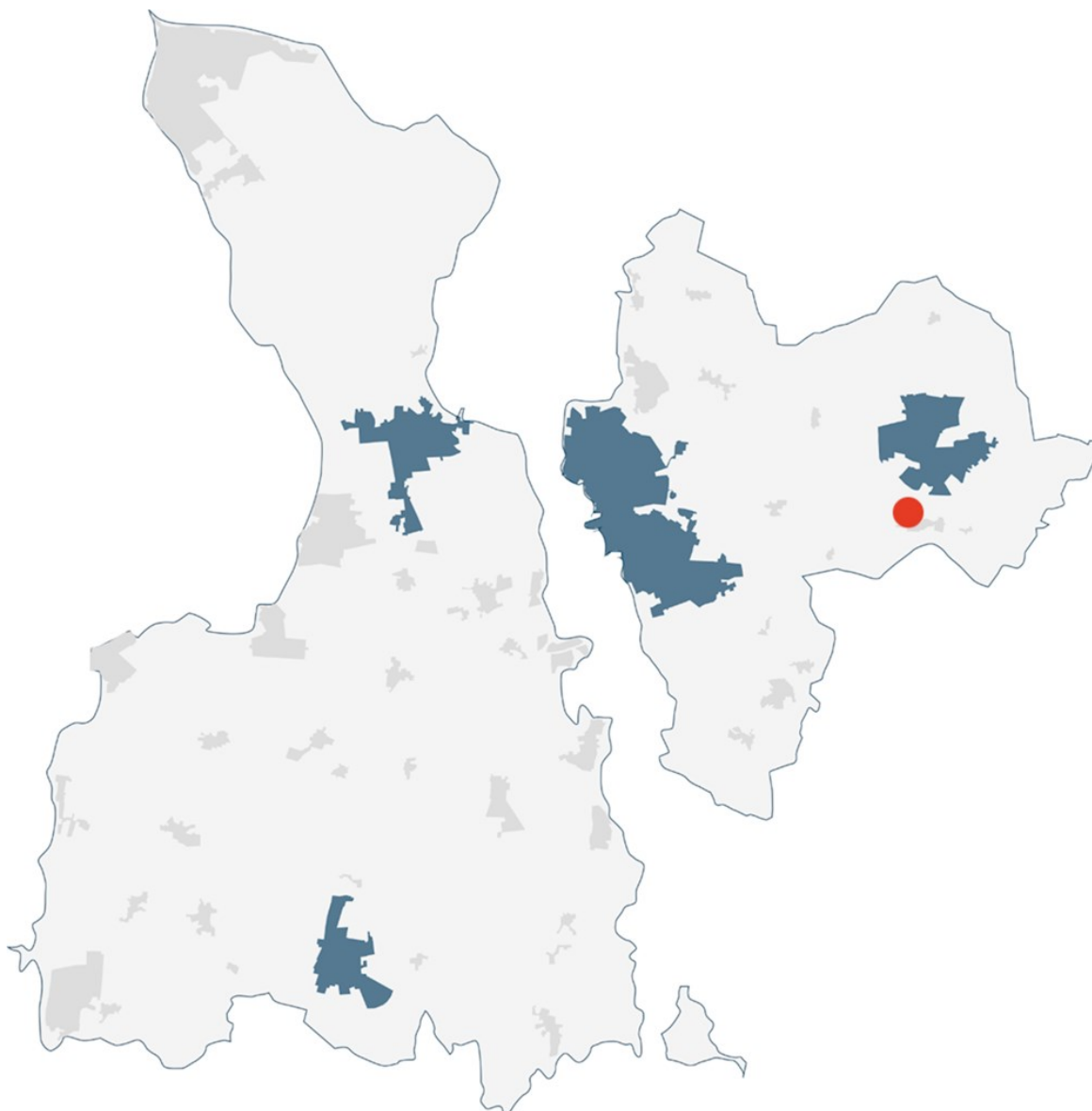


# Lokalplan 123 for et boligområde ved Roskildevej i Jørlunde

Planens status: Planen har været i offentlig høring og skal politisk behandles til endelig vedtagelse



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 123 for et boligområde ved Roskildevej i Jørlunde	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Lokalplanens formål og beliggenhed	4
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	19
Miljøvurdering	22
Midlertidige retsvirkninger	23
Bestemmelser	24
Kortbilag 1 - Afgrænsning	35
Kortbilag 2 - Delområder	36
Kortbilag 3 - Zoneforhold	37
Kortbilag 4 - Udstykningsprincipper	39
Kortbilag 5 - Veje, stiadgange, støjskærm og affaldshåndtering	41
Kortbilag 6 - Beplantning, opholdsarealer og regnvandsbassin	43

# Lokalplan 123 for et boligområde ved Roskildevej i Jørlunde

## 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.

## Lokalplanens opbygning

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

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

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

## Annoncering

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 formål og beliggenhed

### Formål

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning med ønske om at opføre tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse på en del af ejendommen til Bjørnshøjgård beliggende Roskildevej 7 i Jørlunde.

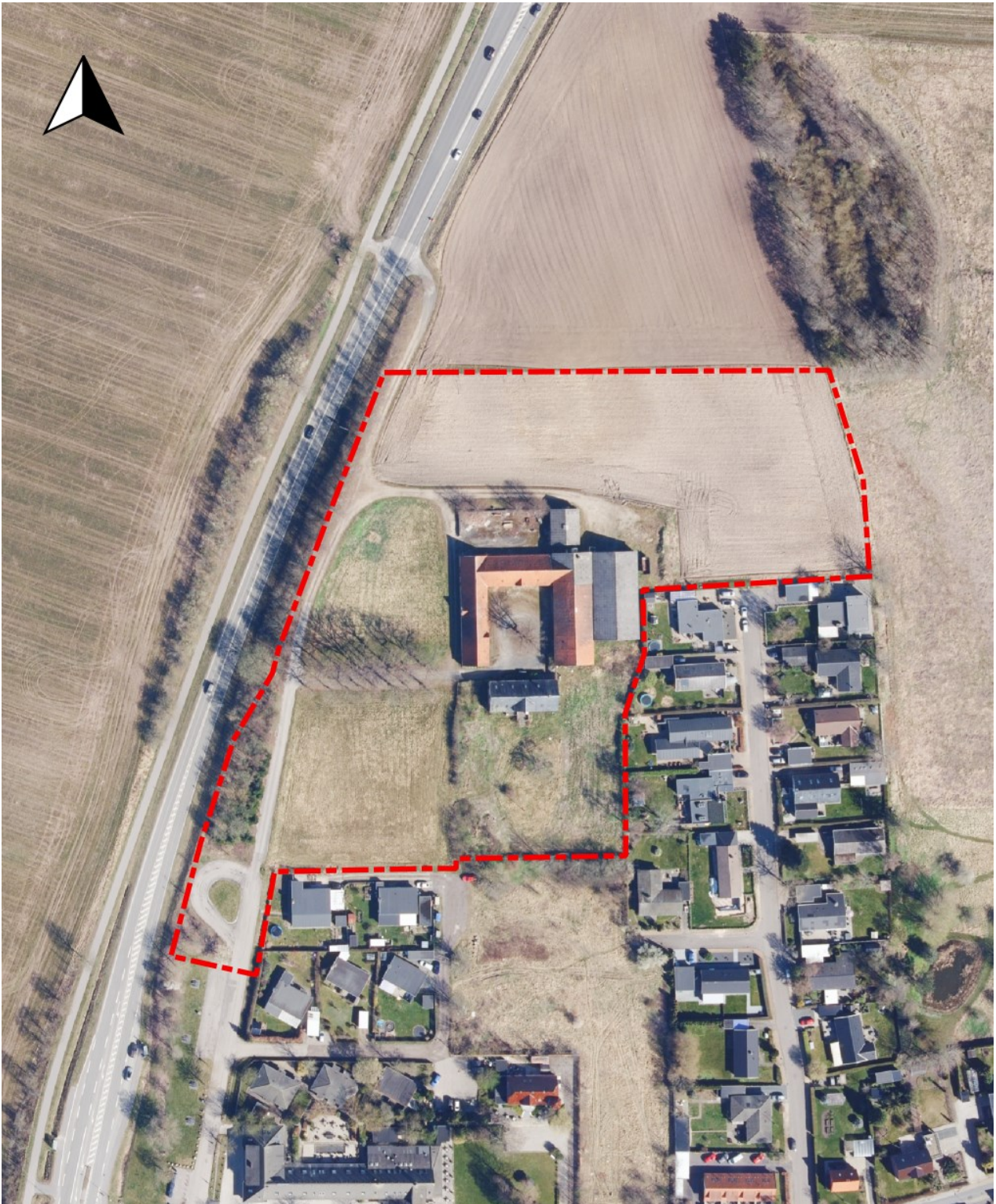
Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og samtidigt give mulighed for, at gården, med stuehus og lader, kan anvendes til bolig og erhverv. Lokalplanen fastsætter omfang og udformning af ny bebyggelse samt principper for placering af vej, stier og grønne opholdsarealer. Desuden sikres det med lokalplanen, at der etableres en støjskærm mod Roskildevej og et regnvandsbassin til håndtering af områdets overfladevand forud for indflytning i de nye boliger.

### Beliggenhed

Området ligger i udkanten af Jørlunde. Lokalplanområdet afgrænses mod nord og nordøst af nyplantet skov og mod syd og sydvest af fritliggende enfamilieshuse ved Poppelvej og Egevej. Mod vest afgrænses området af Roskildevej.

Området udgør ca. 2,7 ha og omfatter matrikelnummer 7a og en mindre del af 7000a Jørlunde by, Jørlunde.





*Lokalplanområdets afgrænsning*

Jørlunde er en byzonelandsby, der med sikre stiforbindelser er tæt knyttet til den nærliggende by, Slangstrup. Der er ca. 1 km fra Jørlunde til nærmeste folkeskole og daginstitution i Slangstrup. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ligeledes i Slangstrup.

