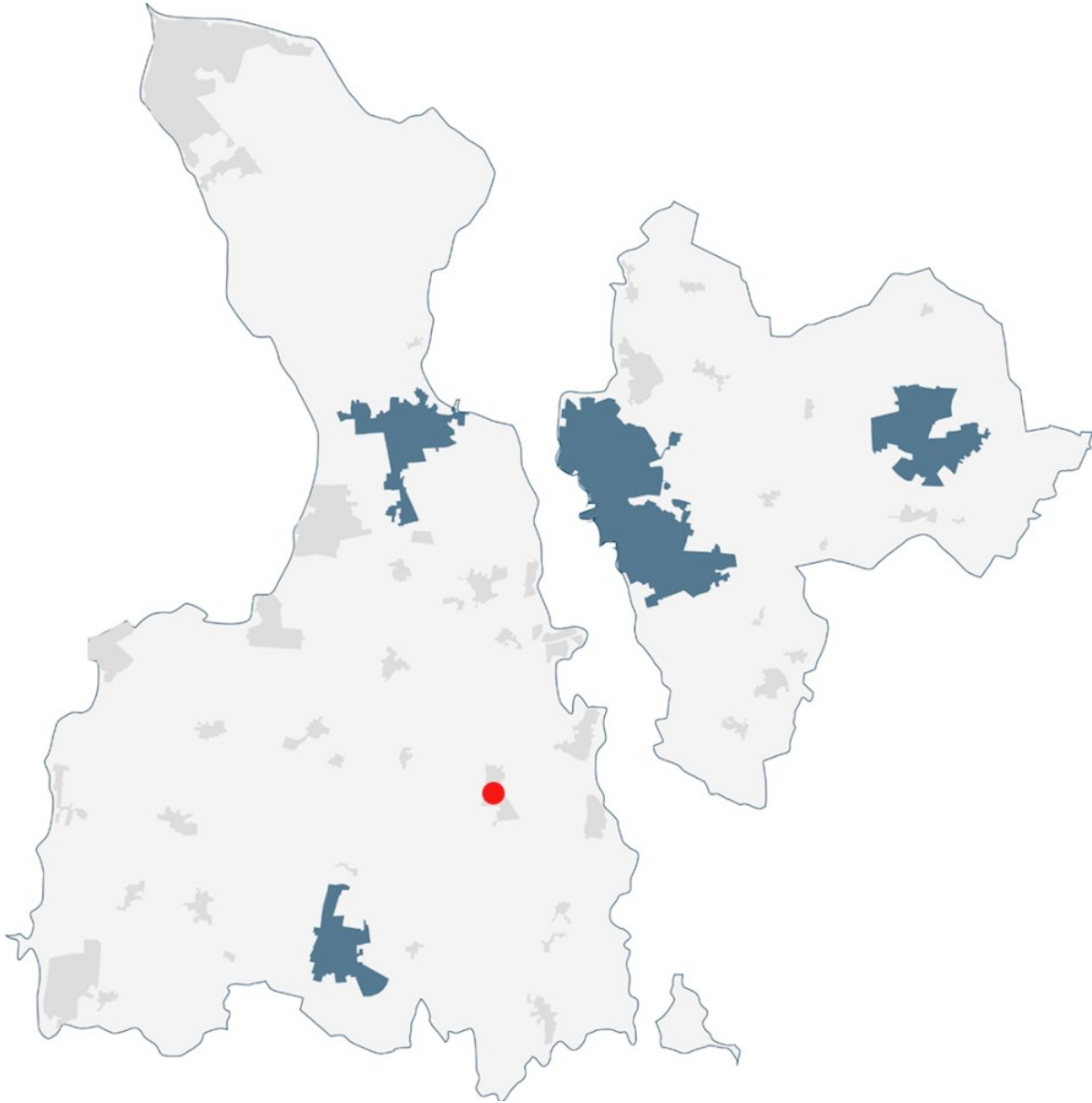


# Lokalplan 171 for et boligområde ved Sølvkærvej i Skuldelev

Vedtaget 11. september 2024



# Indholdsfortegnelse

For et boligområde ved Sølvkærvej i Skuldelev	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Lokalplanens formål og beliggenhed	4
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold	5
Forhold til anden planlægning og lovgivning	7
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	10
Miljøvurdering	11
Bestemmelser	11
Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold	22
Kortbilag 2 - Byggefelter og udstykningsplan	23
Kortbilag 3 - Veje, stier og affaldshåndtering	24
Kortbilag 4 - Grønne områder	25
Bekendtgørelse	27

