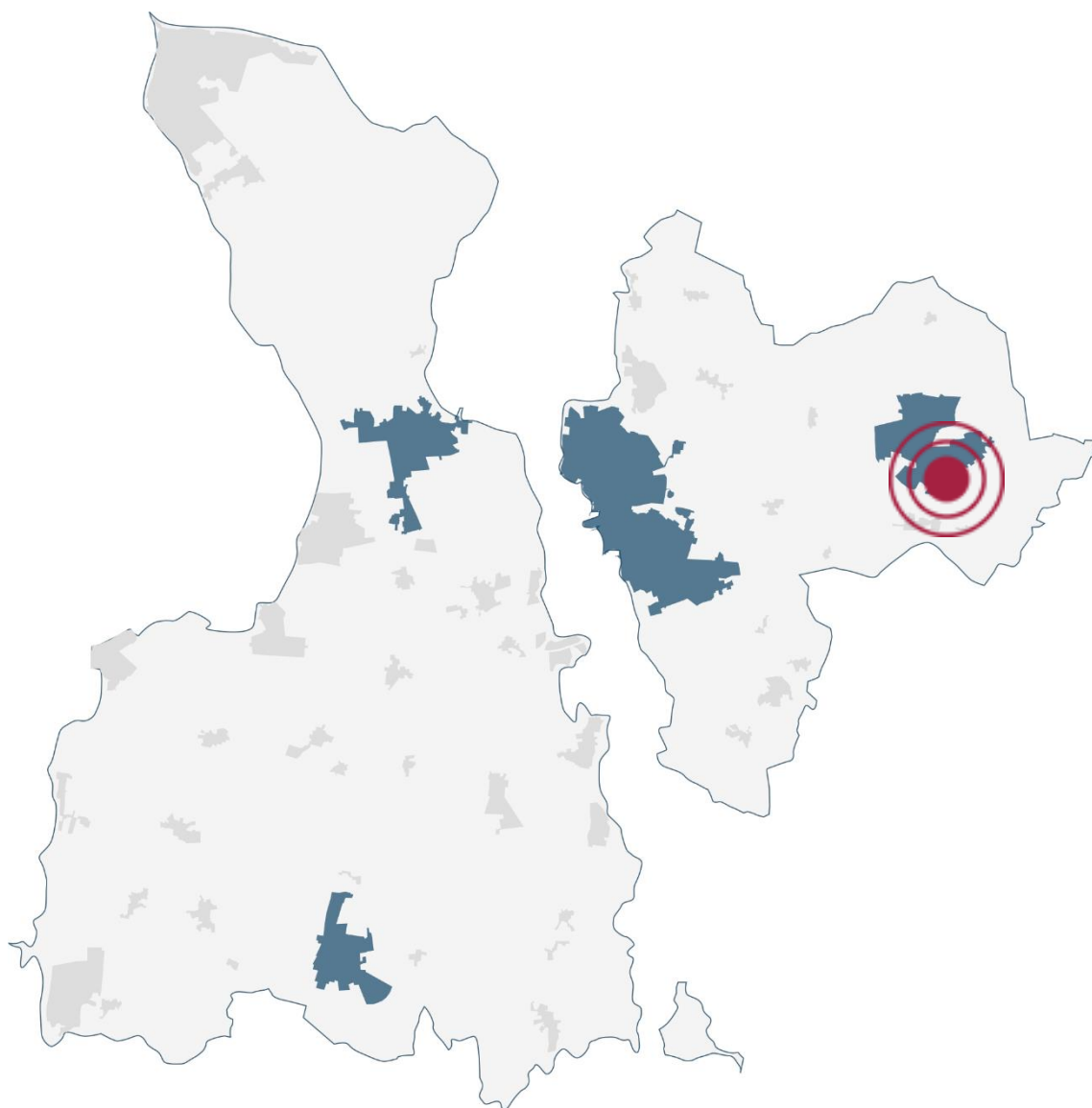


# LOKALPLAN 154

For nyt boligområde ved Slagslundevej i  
Slangerup

VEDTAGET DEN 8. MARTS. 2023



FREDERIKSSUND  
KOMMUNE

# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt geografisk område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad disse 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. Udarbejdelse af et forslag til lokalplan er velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver gode muligheder for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanens opbygning udgøres af en redegørelse og bestemmelser og eventuelt kortbilag.

I redegørelsen 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 væsentligt, kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.



# Indhold

## Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN .....	4
FORMÅLET MED LOKALPLANEN.....	4
BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK.....	4
LOKALPLANENS INDHOLD.....	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	8
KOMMUNEPLANEN .....	9
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER .....	10
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	11
MILJØVURDERING .....	11
SERVITUTTER.....	12
EKSPPROPRIATION.....	12

## Bestemmelser

§ 1. FORMÅL .....	13
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.....	13
§ 3. ANVENDELSE.....	13
§ 4. Udstykning .....	13
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING.....	14
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	15
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	16
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 9. GRUNDEJERFORENING.....	18
§ 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING .....	18
§ 11. RETSVIRKNING .....	18
VEDTAGELSE.....	19

## Kortbilag 1 – Matrikelkort

## Kortbilag 2 – Delområder og byggelinjer

## Kortbilag 3 – Veje, stier og grønt areal

## Kortbilag 4 - Illustrationsplan

## Bekendtgørelse af vedtagelse af lokalplan 154

# Redegørelse

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om igangsættelse af en lokalplan, som gør det muligt at etablere et boligområde i Slangerup ved Slagslundevej. Området er udpeget som boligområde i Frederikssunds Kommuneplan 2021 – 2033 til udstykning af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 2. november 2021 at igangsætte udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

## FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at udvikle et nyt boligområde med varieret boligbebyggelse i form af enfamiliehuse og rækkehusbebyggelse med vejadgang fra Slagslundevej, hvor arealerne overføres til byzone.

Samtidig fastlægges den overordnede disponering af området i form af områdets veje og stier, så der sikres god trafiksikkerhed samt gode forbindelser til de tilstødende områder – eksisterende såvel som de kommende boligområder.

Derudover er det lokalplanens mål at sikre tilstrækkeligt areal til fælles friarealer og regnvandshåndtering.

## BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Lokalplansområdet er omfattet af en del af matrikelnummer 9a samt del af vejmatrikel 7000k, Slangerup By, Slangerup.

Området har et areal på ca. 4,9 hektar og ligger i den sydøstlige del af Slangerup.

Lokalplansafgrænsningen kan ses på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Området afgrænses mod sydvest af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Mod nordøst afgrænses området af den beskyttede Græse Å, og nord herfor ligger åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Mod nordvest ligger eksisterende cykel- og gangsti, der forbinder til Slagslundevej og via en tunnel til boligområderne vest og syd for Slagslundevej. Mod nord fører cykel- og gangstierne til de nordliggende boligområder.

Mod sydøst ligger området ud til det åbne land, men da dette område også er udlagt til boligformål i kommuneplanen, vil området på sigt kunne omdannes til byudvikling.

Området fremstår i dag som dyrket landbrugsareal og en mindre del af lokalplansområdet udgør den eksisterende indfaldsvej Slagslundevej. Området fremstår relativt fladt.



Figur 1 Skråfoto, der viser lokalplansområdets placering i udkanten af Slangerup.



Figur 2 Foto af Slagslundvej, set mod sydøst, hvor lokalplansområdet ses til venstre i billedet.



Figur 3 Foto, der viser lokalplansområdet, hvor der ses mod nordøst, hvor Græse Å ligger og grænser op til lokalplansområdet.



Figur 4 Foto, der viser tunnelføringen under Slagslundvej. Lokalplansområdet ses til venstre i billedet.