Jørlunde ligger tæt på Roskildevej og Hørup Skovvej hvorfra der er let adgang for kørende trafik mod Frederikssund by og København.





Billedet viser lokalplanområdets placering i udkanten af Jørlunde og syd for Slangerup.

## Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

### Indhold

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder. Delområde I skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse i 1 og 1½ etage. Delområde II skal anvendes til landområde med mulighed for bolig og erhverv i den eksisterende gård. Delområde III skal anvendes til regnvandsbassin med adgangsvej



fra Egevej samt støjskærm parallelt med Roskildevej. Derudover skal området anvendes til grønt fællesområde med stiforbindelser fra delområde I til Hørup Skov og Egevej.

## Rækkehuse

Indenfor delområde 1 giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres op til 24 boliger, der skal placeres mellem Roskildevej og den eksisterende gård. Rækkehusene skal etableres med forskudte facadelinjer for minimum hver tredje bolig. Rækkehusene får sadeltag med en taghældning på 25-50° og skal udføres i røde tegl eller som grønne tage med vegetation. Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der kan etableres solceller på rækkehusenes tage. Facaderne på rækkehusene kan være i materialerne blank eller pudset teglstensmur eller træ.

## Gården

Den eksisterende gård fastholdes i landzonen og gårdens driftsbygninger og længer kan anvendes til erhverv fastsat efter mulighederne i landzonereglerne. Det giver mulighed for anvendelse til kontor- og serviceerhverv, indendørs lagervirksomhed og lettere håndværksvirksomhed.

## Ubebyggede arealer

Lindealléen er et markant og karaktergivende element i området, som lokalplanen indeholder bestemmelser om at bevare. Træerne må som udgangspunkt ikke fældes, men der kan være nogle af træerne, som er svækkede med revner og huller. De kan erstattes af nye lindetræer.

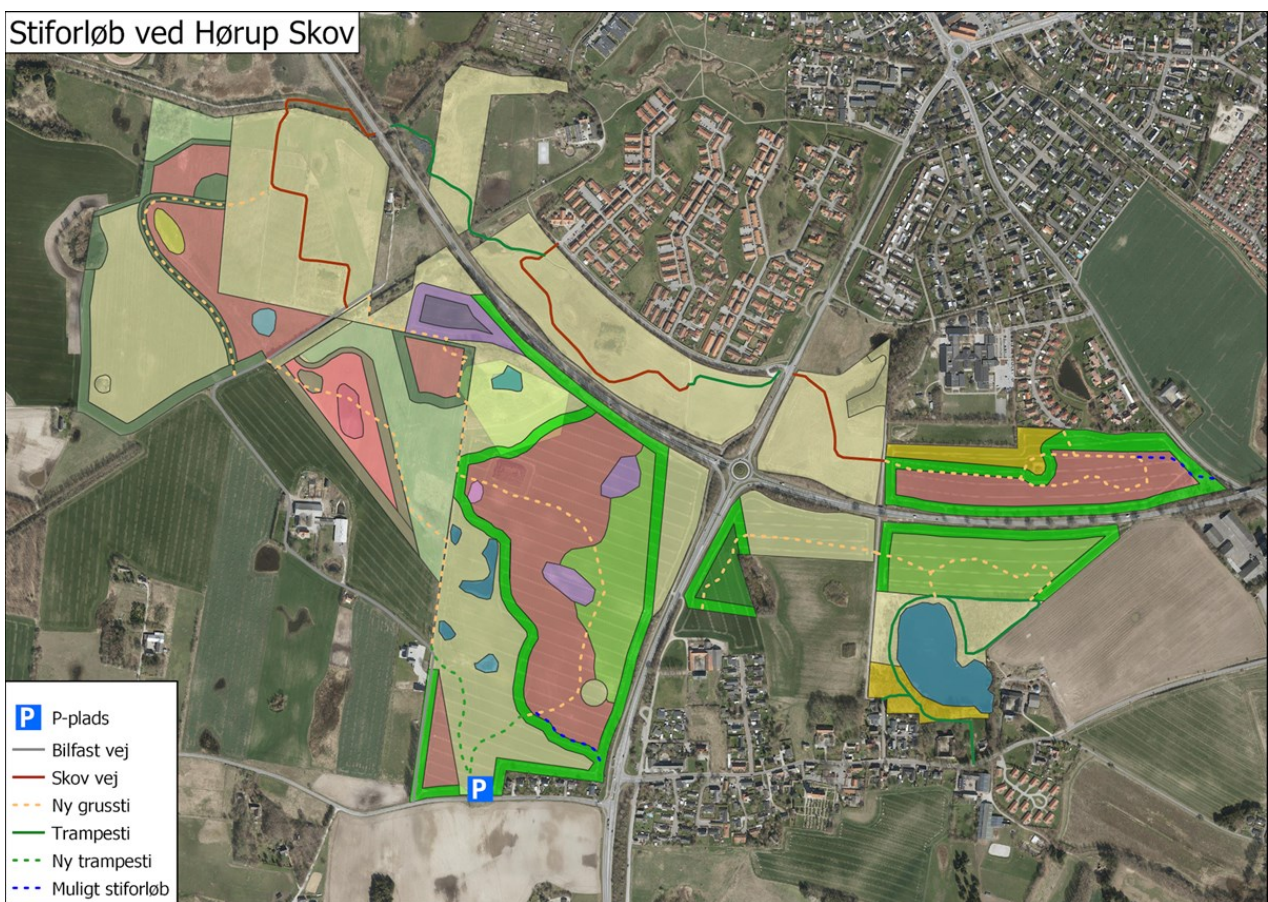
Indenfor delområde I skal der etableres et fælles opholdsareal, der skal fungere som grønt opholdsareal for beboerne i lokalplanområdet. Derudover udlægges stier i delområde III, der inviterer til gåture for både områdets beboeres samt resten af Jørlunde landsby.



Illustrationsplan.

## Veje og stier

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra den gamle del af Roskildevej, som er forbundet med Bygaden i Jørlunde. Lokalplanen sikrer, at den gamle del af Roskildevej lukkes for trafik ved områdets nordlige afgrænsning, så der herfra ikke er adgang til den nye Roskildevej. Der skal etableres fælles parkeringspladser langs adgangsvejen. Der skal etableres bilparkeringspladser svarende til min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering til gården og dennes aktiviteter skal foregå nord for gårdens længer eller i gårdspladsen. I tilknytning til den enkelte bolig skal der sikres mulighed for parkering af mindst 2 cykler. Fra lokalplanområdet etableres stiforbindelse til den gamle Roskildevej syd for området. Herfra er der adgang til både Bygaden og Roskildevej, hvorfra der kan opnås videre forbindelse via bus til Slangstrup Rutebilstation og Ølstykke S-togstation. Fra Bygaden er der via Lindevang direkte cykelstiforbindelse til Slangstrup. Der etableres desuden stiforbindelser i lokalplanområdet, der forbinder området til Hørup Skov samt til Egevej og Poppelvej. Fra Egevej skal etableres driftsvej til regnvandsbassinet.



## Indpasning i landsbymiljøet

Lokalplanen sikrer, at den eksisterende gård, Bjørnshøjgård, der ligger i udkanten af landsbyen bliver bevaret. Gården opleves i Jørlunde som værende en del af landsbyen og den bidrager til byens særlige landsbymiljø. Siden gårdens opførelse er Jørlunde by vokset og med tiden har byen udviklet sig, så den er vokset ud til gården. Den nye bebyggelse fungerer som en afrunding af Jørlunde landsby ved at underordne sig gården. De nye rækkehuse flugter med gården på den vestlige side, som den eksisterende boligbebyggelse gør det øst for gården og bidrager dermed til en sammenhængende overgang mellem de nye boliger og gården.

## Eksisterende forhold



Lokalplanområdet rummer stuehus og driftsbygninger til gården; Bjørnshøjgård, som er opført i 1864. Syd for stuehuset ligger en tilgroet have med et magnolietræ. På gårdspladsen er ligeledes et stort lindetræ. Gården er forbundet med Roskildevej med en allé med lindetræer; Lindeallé. Gården med gårdsplads, have og lindeallé er karaktergivende element i området.

Den nordlige del af lokalplanområdet er tidligere dyrket landbrugsjord der henligger som græsareal. Længs den vestlige del af området ligger den gamle Roskildevej, som fungerer som adgangsvej til området. Statsvejen Roskildevej fik i begyndelsen af 1980'erne sit nuværende forløb vest om Jørlunde by og lokalplanområdet.

Nord for lokalplanområdet har Naturstyrelsen plantet skov, som en del af et større skovområde mellem Slangerup, Hørup og Jørlunde.

Jørlunde er en byzonelandsby tæt knyttet til den nærliggende Slangerup. Byen betjenes overvejende med service af Slangerup. Der er ca. 1 km fra Jørlunde til nærmeste folkeskole og kommunale børneinstitution i Slangerup. Der er ikke institutioner eller dagligvarebutikker i Jørlunde, men borgerne i Jørlunde har ikke længere til Slangerup Bymidte end beboerne i den nordlige del af Slangerup.



*Billedet viser Bjørnshøj, ca. 1936-1938. I forgrunden ses lindealléen; til venstre herfor Roskildevæjs oprindelige forløb. Foto: Sylvest Jensen Luftfoto, Det Kongelige Bibliotek.*

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

## Kommuneplan 2021

### Byudviklingsstrategi

#### Landsby og kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger i Jørlunde, der er en landsby med byzonestatus. Frederikssund Kommune ønsker at fastholde den enkelte landsbys særlige identitet og kvaliteter, samtidig med, at landsbyerne skal kunne følge med tiden. Landsbyernes lokale samlingssteder og deres placering i smukke landskaber skal underbygges.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at sikre udvikling af lokal karakter med op til 24 nye rækkehuse, der med 1½ og 1 etage og sadeltage indpasses i det eksisterende landsbymiljø. Ved at bevare og genanvende den eksisterende gård med have og lindeallé fastholdes en del af stedets kulturmiljø og Jørlundes identitet, med de firelængede gårde spredt i byen.

