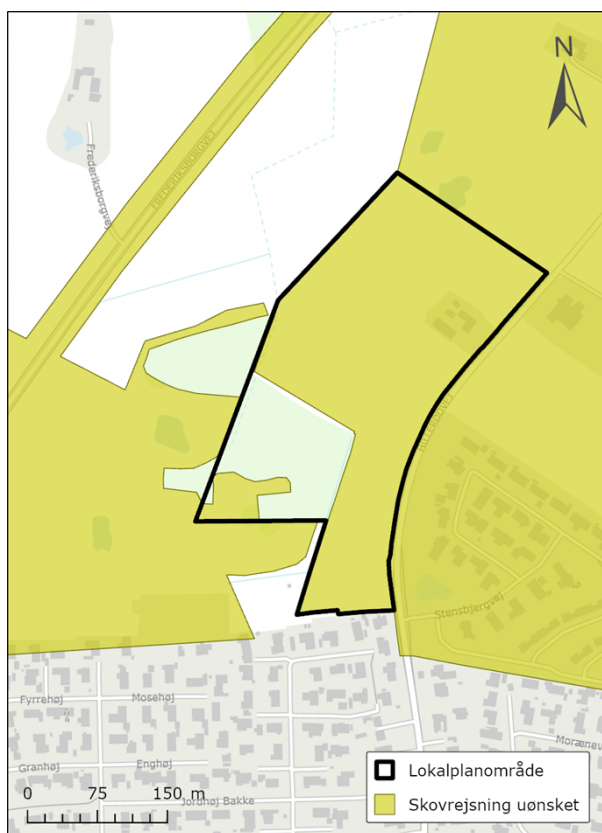
Der skal i henhold til kommuneplanens retningslinjer etableres mindst 1,5 p-plads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse, lige som der skal udlægges mindst 2 cykelpladser pr. bolig.

Kommuneplanen indeholder ikke retningslinjer eller rammer for grundstørrelse.

Planområdet er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2021-2033:

Skovrejsning

Med undtagelse af de allerede skovtilvoksede mosearealer er skovrejsning uønsket inden for lokalplanområdet. Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til ophold, vej eller sti, skal fremstå som græseng eller vådt naturområde. Lokalplanen giver således ikke mulighed for skovrejsning.



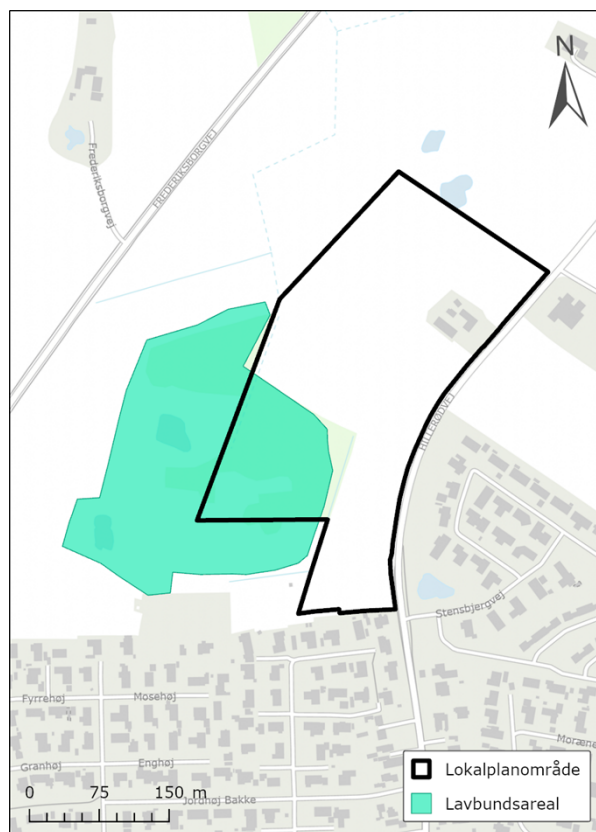
Kommuneplan 2021-2033: Skovrejsning uønsket.

Lavbundsarealer

Lokalplanrådets sydvestlige hjørne er udpeget som lavbundsareal i kommuneplanen. Inden for lavbundsarealer må der ikke etableres byggeri, anlæg m.v., som kan forringe den eksisterende natur eller muligheden for naturgenopretning. Arealudpegninger og bestemmelser gælder ikke for nuværende eller fremtidige byområder.

Udpegningen af lavbundsareal ligger inden for lokalplanens delområde 4, som skal forblive i landzone, hvorfor kommuneplanens retningslinjer for lavbundsarealer er gældende.

Det udpegede areal udlægges til naturområde, hvor der ikke må etableres bebyggelse eller øvrige anlæg. Der må kun ske terrænbearbejdning med henblik på naturgenopretning til vådområde og eng såfremt det er tilladt i medfør af anden lovgivning.



Kommuneplan 2021-2033: Lavbundsareal.

Spildevandsplan

Samtidigt med denne lokalplan udarbejdes der et tillæg til spildevandsplanen for en del af lokalplanområdet. I tillægget fastlægges det at området skal separatkloakeres. Spildevand skal afledes til Slangerup renseanlæg.

Tag -og overfladevand skal afledes til Novafos regnvandsledning i området hvorfra vandet ledes

til vådbassin som skal ejes og driftes af Novafos. Overfladevand fra lokalplanens delområde 2 samt tagvand fra et antal tagflader skal dog afledes via en faunapassage til to eksisterende §3-søer, der ligger nord for lokalplanområdet. Regnvandshåndtering via faunapassagen skal varetages af et privat regnvandslaug.

I tillægget fastlægges dimensionering og udformning af bassinet ligesom der fastlægges placering af et nyt udløb til recipient.

Det kræver tilladelse fra kommunens vandmyndighed at udlede overfladevand til recipienterne; Kalvekær rende og §3-søer nord for lokalplanområdet.

Landskab

Lokalplanområdet ligger inden for landskabsudpegningen "vedligeholdelsesområde", hvor "udvikling skal ske i overensstemmelse med landskabskarakteren. Byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen skal i udformning og placering tage hensyn til den eksisterende landskabskarakter".

Lokalplanen sikrer, at der ikke foretages terrænregulering i lokalplanens afgrænsning mod det åbne land.

Lokalplanen sikrer, at det bakkede åbne terræn, mosen og plantebælte langs Hillerødvej, som udgør karaktergivende landskabstræk, bevares.

Infrastruktur

Der er i kommuneplanen planlagt cykelsti langs Hillerødvej mellem den nuværende bygrænse i syd og Frederiksborgvej i nord. Cykelstien langs Hillerødvej syd for området består af cykelbaner på begge sider af kørebanen.

