



**Lokalplan for en parcelhusbebyggelse ved
Snogekær i Jægerspris**

**Endeligt vedtaget af Frederikssund Byråd 23. september
2014**

Lokalplan nr. 064

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	5

Lokalplanens bestemmelser 8

§ 1. Lokalplanens formål	8
§ 2. Områdets afgrænsning	8
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	8
§ 4. Områdets anvendelse	8
§ 5. Udstykning	8
§ 6. Veje og stier	8
§ 7. Parkering	9
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 9. Bebyggelsens udseende	9
§ 10. Ubebyggede arealer	10
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	10
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 13. Grundejerforening	10
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	10
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	11

Bilag:

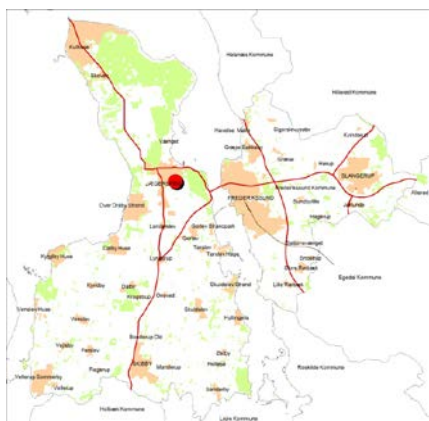
- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Områdets anvendelse

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed



Lokalplanområdet er en del af en større tæt/lav – og åben/lav udstykning kaldet Snogekær, beliggende i den sydlige del af Jægerspris.

Området omkranses mod vest og syd af fritliggende enfamiliehuse, - mod nord af bebyggelsens rekreative grønne fællesareal og mod øst af åben marker.

Baggrund og formål med lokalplanen

Hele Snogekær - området er stort set udbygget undtagen den parcel, som nærværende lokalplan omfatter. Parcellen har ikke kunnet anvendes til tæt/lav boligbebyggelse, som den er udlagt til, på grund af manglende efterspørgsel på denne type boliger.

Aktuelle ejer ønsker at udstykke parcellen i 9 parcelhusgrunde, idet markedet for denne type bolig er tiltagende.

Formålet med nærværende lokalplan er, at tilvejebringe bestemmelser, der forsat sikrer, at området fremstår som en del af Snogekær-kvarteret, hvad angår bygninernes fremtræden, forholdet til de fælles grønne rekreative arealer samt infrastruktur, idet der dog i stedet for tæt/lav-bebyggelse gives mulighed for opførelse af op til 9 fritliggende enfamiliehuse i området.

Når den parcel, som denne lokalplan omfatter, er bebygget, er hele det område, som lokalplanområdet oprindeligt var et del af, færdigudviklet.

Historie – eksisterende forhold

Lokalplan området var indtil 2004 udlagt som landbrugsareal. Med HUR's vedtagelse af tillæg til regionplan 2001, blev der imidlertid åbnet op for at området kunne anvendes til boligområde.

HUR's beslutning blev påklaget af DN, men klagen blev ikke efterkommet.

Der blev derfor udarbejdet en lokalplan for området - lokalplan nr. 77, gammel Jægerspris kommune, som blev vedtaget i november 2004. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer at området anvendes til tæt/lav – og åben/lav bebyggelse med tilhørende grønne rekreative fællesarealer.

Allerede i august 2006 ændrede man planlægningen for et af delområderne, således at det overgik fra anvendelse til tæt/lav til åben/lav, i erkendelse af, at der ikke var interesse for tæt/lavt byggeri. Til gengæld ønskede mange parcelhusgrunde.

Det eksisterende område har været søgt udviklet til tæt/lav bebyggelse. Developer gik imidlertid konkurs. Grunden blev efterfølgende solgt og har ligget hen, idet markedet for en-familieboliger i området først er begyndt at vise tegn på at være for opadgående i indeværende år.

Der er fortsat meget begrænset interesse for tæt/lav-boliger.



Eksisterende fællesarealer

Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at der kan opføres 9 fritliggende enfamiliehuse i lokalplanområdet, idet sammenhængen med det eksisterende Snogekærkvarter fortsat fastholdes, således at infrastruktur, grønne rekreative fællesarealer samt husenes formsprog gives bestemmelser forenelige med de allerede opførte bebyggelser.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde B.6.7 og er udlagt til tæt/lav boligbebyggelse. Parallelt med denne lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg for området, der fastlægger planrammen til åben/lav bebyggelse. Rammen gives betegnelsen B 6.16.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 77 gammel Jægerspris kommune for et nyt område til boliger syd for Jægerspris by vedtaget november 2004. Ved vedtagelse af lokalplan nr. 064 ophæves lokalplan nr. 77 for det område, som nærværende lokalplan omfatter.