# For et boligområde ved Sølvkærvej i Skuldelev

## 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 om ny lokalplan, som muliggør åben-lav boliger eller op til 10 tæt-lav boliger på en ejendom ved Sølvkærvej i Skuldelev.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et nyt boligområde, hvor der kan opføres tæt-lav og åben-lav boliger i overensstemmelse med kommuneplan 2021-25. Lokalplanen understøtter Frederikssund Kommunes byudviklingsstrategi om byudvikling i byzonelandsbyen Skuldelev ved at sikre, at omfanget af boligerne samt boligernes udseende tilpasses eksisterende boligbebyggelse i byen.

### Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Skuldelev i den østlige del af Hornsherred. Planområdet udgør ca. 4.600 m<sup>2</sup> og omfatter matrikelnummer 10v og 7000i Skuldelev By, Skuldelev.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af to dobbelthuse og Skuldelev Skole.

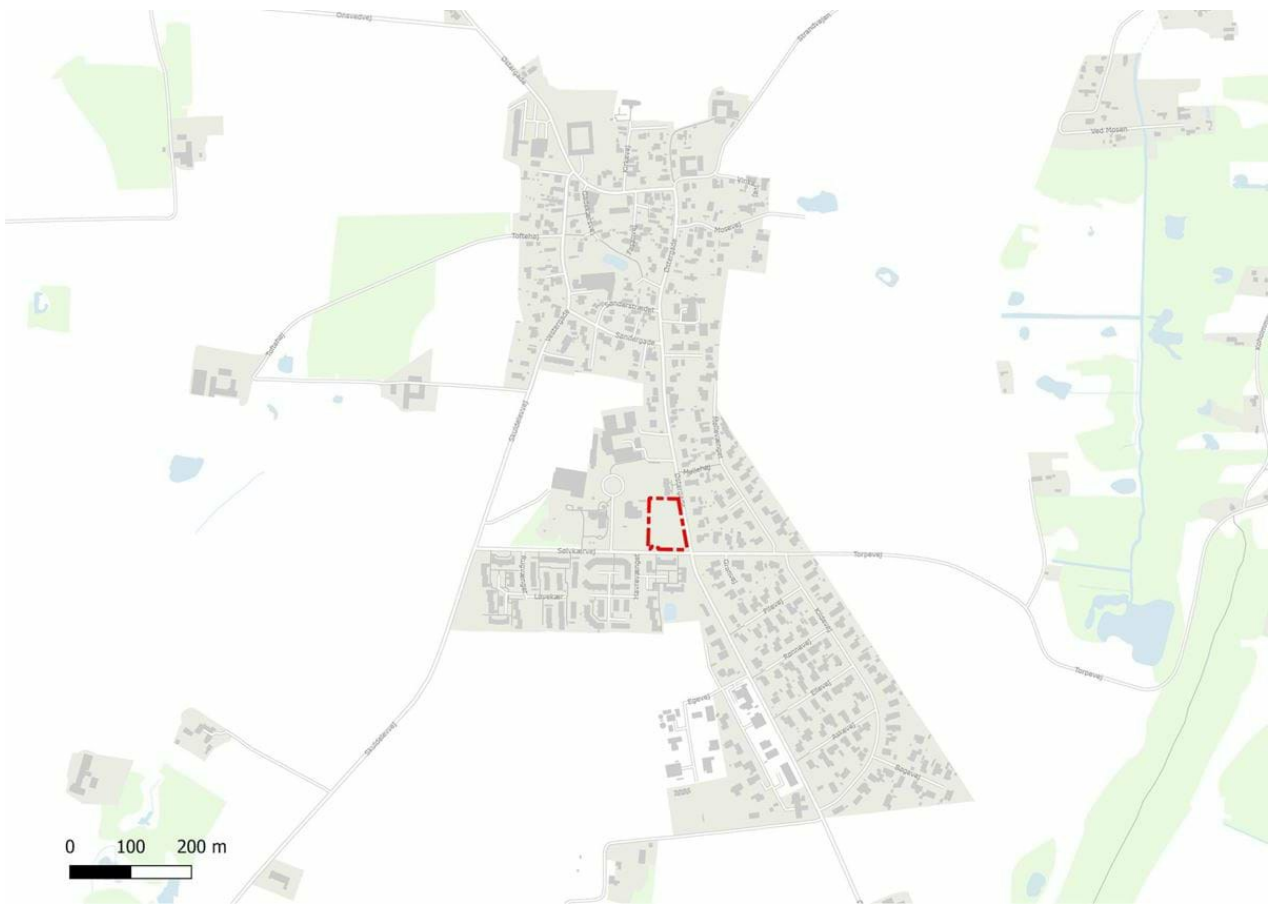
Mod øst afgrænses lokalplanområdet af et boligområde bestående af parcelhuse.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et boligområde bestående af rækkehuse.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af en børnepasnings institution.