Som led i lokalplanens realisering vil eksisterende fortov og cykelbaner langs Hillerød blive forlænget frem til lokalplanens stamvej. Lokalplanen hindrer desuden ikke muligheden for etablering af cykelsti og cykelbaner langs Hillerødvej ud for det øvrige del af lokalplanområdet.

Byudviklingsstrategi

I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal der redegøres for lokalplanens relation til byudviklingsstrategien "Fremtidens Frederikssund".

Slangerup er i byudviklingsstrategien udpeget som centerby, hvis byliv er koncentreret omkring de to knudepunkter: bymidten og området med idrætscenter og skoler.

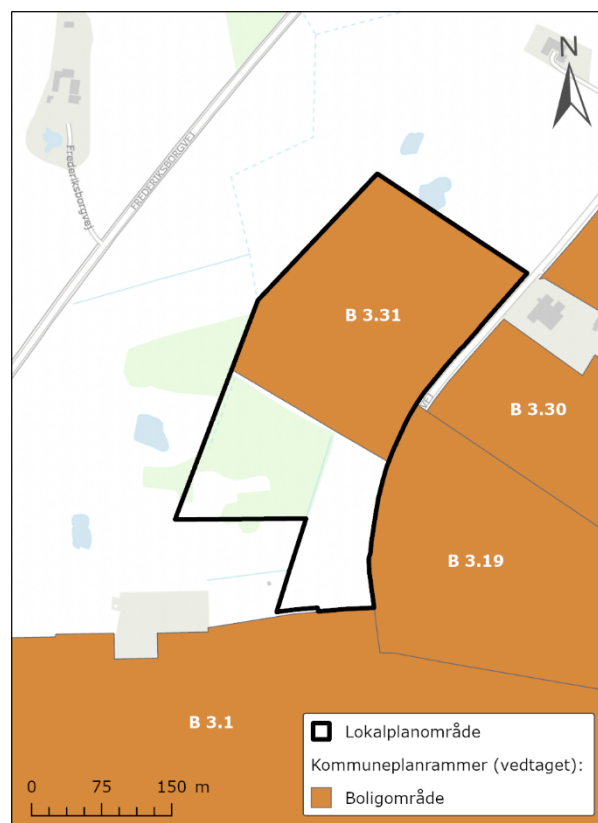
Der er fra lokalplanområdet nem adgang til Slangerups bymidte ad Hillerødvej, der går over i Kongensgade, og lokalplanen understøtter således bymidten som knudepunkt.

Med lokalplanen bevares og sikres naturområdet omkring Kalvekær, lige som der med lokalplanens realisering vil skabes nye muligheder for at komme tæt på naturområdet.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med byudviklingsstrategien og kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er delvist omfattet af kommuneplanramme B 3.31. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme for så vidt angår det maksimale etageantal, lige som den sydlige del af området ikke er rammeplanlagt. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.



Kommuneplan 2021-2033: Kommuneplanrammer.

Med kommuneplantillægget ændres bestemmelserne for kommuneplanramme B 3.31. Anvendelsen er fastlagt til boligområde. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 for åben-lav boligbebyggelse og 45 for tæt-lav boligbebyggelse. Etageantallet er fastlagt til maks. 2, og bygningshøjden til maks. 8,5 m. Området

overføres med lokalplan til byzone. Boligområdet skal udformes med udgangspunkt i terrænforholdene. Området ligger højt og vil kunne ses langt fra. Der skal sikres rekreative forbindelser til Lystrup Skov, og muligheden for at opleve skovbrynene omkring Lystrup Skov skal bevares.

Med vedtagelse af kommuneplantillægget vil lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Fremtidige kommuneplanrammer ved Hillerødvej i Slangerup nord.

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.

Der blev i forbindelse med arkæologisk forundersøgelse på arealet fundet to mindre områder med hhv. anlægskoncentrationer og en påvist hustomt.

Fingerplanen

Lokalplanens område er i landsplandirektivet "Fingerplan 2019" beliggende i "Det øvrige hovedstadsområde". Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Nybrovejens Vandværk.

Varmeforsyning

Området ligger ikke inden for et varmforsyningsområde. Området ligger op ad et varmforsyningsområde med naturgas.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger nord for Slangerup, og området er iht. klimatilpasningsplanen ikke i risiko ved erosion, kloakoversvømmelse eller havvandsstigning (3 m).

Særligt den sydlige del af området, som ligger lavt, er dog i risiko for oversvømmelse ved ekstremregn (bluespot). Der planlægges for etableringen af regnvandsbassiner og lignende til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet. Det primære regnvandsanlæg skal etableres mellem bebyggelsen og Kalvekær, hvorved der tages hensyn til strømningsveje, oversvømmelsesrisiko (bluespot) og natur.

Lokalplanen sikrer, at regnvandsbassinets vandspejl i lokalplanens delområde 3 ved skybrudshændelser vil være lavere end områdets sokkelkoter, hvilket betyder, at alle boligene er sikret mod oversvømmelse



Klimatilpasningsplan: Bluespot.

Affald

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

Veje skal dimensioneres til renovationsvogne.

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.

Terrænregulering - Vandløbsloven

Ifølge vandløbsloven må man ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse hindre vandets frie løb. Det betyder, at det kræver godkendes af kommunens vandmyndighed, at udføre terrænreguleringer der medfører, at vandets frie løb til de to søer nord for lokalplanområdet hindres/ændres.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenet i henhold til jordforureningsloven.

I tilfælde af at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer, om området skal kortlægges som forurenet, eller om der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

Ren jord kan flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til kommunen fra de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen skal kontaktes som beskrevet ovenfor. Forurenet jord må ikke flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til kommunen.

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 der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen. Afgrænsningsnotat for miljøvurdering har været forelagt Miljøstyrelsen, Roskilde Museum, Novafos

og Bolig- og planstyrelsen, som berørte eksterne myndigheder. Der er i forbindelse med høringen ikke indkommet bemærkninger til afgrænsningsnotatet.

Der er, med baggrund i afgrænsningsnotatet, udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanforslaget og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Miljøvurderingen er sammenfattet i en miljørapport, der indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer. Miljørapportens indhold følger det forudgående afgrænsningsnotat, og i miljørapporten behandles følgende emner:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed
- Vand
- Klimatiske faktorer

Der er løbende foretaget en justering af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg, der sikrer, at der tages hensyn til de i miljørapporten behandlede emner. Det vurderes på den baggrund, at planlægningen med de indarbejdede afværgeforanstaltninger ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

SERVITUTTER

Lokalplanens område er omfattet af følgende servitutter:

- Dok om vej mv. vedrørende 6h
Dato/løbenummer: 12.10.1911-922657-15

- Dok om byggelinjer mv. vedrørende 6h, 6n
Dato/løbenummer: 04.10.1930-922658-15

Kommentar:

Servituten fastlægger en vejbyggelinje 12 m fra vejmidte af Hillerødvej. Der må ikke etableres bebyggelse eller andre faste anlæg inden for vejbyggelinjen. Etablering af støjskærm efter denne lokalplan vil alt efter støjskærmens endelige placering kræve kommunens særskilte godkendelse.