### Stationsnærhed og parkering

Kommuneplan 2021 fastsætter, at der skal etableres mindst 1,5 bilparkeringspladser, 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal i områder, der ligger udenfor de stationsnære områder.

Lokalplanen i overensstemmelse med p-plads normeringen i kommuneplanen.

### Landskabsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger helt eller delvist inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget som 'Vedligeholdelsesområde' (5M).

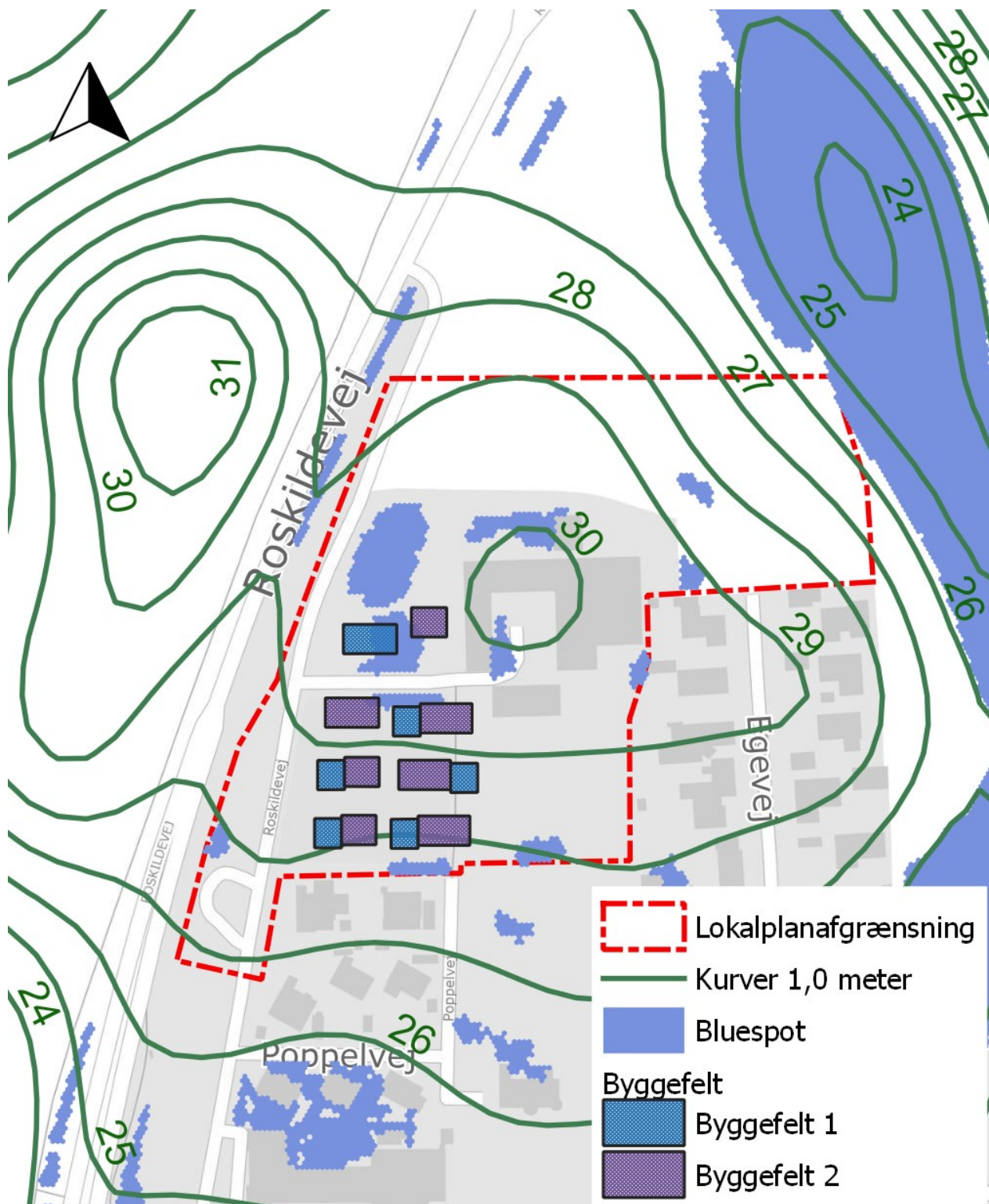
Målsætningen om vedligeholdelse indebærer, at udvikling i området skal ske under hensyntagen til med området karakteristiske træk som er: intensivt dyrkede landskab med husmandssteder og ekstensiv drift i tilknytning til det skrånende terræn og skovpartier.

Med lokalplanen tilpasses ny bebyggelse den eksisterende gård, idet have og gårdanlæg bevares og ny bebyggelse opføres i højst 1½ etager og med traditionelle sadeltage. Derudover placeres den nye bebyggelse bag det nye skovrejsningsområde Hørup Skov, der over tid reducerer indsigtsmulighederne til bebyggelsen fra nord.

På den baggrund har kommunen vurderet, at lokalplanen ikke vil svække områdets karakteristiske landskabstræk.

### Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Det skyldes, at der er mindre områder indenfor lokalplanafgrænsningen, hvor der er risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.



Bortset fra de fire nordligst placerede boliger i delområde I placeres boligerne udenfor bluespot-områder. Bluespot-området med de fire boliger ligger i kote 29,75 DVR90. Med en lokal terrænregulering til kote 30,00 DVR90 vil området her afvandes til et område mod nord, som i lokalplanen er udlagt til fælles friareal.

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

## Kulturarv i byerne

Der er ikke registreret bevaringsværdige bygninger eller bevaringsværdige bymiljø inden for



lokalplanområdet, idet der ikke tidligere er foretaget registrering af bevaringsværdier i Jørlunde. I forbindelse med lokalplanen er der derfor foretaget en analyse af området kulturmiljø og en vurdering af planens indflydelse på dette.

Lokalplanen omfatter gården "Bjørnshøj", som er en relativt stor, firlænget gård med tre sammenhængende avlsbygninger og fritliggende stuehus. Nuværende stuehus er opført i 1864 og avlsbygninger i 1927, men markering af gården på kort fra før 1899 tyder på, at de har afløst ældre avlsbygningerne af nogenlunde samme form og omfang.

Gårdens navn er "Bjørnshøj", formentlig efter den nærliggende gravhøj af samme navn. Den har tilsyneladende tidligere haft adressen Poppelvej 7.

Fotos viser, at der foran stuehuset tidligere har været en større have.



Skråfoto fra 1950

Selvom gården ligger i udkanten af Jørlunde, så har dens størrelse, høje beliggenhed og relativt imponante fremtræden uden tvivl gjort den til et markant element i landsbyens kulturmiljø. Dette, sammenholdt med, at den oprindeligt har været et fint eksempel på sin tids historicistiske stuehuse med tilhørende have, giver den som udgangspunkt en kulturhistorisk værdi over middel.



Lokalhistorisk arkiv - Foto fra ca 1910

Med lokalplanen bevares gårdanlægget med stuehus og driftsbygninger. Haven bevares med havepræg, idet arealet udlægges til grønt opholdsareal med omkransende beplantning. På den baggrund har Frederikssund Kommune vurderet, at lokalplanen bevarer områdets kulturhistoriske værdi.

## Kommuneplanrammer

En del af lokalplanområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme B 3.27, mens den øvrige del ikke er omfattet af en kommuneplanramme.

Den del af lokalplanområdet, der ikke er omfattet af rammeområde B 3.27 er ikke udlagt til byzone eller fremtidig byzone.

Samtidig med udarbejdelse af denne lokalplan, udarbejdes kommuneplantillæg 003 for et boligområde ved Roskildevej i Jørlunde og dermed bringes lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Med kommuneplantillægget udlægges den del af lokalplanens delområde I, der ikke er byzone til fremtidig byzone.

Med kommuneplantillægget udlægges tre nye rammeområder: B 3.36, LT 3.1 og LBB 3.6.

Når Byrådet endeligt vedtager kommuneplantillæg 003, vil den del af kommuneplanramme B 3.27, som ligger indenfor lokalplanområdet, blive afløst.

Når Byrådet vedtager kommuneplantillæg 003, er lokalplan 123 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

### Rammeområde B 3.36

Anvendelsen er fastlagt til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 for tæt-lav boligbebyggelse for området under ét. Etageantallet er fastlagt til maksimalt 1½ og bygningshøjden maksimalt 8,5 m. Området overføres med lokalplan til byzone.

### Rammeområde LT 3.1

Anvendelsen er fastlagt til landområde i form af teknisk område. Området må ikke bebygges, dog kan der inden for området etableres tekniske anlæg som støjskærm, regnvandsbassin samt anlægges stier og etableres en jordhøj med noget af overskudsjorden fra regnvandsbassinet. Området skal forblive i landzone.

### Rammeområde LBB 3.6

Anvendelsen er fastlagt til landområde i form af gårdejendom og dertilhørende driftsbygninger. Gården kan anvendes til bolig og erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, indendørs lagervirksomhed og lettere håndværksvirksomhed.

## Planloven

### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er før lokalplan 123 ikke omfattet af en lokalplan.

### Servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af syv servitutter, hvoraf 3 vurderes at have betydning for lokalplanen, se herunder.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tinglyst d. 19.03.1981-8621-15 Påtaleberettiget: NESA A/S (Nu Ørsted)

Omhandler nedgravet kabel vest for Roskildevej (den del af den tidligere landevej, som nu er beliggende på matr.nr. 7a smst.) Der må ikke uden tilladelse etableres byggeri nærmere kabel end 0,5 m.