Figur 5 Foto, der viser bro over Græse Å i forlængelse af cykelstien vest for grunden.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for arealanvendelsen af området ved at inddеле lokalplansområdet i de fire delområder: 1, 2, 3 og 4, som vist på Kortbilag 2.

Inden for delområde 1 kan der etableres åben-lav bebyggelse til helårsbeboelse.

Inden for delområde 2 kan etableres tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse. Rækkehusene er placeret længst mod syd i området nærmest Slagslundvej.

Delområde 3 udlægger området til fælles fri- og opholdsarealer samt til regnvandsbassin.

Delområde 4 udlægger området til vejareal i form af den eksisterende Slagslundvej.

### Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger en stamvej A-B og fire mindre boligveje, C-D, E-F, G-H og I-J. Stamvejen A-B kan anvendes som vejadgang til det tilstødende boligområde udlagt i rammeområde B. 3.20. I forlængelse af boligvejen G-H kan der etableres en mindre servicevej fra vendepladsen til regnvandsbassinet. Boligvejene indrettes, så der er plads til vejtræer og gæsteparkering i den ene side af vejen.

Lokalplanen sikrer kombineret cykel- og gangstiforbindelse fra boligvejene i form af stiforbindelser til den eksisterende cykelsti og gangstier internt i boligområdet.

Derudover etableres på Slagslundvej en venstresvingsbane ved vejadgangen til lokalplansområdet, der etableres forlængelse af

det eksisterende fortov fra Slangerup langs lokalplansområdet samt der etableres et helleanlæg på Slagslundevej, så der sikres sikker cykelovergang.

Lokalplanen fastlægger krav til parkering, som skal etableres på egen grund for åben-lavbebyggelsen og som fællesparkering samt på egen grund for tæt-lav bebyggelsen.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens omfang med en bebyggelsesprocent på 30 % for enfamiliehusene og 40 % for tæt-lav.

Med lokalplanen muliggøres opførelse af 16 rækkehuse og 35 enfamiliehuse.

Åben-lav bebyggelsen må maks. opføres i 1,5 etager. Tæt-lav bebyggelse kan opføres i op til 2 etager i en højde på maks. 8,5 m.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for udstykning, hvor grundstørrelsen for den enkelte grund for åben-lav bebyggelsen fastsættes til min. 700 m<sup>2</sup> og for tæt-lav til min. 300 m<sup>2</sup>. Grundstørrelsen inkl. andel i fællesarealer skal udgøre min. 550 m<sup>2</sup> for tæt-lav og for åben-lav min. 850 m<sup>2</sup>. Fællesarealer beregnes her inkl. vejareal.

I den potentielle økologiske forbindelse, som er udpeget i en afstand af 15 m fra kronekanten langs Græse Å, må der ikke etableres bebyggelse, fast hegn og fast belægning, som hindrer, at arealet kan udvikle sig til en økologisk forbindelse.

I en afstand af 5 meter fra kronekanten af Græse Å må der ikke etableres træer, buske eller bygninger. Dette kan ses på Kortbilag 2.

### **Beplantning og friarealer**

Lokalplanen udlægger ca. 4.900 m<sup>2</sup> areal til grønne friarealer inklusivt et regnvandsbassin. Gældende for vendepladser og boligveje fastlægges bestemmelser om, at de udover deres primære funktion også kan indrettes til leg og ophold. Vendepladserne har et areal på samlet ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Dermed indeholder lokalplansområdet ca. 15 % opholdsarealer.

Det sikres, at der skal etableres vejtræer langs stamvej og boligveje, samt at det rekreative område omkring regnvandsbassinet skal fremstå grønt med pletvis beplantning. Ved håndtering af overfladevand, skal løsningen give området en rekreativ værdi.



Figur 6 Illustration af lokalplansområdet, der viser hvordan en fremtidig bebyggelse og tilhørende grønne arealer kan se ud.

## Bebyggelsens udseende

Boligbebyggelse skal enten opføres i tegl som blank mur, pudset eller vandskuret eller træ enten med træets naturlige overflade eller malet. En tredjedel af den enkelte boligs facade kan samlet set opføres med andre materialer såsom lakeret metal- eller cementplader.

Tage kan fremstå med forskellige hældninger. Hensigten er at skabe et varieret udtryk.

Dog fastlægges det, at rækkehusbebyggelsen skal have samme taghældning, tagfarve og tagmateriale for at skabe en sammenhæng ud mod Slagslundevej.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en støjskærm langs Slagslundevej med en højde på op til 1 meter.

Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser for hegn, renovation, terrænregulering, belysning, mm.

Lokalplanen overfører arealet fra landzone til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning. I det følgende beskrives forhold til anden lovgivning.

### Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

Jævnfør Habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 2091 af 12/11/2021) om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

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

Lokalplanen er beliggende ca. 2 km væk fra habitatområdet (Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov).

Lokalplansområdet ligger på et areal, der i en lang årrække har været brugt til intensiv dyrkning af landbrugsjord og derfor ikke rummer mulige levesteder for beskyttede bilag IV arter.

Det vurderes, at lokalplanen ikke påvirker internationalt udpegede naturbeskyttelsesområder væsentligt eller medfører beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

## Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Vandområdeplanerne 2021-2027 er i offentlig høring frem til den 22. juni 2022.

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 inden for nitratfølsomme indvindingsområder (MST)

Området ligger ikke i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

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

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

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Kystnærhedszonen omfatter landzonearealer og sommerhusområder i et cirka 3 kilometer bredt bælte langs kysterne. Her er det hensigten at begrænse bebyggelse og anlæg, og ved nødvendig bebyggelse og anlæg at lokalisere dem således, at de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Lokalplansområdet ligger ikke inden for Kystnærhedszonen.



## Fingerplanen

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. Lokalplansområdet ligger i Fingerplanens udpegning for 'Det øvrige hovedstadsområde, Byområde'.

Byudviklingen har lokal karakter og er med til at skabe sammenhæng med det eksisterende byområde i Slangstrup. Byudviklingen bidrager forsat til at fastholde en skarp grænse mellem by og land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

## Landbrugsloven

Det vurderes, at der ikke er risiko for væsentlige gener for lokalplansområdet fra omkringliggende husdyrbrug, samt at der ikke sker væsentlig indskrænkelse af udvidelsesmuligheder på omkringliggende husdyrbrug.

Lokalplansområdet er pålagt landbrugspligt. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra Landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

## KOMMUNEPLANEN

### Kommuneplanrammer

Lokalplan 154 er i overensstemmelse med kommuneplan 2021 – 2033.

Området, som lokalplanen omfatter, er omfattet af kommuneplanramme B 3.20.

I rammen er fastsat at ca. 1/3 af boligerne skal opføres som tæt-lav boliger og ca. 2/3 som åben-lav boliger. Området er en del af et større byudviklingsområde i Slangstrup Sydøst.

Lokalplanen skal derfor sikre, at der er en sammenhæng med de tilstødende byudviklingsområder mod sydøst, der potentielt kan udbygges.

## Grønt Danmarkskort

Lokalplansområdet omfatter en potentiel økologisk forbindelse udpeget i forbindelse med Grønt Danmarkskort, kommuneplantillæg 015. Den potentielle økologiske forbindelse strækker sig 20-86 m ind over lokalplansområdet langs med Græse Å. Den potentielle økologiske forbindelse er udpeget på baggrund af, at åen danner en forbindelse mellem sø og moseområdet mod sydøst og Haugemølle området mod vest. Udpegningen slutter ved den eksisterende

bebyggelse ved Bækkevej. Forbindelsen brydes af Slangstrup By på en strækning på 730 meter. Der er kun en meget smal forbindelse langs vandløbet igennem Slangstrup By hen til Haugemølleengen.