- Dok om master mv. vedrørende 2t
Dato/løbenummer: 11.04.1933-922659-15

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Dato/løbenummer: 23.04.1946-922660-15

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
vedrørende 6h, 6n
Dato/løbenummer: 14.09.1954-922661-15

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
vedrørende 2d

Dato/løbenummer: 23.06.1965-8061-15

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Dato/løbenummer: 14.06.1967-0000805515

- Dok om adgangsbegrænsning mv. vedrørende 31
Dato/løbenummer: 14.12.1971-27538-15

- Dok om tilladelse til udvidelse af stuehuset mm
Dato/løbenummer: 19.05.1983-14109-15

- Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Dato/løbenummer: 29.08.1989-17555-15

- Jordbrugskommissionens krav for tilladelse til
erhvervelsen.
Dato/løbenummer: 04-04-2011

- Deklaration om spildevandsledning.
Dato/løbenummer: 29.04.2015-1006328375

Der ophæves ingen servitutter ved den endelige
vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af
lokalplanen.

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
almenvællet (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, at
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 give mulighed for at en del af området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre udlæg til en nord-sydgående faunapassage så padder og andre dyr i området ikke får forringet deres levevilkår,
- at den eksisterende mose i den sydlige del af området samt et rasteområde ved §3-søer i det nordlige område friholdes for bebyggelse,
- at sikre at vandbalancen i §3-søer nord for lokalplanområdet kan opretholdes,
- at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer.

Kommentar

Med lokalplanens udlæg af udbyggede arealer, samt udlæg af et areal til faunapassage, hvor terrænet skal sænkes, og hvor der skal etableres et antal indbyrdes forbundne vandhuller, muliggør lokalplanen, at der kan etableres en LAR-løsning, som sikrer, at oplandet til søernes er uændret, så vandbalancen i § 3-søer opretholdes.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

§ 2.1.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

§ 2.1.2 Området omfatter matrikelnumrene 2t, 6h og 6n § Jordhøj By, Slangerup og samt alle matrikler der efter den XX.XX.XX udstykkes fra disse.

§ 2.1.3 Området er opdelt i delområderne 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

§ 2.2 Zonestatus

§ 2.2.1 Delområde 1, 2 og 3 overføres til byzone med vedtagelse af lokalplanen.

§ 2.2.2 Delområde 4 ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 2.3 Bonusvirkning

§2.3.1 Med vedtagelse af denne lokalplan bortfalder kravet om landzonetilladelse for bygge- og anlægsarbejder i delområde 4, når dette sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 15, stk. 4.

Kommentar

Der gælder således bonusvirkning til etablering og udstykning af stamvej, støjskærm, beplantningsbælte, vandhuller samt rekreative fællesfaciliteter som boldbane, legeplads, bålplads, petanquebane og lignende inden for delområde 4.

§ 3. ANVENDELSE

§.3.1 Delområder

§ 3.1.1 Delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesbygninger og -anlæg. Den del af delområde 1 der ikke anvendes til boligbebyggelse og fællesbygninger og -anlæg skal anvendes til fælles opholdsareal.

§ 3.1.2 Delområde 2 må kun anvendes til fælles fri- og opholdsareal, engareal og faunapassage.

§ 3.1.3 Delområde 3 må kun anvendes til regnvandsanlæg med dertilhørende tekniske anlæg. Den del, der ikke anvendes til regnvandsbassin skal anvendes til fælles opholdsareal.

§ 3.1.4 Delområde 4 må kun anvendes til naturområde med §3 natur, engareal, fælles opholdsareal samt forbindelsessti og stamvej.

§ 3.1.5 Der må inden for lokalplanens område desuden etableres tekniske anlæg nødvendige for områdets drift.

§ 4. Udstykning

§ 4.1 Boliger delområde 1

§ 4.1.1 Udstykning af boliggrunde må kun ske inden for delområde 1 og skal ske, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 4.1.2 Boliggrunde skal ved udstykning have en størrelse på 125 - 250 m² eksklusive andel i fælles friarealer.

§ 4.1.3 Der må udstykkes højst 112 boliggrunde.

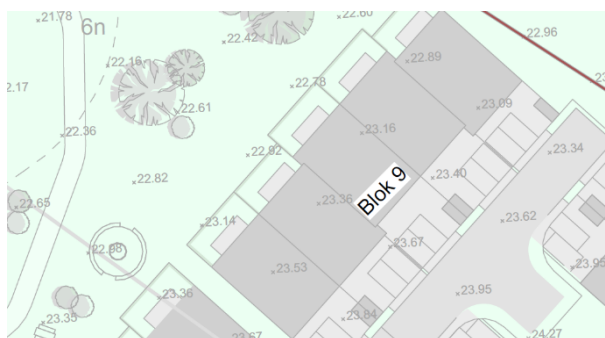
§ 4.1.4 Der skal være passage mellem boliggrunde som vist i princippet på kortbilag 3. Passagerne skal have en bredde på mindst 3 m.

§ 4.1.5 Afstanden mellem boliggrunde og lokalplanens afgrænsning skal minimum være 2 m.

Kommentar

Afstanden på 2 m mellem udstykninger og lokalplanafgrænsningen giver mulighed for at anlægge sti langs lokalplanens afgrænsning.

§ 4.1.6 Boliggrunde skal udstykkes således, at den side der ligger modsat boligvejen forskydes minimum 1 m i forhold til den boliggrund, som den støder op til. Dog kan forskydningen af boliggrunde ske for hver 2. boliggrunde. Se princip for forskydning på kortbilag 3.



Princip for forskydning af boliggrunde.

§ 4.1.7 Delområde 1 og 2 må desuden udstykkes samlet eller i storparceller med en størrelse på mindst 2.500m².

§ 4.1.8 Der må herudover kun foretages udstykning i overensstemmelse med delområdegrænser og udlagte veje og stier samt foretages udstykning til tekniske anlæg som regnvandsanlæg, transformestationer og lignende.

§ 4.1.9 Der må i øvrigt ikke ske arealoverførsel og sammenlægninger af matrikler og ejendomme.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Hillerødvej, som vist på kortbilag 3.

§ 5.1.2 Der skal udlægges stamvej, boligveje og vendepladser, som vist på kortbilag 3.