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Tinglyst d. 06.10.1982-27182-15 Påtaleberettiget: NESA A/S (Nu Ørsted)

Omhandler nedgravet kabel vest for Roskildevej (den del af den tidligere landevej, som nu er beliggende på matr.nr. 7a smst.) Der må ikke uden tilladelse etableres byggeri nærmere kabel end 0,5 m.

Dok om byggelinjer mv, Tinglyst d. 25.01.1989-2260-15 Påtaleberettiget: Vejdirektoratet som vejmyndighed.

Dokumentet fastlægger byggelinjer på 15 m fra vejmidten på Statsvejen Roskildevej. Dokumentet indeholder endvidere bestemmelser omkring adgangs begrænsning. Vejbyggelinje fremgår af kortbilag 5.

Der aflyses ingen servitutter med nærværende lokalplan.

### Ekspropriation

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

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

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation



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

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

## Støj

En del af lokalplanområdet er udlagt som boligområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. En del af lokalplanområdet er støjbelastet.

Jf. Planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger.

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

Da lokalplanen giver mulighed for at etablere et nyt boligområde, hvor der ikke tidligere har været byudvikling, forudsættes det, at støjniveauet bringes ned på højst 58 dB på facader og arealer udlagt til opholdsarealer, jf. vejledende støjgrænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Dæmpningen af støjniveauet kan sikres gennem foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom støjvold, mur og lignende som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.

## Støj fra trafik

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger statsvejen Roskildevej. Der er derfor foretaget støjregninger for støjpåvirkningen af området. Støjregningerne er udarbejdet på baggrund af en fremskrivning af trafikken på en 10-årig fremskrivningsperiode. Beregningerne viser, at de vejledende støjgrænser overskrides, hvis der ikke etableres støjdæmpende foranstaltninger.

På den baggrund er der foretaget støjregninger, som viser, at de vejledende grænseværdier kan overholdes på alle arealer inden for boligområdet, det gælder både facader og de udendørs opholdsarealer, hvis der etableres en støjskærm, med placering og højde som vist på billedet nedenfor.



Støjskærmen er vist med lyseblå streg. Koten på terrænen er angivet med blå og koten på overkant af støjskærm er angivet med rødt.

Støjskærmen skal etableres med en højde på op til 4 m langs Roskildevej. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, at støjskærmen skal etableres i pileflet og kan beklædes med grøn vegetation.

Lokalplanen sikrer, at støjdæmpende foranstaltninger etableres, ved at fastsætte bestemmelser om etablering af støjskærm som forudsætning for ibrugtagning af boligbyggeri.

### Støj fra erhverv

Den eksisterende gård i delområde II kan anvendes til erhverv i henhold til landzoneadministrationen. Erhverv skal overholde miljølovgivning. Der er allerede boliger på den østlige side af gården. Det betyder, at de krav, som erhverv skal overholde, ikke skærpes yderligere med vedtagelse af lokalplanen.

### Støj fra motorsportsbane

Ved etablering af støjfølsom anvendelse, herunder boliger, skal det ved beregninger sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes. Der er derfor lavet beregninger, der viser støjbelastningen fra Slangerup Speedwaybane i det nye boligområde.

Beregningerne viser, at boligområdet ikke er belastet af støjgener over de vejledende grænseværdier.

## Anden lovgivning

### Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for

fysisk planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

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

Lokalplanområdet ligger i det øvrige hovedstadsområde. Her kan kommunen udlægge ny byzone, når planlægningen følger planlovens regler om byvækst, byudviklingen er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund, og byudviklingen bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land. Der skal herudover foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, fx hensyn til natur, landskab, oversvømmelsesrisiko og drikkevand.

Der er i dag ca. 120 boliger i Jørlunde, og med byggeri af de nye boliger vil antallet af boliger stige til ca. 145. Der er tale om en udvidelse af et eksisterende boligområde, og det er derfor Frederikssund Kommunes vurdering, at nye boliger på dette sted er af lokal karakter. Samtidig fungerer den nye bebyggelse som en afrunding af Jørlunde landsby. De nye rækkehuse underordner sig gården ved at flugte med gården på den vestlige side, som den eksisterende boligbebyggelse på Egevej gør det øst for gården.

## Natura 2000, beskyttede arter og natur

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

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

Planen omfatter ikke et Natura 2000-område. Der er ca. 2 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

Der er lavet undersøgelser af flagermusbestande (Bilag IV arter) for at afgøre, hvorvidt der er og i givet fald hvordan påvirkningen kan afværges. Undersøgelserne er foretaget med udgangspunkt i, at den eksisterende gård rives ned og de fleste af træerne i den eksisterende lindeallé fældes. På den baggrund blev det vurderet, at træfældning og nedrivning af bygninger på ejendommen ikke vil påvirke yngle- og rasteområder for flagermus, men at der kan være risiko for påvirkning af enkeltindivider.

Lokalplanen sikrer, at den eksisterende gård bevares. ligeledes sikrer lokalplanen, at Lindeallén bevares, dog kan der være behov for at fælde enkelte træer pga. træernes tilstand. Der skal genplantes lindetræer i alléen ved fældning af eksisterende. Overordnet betyder bevaring af gården og de fleste af de gamle lindetræer, at forholdene for flagermus isoleret set er blevet bedre ift. undersøgelsesernes udgangspunkt.

Såfremt træer skal fældes, skal det ske jf. artfredningsbekendtgørelsen nr. 521 af 25/03/21 §6 stk. 4, der foreskriver, at ”Hule træer og træer med spættehuller må ikke fældes i perioden 1. november-31. august”.

Skal træer fældes i perioden fra 1. november-31. august, skal Miljøstyrelsen kontaktes, da de er myndighed på området.

Frederikssund Kommune vurderer, at planen ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt eller beskadiger/ødelægger plantearter eller yngle- og rasteområder for dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.



## Spildevandsplan 2013

Samtidig med udarbejdelse af lokalplanen udarbejder Frederikssund Kommune tillæg til spildevandsplanen, "Tillæg til spildevandsplan 2013-2021, Roskildevvej 7, Jørlunde, Ny boligbebyggelse, Nyt separatkloakeret opland 176".

En del af området er omfattet af Spildevandsplan 2013-2021 og udlagt som fælleskloakeret. Spildevandsforsyningen varetages af Novafos

Hele lokalplanens område skal separatkloakeres, ligesom der skal etableres et regnvandsbassin og etableres et nyt udløb til recipient. Derfor er der udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen.

Der er sideløbende med lokalplanen foretaget undersøgelser og lavet vurderinger af mulighederne for regnvandshåndtering. Der vil således blive etableret et regnvandsbassin indenfor delområde III. På kortbilag 6 er vist en mulig placering af regnvandsbassinet, men bassinets nærmere placering indenfor delområde III er ikke fastlagt. Regnvandsbassinet skal etableres med organiske form og gives et naturligt, sø-lignende udseende.

Der er i lokalplanens bestemmelser fastsat en maksimal befæstelsesgrad på 35% for delområde I og 50% for delområde II. Hvis der befæstes mere, og beregninger viser, at afløbskoefficienten overskrides, skal den enkelte grundejer etablere forsinkelse inden for egen matrikel, så spildevandsplanens krav om afløbskoefficient overholdes.

Bebyggelsen kan først tages i brug når tillæg til spildevandsplanen er vedtaget, og der er opnået tilslutning til forsyningens hhv. regnvands- og spildevandsledning.

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

## Vandområdeplaner 2021-2027

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2021-2027 for vandområdedistrikt II – Sjælland.

Hver vandområdeplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandområdeplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

I vandområdeplanerne for 2021-2027 er målsætningen for vandløb, søer og kystvande at de skal opfylde krav om God økologisk tilstand og Godt økologisk potentiale samt God kemisk tilstand. Målsætningen for grundvandsforekomster er at de skal opfylde krav om God kemisk tilstand og God kvantitative tilstand. Disse er kaldes miljømål.

Byrådets fysiske planlægning må ikke forringe tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre, at de fastlagte miljømål i vandområdeplanen kan opfyldes. Det vurderes at lokalplanen ikke vil forringe eller forhindre de fastlagte miljømål og i er overensstemmelse med vandområdeplanen for 2021-2027.

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

Grundvandsforekomster i lokalplanområdet har målsætning om at opnå God kvantitative tilstand og God kemiske tilstand jf. vandområdeplaner (2021-2027). De terrænnære, regionale og dybe grundvandsforekomster i lokalplanområdet har en ringe kemiske tilstand. Der er foretaget en separat vurdering af projektets effekt på de målsatte grundvandsforekomster som følge af regnvandshåndteringen. Det er vurderet, at projektet ikke vil forringe og forhindre målopfyldelse af grundvandsforekomster, da der ikke ske nedsivning eller udsivning til grundvandet, da det etablerede regnvandsbassinet udføres med tæt bund og sider.

Da der ikke sker nedsivning til grundvandet i lokalplanområdet som følge af lokalplanen, vurderes det, at lokalplanen ikke vil forringe eller forhindre de fastlagte miljømål for grundvand.

### **Søer, vandløb og kystvand**

Det er en forudsætning, at tag- og overfladevand fra lokalplanområdet renses og forsinkes i et regnvandsbassin før udledning. Derfor etableres et regnvandsbassin i lokalplanområdet.

Regnvandsbassinet har udløbspunkt i Skindskjoldsrenden. Skindskjoldsrenden afvander nedstrøms til Græse Å. Græse Å munder ud i Roskilde Fjord. Både Græse Å og Roskilde Fjord (ydre del) er målsat i vandområdeplaner for 2021-2027. Den nedre del af Græse Å har ukendt kemisk tilstand og dårlig økologisk tilstand. I den øvre del af Græse Å har ikke-god kemisk tilstand og dårlig økologisk tilstand. Den ydre del af Roskilde Fjord har ringe økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand.