Der er i den potentielle økologiske forbindelse inden for lokalplansområdet ikke registreret nogen beskyttede dyrearter eller natur. Der er registreret Bilag IV arten Spidssnudet frø i området mod øst for lokalplansområdet og i en sø, som ligger mellem Lindeparken og Lindegårds Allé ca. 500 m sydvest for lokalplansområdet.

Det er vurderet, at lokalplan 154 ikke påvirker muligheden for, at den potentielle økologiske forbindelse kan udvikle sig til at blive en økologisk forbindelse.

Spidssnudet frø vil kunne sprede sig fra området mod øst til det regnvandsbassin som planlægges etableret i det nordvestlige hjørne af lokalplansområdet. Spidssnudet frø kan bevæge sig over en strækning på 300 meter. Derfor bør der være plads til at padder kan vandre i den potentielle økologiske forbindelse langs Græse Å.



Figur 7 Potentiel økologisk forbindelse udpeget i kommuneplantillæg 015 til kommuneplan 2021-2033 (stiplet grøn) inden for lokalplansområdet (stiplet rød).

Regnvandsbassinet og de omkringliggende grønne arealer er vurderet til at kunne bidrage til biodiversiteten i området og kan fungere som rasteområde for padder.

Lokalplan 154 sikrer, at der indenfor den potentielle økologiske forbindelse ikke må opføres bebyggelse, faste hegn eller fast belægning. Dette skal sikre, at spidssnudet frø kan vandre frit gennem de etablerede haver på matriklerne placeret ud mod Græse Å.

## Produktionsvirksomhed

Området tangeres af en 500 m bufferzone omkring en produktionsvirksomhed, men ligger ikke inden for dens konsekvensområde.

Der ligger i dag eksisterende boliger lige så tæt op af produktionsvirksomheden. Planlægningen vil ikke begrænse produktionsvirksomhedens udviklingsmuligheder og boligerne påvirkes ikke af virksomheden.

## Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

## FORHOLD TIL BYENS ANDRE

### FUNKTIONER

#### Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Slangerup Vandværk.

#### Varmeforsyning

Området ligger uden for de kollektive varmforsyningsområder.

Inden for lokalplansområdet er der mulighed for ikke-kulstofbaseret energiforsyning i form af eksempelvis solfangere, solceller, varmepumper eller jordvarmeanlæg.

*Note: 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.*

## Spildevand og overfladevand

Lokalplansområdet er beliggende i opland 27. Jævnfør Spildevandsplan 2013 - 2021 skal lokalplansområdet separatkloakeres, således at spildevand og overfladevand tilsluttes hver sin ledning. Der etableres et regnvandsbassin inden for området. Udover at rense og forsinke regnvand inden for området, skal regnvandsbassinet bruges som et rekreativt element i forbindelse med de fælles friarealer.

Der skal være meddelt en udledningstilladelse fra regnvandsbassinet førend, at der kan ledes overfladevand til regnvandsbassinet. Håndtering af overfladevand i form af afledning til regnvandsbassin skal overholde gældende afløbskoefficient fastsat i 'tillæg til spildevandsplan 2013-2021, Slagslundevej, Slangerup Ny boligbebyggelse, separatkloakering, del af opland 27'. Hvis befæstelsesgraden overstiger de fastsatte procentsatser, skal grundejer forsinke sit

tag- og overfladevand inden det kobles på Novafos' regnvandssystem.

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

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside. [www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk)

## Støj

Der er udarbejdet en støjrapport i forbindelse med lokalplanen, der undersøger om trafikstøjbelastningen fra Slagslundevej der påføres facader og opholdsarealer kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj. Rapporten konkluderer, at der skal etableres en 1 m høj støjskærm langs med Slagslundevej i samme niveau som vejen ca. 1,5 m fra vejkanterne.

Lokalplansområdet påvirkes ikke af støj fra virksomheder.

## Trafik

Lokalplansområdet bliver vejbetjent fra Slagslundevej.

Indenfor lokalplansområdet inddeles vejene i to typer i form af en stamvej og boligveje. For begge typer veje er der fastlagt bestemmelser for vejprofilerne. Boligvejene skal fungere som vejadgang til de enkelte matrikler.

Stamvejen skal give mulighed for at vejen kan benyttes som vejadgang til fremtidig udvikling af det udlagte byudviklingsområde sydøst for lokalplansområdet.

Parkering skal ske på egen matrikel ved enfamiliehusene. Ved rækkehusbebyggelsen kan der også etableres fællesparkering for de rækkehuse, der ikke ligger ud til en boligvej. Parkering skal overholde Frederikssund Kommunes parkeringsnorm.

Der etableres venstresvingsbane til området, forlængelse af det eksisterende fortov fra Slangerup langs lokalplansområdet og helleanlæg på Slagslundevej, så der sikres sikker cykelovergang.

## Bæredygtighed

Der ønskes med boligbebyggelsen at skabe et bæredygtigt område, både hvad angår

bebyggelsen og friarealerne. Boligbebyggelsens krav tager afsæt i bygningsreglementet og med bestemmelser i lokalplanen er det sikret at friarealer får et grønt præg samt der etableres vejtræer langs stamvejen. Derudover opfordrer Frederikssund Kommune til at der skabes biodiversitet i området ved at vælge artsrig beplantning, som sikrer et godt mikroklima.

### Affald

Frederikssund Kommunes regulativ for husholdningsaffald skal overholdes for at sikre en hensigtsmæssig håndtering og opsamling af dagrenovation fra bebyggelsens husstande.

De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens regulativ for husholdningsaffald.

## 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

Der er ikke kortlagt forurenede jord inden for lokalplansområdet i henhold til jordforureningsloven.

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

### Jordflytning

Ren jord kan flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til Frederikssund Kommune fra de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og Frederikssund Kommune skal kontaktes. Forurenede jord og jord fra offentlige vejnet matrikler må ikke flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til Frederikssund Kommune.

### Museumsloven

Ved eventuelle anlægsarbejder kan forekomme fundamentrester o. lign. efter ældre bebyggelse, hvilke skal undersøges arkæologisk. Findes der således ved anlægsarbejde 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.

### Vejloven

Med hjemmel i Vejlovens § 49 stiller Frederikssund Kommune i forbindelse med godkendelse af vejprojekt og overkørselstilladelse krav om, at ansøgende bygherre anlægger:

- En 2 meter bred midterhelle placeret så tæt på tunnelen som muligt.
- En venstresvingsbane ved adgangen til boligområdets stamvej.
- Fortov langs lokalplansområdet i form af en forlængelse af fortov fra Slangstrup.
- 3 meter bred dobbeltrettet fællessti med en skillerabat på minimum 1 m til Slagslundevej, som forbindes til cykelstiforbindelsen på modsatte side af Slagslundevej via krydsningshellen.

Ansøgende bygherre står for samtlige udgifter i forbindelse med anlægsarbejdet. Anlægsarbejdet skal som udgangspunkt udføres som vist på Kortbilag 4, men detaljeret vejprojekt skal fremsendes.

## 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 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 baseret på en vurdering af:

- at overløb fra regnvandsbassinet til Græse Å ikke medfører væsentlig påvirkning af vandkvaliteten i vandløbet og der vil ikke ske nedsivning fra bassinet til grundvand (vurderet af Novafos),

- at planerne vedrører et mindre område, der samlet set giver mulighed for op til 51 boliger og at lokalplanområdet ikke vurderes at udgøre et særligt sårbart område, da det i dag er landbrugsareal,
- at planerne ikke påvirker Natura 2000 områder væsentligt, heller ikke Bilag IV-arter, fugles yngle- og rasteområder, beskyttet natur, drikkevandsinteresser eller landskab,
- at planerne ikke forringer eller vanskeliggør mulighederne for, at den potentielle økologiske forbindelse kan udvikle sig til en økologisk forbindelse.
- at den øgede trafikmængde som lokalplanen vil afstedkomme vurderes at være begrænset set i forhold til det omgivende miljø som helhed.