Kystnærhedszonen

Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen, hvilket vil sige, at afstanden er mindre end 3 km til kysten. I disse området skal forholdet til den kystlandskabelige helhed varetages under planlægningen. Området har imidlertid ingen høje bygninger og følger sig til den eksisterende by. Mod Isefjord vil kvarteret være skjult af eksisterende bebyggelse langs Møllevej. Området er ikke synligt fra Roskilde fjord. Jævnfør ovenstående påvirker bebyggelsen, der muligvis gøres ved vedtagelse af lokalplan nr. 064 **ikke** den kystlandskabelige helhed.

Sektorplaner

Spildevand

Området er spildevandskloakeret. Overfladevand føres til faskine.

Vand

Området skal vandforsynes Jægerspris Vandforsyning I/S.

Tilladelse fra andre myndigheder

Varmeforsyning

Området skal forsynes med fjernvarme fra Jægerspris Kraftvarme a.m.b.a. Der er tilslutningspligt.

Der kan derudover etableres individuelle solcelle – eller solfangeranlæg på den enkelte matrikel.

Jordforurening

Matriklerne omfattet af lokalplanen er ikke kortlagt som forurenede i henhold til Jordforureningsloven.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal der foretages forureningsundersøgelser, og grundene skal frigives til anvendelse. Frederikssund Kommune er myndighed på området og skal ansøges om frigivelse af grundene til fortsat følsom arealanvendelse

Jordflytning

Siden 1. januar 2008 har al jorden indenfor byzonen været områdeklassificeret i henhold til Jordforureningsloven. Jord i et områdeklassificeret område betragtes som lettere forurenet jord, hvor der er pligt til at anmelde flytning af jord, så spredning af forurening undgås. Frederikssund Kommune har udarbejdet et regulativ for områdeklassificeringen.

Regulativet for områdeklassificeringen fastlægger at området er omfattet af områdeklassificering. Derfor skal jordflytninger på mere end 1 m³ anmeldes til Frederikssund Kommune, afdeling for Natur og Miljø, og jorden skal køres til en godkendt modtager. Jorden skal analyseres ift. reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen og ift. modtagestedets krav. Jordflytninger på mindre end 1 m³ kan flyttes uden anmeldelse eller analyse.

Fortidsminder

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

Det anbefales, at der foretages arkæologisk prøvegravning i området forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

Habitatsdirektivet

Der er ikke observeret bilag IV-arter i eller omkring parcellen.

Området ligger som en storparcel i en større boligudstyknings. Dele af parcellen har været brugt til parkering. Der findes en del ungt buskads på parcellen, der imid-

Iertid ikke vurderes at kunne udgøre levested for flagermus. Der er heller ikke vådområder på parcellen.

Det kvarter, som parcellen knytter sig til, er domineret af grønne rekreative områder, hvorfor byggeri i planområdet ikke skønnes at forringe forhold omkring eventuelle spredningskorridorer.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til *Lov om miljøvurdering af planer og programmer* skal der ske en miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Ordet "miljø" dækker i denne forbindelse et bredt spekter af forhold omkring natur, ressourceforbrug, levevilkår for mennesker m.v. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej.

Frederikssund Kommune har ud fra en screening af nærværende lokalplan draget den konklusion, at lokalplanen ikke indebærer at der skal gennemføres en miljøvurdering, idet lokalplanen kun omfatter et mindre område på lokalt plan, ikke fastlægger rammer for projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4, ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Til lokalplanen knytter sig bilag 1 og 2

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- tilvejebringe bestemmelser, der muliggør etablering af 9 åben - lav en-familiebeboelser i lokalplanområdet
- sikrer, at området i sit formsprog fremstår som en del af Snogekær-kvarteret
- sikre god adgang til til de fælles grønne rekreative arealer samt infrastruktur

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. december 2013 udstykkes fra denne ejendom.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

Området er beliggende i byzonen og skal forblive som sådan.

§ 4. Områdets anvendelse

Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden f remmed med-hjælp, og ejendommens og kvartets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.

Området skal anvendes til åben - lav enfamiliehuse og dertil hørende infrastruktur.