Det vurderes ud fra en separat vurdering af projektets effekt som følge af regnvandshåndteringen, at udledningen af overfladevand fra regnvandsbassinet i det nye boligområde vil overholde de miljøkvalitetskrav, der er fastsat for ferske og marine vande. Det vurderes, at udledningen til Skindskjoldsrenden fra regnvandsbassinet ikke vil forringe tilstanden eller forhindre målopfyldelse i de to målsatte vandområder; Græse Å eller Roskilde Fjord (ydre del).

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil forringe eller forhindre de fastlagte miljømål for vandløb og kystvande og er i overensstemmelse med vandområdeplanen for 2021-2027.

## Museumsloven

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

## Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Jørlunde kirkes kirkebyggelinje efter Naturbeskyttelseslovens § 19. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirken eller hindrer kirkens synlighed i landskabet. Inden for en afstand på 300 meter fra Jørlunde Kirke må der således ikke opføres byggeri eller anlæg med en højde på over 8,5 meter i forhold til naturligt terræn. Lokalplanen sikrer, at der i lokalplanområdet ikke må opføres bygninger, der er højere end 8,5 meter. Lokalplanen respekterer dermed kirkebyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 19.

## Skovbyggelinje

Med hjemmel i Naturbeskyttelseslovens § 17 er der fastsat en skovbyggelinje for Hørup Skov, der ligger nord for lokalplanområdet. Hele lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen.

En skovbyggelinje er fastsat 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.

Sideløbende med lokalplanforslaget anmoder Frederikssund Kommune Miljøstyrelsen om en reduktion af skovebyggelinjen for det areal, som er omfattet af lokalplanområdet.

# Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

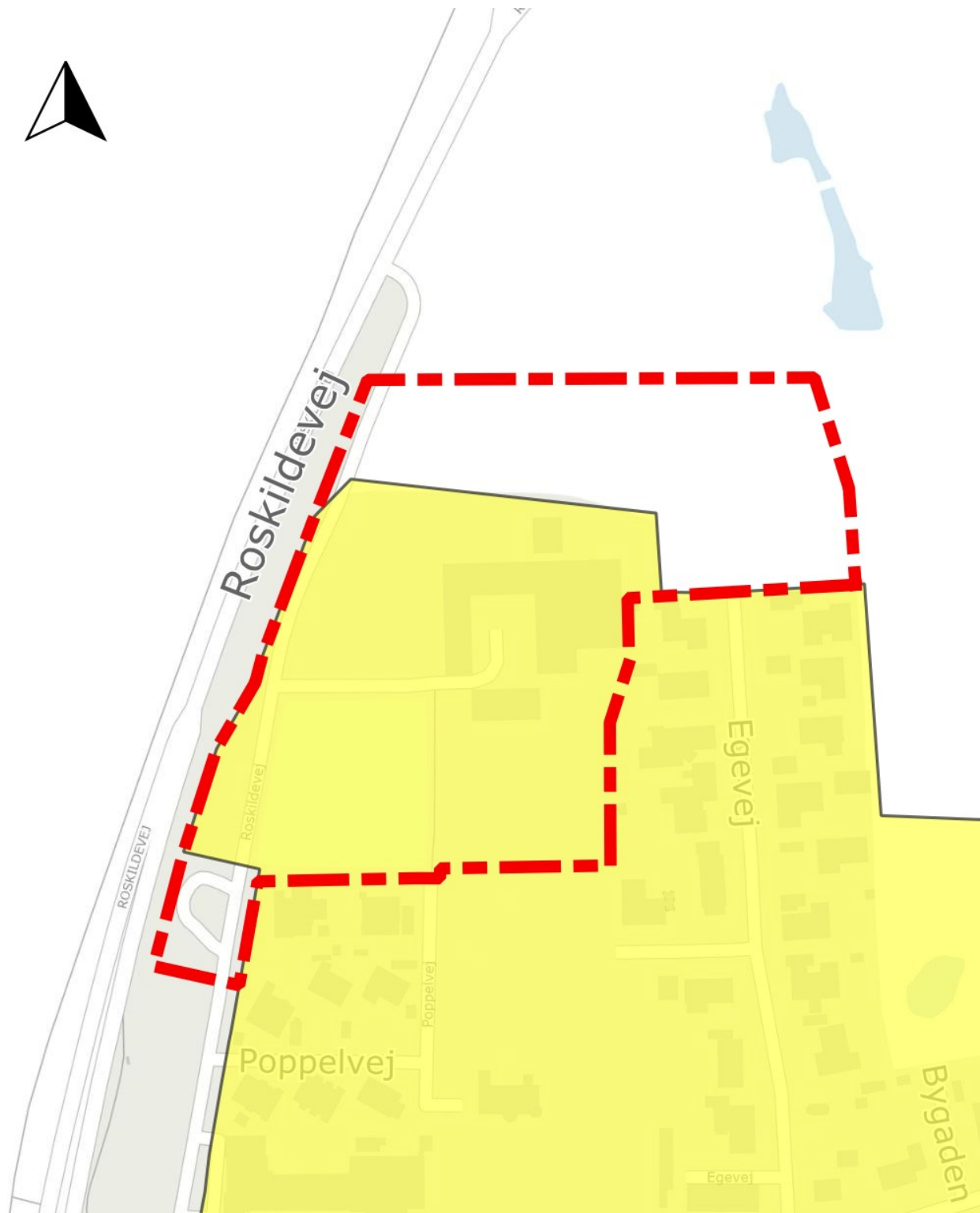
## Forsyningsforhold

## Varmeforsyning

En del af lokalplanområdet ligger inden for et naturgasforsynet område. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning. Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme og solenergianlæg. Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger. Eventuelle luftvarmepumper skal af støjmæssige hensyn orienteres væk fra nabobebyggelser (evt. opad fra taget) og afskærmes, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.

I Frederikssund Kommunes Strategisk Energi- og Varmeplan 2022 er det område, som lokalplanen omfatter, udpeget som potentielt fjernvarmeområde. Det betyder, at Frederikssund Kommune arbejder for, at der udarbejdes et varmeprojekt for fjernvarme for området. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.





Den gule markering viser den del af lokalplanområdet, der er udlagt som forsyningsområde til individuel naturgasforsyning.

## Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Jørlunde Vandværk.

## Trafikale forhold

Lokalplanen giver mulighed for en forøgelse af boliger i Jørlunde landsby. Kommunen vurderer, at området kan håndtere den øgede trafikmængde, og at vejkapaciteten dermed er tilstrækkelig. Det

vurderes, at størstedelen af de nye trafikanter vil køre direkte ud på Roskildevej fra Bygaden. Lokalplanen medfører således ingen væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

## Affaldshåndtering

Der reserveres et areal til fælles affaldshåndtering som vist på kortbilag 5. Boligerne inden for lokalplanområdet må benytte sig af en fælles affaldsløsning. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens gældende affaldsregulativ.

Veje og vendepladser 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.

## Jordforurening

Området omfattet af lokalplanen er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven, og det er ikke omfattet af områdeklassificering.

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

## Jordflytning

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

## Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune vurderet 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 (miljøscreening).

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

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- Lokalplanen mulighed for op til 24 nye rækkehuse og bevaring af den eksisterende gård, hvilket vurderes at være udvikling af lokal karakter for en byzonelandsby som Jørlunde.
- Den planlagte bebyggelse er tilpasset den omkringliggende bebyggelse ved et maksimalt etageareal på 1½ og en bygningshøjde på højst 8,5 m, svarende til det omkringliggende byggeri. Desuden bevares gården, som er en karaktergivende bebyggelse i Jørlunde, der oprindeligt var en landsby bestående af spredtliggende gårde langs Bygaden.
- Lokalplanen sikrer støjafskærmning mod Roskildevej, således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje i et boligområde overholdes indenfor hele boligområdet i lokalplanen.

- Støjrapport om påvirkning af støj fra Speedway-anlægget konkluderer, at der ikke er overskridelser af de vejledende støjgrænser inden for lokalplanområdet.
- Der er ikke registreret beskyttet natur i lokalplanområdet. Der er foretaget flagermusundersøgelser i lokalplanområdet, som viser forekomst af enkeltindivider i træerne i lindealléen og i gården. Gården og Lindeallén bevares med lokalplanen. Såfremt der er behov for at fælde enkelte træer i lindealléen grundet træernes tilstand skal det ske uden at påvirke flagermusarter, der benytter træerne eller bygningerne som rasteområde. Dette sikres med lokalplanen. Det vurderes, at mulighederne i lokalplanen ikke giver anledning til at påvirke raste- og yngleområder for flagermus.
- Det er den samlede vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt, eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

## 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 at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil ét 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 opføre op til 24 rækkehuse i del af området (delområde I).
- at udlægge fælles grønne arealer og sikre stiforbindelser til Hørup Skov og Jørlunde by.
- at bevare træerne i lindealléen som karaktergivende element
- at sikre boligområde og opholdsarealer i delområder I og II mod støj fra omkringliggende veje.
- at sikre, at området vejbetjenes fra syd via Roskildevej.

### *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 matrikelnummer 7a Jørlunde by, Jørlunde samt alle matrikler der efter 1.november 2023 udstykkes herfra.

### § 2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, delområde I, delområde II og delområde III, som vist på kortbilag 2.

### § 2.3 Zonestatus

#### § 2.3.1

Den del af delområde I, som ligger i landzone, overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone. Den del af delområde I, som ligger i byzone, forbliver i byzone, som vist på kortbilag 3.

#### § 2.3.2

Delområde II skal forblive i landzone.

#### § 2.3.3

Delområde III skal forblive i landzone.