## SERVITUTTER

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Frederikssund Kommune tager ikke ansvar for afklaring af de pålagte reguleringer.

## EKSPPROPRIATION

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

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

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

Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser). Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.

Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

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

# 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 fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at sikre vejadgang til lokalplansområdet fra Slagslundevej,
- at tilslutte lokalplansområdet til bydelens stinet,
- at sikre etablering af grønne friarealer til områdets beboere og til håndtering af regnvand,
- at sikre, at den potentielle økologiske forbindelse friholdes for bebyggelse, fast hegn og fast belægning.

*Note: Formålsbestemmelserne kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i bestemmelserne om anvendelse, omfang, udformning osv. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.*

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

### Område

§ 2.1 Lokalplansområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

§ 2.2 Lokalplansområdet omfatter del af matrikelnummer 9a samt del af vejmatrikel 7000k, Slangerup By, Slangerup samt alle matrikler, der udstykkes fra matriklen efter den offentlige bekendtgørelse.

§ 2.3 Lokalplansområdet er opdelt i fire delområder 1, 2, 3 og 4 som vist på Kortbilag 2.

### Zonestatus

§ 2.4 Området ligger i landzone. Lokalplansområdet overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

*Note: Der er landbrugspligt på arealet. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det lokalplanen bestemmer. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.*

## § 3. ANVENDELSE

§ 3.1 Området inddelles i fire delområder 1, 2, 3 og 4 som vist på Kortbilag 2.

### Delområde 1

§ 3.2 Delområdet udlægges til helårsbeboelse i form af fritliggende enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse) med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringsarealer, vej-, sti- og opholdsarealer. I den byggefri zone må der ikke etableres bebyggelse, fast hegn eller fast belægning.

### Delområde 2

§ 3.3 Delområdet udlægges til helårsbeboelse i form af rækkehusbebyggelse, dobbelthuse eller kædehuse (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringsarealer, vej-, sti- og opholdsarealer.

### Delområde 3

§ 3.4 Delområdet udlægges til fælles friarealer samt til håndtering af regnvand. I den byggefri zone må der ikke etableres bebyggelse, fast hegn eller fast belægning. Dog må der inden for den byggefri zone etableres regnvandsbassin.

### Delområde 4

§ 3.5 Delområdet udlægges til vejareal, Slagslundevej.

*Note: Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (f.eks. lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælper, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse ifølge planloven.*

## § 4. Udstykning

§ 4.1 Udstykningen skal ske efter principperne som vist på Kortbilag 2.

### Delområde 1

§ 4.2 Inden for delområdet gælder, at grundstørrelsen for den enkelte matrikel ikke må være mindre end 700 m<sup>2</sup> pr. bolig.

§ 4.3 Der må ikke udstykkes grunde til boliger tættere på åbrinken end 5 m.

### Delområde 2

§ 4.4 Inden for delområde 2 gælder, at grundstørrelsen for den enkelte matrikel ikke må være mindre end 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.

## Fælles bestemmelser

§ 4.5 Udstykning til tekniske anlæg herunder regnvandsbassin kan udstykkes i selvstændige matrikler.

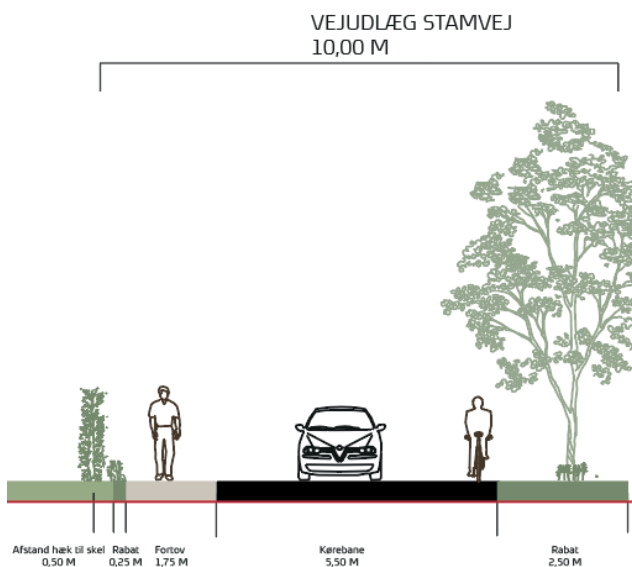
## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### Veje

§ 5.1 Der skal anlægges veje, stier og vendepladser som i princippet vist på Kortbilag 3.

§ 5.2 Vej- og stiadgangen til lokalplansområdet skal ske fra Slagslundevej i princippet som vist på Kortbilag 3.

§ 5.3 Der skal udlægges vejareal til stamvej A-B og boligveje C-D, E-F, G-H og I-J i princippet som vist på kortbilag 3.

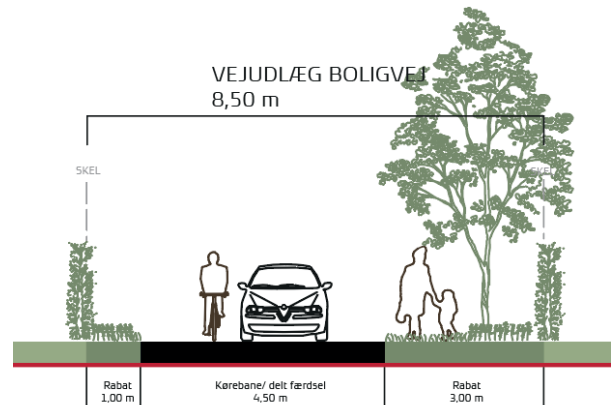


Figur 8 Vejudlægning stamvejen A-B

§ 5.4 Stamvej A-B skal udlægges i en bredde af min. 10 m med dobbeltrettet kørebane med fortov mod nordvest og rabat af græs mod sydøst, som vist på figur 8.

§ 5.5 Boligvejene C-D, E-F, G-H og I-J skal udlægges i en bredde af min. 8,5 m med 4,5 m bred dobbeltrettet kørebane og rabat i græs i begge sider som vist på figur 9. I den 3 meter brede rabat skal der være mulighed for gæsteparkering. Der må etableres op til 3 gæsteparkeringspladser pr. boligvej og disse pladser kan udføres i græsarmering.

*Note: Boligveje anlægges som et shared space, hvor både bilister, cykler og fodgængere kan færdes på kørebane.*



Figur 9 Vejudlægning boligveje C-D, E-F, G-H og I-J

§ 5.6 Der skal udlægges areal til servicevej til regnvandsbassin/ forsinkelsesbassin i forlængelse af vendepladsen ved vejen G-H. Servicevejen skal have en bredde på min 4 m.

§ 5.7 Stamvejen A-B kan benyttes som adgangsvej til det kommende boligområde sydøst for lokalplansområdet.

§ 5.8 Stamvejens kørebane skal belægges med asfalt.

§ 5.9 Boligvejenes kørebane og det fælles parkeringsareal skal udføres i belægningssten, således at disse, udover deres primære funktion som færdselsarealer, kan anvendes til leg og ophold.

*Note: Hensigten med at anvende belægningssten er, at boligvejene dermed indbyder til leg og ophold, samt at belægningen er hastighedsnedsættende i forhold til eksempelvis asfalt.*

§ 5.10 Indkørslerne til boligerne fra boligvejenes kørebane skal belægges med belægningssten.

*Note: Indkørslerne skal have kørefast belægning, der gør det muligt at transportere affaldsspande fra de enkelte ejendomme til en renovationsbil.*

§ 5.11 Servicevejen i delområde 3 skal belægges med grus eller græsarmering.