§ 5. Udstykning

Udstykningen skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2 med en mindste grundstørrelse på 650 m².

§ 6. Veje og stier

1.

Lokalplanområdet vejbetjenes via Snogekær jævnfør kortbilag 2.

2.

Der anlægges en intern boligvej – benævnt A - med vendeplads jævnfør kortbilag 2. Vejen gives status af privat fællesvej.

Den interne boligvej udlægges i en bredde på 8 meter og giver adgang til parcellerne 1 – 8.

3.

Parcel markeret med "Ny overkørsel" jævnfør kortbilag 2 gives adgang direkte fra den del af Snogekær, der giver adgang til lokalplanområdet jævnfør kortbilag 2.

4.

Der udlægges areal til en 3.00 m bred privat fællessti a – a, som vist på bilag 2.

§ 7. Parkering

1.

Der skal etableres 2 parkeringspladser på egen grund.

2.

Parkering på vendepladserne må ikke finde sted.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Ingen bygningsdel på parcel A og B jævnfør kortbilag 2 må opføres nærmere vestligt skel end 5 meter.

2.

Niveauplanet fastsættes af Bygningsmyndigheden.

3.

Der må maksimalt bygges i 1½ etage og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30 %.

§ 9. Bebyggelsens udseende

1.

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures, pudses, filtses og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (mindre en halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx træ, metal, sten, lette plader og glaserede tegl.

2.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 45⁰.

3.

Tagmateriale skal være ler - eller betontegl, skiffer eller pap på lister. Glaseret tegl må maksimalt gives en glans 10 og må ikke medføre blændingsgener for de omboende.

4.

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal eller plastik.

5.

Vindues- og dørrammer samt karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

6.

Solfangere og solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Maks. Glans 10. Solfangeren må maks. udgøre en $\frac{1}{4}$ af tagfladen.

7.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer end

de i pkt. 9.1 nævnte.

8.

Tag på sekundære bygninger kan opføres med ensidig eller tosidig taghældning på mellem 15 og 45°.

Tagmateriale skal være som 9.3 eller plade i metal eller plast.

§ 10. Ubebyggede arealer

Hegn mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn af bøg. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side. Mod adgangsvejen og mellem parcellerne ind til 5 meter fra vejskel, må hækkens højde ikke overstige 1,2 meter.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

Ledninger til el, telefon, antenner og lignede skal fremføres under terræn.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning, vand- samt kloakforsyning.

§ 13. Grundejerforening

Ejerne indenfor lokalplanområdet er pligtige at være medlemmer af grundejerforeningen for det område der er omfattet af lokalplan nr. 77, gammel Jægerspris kommune.

§ 14. Ophævelse af byplan-vedtægt eller lokalplan

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan nr. 77 tidligere Jægerspris kommune vedtaget den 29. august 2006, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

1.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må 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.

2.

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).

3.

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.

4.

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

5.