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 100 m til Skuldelev Skole og ca. 600 m fra nærmeste indkøbsmulighed.

Der er fortov på både Østergade og Sølvkærvej som forbinder lokalplanområdet med eksisterende stinet i Skuldelev.



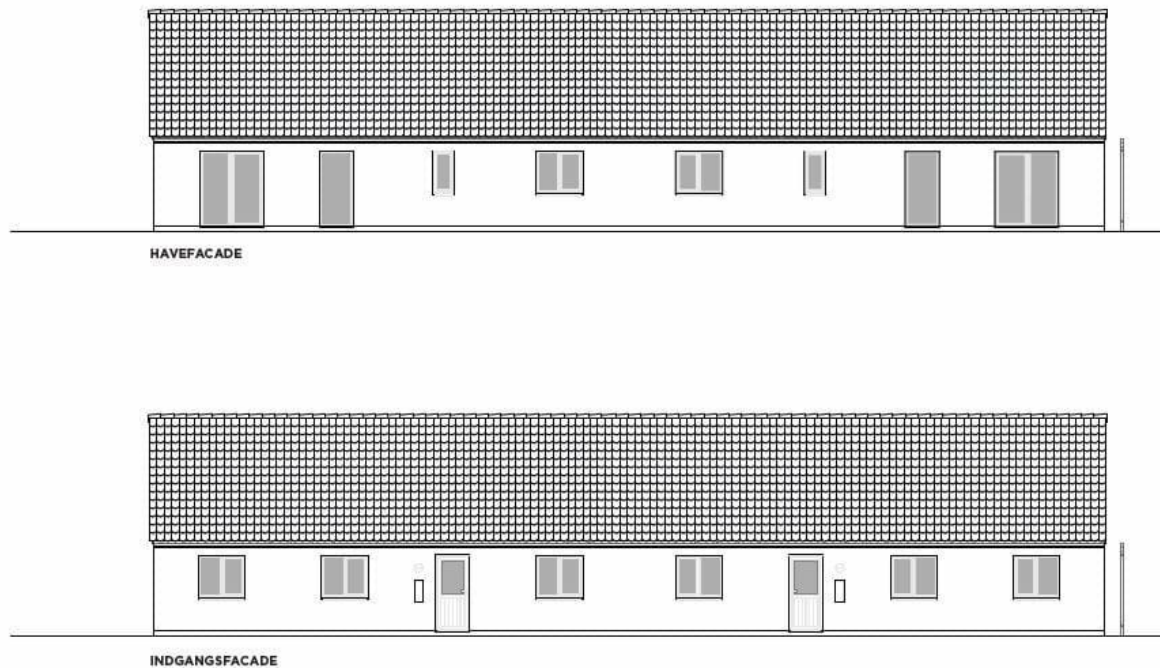
Oversigtskort 1: Kortet viser en lokalplanens afgrænsning markeret med rødt beliggende i Skuldelev.

## Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

### Indhold

Planen indeholder bestemmelser om, at området kan anvendes til boligformål heraf op til 10 boliger i form af dobbelthuse med en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte grund. Dobbeltbusene må opføres i op til 1,5 etage og en maks. højde på 8,5 meter. Dobbeltbusene skal have grundstørrelser på min. 250 m<sup>2</sup>. Planen åbner ligeledes mulighed for, at der kan etableres fritliggende enfamiliehuse i op til 1,5 etage og en maks. højde på 8,5 meter. Fritliggende enfamiliehuse skal have grundstørrelser på min. 700 m<sup>2</sup>.

Planen sikrer, at bebyggelsens omfang, udseende og placering indpasses det eksisterende bebyggede miljø i Skuldelev. Det bebyggede miljø i Skuldelev består i høj grad af fritliggende enfamiliehuse samt rækkehuse opført i teglsten, hovedsageligt i røde eller gule mursten med sadeltage med en hældning på ca. 40 grader. Karakteristisk for Skuldelev er også den nærliggende Skuldelev Skole, som er opført i røde teglmursten med et tag delvist udført i røde teglsten og delvist udført i sorte betonsten. Lokalplanen sikrer dermed, at der åbnes mulighed for, at byggeriets facader kan etableres i røde eller gule mursten med enten et rødt tegltag eller sort tag i betonsten.



Figur 1: Eksempel på facader på dobbelthuse.

Byggefeltet sikrer, at dobbelthusenes facader placeres parallelt med Østergade og Sølvkærvej. Ligeledes sikre de, at dobbelthusene placeres med luft imellem de enkelte huse, samt at dobbelthusenes haver vender ud til Østergade og Sølvkærvej.

Derudover sikrer planen, at der ved etablering af tæt-lav boliger etableres fælles friarealer, beplantning, parkeringsarealer, fællesaffaldshåndtering samt stier og boligvej, som forbindes til det eksisterende vej- og stisystem i området.

Yderligere sikre planen, at der etableres et dedikeret areal til fælles ophold.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at der kan opsamles tagvand til brug til fx WC-skyl og tøjvask.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag rummer et ubebygget græs areal i Skuldelev. Græsarealet har lejlighedsvist været benyttet som cirkusplads. I den sydvestlige del af lokalplanområdet er der i dag fælles affaldscontainere, som anvendes af nabobebyggelserne, som fortsætter ved vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen omfatter ikke arealet for disse fælles affaldscontainere.



Foto 1 viser den græsbeklædte grund fra sydvest, hvor inden for lokalplan 171 muliggør bebyggelse.

## 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

#### Landskabsbeskyttelse

Planområdet ligger i landzone inden for landskabet M9 Hornsherred Bundmoræneflade – størstedelen af karakterområdet, som har status som et landskab der skal søges vedligeholdt.

I forbindelse med planlægning for byudlæg til fremtidig byzone ved Skuldelev, skal der især sættes fokus på at de nye byområder ligger højt i landskabet og vil kunne ses langt omkring.

Planområdet omfatter dog et landzoneområde, som er beliggende centralt i Skuldelev by omsluttet af bebyggelse og på et terræn med samme højde som nabograndede. Frederikssund Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke det udpegede landskab negativt.

#### Parkering

Da lokalplanen ligger uden for de stationsnære områder, og lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger, fastsætter Kommuneplan 2021 bestemmelser om, at der skal etableres 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig, 2 p-pladser pr. åbenlav bolig og 2 cykel p-pladser pr. bolig.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der etableres 1,5 p-pladser samt 2 cykel p-pladser pr. tæt-lav bolig og 2 p-

pladser pr. åben-lav. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

## Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme B 4.31, der udlægger området til tæt-lav med en bebyggelsesprocent på 40 og åben-lav boliger med en bebyggelsesprocent på 30. Både tæt-lav og åben-lav kan etableres i op til 1,5 etager og en højde på højst 8,5 meter.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

## Planloven

### Servitutter

Der ophæves ingen servitutter ved vedtagelse af lokalplanen.