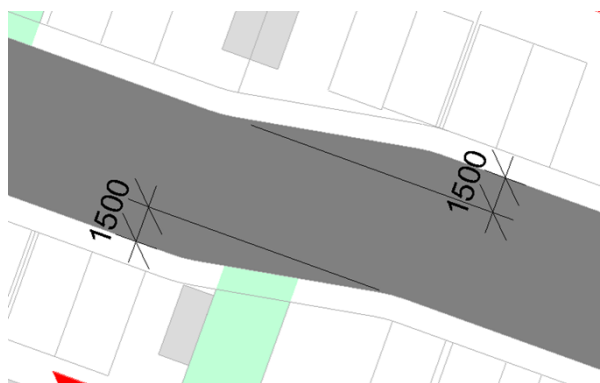
§ 5.1.3 Stamvejen skal udlægges med et vejudlæg på minimum 9,5 m og skal anlægges med en kørebanebredde på 6,0 m, en dobbeltrettet sti med bredde 2,5 m og en rabat med bredde minimum 1,0 m mellem sti og kørebane.

§ 5.1.4 Boligveje skal udlægges med et vejudlæg på 7 m med en vejbredde på 5 m i fliser eller belægningssten. Rabatter skal udføres i græsarmring. Forenden af boligveje skal der etableres vendepladser efter vejreglerne.

Kommentar

Belægningen skal sikre, at vejene opfattes som lege- og opholdsarealer og ikke primært køreareal.

§ 5.1.5 Der skal etableres minimum et vejtræ langs hver af de tre boligveje. For hver 50 m boligvej skal der min være en forskydning på 1,5-2,5 m i princippet som vist på nedenstående figur.



Vejbanen er vist med gråt

§ 5.2 Vejunderføring under faunapassage

§ 5.2.1 Der skal etableres en underføring under boligvejen med en højde på mindst 0,5 m og bredde på mindst 1,0 som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.2.2 Underføringen skal anlægges med firkantede eller halvrunde rør med en åben bund.

§ 5.2.3 Det skal sikres med terrænuformning og/eller padderhegn at padderne ledes under vejunderføringen.

§ 5.2.4 Der skal etableres kantsten på strækninger omkring underføringen ved faunapassagen for at hindre vejvand i at løbe ud i den udlagte faunapassage.

Kommentar

Vejunderføringen er for padder og andre smådyr og en del af faunapassagen. Bunden af passagen bør fugtighedsmæssigt afspejle forholdene i de omgivende arealer.

§ 5.3 Servicevej ved regnvandsbassin

§ 5.3.1 Der skal etableres en servicevej med en bredde på minimum 4 m i græsarmring fra boligvej til den nordlige ende af

regnvandsbassinet i delområde 3.

§ 5.3.2 Der skal enten udlægges areal til en vendeplads ved den nordlige ende af regnvandsbassinet eller udlægges areal til serviceveje langs bassinets nordlige side frem til stamvejen, som forsænkes ud for faunapassagen.

§ 5.4 Stier

§ 5.4.1 Ud over sti langs stamvejen skal der udlægges fællestier og trampestier samt en forbindelsessti (sikker skolesti), som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.4.2 Fællestier og forbindelsesstien (sikker skolevej) skal udlægges med en bredde på minimum 2,5 m og belægges med slotsgrus.

§ 5.4.3 Hvor stier krydser faunapassagen skal de etableres som hævede bræddestier, der skaber underføring med en bredde på mindst 8 m for padder og andre smådyr, i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.4.4 Øvrige stier skal etableres som trampe- eller grusstier med bredde på minimum 1m.

§ 5.4.5 Der må ikke etableres andre stier i delområde 4 end de på de på kortbilag 3 viste stier.

§ 5.5 Parkering

§ 5.5.1 Der skal udlægges 2 p-pladser på hver boliggrund.

§ 5.5.2 P-pladser skal have længde på minimum 5,0 m og bredde minimum 2,5 m.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang - boliger

§ 6.1.1 I delområde 1 må der højst opføres 112 boliger og et udhus til fælles brug.

§ 6.1.2 Etagearealet for den enkelte bolig må ikke overstige 135 m².

§ 6.1.3 Bebyggelse må kun etableres i 1 etage. Inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter må boliger dog etableres i 2 etager. Bygninger i 1½ etager er ikke tilladt.

§ 6.1.4 Bebyggelse i to etager må have en facadehøjde på højst 6,5 m og bebyggelse i én etage må have en facadehøjde på højst 3,0 m

målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Kommentar

Støjberregninger viser, at med bygningshøjder på højst 6,1 m kan de vejledende værdier for trafikstøj overholdes.

§ 6.2 Omfang - skure, udhuse m.v.

§ 6.2.1 Sekundær bebyggelse må have en højde på højst 3 m målt fra terræn.

§ 6.2.2 Der må opføres et udhus pr bolig på højst 3,0 m² samt et udhus til fælles brug på højst 20 m²

§ 6.3 Placering - bebyggelse

§ 6.3.1 Rækkehusbebyggelse skal etableres med facadeforskydninger på mindst 1 m vinkelret på facadelinjen. Facadeforskydningerne skal ske for hver eller hver 2. bolig.

§ 6.3.2 Delområde 2, 3 og 4 skal friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre teknikbygninger og lignende anlæg til områdets drift og forsyning.

§ 6.3.3 Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse og anlæg inden for faunapassagen og området udpeget som beskyttet mose i delområde 4 og vist på kortbilag 4.

§ 6.3.4 I delområde 2 må der udenfor faunapassagen etableres legepladsredskaber, bålhytte og lignede til fælles brug.

Kommentar:

Delområde 4 fastholdes i landzone. Lokalplanen giver ikke bonusvirkning til etablering af teknikbygninger og lignende anlæg, hvorfor etablering heraf i delområde 4 kræver tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse).

§ 6.3.5 Boligbebyggelse og sekundær bebyggelse må opføres i skel.

§ 6.3.6 Der skal være en afstand på minimum 4 m mellem bygning og grænsen til delområde 2. Dog må afstanden være mindre i det nordligste byggefelt.

Kommentar

Formålet med afstandsbestemmelsen er, at der skal være plads til privat have mellem boligbebyggelse og fællesområde.

§ 6.3.7 Altaner, karnapper og lignende på bebyggelse i 2 etager må udkrage maks. 1,6 m fra facaden.

§ 6.4 Støjskærm

§ 6.4.1 Der skal etableres støjskærm langs Hillerødvej i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 6.4.2 Støjskærmen må have en højde på mellem 1,0 m og 1,3 m målt fra vejbanen på Hillerødvej.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Udformning

§ 7.1.1 Boligbebyggelse skal etableres som rækkehuse i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 7.2 Tage på boligbebyggelse

§ 7.2.1 Tage på boliger skal udføres som sadeltag med hældning 25-35°. Der må ikke etableres valm.

§ 7.2.2 Boliger i 2 etager kan dog udføres med ensidig taghældning med hældning 0-15°.