### Vendepladser

§ 5.12 Der skal udlægges areal til vendepladser med en principiel udformning som vist på Kortbilag 3.

§ 5.13 Der skal på vendepladserne sikres et manøvreareal for lastbil på op til 12 meter.

§ 5.14 Arealer til vendepladser kan ud over deres primære funktion som færdselsarealer også anvendes til leg og ophold.

§ 5.15 Vendepladser skal belægges med belægningssten.

*Note: Hensigten med at anvende belægningssten er, at vendepladserne dermed indbyder til leg og ophold, samt at belægningen er hastighedsnedsættende i forhold til eksempelvis asfalt.*

### **Stier**

§ 5.16 Der skal udlægges kombineret cykel- og gangstier og gangstier som i princippet vist på Kortbilag 3.

§ 5.17 Kombineret cykel- og gangstier skal udlægges med en bredde på min 3,3 meter, hvor selve stien er min 3 meter bred.

§ 5.18 Gangstier skal udlægges med en bredde på min 2 meter, hvor selve stien er min 1,5 meter bred.

§ 5.19 Uden for den byggefri zone skal kombineret cykel- og gangstier belægges med fast belægning i form af asfalt eller belægningssten.

§ 5.20 Inden for den byggefri zone skal kombineret cykel- og gangstier belægges med grus.

§ 5.21 Uden for den byggefri zone skal gangstier belægges med asfalt, belægningssten, grus, stenmel eller græsarmering.

§ 5.22 Inden for den byggefri zone skal gangstier belægges med grus, stenmel eller græsarmering.

### **Parkering**

§ 5.23 Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst 2 biler pr. åben-lav bolig og mindst 1,5 bil pr. tæt-lav bolig.

*Note: Der skal ved byggeriets ibrugtagning være anlagt mindst 1 p-plads pr. bolig.*

§ 5.24 Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, campingvogne, trailere eller lign. må ikke finde sted på fællesparkering, boligveje, stamvej og vendepladser.

§ 5.25 For delområde 1 gælder, at parkeringspladser skal etableres på egen grund.

§ 5.26 For delområde 2 gælder, at parkeringspladser for de boliger, som ikke har direkte vejadgang til en boligvej skal etableres som fællesparkering. Der skal etableres min. én handicapparkeringsplads på min. 3,5 m x 5,0 m.

§ 5.27 Der skal etableres parkeringspladser på egen grund, der hvor rækkehusene har vejadgang direkte ud til en boligvej.

§ 5.28 I delområde 2 skal der udlægges mindst 2 cykelparkeringspladser på egen grund. Cykelparkeringspladser skal have en størrelse på mindst 2,0 x 0,4 meter ved vinkelret parkering.

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **Omfang**

§ 6.1 I delområde 1 må bebyggelsesprocenten maksimalt være 30 %

§ 6.2 I delområde 2 må bebyggelsesprocenten maksimalt være 40 %.

§ 6.3 Der må maksimalt opføres 35 enfamiliehuse inden for delområde 1. Der må maksimalt etableres et fritliggende enfamiliehus på hver ejendom.

§ 6.4 Der må maksimalt opføres 16 rækkehuse, dobbelthuse eller kædehuse inden for delområde 2.

§ 6.5 I delområde 1 må bebyggelse opføres i højst 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra et fastlagt niveauplan.

§ 6.6 I delområde 2 må bebyggelse opføres i højst 2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra et fastlagt niveauplan.

§ 6.7 For sekundære bygninger gælder, at disse højst må opføres i 1 etage og højden må ikke overstige 3,5 meter målt fra et fastlagt niveauplan eller fra terræn.

*Note: Sekundære bygninger er for eksempel carporte, udhuse, redskabsskure, cykelskure, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse mm.*

### **Placering**

§ 6.8 Inden for den byggefri zone, vist på kortbilag 2, må der ikke etableres bebyggelse, fast hegn eller fast belægning af nogen art. Dette omfatter primærbebyggelse, sekundærbebyggelse, terrasser, skure, drivhuse,

legehuse, nedgravede lege- og fritidsfaciliteter, pergola, overdækninger mm.

*Note: Hensigten med bestemmelsen er at sikre passage mellem haver, fællesarealet og Græse Å for padder.*

§ 6.9 Åben-lav boligbebyggelsen i delområde 1 må ikke placeres nærmere alle skel end 2,5 m.

§ 6.10 Tæt-lav bebyggelse i delområde 2 må ikke placeres nærmere stiskel end 2,5 m.

§ 6.11 Tæt-lav boligbebyggelsen, der vender ud til en boligvej C-D i delområde 2 må ikke placeres nærmere vejskel end 6,5 m. Dette skal sikre plads til parkering foran bebyggelsen.

§ 6.12 Sekundære bygninger må placeres i skel til nabo når højden ikke overstiger 2,5 m på den del af bygningen der ligger under 1,0 m fra skel.

§ 6.13 Sekundær bebyggelse tættere på skel end 2,5 meter må maksimalt have en længde på 7,0 m langs hver enkelte skel.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Udformning

§ 7.1 Boligernes facader skal enten opføres i tegl som blank mur, pudset eller vandskuret, eller i træ, enten malet eller i træets naturlige overflade. Facader må desuden fremstå filtsede eller pudsede. Mindre facadepartier og bygningsdele på op til en tredjedel af den enkelte boligs samlede facadeareal kan udføres i andre materialer såsom lakeret metal- eller cementplader.

*Note: Vinduer og døre tæller ikke med i facadearealet.*

§ 7.2 Sekundær bebyggelse skal etableres i blank tegl og træ der fremstår i materialets naturlige overflade, lakeret metal- eller cementplader samt træ.

### Tage

§ 7.3 Boligbebyggelsens tage skal udføres i tagpap, betontagsten, tegl eller Sedum. Tage må ikke udføres i zink grundet risiko for forurening af grundvand.

§ 7.4 Der må ikke anvendes tagrender i zink grundet risiko for forurening af grundvand.

§ 7.5 Udestuer og overdækkede terrasser må dog fremstå med tag af glas eller plast, enten hvid eller klar.

§ 7.6 Bebyggelse i delområde 2 skal udformes med ens tage både hvad angår hældning, farve og tagmateriale.

§ 7.7 Bebyggelse i delområde 2 skal have en taghældning på min. 15 grader og maks. 45 grader. Tagene skal opføres i enten røde teglsten, røde betontagsten eller sedum.

*Note: Bestemmelsen skal sikre, at tæt-lav boligerne fremstår ensartet i sit udtryk.*

§ 7.8 Tagbeklædning må maksimalt have en glansværdi på 10.

### Solenergianlæg

§ 7.9 Solpaneler skal enten etableres som integreret del af selve taget, placeres parallelt og plant med tagfladen eller fremstå som selve tagkonstruktionen.

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

### Flagstænger

§ 7.11 Der må maksimalt opføres en flagstang pr. bolig. Flagstænger må have en maksimal højde på 10 m og skal placeres minimum 2,5 meter fra skel.

### Skiltning

§ 7.12 Der må kun opsættes skilte i forbindelse med erhverv, som lovligt kan etableres i boligområder.

§ 7.13 Der må kun skiltes med et skilt pr. virksomhed.

§ 7.14 Skiltning skal placeres direkte på gavl eller facade.

§ 7.15 Skilte må maksimalt have en størrelse på 30 x 60 cm.

§ 7.16 Billboards, bevægelige skilte og bannere og lignende må ikke opsættes.

### Varmepumper

§ 7.17 Varmepumper skal placeres på terræn. De skal gives en mørk farve eller være afskærmet af beplantning eller fast hegn.