### Ekspropriation

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.

## 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.

For det øvrige hovedstadsområde:

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 kommuncentre 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. 387 boliger i Skuldelev, og med fuld udnyttelse af lokalplanen vil antallet af boliger i Skuldelev øges til et samlet antal på 403. Der er tale om en udvidelse af et eksisterende boligområde. Det er derfor Frederikssund Kommunes vurdering, at nye boliger på dette sted er af lokal karakter. Nye boliger vil medføre flere borgere i Skuldelev, hvilket blandt andet vil understøtte lokale funktioner som skole og idrætsfaciliteter.

Den byudvikling, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

## 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 et område, som ligger i en afstand af mindst 500 m til nærmeste Natura 2000 område: N136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

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

## Spildevandsplan 2013

Lokalplanområdet er separatkloakeret, således at spildevand og overfladevand afledes i hvert sit ledningssystem.

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg

Inden for lokalplanområdet ledes overfladevandet til Novafos underjordiske regnvandsledning.

Afløbskoefficienten på 0,35 for tæt-lav boligområde skal overholdes jf. Spildevandsplanen. Gældende for åben-lav (fritstående enfamiliehuse) gælder en afløbskoefficient på 0,25. Gældende for matrikler, som ikke er udlagt til boliger, gælder en afløbskoefficient på 0,25.

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.

Hvis afløbskoefficienten ikke overholdes, skal overskydende overfladevand renses og forsinkes på egen grund. Det er til enhver tid grundejeren af det udlagte fællesareal, som ejer og drifter nedsivningsanlægget.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan/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

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015-2021 for vandområdedistrikt II – Sjælland samt forslag til de nye vandområdeplaner 2021-2027. Hver vandområdeplan opstiller mål for, hvordan miljølstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Vandplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Byrådets fysiske planlægning må ikke forringe tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre, at de fastlagte miljømål i vandområdeplanen kan opfyldes.

## Grundvand

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

Området ligger i et indvindingsopland for Skuldelev Vandværk og Hyllingeriis Vandværk

Der må således ikke nedsives beskidt vand fra tage eller veje og parkeringspladser mv. til grundvandet.

Frederikssund Kommune vurderer, at nedsivning af rensset overfladevand fra tage og boligvej ikke vil påvirke grundvandet.

Overfladevand fra boligvejen skal renses og nedsives på fællesareal. Der må ikke anvendes vejsalt eller kemikalier på boligvejen. Overfladevand fra matrikler udlagt til bolig skal nedsives på egen matrikler.

Frederikssund Kommune vurderer, at arealanvendelsen til blandet boligområde ikke vil påvirke eller øge risikoen for grundvandet. Lokalplanen forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanen.

## 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.

# Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

## Forsyningsforhold

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af Skuldelev Energiselskab A M B A. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning.

### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Skuldelev Vandværk.

### Trafikale forhold

Lokalplanen giver mulighed for en mindre forøgelse på maksimalt 10 boliger i et byområde, hvor kommunen vurderer, at vejkapaciteten er god, både på Østergade og Sølvkærvej.

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 3. Boligerne inden for lokalplanområdet må benytte sig af en fælles affaldsløsning. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens gældende affaldsregulativ.

## 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 forurenet 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 forurenet, eller om der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

## Jordflytning

Da området hverken er kortlagt som forurenet 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:

- at planerne vedrører et mindre område, der samlet set giver mulighed for op til 10 boliger og at lokalplanområdet ikke vurderes at udgøre et særligt sårbart område, da det i dag er et bart og slået græsareal,
- at planerne ikke medfører påvirkning af Natura 2000 områder, heller ikke Bilag IV-arter, fugles yngle- og rasteområder, beskyttet natur, drikkevandsinteresser eller landskab,
- at den øgede trafikmængde, som lokalplanen vil afstedkomme, vurderes at være begrænset set i forhold til det omgivende miljø som helhed.

## Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01/03/2024 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

### § 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til boligformål enten i form af dobbelthusboliger eller fritliggende enfamiliehuse,
- at udlægge fælles grønne arealer i tilknytning til dobbelthuse,
- at boligvej til dobbelthuse etableres med vejadgang fra Sølvkærvej,
- at der ved etablering af dobbelthuse sikres stiadgang til lokalplanområdet,
- at sikre, at boliger langs Østergade og Sølvkærvej udføres med sadeltag med en hældning på 40-45 grader, som er karakteristisk for den ældste del af Skuldelev.
- at sikre, at indkørsler til fritliggende enfamiliehuse placeres med passende afstand til krydset ved Østergade og Sølvkærvej.

*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

#### § 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

#### § 2.1.2

Området omfatter matrikelnumrene 10v og 7000i Skuldelev By, Skuldelev samt alle matrikler der efter XX.XX.20XX udstykket herfra.

### § 2.2 Zonestatus

#### § 2.2.1

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne plan overføres landzonearealet.

Følgende matrikler overføres til byzone: matr. nr. 10v og en del af matr. nr. 7000i.

## § 3 ANVENDELSE

### § 3.1

#### § 3.1.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, som enten dobbelthuse eller fritliggende enfamiliehuse.

#### § 3.1.2

Offentligheden må færdes på lokalplanområdets fællesområder.

*Kommentar*

- *Fritliggende enfamiliehus: Et fritliggende enfamiliehus deler ingen vægge med et andet fritliggende enfamiliehus, men kan godt være bygget sammen med andre sekundære bygninger på grunden, for eksempel garage eller udhus.*
- *Doppelthus: To enfamiliehuse med lodret skel imellem.*

## § 4 Udstykning

### § 4.1

Udstykning til dobbelthusboliger skal følge strukturen vist i udstykningsplanen på kortbilag 2.

### § 4.2

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af grunde til dobbelthusboliger skal grundene have en grundstørrelse på mindst 250 m<sup>2</sup>.

### § 4.3

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af grunde til fritliggende enfamiliehuse skal grundene have en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

#### § 5.1.1

Ved etablering af tæt-lav boliger skal der etableres en ny boligvej med vejadgang fra Sølvkærvej som vist på kortbilag 3.

#### § 5.1.2

Boligvejen skal etableres i en bredde af min. 5,0 meter. Vejudlæg skal være min. 7 meter.

#### § 5.1.3

Boligvejen skal etableres med fast jævn belægning i form af belægningssten. Der kan anvendes permeable belægningssten.

#### § 5.1.4

Der er mulighed for at etablere en boligvej ved etablering af fritliggende enfamiliehuse.

#### § 5.1.5

Overkørsler skal have en afstand på min. 35 m til krydset ved Østergade og Sølvkærvej.

### § 5.2 Stier

#### § 5.2.1

Stier skal udlægges som vist på kortbilag 3 med en stibelægning med en bredde på 1,5 m.

#### § 5.2.2

Stier skal etableres i fast jævn belægning, dette kan være belægningssten.

### § 5.3 Parkering

#### § 5.3.1

Der skal etableres min. 1,5 parkeringspladser pr. dobbelthusbolig.

#### § 5.3.2

Der skal etableres min. 2 parkeringspladser pr. fritliggende enfamiliehus.

#### § 5.3.3

Parkeringspladser skal etableres med en bredde på min. 2,5 m og en længde på min. 5 m. Parkeringspladser skal have et manøvreareal på min. 7 m.

#### § 5.3.4

Ved etablering af dobbelthuse, skal der inden for lokalplanområdet, etableres min. 1 handicapparkeringsplads med en bredde på min. 3,5 m og en længde på min. 5 m.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang af primær bebyggelse

#### § 6.1.1

Bebyggelsesprocenten for dobbelthusboliger må højest være 40 %.