§ 7.2.3 Der må ikke etableres kviste eller tagterrasser.

§ 7.2.4 Tagvinduer må optage maks. 1/3 af længden på den enkelte boligs facade.

§ 7.2.5 Tag skal udføres i

- sort tagpap, sort aluminium eller sort stål
- røde, gule eller sorte tegl eller betonsten eller
- som grønne tage med tagvegetation i form af sedum, græs eller lignende.

§ 7.2.6 Der må af hensyn til naturen og grundvandet ikke anvendes kobber, zink og lignende tunge metaller på tage og bygningers øvrige ydre facade.

§ 7.2.7 Tagmaterialer må have et glanstal på maks. 10.

§ 7.3 Tage på skure, udhuse m.v.

§ 7.3.1 Sekundær bebyggelse skal desuden udføres med flade tage eller tage med ensidig taghældning og være dækket med tagpap eller tagvegetation i form af sedum, græs eller lignende.

§ 7.4 Facader på boliger

§ 7.4.1 Bebyggelse skal udføres med facader i blank, vandskuret eller pudset teglstensmur, skifer eller træ.

§ 7.4.2 Mindre facadepartier, bygningsdele, karnapper og lignende på højst 1/3 af den

enkelte boligs facadeareal, må udføres i andre materialer som aluminium, stål, fibercement, beton og glas.

§ 7.4.3 Blank mur skal udføres med teglsten i grå, gule, eller rødbrune nuancer. Facader af skifer, træ, aluminium, stål, fibercement, beton og pudsede og facader skal være sorte, grå eller med materialets naturlige farve og udseende.

§ 7.4.4 Facadematerialer må have et glanstal på maks. 10.

§ 7.5 Facader på skure, udhuse m.v.

§ 7.5.1 Sekundær bebyggelse skal udføres med sortmalet træbeklædning.

§ 7.6 Skiltning

§ 7.6.1 Skiltning i forbindelse med erhverv, som lovligt kan etableres i boligområder, må ikke være større end 20 x 40 cm (højde x bredde) og skal placeres ved hoveddør eller indkørsel til den enkelte bolig.

§ 7.6.1 Der må ikke etableres reklamering i lokalplanområdet.

§ 7.7 Klimatiltag

§ 7.7.1 Der må kun opsættes solenergianlæg på bebyggelsens tage og facader, hvis de placeres parallelt og plant med tagfladen og facaden.

§ 7.7.2 Solpaneler og rammer skal være sorte og matte med en maksimal glansværdi 10.

§ 7.8 Sokkelkoter

§ 7.8.1 Sokkelkoten på boliger skal være højere end kote 20.50 DVR90.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Grønne fælles arealer

§ 8.1.1 Der skal udlægges ubebyggede arealer i form af fri- og opholdsarealer, engarealer og faunapassage, som vist på kortbilag 4.

§ 8.1.2 De dele af delområde 1, som ikke anvendes til bolig med tilhørende have, fællebygninger, vej eller parkering, skal udlægges til fri- og opholdsarealer.

§ 8.1.2 De dele af delområde 3, som ikke anvendes til regnvandsanlæg, skal udlægges til engarealer.

§ 8.2 Private haver

§ 8.2.1 I tilknytning til hver bolig skal der minimum være 20 m² privat havneareal som ikke må bebygges eller befæstes.

§ 8.3 Fri- og opholdsarealer

§ 8.3.1 Inden for de på kortbilag 4 udlagte fri –og opholdsarealer må der etableres rekreative fællesfaciliteter som boldbane, legeplads, bålplads, petanquebane, bænke og lignende.

§ 8.3.2. Inden for de på kortbilag 4 udlagte fri –og opholdsarealer skal evt. belægning være permeabel.

§ 8.4 Engarealer

§ 8.4.1 De på kortbilag 4 viste engarealer skal etableres som en blomstrende eng med hjemmehørende arter af flerårige græsser og blomstrende urter.

§ 8.4.2 Engarealer skal fremstå med højt græs, evt. med trampestier, men uden træer og buske.

Kommentar

Engarealer skal slås 1 gang årligt i sent efterår (efter paddernes vandringstid), dvs. oktober til november. Der foretages opsamling af afslået materiale.

Slåning af trampestier: ca. 2 gange pr. måned.

§ 8.5 Faunapassage

§ 8.5.1 Der skal udlægges faunapassage som vist i princippet på kortbilag 4.

Kommentar:

Afgrænsningen af faunapassagen som vist på kortbilag 4 er principiel. Der vil i forbindelse med projektering af bebyggelse og fællesarealer kunne foretages mindre ændringer til afgrænsningen under hensyn til udlæggets funktion som faunapassage for padder og smådyr.

§ 8.5.2 Passagen skal have en udbredelse, som udgør størstedelen af det centrale område i delområde 2 dvs. en minimumsbredde på 20 meter. I korridoren mellem bygningerne i delområde 1 skal bredden være på min. 8 m.

§ 8.5.3 Faunapassagen skal anlægges med naturelementer som råjord, sten, dødt ved og lignende, som placeres punktvist, så der ikke opstår barrierer i faunapassagen.

§ 8.5.4. Der ikke må være barrierer eller fanghuller som f.eks. kantsten og åbne vejbrønde i faunapassagen.

§ 8.5.5 Der må ikke etableres områder eller faciliteter til ophold i den udlagte faunapassage.

§ 8.6 Beplantning

§ 8.8.1 Fri- og opholdsarealer, engarealer og faunapassage vist på kortbilag 4 skal beplantes med enggræs af hjemmehørende flerårige urter og græsser.

Kommentar:

Hjemmehørende urter og græsser tilgodeser biodiversiteten i området ved at understøtte en stor diversitet af insekter.

§ 8.5.1 På fri- og opholdsarealer skal der plantes spredte træer og buske af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter jf. § 8.11.

§ 8.6.2 Der må ikke plantes træer syd for vandhullerne i faunapassagen mindre end 20 m fra vandhullerne.

§ 8.6.3 Der må ikke plantes træer indenfor 20 m syd for §3-søer, som vist på kortbilag 4.

Kommentar:

Da lokalplanområdet bl.a. er et yngleområde for spidssnudet frø er det vigtigt at vandhullerne i faunapassagen ikke kommer til at ligge i skygge.

§ 8.7 Beskyttet mose

§ 8.7.1 Området udpeget som beskyttet mose i delområde 4, som vist på kortbilag 4 skal henligge som uberørt naturområde.

Kommentar: Det udlagte beskyttede mose omfatter mose- og engarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 samt områder udpeget til lavbundsareal i kommuneplanen. Der gøres opmærksom på, at selvom naturområdets afgrænsning fastlægges i lokalplanen, er afgrænsningen af arealerne omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 afhængig af naturtilstanden i området og vil således løbende kunne ændre sig.