*Note: Varmepumper skal placeres, således de ikke giver støjgener for naboer.*

*Note: Der er også mulighed for at installere jordvarme, såfremt grunden er stor nok.*

*Note: 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.*

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### Friarealer og regnvandshåndtering

§ 8.1 Delområde 3 skal udlægges til fælles opholds- og friareal og et regnvandsbassin/ forsinkelsesbassin med en placering som vist i princippet på Kortbilag 3.

§ 8.2 Regnvandsbassinet skal udformes med et organisk og naturligt udtryk, som tilpasser sig landskabet dvs. uden lige kant eller symmetri.

§ 8.3 Bassinet må ikke indhegnes. Eventuelle sikkerhedsbarrierer skal etableres som naturlige barrierer som for eksempel sten og beplantning.

*Note: Bassinets dimensioner samt maksimale dybde og hældning på bassinets sider skal følge 'tillæg til spildevandsplan 2013-2021 Slagslundevej, Slangerup Ny boligbebyggelse, separatkloakering, del af opland 27'.*

§ 8.4 De arealer af delområde 3, der ikke anvendes til håndtering af regnvand, skal gives et grønt præg med en rekreativ karakter.

§ 8.5 Delområde 3 må ikke benyttes til nogen form for oplag og/eller parkering.

§ 8.6 Etablering af legeplads kan ske på fælles opholdsareal inden for delområde 3. Legepladsen skal etableres med underlag af naturgræs eller grus. Der må ikke opføres skur eller opholdssted i forbindelse med legepladsen.

### Befæstelsesgrad

§ 8.7 Inden for delområde 1 må de enkelte grunde maksimalt befæstes i overensstemmelse med den i 'tillæg til spildevandsplan 2013-2021, Slagslundevej, Slangerup Ny boligbebyggelse, separatkloakering, del af opland 27' fastsatte afløbskoefficient på 0,25 for åben-lav bebyggelse.

§ 8.8 Inden for delområde 2 må de enkelte grunde maksimalt befæstes i overensstemmelse med den i 'tillæg til spildevandsplan 2013-2021, Slagslundevej, Slangerup Ny boligbebyggelse, separatkloakering, del af opland 27' fastsatte afløbskoefficient på 0,35 for tæt-lav bebyggelse.

*Note: Afløbskoefficienten kan håndtere en befæstelsesgrad på 25 % for parcelhuse samt 35 % for rækkehusene. Hvis befæstelsesgraden overstiger de fastsatte procentsatser, skal grundejer forsinke sit tag- og overfladevand inden det kobles på Novafos' regnvandssystem.*

*Note: Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning, samt arealer med bebyggelse.*

§ 8.9 Der må etableres en pumpestation tæt ved stiunderføringen med placering som vist i princippet på Kortbilag 2. Denne må maks. have en højde på 2 m over terræn.

### Beplantning

§ 8.10 Der skal etableres min. 10 vejtræer i rabatten langs stamvejen A-B, og som vist med en principiel placering på Kortbilag 3. Vejtræerne skal være småbladet lind.

§ 8.11 Der skal etableres min. 2-3 vejtræer i den 3 m brede rabat langs hver boligvej, som vist med en principiel placering på Kortbilag 3. Vejtræerne skal være arter som i udvokset form bliver højst 10 m, såsom hjertetræ eller japansk kirsebær.

§ 8.12 I delområde 3 skal der plantes min 5. parktræer, frugttræer og/eller bærbuske på de fælles friarealer som vist på illustrationsplanen - Kortbilag 3.

§ 8.13 Al beplantning i delområde 3 skal bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske.

§ 8.14 Der må ikke plantes træer og buske tættere på åbrinken end 5,0 m.

*Note: Arealet skal kunne fungere som arbejdsareal til åen.*

### Hegn

§ 8.15 Hegn skal etableres som levende hegn, og må maksimalt have en højde på 1,8 meter.

§ 8.16 Levende hegn mod veje, stier og fællesarealer skal holdes inde på egen matrikel og skal derfor plantes mindst 0,3 meter fra skel.

§ 8.17 Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på den side der vender mod egen matrikel i en højde på maks. 1,2 m. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn. Maskerne på trådhegnet skal være kvadratiske og have en maskestørrelse på minimum 10 cm x 10 cm.

*Note: Formålet med bestemmelsen er at sikre passage for padder.*

§ 8.18 I delområde 2 kan der ved dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse etableres fast hegn 3 meter ud fra facaden ved skel i sammenbygningen med en maksimal højde på 1,8 meter.

## Renovation

§ 8.19 Affaldsbeholdere skal placeres på den enkelte matrikel. Dog skal der udlægges areal til fælles affaldshåndtering for de tæt-lav boliger der ikke har vejadgang. Areal til fælles affaldshåndtering skal placeres som vist i princippet på Kortbilag 2.

§ 8.20 Den fællesaffaldshåndtering skal placeres i en afstand af min. 2,5 meter til skel.

§ 8.21 Den fælles affaldshåndtering i delområde 2 skal afskærmes, set fra veje og stier. Afskærmningen skal bestå af hæk, hegn eller være i form af et skur.

*Note: Placeringen skal overholde gældende Regulativ for Husholdningsaffald.*

## Terrænregulering

§ 8.22 I en afstand af 0,5 m fra naboskel må terræn højst reguleres +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Dog undtaget ud mod Slagslundevej, hvor der må reguleres op til vejniveau samt i forbindelse med etablering af regnvandsbassin i delområde 3.

## Belysning

§ 8.23 Vejbelysning skal bestå af mastbelysning med en maksimal højde på 5 meter. Vejbelysning skal være afskærmet og må kun give lys, der er nedadrettet.

§ 8.24 Der skal opsættes belysning langs stier og vendepladser med en maksimal højde på 4 meter eller som pullerter. Belysning skal være afskærmet og må kun give lys, der er nedadrettet.

§ 8.25 Belysning i delområde 3 skal udføres som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på højst 1,5 meter.

## Støjskærm

§ 8.26 Der skal opsættes støjskærm langs Slagslundevej med placering, som vist på Kortbilag 2. Støjskærmen skal placeres i samme niveau som Slagslundevej og minimum 1,5 m fra vejen.

§ 8.27 Støjskærmen må højst være 1,0 m meter høj målt fra vejniveau.

## Ledninger, kabler, mv.

§ 8.28 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

## § 9. GRUNDEJERFORENING

### Grundejerforening

§ 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige grundejere inden for lokalplansområdet.

§ 9.2 Alle grundejere er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening inden for lokalplanens område.

§ 9.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af lokalplansområdets fællesarealer, herunder stamvejen, boligveje, stier, legepladser mm.

§ 9.4 Grundejerforeningen skal være oprettet, når 75 % af boligerne er solgt.

## § 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, dvs. det offentlige spildevandssystem og det lokale vandværk.

- Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra veje skal overholdes ved ibrugtagning af ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse, herunder at den i paragraf 8 nævnte støjskærm er etableret.

- Veje, stier og parkeringspladser er etableret jf. § 5.

- Omlægning af Slagslundevej har fundet sted jf. § 5.

- Vejtræer er plantet og fælles friarealer er tilplantet jf. § 8.

- belysning er etableret jf. §8.24 – 8.26

## § 11. RETSVIRKNING

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

§ 11.2 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.

### Dispensation

§ 11.3 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.

§ 11.4 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).

### **Ekspropriation**

§ 11.5 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.