#### § 6.1.2

Bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse må højest være 30 %.

#### § 6.1.3

Boliger må højest opføres i 1,5 etager.

#### § 6.1.4

Bygningshøjden på boliger må højst være 8,5 m målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.

#### § 6.1.5

På hver grund må der opføres én dobbelthusbolig eller ét fritliggende enfamiliehus.

#### *Kommentar*

#### *Etageantal:*

- *Bolig i 1 etage: En bolig i 1 etage har kun en etage, nemlig stueplan, der er defineret som det plan i huset, hvor gulvet ligger i niveau med eller umiddelbart over terræn. Hvis huset udføres med tag med rejsning, må tagetagen ikke udnyttes til beboelse.*
- *Bolig i 1,5 etager: En bolig i 1,5 etager har en stueplan samt tag med høj rejsning (saddetag), så tagetagen kan udnyttes til beboelse. Den 1,5 etage i et halvandetplanshus kaldes også tagetagen. 1,5 etage skal forstås som 1 etage med udnyttelig tagetage.*

### § 6.2 Placering af primær bebyggelse

#### § 6.2.1

Tæt-lav boliger skal placeres inden for byggefeltene vist på kortbilag 2. Dog må udestuer placeres uden for byggefeltene. Byggefelter er placeret min. 5 meter fra vejskel til Østergade og Sølvkærvej.

#### § 6.2.2

Boliger (inklusive udestuer) må ikke placeres nærmere lokalplanafgrænsningen end 2,5 meter.

#### § 6.2.3

Åben-lav boliger (inklusive udestuer) må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 meter.

### § 6.3 Omfang af sekundær bebyggelse

#### § 6.3.1

Der må højst opføres 20 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse pr. tæt-lav bolig.

#### § 6.3.2

Sekundær bebyggelse må have en højde på højst 4 m.

#### § 6.3.3

Sekundær bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

#### § 6.3.4

Flagstænger må have en højde på højst 8 m.

#### § 6.3.5

Der må højst opsættes 1 flagstang pr. grund.

#### *Kommentar*

*Sekundær bebyggelse kan f.eks. være redskabsskure, udehuse, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser drivhuse med mere.*

### § 6.4 Placering af sekundær bebyggelse

#### § 6.4.1

Sekundær bebyggelse må opføres udenfor byggefeltet samt placeres nærmere naboskel end 2,5 m.

#### § 6.4.2

Sekundærbebyggelse placeret i naboskel må højst være 2,5 m i skel.

#### § 6.4.3

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

### § 6.5 Altaner, terrasser og tagterrasser

#### § 6.5.1

Der må ikke etableres altaner eller tagterrasser inden for lokalplanområdet.

### § 6.6 Tekniske anlæg

#### § 6.6.1

Solenergianlæg på tage skal placeres parallelt med og nedfældet i tagfladen. Solenergianlæg på tage må have et areal der højst udgør halvdelen af tagfladen.

#### § 6.6.2

Solpaneler og rammer skal være samme farve som tagfladen, det vil sige, enten sorte eller røde og med maksimal glansværdi 10.

*Kommentar:*

*Glansværdi er i henhold til Teknologisk Instituts målemetode DS/EN ISO 2813 eller tilsvarende.*

#### § 6.4.3

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskebe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering (§§ 6.4.1 - 6.4.2).

#### § 6.6.4

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

#### § 6.6.5

Anlæg til regnvandshåndtering skal placeres på de fælles friarealer og opholdsarealer, som er vist på kortbilag 4.

Overjordiske regnvandshåndteringsanlæg skal være regnvandsbassiner eller regnvandsbede og anlæggene skal udformes med et organisk og naturligt udtryk, som tilpasser sig landskabet dvs. uden lige kanter eller symmetri. Bassin eller regnbede må ikke indhegnes. Eventuelle sikkerhedsbarrierer skal etableres som naturlige barrierer, som for eksempel, sten og beplantning.