§ 8.8 Vandhuller i delområde 4

§ 8.8.1 Der skal inden for engarealet i delområde 4, etableres 2 vandhuller i princippet, som vist på kortbilag 4.

§ 8.8.2 Vandhullerne skal have fast bund og en størrelse på hver 50-150 m² og en dybde på 60-120 cm.

Kommentar:

Vandhullerne i delområde 4, skal være med til at sikre nye ynglevandhuller så der findes vandhuller tættere på Kalvekær end det nuværende ynglevandhul nord for lokalplanområdet Regnvandsanlæg og vandhuller skal gives et naturligt udseende og indrettes, så de understøtter områdets økologiske funktionalitet, herunder faunapassagen mellem søerne nord for lokalplanområdet og Kalvekær.

§ 8.9 Hegn

§ 8.9.1 Hegn må kun være levende hegn.

§ 8.9.2 Dog må der i skel mellem boliggrunde være faste hegn med en højde på maks. 1,8 m.

§ 8.9.3 Faste hegn skal udføres i samme farve og materiale om den primære del af den enkelte bolig eller som træbeklædning som fremstår i træets naturlige farve eller sort, grå eller farve.

Kommentar:

Bestemmelsen gælder ikke for støjskærm, jf. § 6.4.

§ 8.10 Beplantningsbælte

§ 8.10.1 Der skal udlægges et beplantningsbælte med en bredde på mindst 3,5 m langs Hillerødvej i princippet som vist på kortbilag 4. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter af træer og buske jf. § 8.11

§ 8.11 Træer og buske - arter

§ 8.11.1 Træer og buske skal være af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter så som:

- Tørst (Frangula alnus)
- Dunbirk (Betula pubescens)
- Vortebirk (Betula pendula)
- Rød-el (Alnus glutinosa)
- Kvalkvæd (Viburnum opulus)
- Almindelig Hæg (Prunus padus)
- Ask (Faxinus excelsior)
- Stilk-eg (Quercus robur)
- Avnbøg (Carpinus betulus)
- Hassel (Corylus avellana)
- Skovfyr (Pinus sylvestris)
- Vrietorn (Rhamnus cathartica)
- Brombær (Rubus fruticosus agg.)
- Hvidtjørn (Crataegus sp.)
- Almindelig Hylde (Sambucus nigra)
- Røn (Sorbus sp)
- Æble (Malus sp)
- Kirsebær og Blomme (Prunus sp)
- Mirabel (Prunus cerasifera)

Kommentar:

Lokalplanområdet anvendes som jagtområde for flagermus. Blomstrende træer understøtter større diversitet af insekter til gavn for flagermus.

§ 8.12 Renovation

§ 8.12.1 Der kan etableres fælles opsamling af genanvendelige materialer som papir og glas inden for delområde 1.

§ 8.12.2 Private affaldsbeholdere skal integreres i bebyggelsen eller placeres mellem bolig og vejareal og afskærmes, jf. § 8.3.

§ 8.13 Oplag

§ 8.13.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer m.v. med en totalvægt på mere end 3.500 kg.

§ 8.13.2 Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, større både eller uindregistrerede campingvogne.

§ 8.14 Regnvandsbassin

§ 8.14.1 Der skal i delområde 3 etableres et regnvandsbassin til håndtering af tag -og overfladevand som vist i princippet på kortbilag 3

§ 8.14.2 Skråninger på regnvandsbassinet skal af sikkerhedsmæssige årsager udformes med en hældning på højst 1:5, dog må på mindre strækninger etableres skråninger med hældning på højst 1:3, såfremt der anlægges og etableres sikkerhedsbarrierer. Eventuelle sikkerhedsbarrierer skal etableres som naturlige barrierer, for eksempel i form af sten og beplantning.

§ 8.14.3 Der må ikke opsættes faste hegn omkring regnvandsbassinet.

§ 8.15 LAR-løsning

§ 8.15.1 Regnvand fra dele af delområde 2, samt tagvand fra dele af den tilstødende bebyggelse, skal ledes til faunapassagen.

§ 8.15.2 Der skal inden for faunapassagen etableres 3-5 vandhuller i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 8.15.3 Vandhullerne skal have forbindelse til hinanden i form af kanaler/terrænsænkning eller lignende.

§ 8.15.4 Vandhullerne skal have fast bund og en størrelse på hver 50-150 m² og en dybde på 60-120 cm.

§ 8.15.5 Vandhuller skal etableres med sider med en hældning på maks. 1:5.

Kommentar:

Sider på regnvandsanlæg skal have en lav hældning af hensyn til sikkerheden for børn og andre, der færdes omkring anlæggene. Den lave hældning vil desuden understøtte anlæggenes funktion som levested for padder og andre smådyr.

§ 8.16 Terrænregulering

§ 8.16.1 Terrænet i den udlagte faunapassage skal ligge lavere end det omkringliggende terræn.

§ 8.16.2 Terrænregulering indenfor den udlagte faunapassage skal foretages med råjord. Der må ikke afsluttes med eller udlægges muld.

Kommentar:

Da muld indeholder store mængder næringsstoffer er det med til at accelerere væksten af høje næringstolerante arter som stor nælde, ager tidsel, lodden dueurt, draphavre og almindelig hundegræs, og er dermed medvirkende til at vegetationen kan blive meget høj og med mindre diversitet.

§ 8.16.3 Skråninger og grøfter skal udføres med hældning på højst 1:3 med undtagelse af sider på regnvandsbassin og vandhuller, der skal udføres med hældning på højst 1:5.

§ 8.16.4 Der må ikke foretages terrænregulering i lokalplanens afgrænsning mod det åbne land.

§ 8.16.5 Der må ikke foretages terrænregulering i en afstand af 15 m fra eksisterende §3-søer, som er vist på kortbilag 4.

§ 8.16.6 Der må ikke foretages terrænregulering i beskyttet moseområde vist på kortbilag 4.

§ 8.17 Støttemure

§ 8.17.1 Terrænspring skal udføres uden brug af støttemure.

§ 8.18 Belysning

§ 8.18.1 Der skal etableres belysning af boligveje, stier og fællesarealer.

§ 8.18.2 Belysning skal udføres som afskærmet belysning med nedadrettet lyskilde i form af pullerter eller parklamper med en lyskildehøjde på maks. 3 m.

§ 8.18.3 Der skal etableres vejbelysning langs stamvejen med nedadrettet lyskilde og en lyspunkthøjde på højst 5 m.

§ 8.18.4 Udendørs belysning skal være afskærmet eller nedadrettet.

§ 9. GRUNDEJERFORENING

Der skal dannes en fælles grundejerforening for lokalplanområdet. Ejere af boliger i området har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når halvdelen af områdets boliger er taget i brug, eller når Byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealerne herunder faunapassage, vandhuller, veje, stier, belysning,

grønne friarealer samt beplantningsbælter, legepladser og støjskærm.