### **Servitutter**

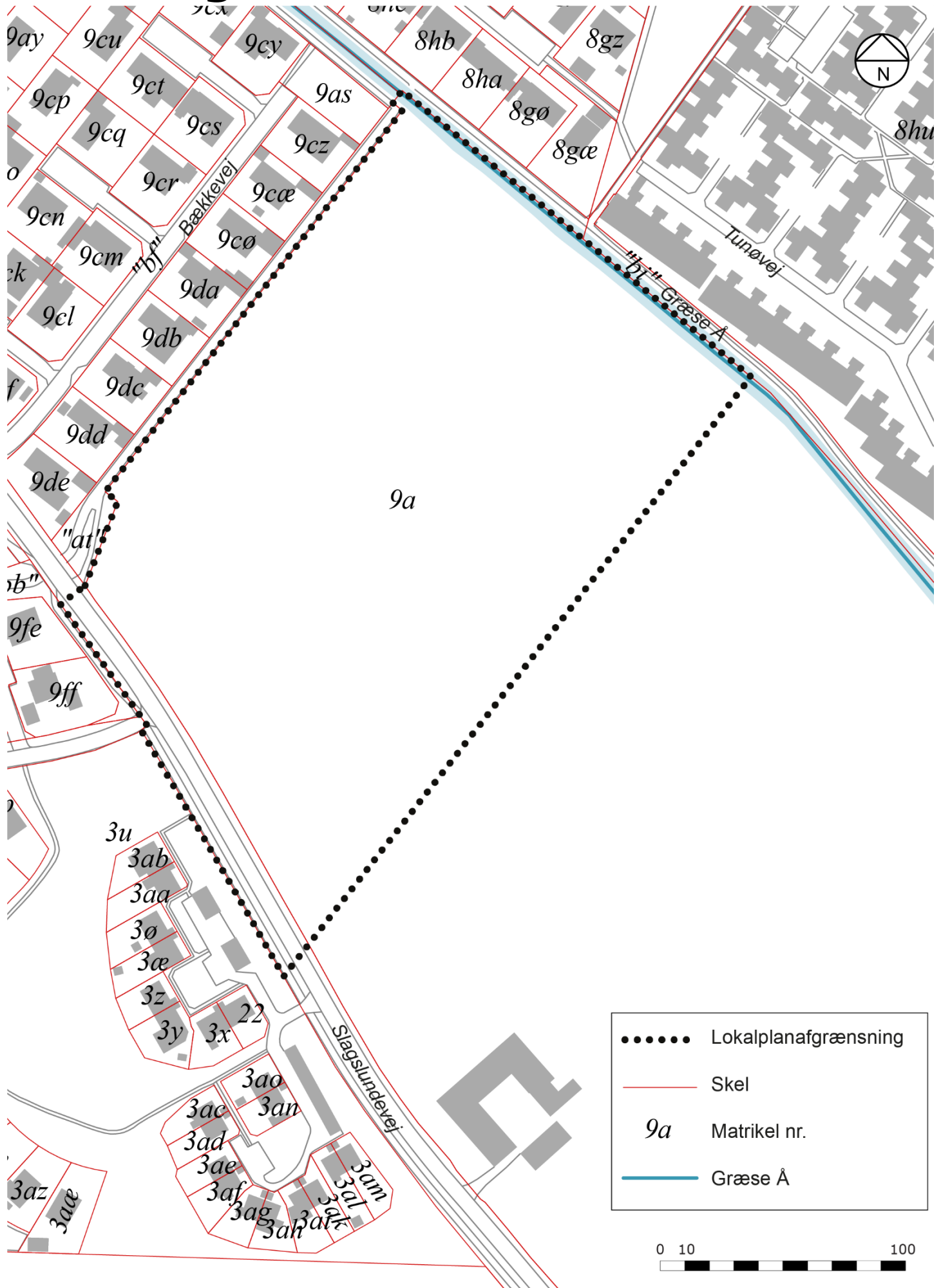
§ 11.6 I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## **VEDTAGELSE**

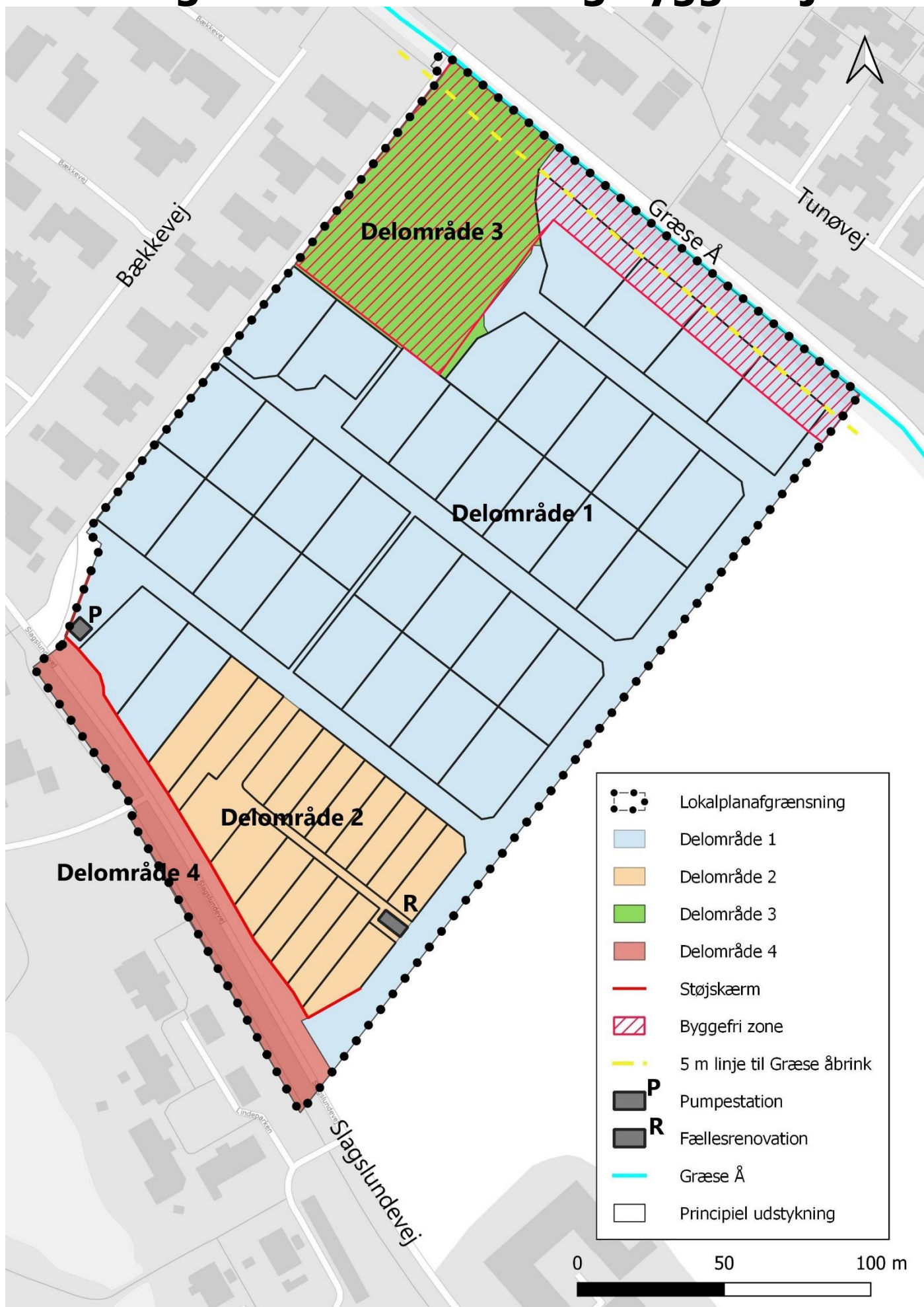
Således vedtaget af Frederikssund Byråd 8. marts 2023 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben  
Kjærgaard Kommunaldirektør