### § 2.4 Bonusvirkning

#### § 2.4.1

Lokalplanen erstatter, jf. planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone i delområde III, jf. planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), der er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse.

Der skal derfor ikke meddeles landzonetilladelse til følgende:

- Etablering af regnvandsbassin i delområde III, jf. §§ 8.6.1 - 8.6.5.
- Etablering af støjskærm i delområde III, jf. §§ 8.7.1 - 8.7.4.

- Terrænregulering i delområde III, jf. § 8.2.3.

## § 3 ANVENDELSE

### § 3.1

#### § 3.1.1

Delområde I udlægges til helårsbeboelse i form af rækkehuse (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende tekniske anlæg og fællesfaciliteter såsom parkeringsarealer, vej-, sti- og opholdsarealer.

#### *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 (fx 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 fx frisør, advokat, revisor- og arkitekt- virksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.*

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

### § 3.2

#### § 3.2.1

Delområde II må kun anvendes til landbrugsejendom med én bolig og erhverv i tilovers blivende landbrugsbygninger jf. Landzonereglerne i planlovens § 37, *der var gældende ved lokalplanens vedtagelse:*

*Håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af: at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang.*

#### *Kommentar:*

*Erhvervs skal overholde miljøloven og må ikke medføre gener i form af støj, lugt eller luftforurening.*

### § 3.3

#### § 3.3.1

Delområde III må kun anvendes til regnvandsbassin og dertilhørende vejanlæg samt støjskærm parallelt med Roskildevej. Derudover skal området anvendes til stiforbindelser til Hørup Skov og Egevej. Der må i delområde III opføres tekniske anlæg til områdets drift.

## § 4 UDSTYKNING

### § 4.1

Der må ske udstykning, matrikulering og arealoverførsel i lokalplanområdet.

### § 4.2

Boligrunde skal udstykkes med to til fire boliger i hver klynge. Der skal være en forskydning på

minimum 1 m mellem to af boliggrundene i de klynger, hvor der er mere end to boliger. Udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af grunde må kun ske som vist i princippet på kortbilag 4.

§ 4.3

Grunde til rækkehuse må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 125 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

§ 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet må kun ske fra den sydlige del af Roskildevej, som vist på kortbilag 5. Øvrige vejadgange skal lukkes.

§ 5.1.2

Der skal anlægges veje og vendeplads som vist på kortbilag 5.

Vejen A-B skal udlægges i en bredde af 7 m.

§ 5.1.3

Vejen C-D skal fastholdes som grusvej i en bredde af 4,5 m.

§ 5.1.4

Vendepladsen V på kortbilag 5 skal anlægges med manøvreareal svarende til minimum en 12 m renovationsbil.

§ 5.1.5

Der skal etableres en servicevej med en bredde på minimum 4 m i græsarmering fra Egevej til regnvandsbassinet i delområde III.

### § 5.2 Stier

§ 5.2.1

Der skal etableres stiadgang til lokalplanområdet, som vist på kortbilag 5.

§ 5.2.2

Der skal anlægges fortov som vist på kortbilag 5 mellem a-b.

Der skal anlægges sammenhængende sti mellem punkterne b-d, b-c og c-e som vist på kortbilag 5.

§ 5.2.3

Stier skal udlægges med en bredde på mindst 2,0 m.

§ 5.2.4

I delområde I skal stier udføres i fliser og/eller belægningssten.

§ 5.2.5

I delområde III skal stier udføres som leret stigrus.

### § 5.3 Parkering og gårdsplads

§ 5.3.1

Der skal mindst etableres 1,5 p-plads pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

§ 5.3.2

Der skal etableres mindst 1 handicapparkeringsplads ud for en stiadgang i henholdsvis den nordlige og den sydlige ende af delområde I.

§ 5.3.3

Parkering skal etableres som fællesparkering inden for det på kortbilag 5 viste parkeringsområde. Dog skal parkering til bebyggelsen i delområde II ske på gårdsplads eller lige nord for bebyggelsen, som vist på kortbilag 5.

§ 5.3.4



Parkeringspladser skal etableres med bredde på mindst 2,5 m og længde på mindst 5 m, dog skal handicapparkeringspladser etableres med bredde på mindst 3,5 m og længde på mindst 5 m.

§ 5.3.5

Parkeringsarealer skal befæstes med grus eller græsarmering. Handicapparkering skal udføres med fast belægning, der sikrer tilgængelighed for alle.

§ 5.3.6

Gårdspladsen, vist på kortbilag 5, skal befæstes med grus.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang af primær og sekundær bebyggelse i delområde I

§ 6.1.1

I delområde I må der maksimalt etableres 24 boliger.

§ 6.1.2

Indenfor byggefelt 1 må boliger højst opføres i 1 etage. Indenfor byggefelt 2 må boliger højst opføres i 1½ etage, som vist på kortbilag 2.

§ 6.1.3

Boligbebyggelsens højde må højst være 8,5 m målt fra niveauplan.

§ 6.1.4

Facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra niveauplan.

§ 6.1.5

I delområde I må der på hver boliggrund højst opføres 20 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse.

§ 6.1.6

Sekundær bebyggelse må gives en højde på højst 3 m målt fra terræn.

*Kommentar*

*Facadehøjen måles, ved facadens ydre skæring med tagfladen (det vil sige hvor ydermur og toppen af taget skæres), ikke gavl.*

*Kommentar*

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

### § 6.2 Omfang af primær og sekundær bebyggelse i delområde II

§ 6.2.1

Der må ikke opføres ny bebyggelse i delområde II ud over sekundære bygninger med et samlet areal på højst 50 m<sup>2</sup>. Arealer med tiloversblivende landbrugsbygninger og bolig i delområde II, er vist på kortbilag 4. Bestemmelsen gælder ikke byggeri, der er nødvendige for landbruget, skovbrug og fiskerierhverv.

§ 6.2.2

Bygningshøjden må højst være 8,5 m målt fra terræn.

§ 6.2.3

Sekundær bebyggelse må gives en højde på højst 3 m målt fra terræn.

*Kommentar*

*Sekundær bebyggelse kan f.eks. være redskabsskure, udehuse, carporte, cykelskure, miljøstationer,*

*legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser drivhuse med mere. Anlæg kan f.eks. være legeredskaber, flagstænger, transformerstationer og kabelskabe.*

### § 6.3 Placering af primær og sekundær bebyggelse i delområde I

#### § 6.3.1

Rækkehusbebyggelse i delområde I skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

#### § 6.3.2

Rækkehusbebyggelse skal etableres med facadeforskydninger på mindst 1 m vinkelret på facadelinjen. Facadeforskydningerne skal ske mellem boliger i 1 etage og 1½ etage.

#### § 6.3.3

Boligbebyggelse og sekundær bebyggelse må placeres i naboskel.

#### § 6.3.4

Sekundær bebyggelse må placeres uden for byggefelterne og i skel.

### § 6.4 Altaner og karnapper

#### § 6.4.1

Der må ikke etableres altaner eller tagterrasser indenfor lokalplanområdet.

### § 6.5 Tekniske anlæg

#### § 6.5.1

Tekniske anlæg så som transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. må ikke placeres indenfor de fælles opholdsarealer i delområde I, som vist på kortbilag 6.

#### § 6.5.2

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn indenfor delområde I.

### § 6.6 Paraboler og antenner i delområde I

#### § 6.6.1

Fritstående paraboler og antenner må maksimalt have en højde på 1,8 m målt fra naturligt 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 og sekundær bebyggelse i delområde I

#### § 7.1.1

Boligbebyggelsens ydervægge skal være træ eller blank eller pudset teglstensmur.

#### § 7.1.2

Blank teglstensmur skal udføres i gule eller brune nuancer. Facader af træ skal være grå eller med træets naturlige farve.

#### § 7.1.3

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

#### § 7.1.4

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

### § 7.2 Facader på primær og sekundær bebyggelse i delområde II

#### § 7.1.1

Stuehusets ydervægge skal være blank teglstensmur i gule eller brune nuancer.

§ 7.1.2

Driftsbygningernes ydervægge skal være hvide i pudset eller kalket teglstensmur.

§ 7.1.3

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

§ 7.1.4

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

### § 7.3 Tage på primær og sekundær bebyggelse i delområde I

§ 7.3.1

Tage på boligbyggelsen i 1 etage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 35 grader.

§ 7.3.2

Tage på boligbyggelsen i 1½ etage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40 og 50 grader.

§ 7.3.3

Tage på sekundær bebyggelse kan dog udføres med anden taghældning.

§ 7.3.4

Tagbeklædning skal udføres med teglsten af røde, brune eller grå tegl eller beton, integrerede solpaneler eller som grønt tag med tagvegetation i form af sedum, græs eller lignende (levende tag). Tage på sekundær bebyggelse kan derudover udføres i tagpap. Drivhuse kan opføres med glastage.

§ 7.3.5

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10. Drivhuse må have anden glansværdi.

§ 7.3.6

Der kan opsættes solenergianlæg på bebyggelses tage, hvis de etableres parallelt eller plant med tagfladen.

§ 7.3.7

Solenergianlæg skal være sorte eller i samme farve som tagfladen med mat eller antirefleksbehandlet overflade med en glansværdi på højst 10.

### § 7.4 Tage på primær og sekundær bebyggelse i delområde II

§ 7.4.1

Tage på stuehuset og driftsbygningerne, se kortbilag 2, skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 45 grader. Tage på sekundær bebyggelse kan dog udføres med anden taghældning.

§ 7.4.2

Tagbeklædning på driftsbygningerne skal udføres med røde tegl- eller betonsten. Tagbeklædning på stuehuset skal være tegl, beton eller skifer. Tage på sekundær bebyggelse kan derudover udføres i tagpap. Drivhuse kan opføres med glastage.

§ 7.4.3

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10. Drivhuse må have anden glansværdi.