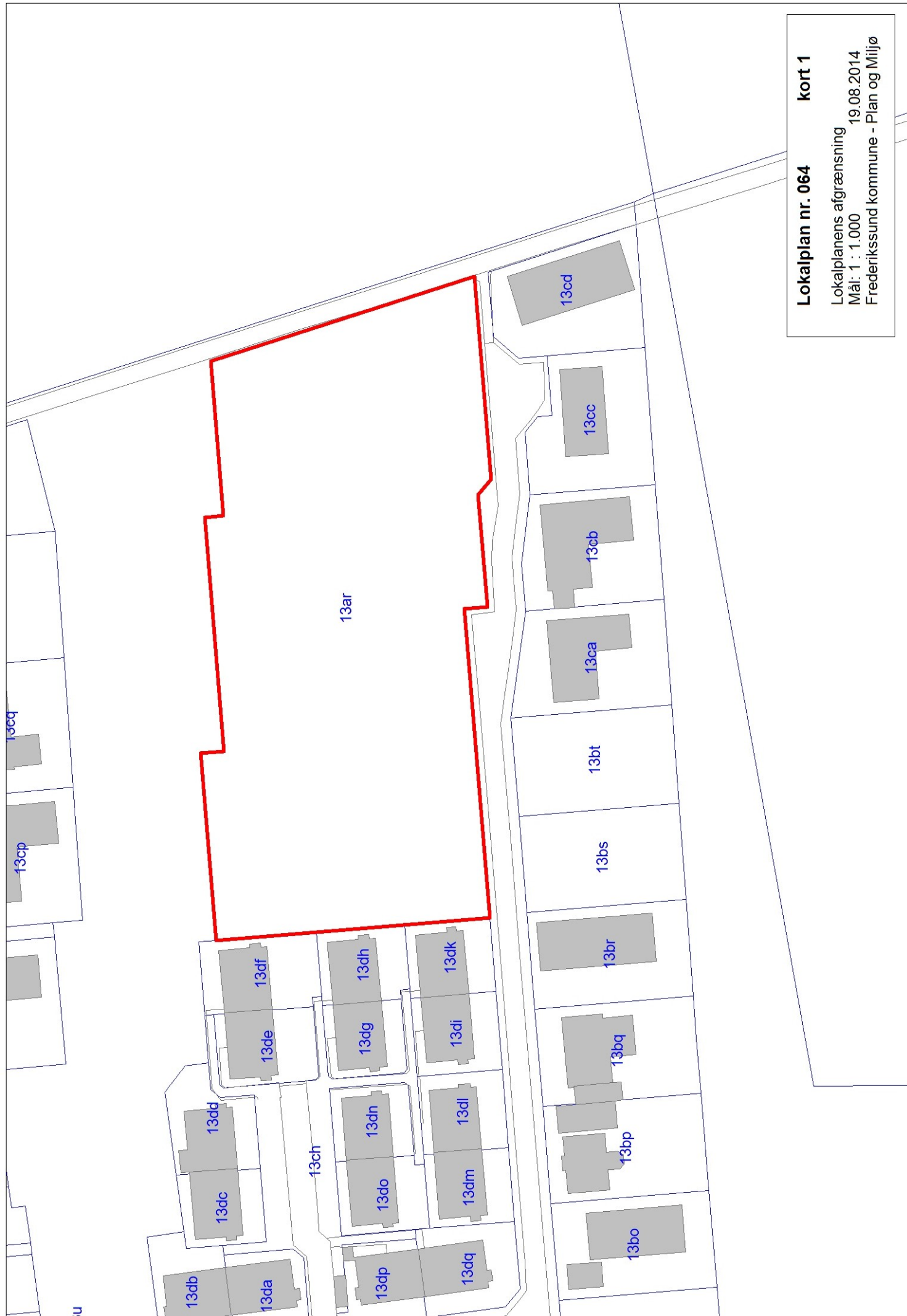
I lokalplanens § 12 stilles krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse. For bebyggelse der opføres som lavenergibebyggelse, har Byrådet efter Planlovens § 19, stk. 4, pligt til at dispensere fra dette krav og efter § 20, stk. 2, nr. 3, gives dispensationen uden naboorientering.

Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Frederikssund Byråd
den 23. september 2014