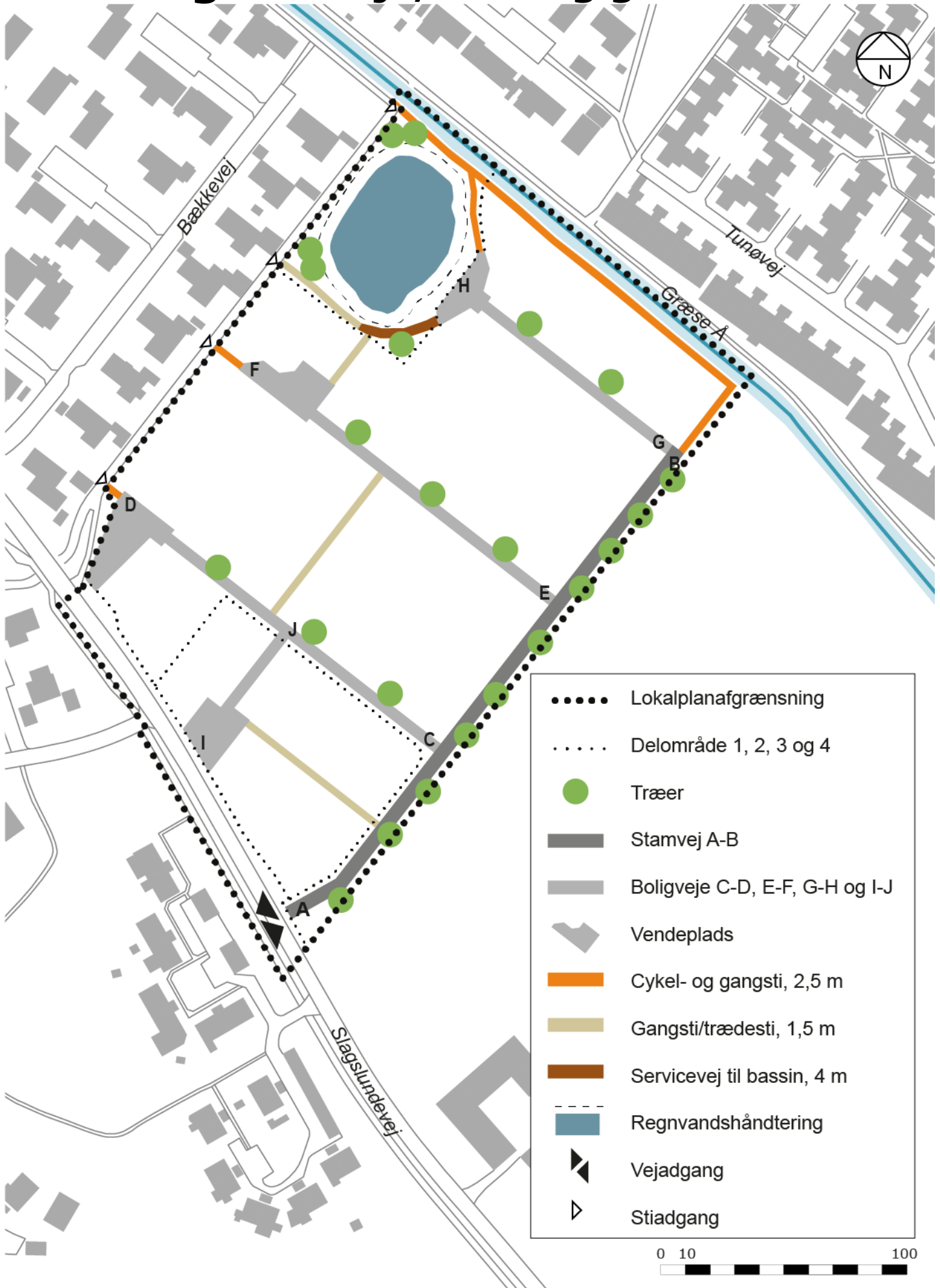
# Kortbilag 1 – Matrikelkort



# Kortbilag 2 – Delområder og byggelinjer



# Kortbilag 3 – Veje, stier og grønt areal



# Kortbilag 4 - Illustrationsplan



# Bekendtgørelse af vedtagelse af lokalplan 154

*Dato for bekendtgørelsen er den 10. marts 2023.*

Plan og teknik har den 8. marts. 2023 endeligt vedtaget lokalplan 154 for nyt boligområde ved Slagslundevej i Slangerup.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplan 154 har til formål at give mulighed for opførelse af 35 enfamiliehuse i 1½ etager og 16 rækkehuse i op til 2 etager i overensstemmelse med kommuneplanen, rammeområde B 3.20. Den maksimale byggehøjde er 8,5 meter. Lokalplanen fastlægger fire delområder, hvor der henholdsvis gives mulighed for enfamiliehuse, rækkehuse, fællesareal med regnvandsbassin og vejareal.

Boligbebyggelse skal enten opføres i tegl som blank mur, pudset eller vandskuret eller træ enten med træets naturlige overflade eller malet. En tredjedel af den enkelte boligs facade kan samlet set opføres med andre materialer såsom lakeret metal- eller cementplader. Tage kan fremstå med forskellige hældninger. Hensigten er at skabe et varieret udtryk. Dog fastlægges det, at rækkehusbebyggelsen skal have samme taghældning, tagfarve og tagmateriale for at skabe en sammenhæng ud mod Slagslundevej.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en støjskærm langs Slagslundevej med en højde på op til 1 meter.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et regnvandsbassin med grønne fællesarealer i det nordlige hjørne af lokalplanområdet, som udover dets funktion som regnvandshåndteringsanlæg også skal fungere som et rekreativt element. Regnvandsbassinet og de grønne fællesarealer er endvidere vurderet til at kunne udgøre en biologisk værdi, som kan understøtte dyreliv langs Græse Å samt naturområderne syd for lokalplanområdet.

I forbindelse med bekendtgørelsen af lokalplan 154, bekendtgøres tillæg 015 til kommuneplan 2021-33, som har til formål at ændre på arealet af en udpeget potentiel økologisk forbindelse langs Græse Å inden for lokalplan 154. Kommuneplantillægget medfører, at den potentielle økologiske forbindelse vil inddrage det mulige regnvandsbassin og de grønne fællesarealer samt sikre et passage- og rasteområde langs Græse Å ved at friholde den potentielle økologiske forbindelse for bebyggelse, fast belægning og faste hegn. Forslag til tillæg 015 til kommuneplan 2021-33 har været sendt i offentlig høring parallelt med forslag til lokalplan 154.

Læs lokalplanen [på kommunens hjemmeside](#).

Forslag til lokalplan 154 har været offentligt fremlagt fra den 12. december 2022 til 30. januar 2023.

I høringsperioden er der modtaget i alt 7 hørings svar fra: beboere fra lokalområdet, Grundejerforeningen Bækkevej, Jørlunde Landsbylaug samt Novafos. Hørings svarene har omhandlet trafikforhold, trafikikkerhed, boligtype udbud og grundvandshensyn. Der er med baggrund i hørings svarene foretaget ændringer ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, idet Plan og teknik besluttede at:

- Indføre bestemmelser om, at tage- og tagrender ikke må opføres i zink.

Samlet set har høringen givet anledning til tekniske præciseringer og suppleringer i lokalplanen, men ikke større ændringer. Der er redegjort for resultatet af den offentlige høring i hvidbogen.

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation.

## KLAGEVEJLEDNING

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du skal være opmærksom på, at det kun er retlige forhold, der kan påklages. Det vil sige, at du kan klage, hvis du for eksempel mener, at udformningen af lokalplanen ikke ligger indenfor Planlovens rammer.

### Sådan klager du

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Frederikssund Kommune via klageportalen.



I klageportalen sendes din klage automatisk først til Frederikssund Kommune. Hvis Frederikssund Kommune fastholder afgørelsen, sender Frederikssund Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på Planklagenævnets hjemmeside.

### **Gebyr**

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

### **Klagefrist**

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

### **Opsættende virkning**

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Du kan få mere information på Nævnenes Hus - [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).