§ 7.4.4

Der kan opsættes solenergianlæg på bebyggelses tage, hvis de etableres parallelt eller plant med tagfladen.

§ 7.4.5

Solenergianlæg skal fremstå sorte eller i samme farve som tagfladen med mat eller antirefleksbehandlet overflade med en glansværdi på højst 10.

### § 7.5 Kviste på primær bebyggelse



§ 7.5.1

Kviste må maksimalt have en samlet bredde på 1/3 af boligens længde.

§ 7.5.2

Kviste må ikke placeres nærmere gavlene end tre tagsten.

§ 7.5.3

Kviste må ikke gennemskære tagfod.

## § 7.6 Skiltning

§ 7.6.1

Skilte må ikke være større end 20 x 40 cm (højde x bredde) og skal placeres ved hoveddør eller indkørsel til den enkelte bolig eller erhverv.

§ 7.6.2

Skilte må ikke opsættes på tage eller således, at dele af skiltet rager op over facaderne.

§ 7.6.3

Der må ikke ske reklamering i lokalplanområdet.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER I DELOMRÅDE I OG DELOMRÅDE III

### § 8.1 Opholds- og grønne arealer

§ 8.1.1

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres fælles opholdsarealer, som vist på kortbilag 6.

§ 8.1.2

De dele af delområde I, som ikke anvendes til bolig med tilhørende have, vej eller parkering, skal udlægges til fælles opholdsarealer, se kortbilag 6. Arealer udlagt til fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Her kan der etableres rekreative fællesfaciliteter som boldbane, legeplads, bålplads, petanquebane, bænke og lignende.

### § 8.2 Terrænregulering

§ 8.2.1

Indenfor delområde I må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn. Dog kan der foretages terrænregulering op til - 1,0 m, når dette sker for at sikre afledning af overfladevand til regnvandssystemet eller forebygge oversvømmelse ved skybrud.

§ 8.2.2

Indenfor delområde III må der ikke foretages terrænregulering. Dog må der med terrænregulering etableres regnvandsbassin og en jordhøj. Jordhøjen må have en højde på maksimalt 2,5 m målt fra det naturlige terræn. Dele af jordhøjen må placeres i forlængelse af støjskærm.

§ 8.2.3

Terrænreguleringer nærmere lokalplanafgrænsningen end 1,0 m er ikke tilladt. Dog, må der ikke ske terrænregulering tættere på vejskel for statsvejen Roskildevej end 3,0 m uden tilladelse fra Vejdirektoratet.

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

#### *Kommentar*

*Af kortbilag 6 ses en mulig placering af jordhøjen, men placeringen er ikke fastlagt. Placering af jordhøjen afhænger af den endelige placering af regnvandsbassinet.*

### § 8.3 Beplantning

#### § 8.3.1

Beplantning af fælles friarealer skal være mindst fire forskellige egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten.

#### § 8.3.2

Beplantning som markeret på bilag 6 skal bevares. Det betyder, at beplantningen skal udskiftes, når det sker som følge af sygdom, alder, beskadigelse el.lign.

#### § 8.3.3

Beplantning indenfor delområde III og på arealer udlagt til fælles opholdsarealer i delområde I skal bestå af græsklædte arealer med fritstående træer og buske.

#### *Kommentar*

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

#### *Kommentar*

*Arealet indenfor delområde III skal have karakter af uplejet og selvgroet beplantning og med græsarealer, der skal henligge med naturgræs eller som blomstereng.*

### § 8.4 Hegn

#### § 8.4.1

Hegn skal være levende hegn. Hegn på boliggrunde må suppleres med trådhegn. Dog må der opføres faste hegn omkring affaldshåndtering. Fast hegn skal opføres i træ og med højde på højst 1,8 m.

#### § 8.4.2

Midterlinjen af hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 30 cm fra skel.

#### § 8.4.3

Hegn må have en maksimal højde på 1,8 m.

### § 8.5 Belysning

#### § 8.5.1

Belysning af den udlagte vej A-B skal ske med parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter og nedadrettet lyskegle.

#### § 8.5.2

Belysning af stier og vejen C-D i delområde I skal ske med pullertlamper med en højde på højst 1,2 m.

#### § 8.5.3

Der må ikke opsættes belysning indenfor delområde III.

### § 8.6 Regnvand og befæstelse

#### § 8.6.1

Indenfor delområde III skal der etableres et regnvandsbassin.

#### § 8.6.2

Regnvandsbassin skal udføres med en organisk form og med let skrånende brinker i 1:5, dog kan der på dele af bassinet etableres brinker i 1:3.

#### *Kommentar*

*Af kortbilag 6 ses en mulig placering af regnvandsbassinet, men placeringen er ikke fastlagt og kan ændres med den endelige projektering af regnvandsbassinet.*

*Tag- og overfladevand fra beboelse og veje afledes til Novafos' regnvandskloak, hvorefter det føres til regnvandsbassin inden udledning til recipient.*

*Regnvandsbassinet skal fremstå som et rekreativt element og en naturlig del af det grønne område.*

## § 8.7 Støjskærm

### § 8.7.1

Der skal etableres støjskærm langs Roskildevej, som vist på kortbilag 5.

### § 8.7.2

Støjskærmens højde må maksimalt være 4 m målt fra naturligt terræn.

### § 8.7.3

Støjskærmens sider skal beklædes med pileflet, dog kan 1/3 del af støjskærmen etableres i transparent materiale.

### § 8.7.4

Støjskærmen skal beplantes med selvhæftende klatreplanter. Der skal plantes mindst 3 planter pr. løbende meter støjskærm på begge sider af skærmen, der hvor skærmen ikke er udført med transparent materiale.

## § 8.8 Affaldshåndtering

### § 8.8.1

Affaldshåndtering skal placeres som vist på kortbilag 5.

### § 8.8.2

Affaldsbeholdere skal udføres som nedgravende eller seminedgravende affaldsbeholdere. Den del af affaldsbeholderen, som placeres over terræn skal beklædes med træ.

## § 9 GRUNDEJERFORENING OG REGNVANDSLAV

### § 9.1 Grundejerforening

#### § 9.1.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens delområde I og delområde III.

#### § 9.1.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, støjskærm, belysning, fælles opholdsarealer, jf. kortbilag 6 og stier. Grundejerforening skal i øvrigt forestå de opgaver, som medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

#### § 9.1.3

Grundejerforeningens skal oprettes senest, når 50% af grundene er solgt.

#### *Kommentar*

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

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

### § 10.1 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.

#### § 10.2 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.*

#### § 10.3 Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.3.

#### § 10.4 Opholds- og legearealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.1.1-8.1.2.

#### § 10.5 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tage i brug før beplantning er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.3.1 - 8.3.3.

#### § 10.6 Støjdæpende foranstaltninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før støjdæpende foranstaltninger i form af støjskærm er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.7.1 - § 8.7.4.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt.

#### § 10.7 Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før fælles anlæg til regnvandshåndtering er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.6.1 - 8.6.2.

## § 11 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆCTER

### § 11.1 Ophævelse af servitutter

#### § 11.1.1

Der aflyses ingen servitutter med nærværende lokalplan.

#### § 11.1.2

På ejendommen er tinglyst vejbyggelinjer og adgangsbegrænsninger. Inden for disse må der ikke opføres bygninger eller andre anlæg af blivende art uden tilladelse fra Vejdirektoratet.

##### *Kommentar:*

*Dele af støjskærmen i delområde III ligger indenfor tinglyste vejbyggelinje til Roskildevej. Vejdirektoratet skal således godkende støjskærmen forud for etablering.*

## § 12 RETSVIRKNINGER

### § 12.1 Retsvirkning

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



Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

### § 12.2 Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre, Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

### § 12.3 Ekspropriation

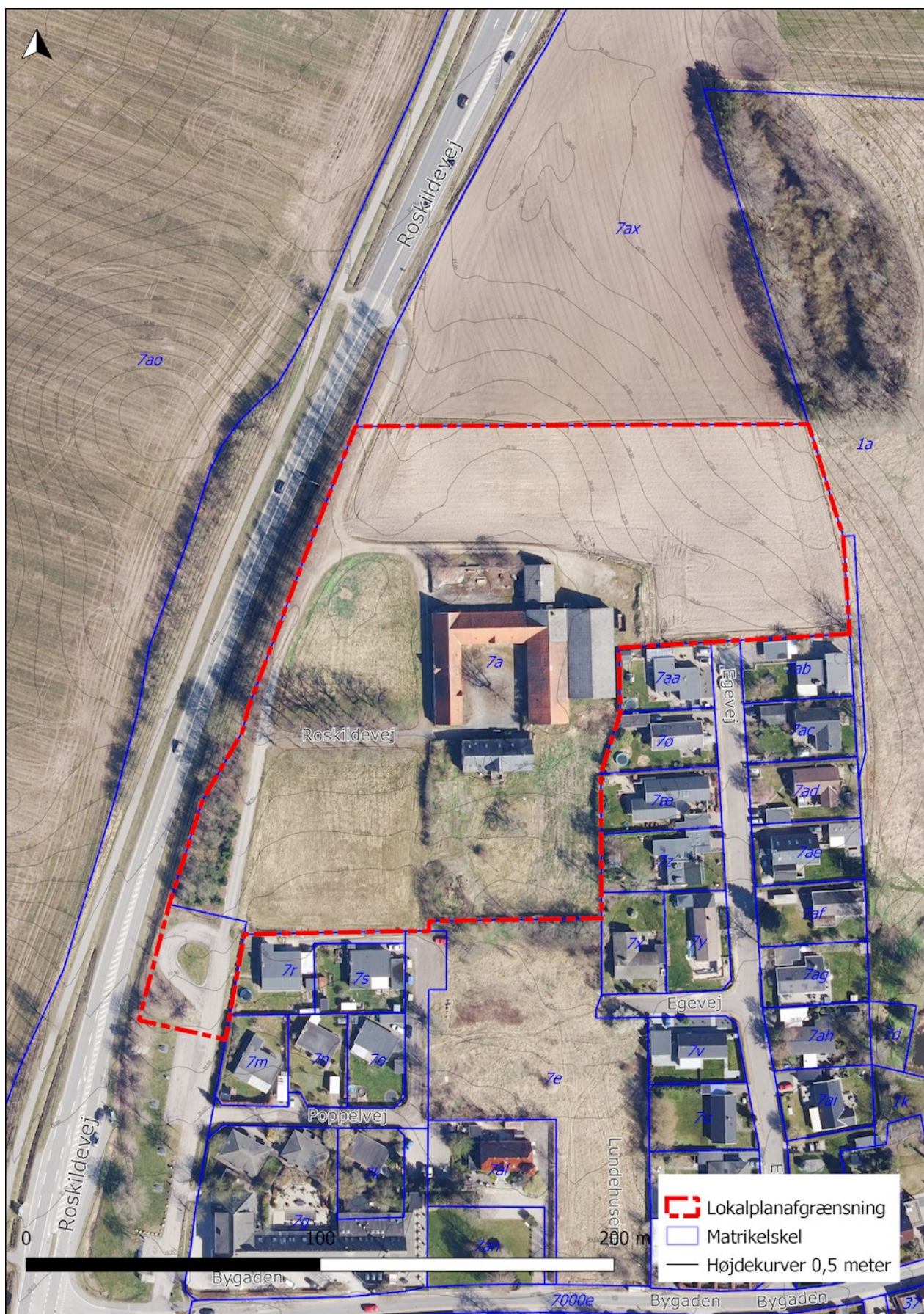
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

## VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd. Dato for vedtagelse er d. XX efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

## Kortbilag 1 - Afgrænsning

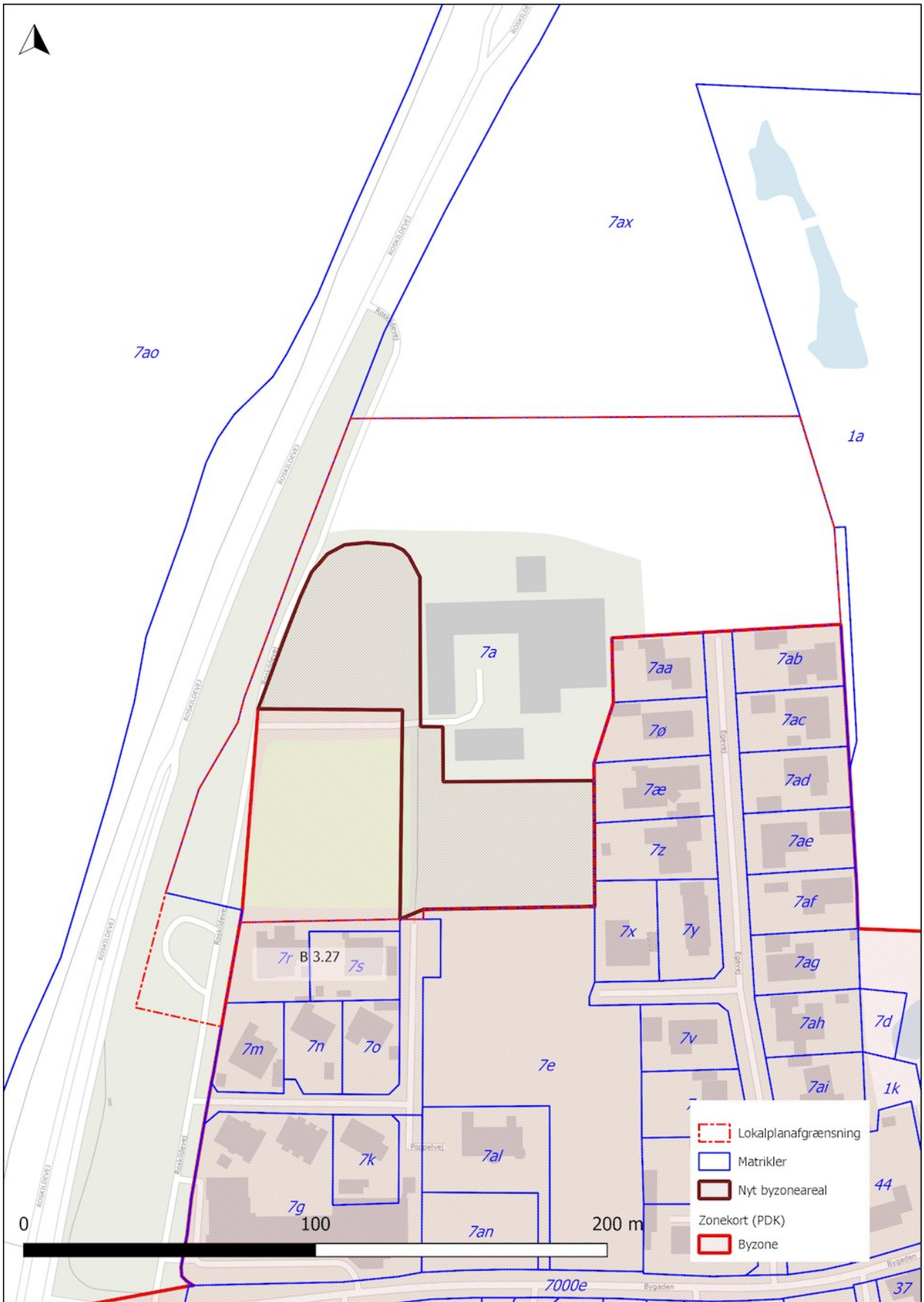






## Kortbilag 3 - Zoneforhold



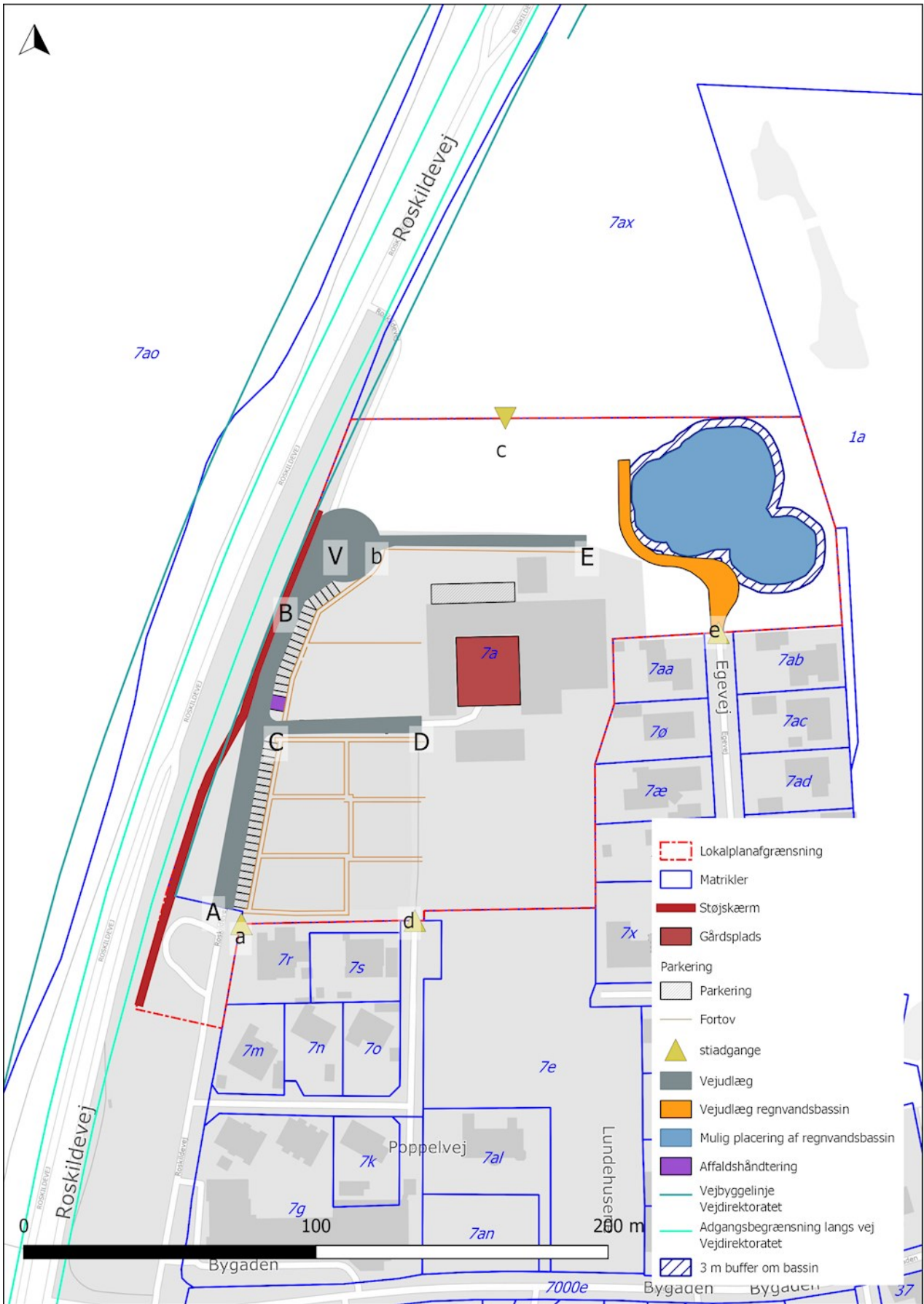


## Kortbilag 4 - Udstykningsprincipper



## Kortbilag 5 - Veje, stiadgange, støjskærm og affaldshåndtering





## Kortbilag 6 - Beplantning, opholdsarealer og regnvandsbassin