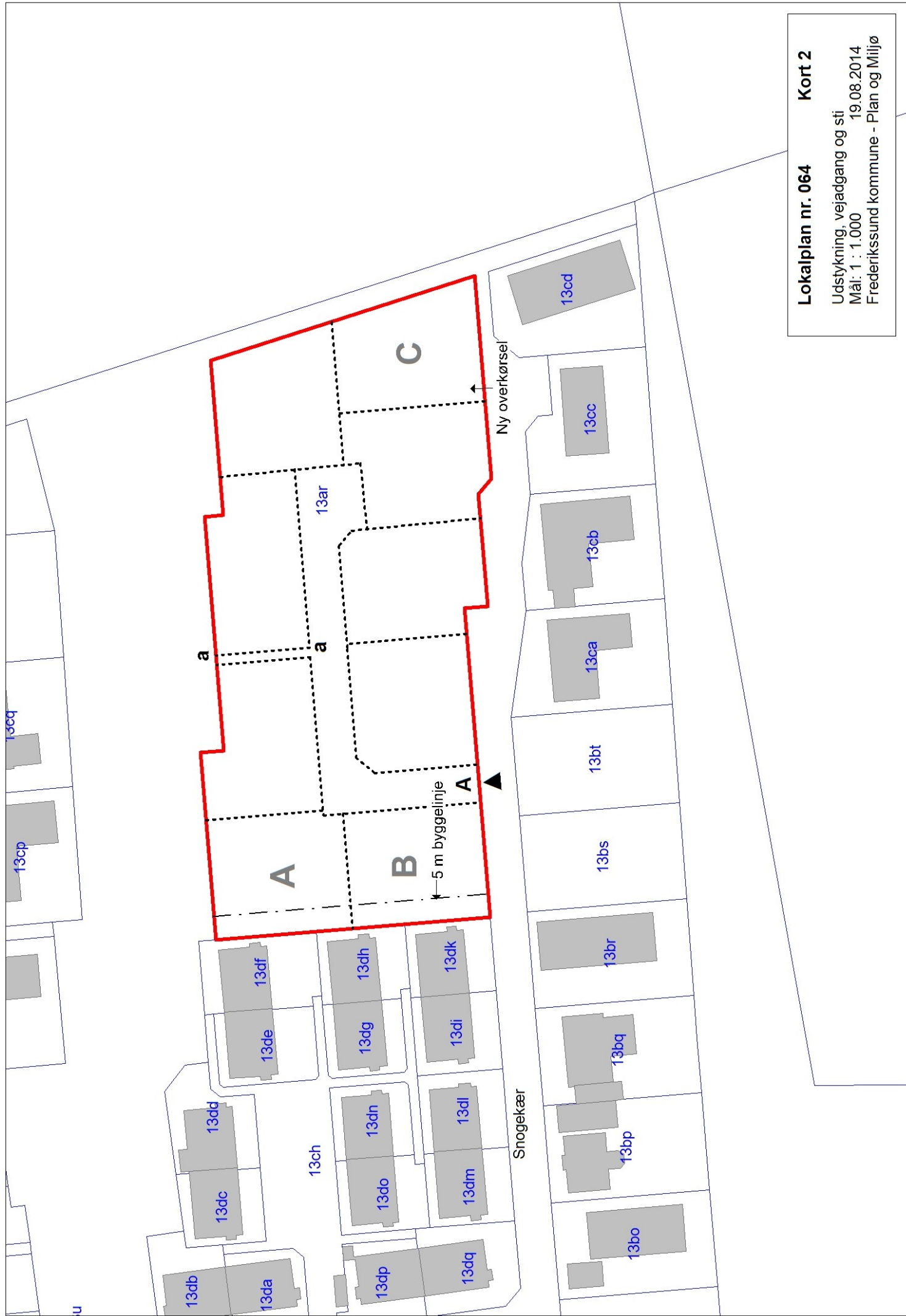
John Schmidt Andersen
borgmester

Ole Jacobsen
kommunaldirektør



Lokalplan nr. 064 **kort 1**

Lokalplanens afgrænsning
Mål: 1 : 1.000
Frederikssund kommune - Plan og Miljø
19.08.2014



Bekendtgørelse

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 004 for rammeområde B 6.16 og lokalplan nr. 064 for en parcelhusbebyggelse ved Snogekær i Jægerspris

Den 23. september 2014 vedtog Byrådet kommuneplantillæg nr. 004 og lokalplan nr. 064 for en parcelhusbebyggelse ved Snogekær i Jægerspris.

Kommuneplantillæg nr. 004 giver mulighed for etablering af et åbent – lavt boligområde ved Snogekær i Jægerspris.

Lokalplan nr. 064 tilvejebringer bestemmelser, der sikre en overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanlægningen.

Kommuneplantillægget og lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden den 21. marts 2014 til og med den 23. maj 2013. Lokalplan nr. 064 har derudover været fremlagt i supplerende høring i perioden 4. august 2014 til og med 19. august 2014.

Når kommuneplantillægget og lokalplanen er offentligt bekendtgjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planernes bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation til det.

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg kan, hvad angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden for 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. indtil den 6. november 2014.

Klagen bedes sendt til Frederikssund Kommune, så vidt muligt elektronisk på epost@frederikssund.dk Skriv venligst "Plan, Vej og Miljø" i emnefeltet. Alternativt bedes klagen fremsendt til Frederikssund Kommune, Plan, Vej & Miljø, Torvet 2, 3600 Frederikssund

Efter modtagelse af klagen videresender Frederikssund Kommune din klage til Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at du indbetaler et gebyr på 500 kr.

Du vil modtage en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra Frederikssund Kommune. Du skal benytte denne opkrævning ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen og øvrige detaljer om gebyrregler kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Såfremt du ønsker at indbringe sagen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den offentlige bekendtgørelse.

Planen kan ses på bibliotekerne, Administrationscenter Slangerup samt på kommunens hjemmeside www.Frederikssund.dk.

Frederikssund Byråd

Dato for bekendtgørelsen er 9. oktober 2014