Der skal oprettes et regnvandslaug for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Regnvandslauget skal drive og vedligeholde de fælles anlæg til regnvandshåndtering i delområde 2. I tilfælde af at vedligeholdelse og drift af fælles anlæg til regnvandshåndtering i området varetages af en grundejer- eller ejerforening eller et forsyningsselskab, skal der ikke oprettes et regnvandslaug.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne, herunder veje, stier, friarealer m.v.

§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

§ 10.1 Tilslutning til forsyningskilder mm

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før

- den er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, dvs. det offentlige spildevandssystem og det lokale vandværk.
- der er etableret støjskærm i overensstemmelse med § 6.4, medmindre det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for støj fra veje kan overholdes uden.
- der er etableret adgangsveje, parkeringspladser og stier inden for lokalplanområdet jf. § 5.
- der er etableret fælles opholdsarealer og beplantning på fællesarealer jf. § 8.1. og § 8.9.
- der er etableret beplantningsbælte langs Hillerødvej jf. § 8.10 og 8.11
- der er etableret faunapassage jf. § 8.5 og § 8.15 og § 8.16.1
- der er etableret LAR-løsning jf. § 8.15
- der er etableret regnvandsbassin jf. § 8.15.

§ 11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt, og der ophæves derfor ingen lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 12. RETSVIRKNING

§ 12.1

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.

§ 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

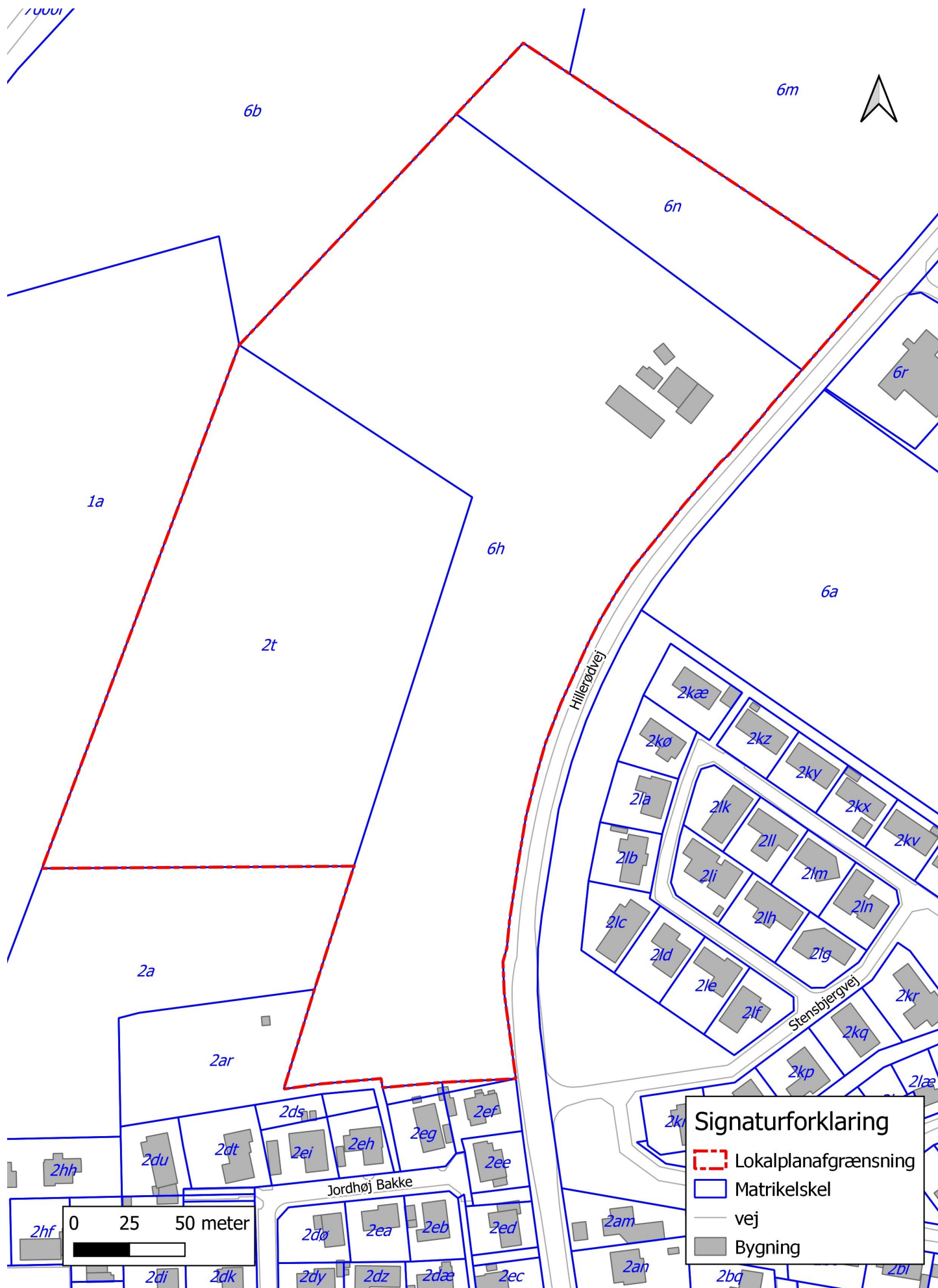
I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

VEDTAGELSE

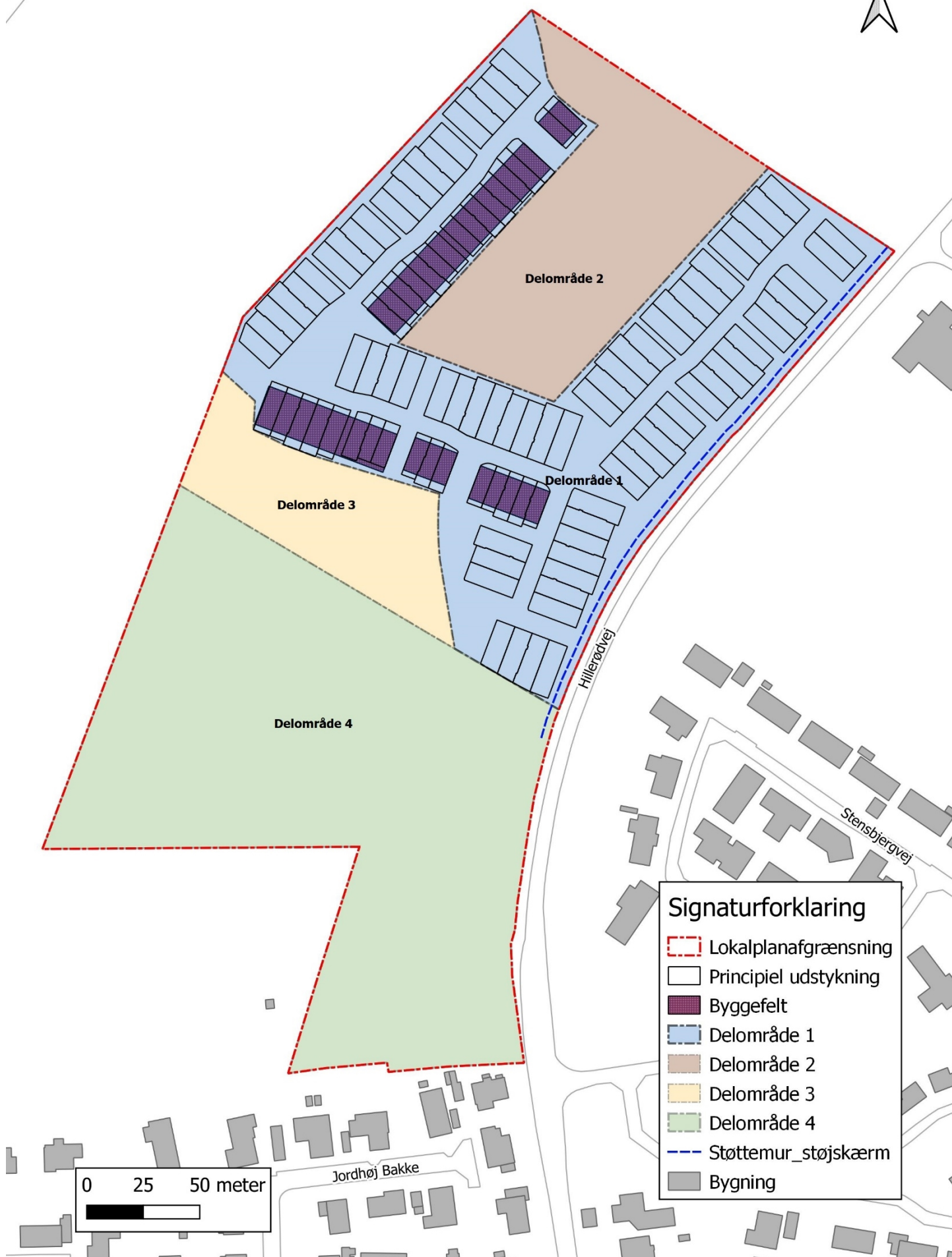
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den xxx til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør.

Kortbilag 1 – Lokalplanafgrænsning



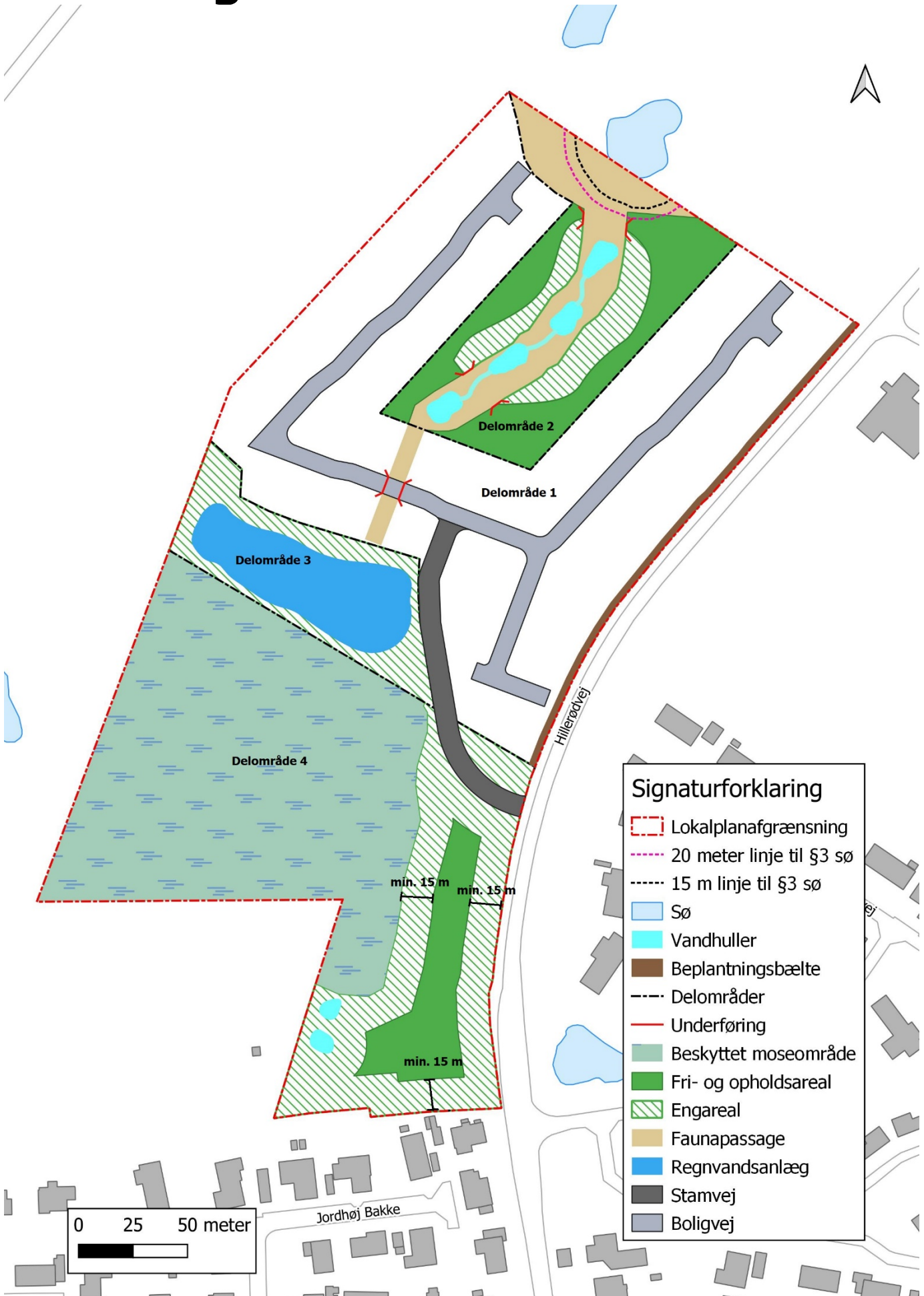
Kortbilag 2 – Delområder og udstykning og byggefelter



Kortbilag 3 – Veje og stier



Kortbilag 4 – Grønne fællesarealer



Kortbilag 5 - Illustration



- Lokalplanområde
- 2t Matrikelskel og -nummer
- Optaget vej