### § 6.7 Paraboler og antenner

#### § 6.7.1

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

#### § 6.7.2

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

#### § 6.7.3

Der må ikke placeres paraboler, antenner eller andre anlæg i flagstænger.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

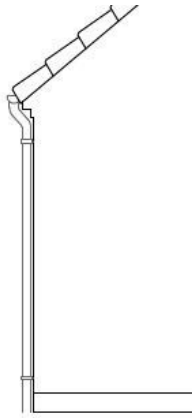
### § 7.1 Facader på primær bebyggelse

#### § 7.1.1

Bebyggelsens ydervægge skal være blank mur i gule eller røde teglsten.

#### § 7.1.2

Facader skal have gennemgående gesimsbånd, som vist i princippet på figur 2.



Figur 2: Principtegning af gesims på bygningernes facader.

### § 7.1.3

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

#### *Kommentar*

- Gesimsbånd er murafslutningen ved murkronen, der danner overgang mellem mur og tag.

## § 7.2 Tage på primær bebyggelse

### § 7.2.1

Tage på tæt-lav boliger inden for byggefelt A skal være symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40 og 45 grader.

### § 7.2.2

Tage på tæt-lav boliger inden for byggefelt B skal være symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 45 grader.

### § 7.2.3

Tage på åben-lav boliger skal være sadeltage med en hældning på mellem 40 og 45 grader.

### § 7.2.4

Tagbeklædningen på boliger skal være i røde eller sorte sten af beton eller tegl, eller udføres som grønt tag som fx sedum (levende tag). Tagbeklædning på udestuer kan desuden være tagpap og glas.

### § 7.2.5

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

### § 7.2.6

Tagrender og nedløbsrør og lignende må ikke være i zink eller kobber.

### § 7.2.7

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

## § 7.3 Kviste på primær bebyggelse

### Gældende for dobbelthuse

### § 7.3.1

Der må udføres maks. én tagkvist pr. tagflade pr. dobbelthusbolig.

### § 7.3.2

Kviste skal udføres som rytterkvist. Flunke skal udføres i træ. Kviste i samme tagflade gældende for hele dobbelthuset skal være ens.

### § 7.3.3



Kviste i samme tagflade gældende for hele dobbelthuset må maksimalt have en samlet bredde på 1/3 af hele dobbelthuset  
længde.

#### § 7.3.4

Vinduer i kviste må ikke være bredere end vinduerne i den underliggende facade og skal have en højde svarende til højest 2/3 af disse.

#### § 7.3.5

Kviste må ikke gennemskære gesimsbånd og tagfod.

### Gældende for fritliggende enfamiliehuse

#### § 7.3.6

Der må udføres to tagkviste pr. tagflade pr. fritliggende enfamiliehus.

#### § 7.3.7

Kviste skal udføres som rytterkvist. Flunke skal udføres i træ. Kviste i samme tagflade skal være ens.

#### § 7.3.8

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

#### § 7.3.9

Vinduer i kviste må ikke være bredere end vinduerne i den underliggende facade og skal have en højde svarende til højest 2/3 af disse.

#### § 7.3.10

Kviste må ikke gennemskære gesimsbånd og tagfod.

### § 7.4 Facader på sekundær bebyggelse

#### § 7.4.1

Sekundær bebyggelse skal opføres i træ. Dog må drivhuse opføres i glas

#### § 7.4.2

Der må ikke anvendes zink eller kobber.

### § 7.5 Tage på sekundær bebyggelse

#### § 7.5.1

Tagbeklædningen skal være røde eller sorte sten af tegl eller beton, sort tagpap, sort metal, integrerede solpaneler i rød/brun/sort eller grønt tag (levende tag). Tagbeklædning på drivhuse må være i glas.

#### § 7.5.2

Tagbeklædningen må højest have en glansværdi på 10.

#### § 7.5.3

Der må ikke anvendes zink eller kobber.

### § 7.6 Skiltning

#### § 7.6.1

Der må ikke skiltes inden for lokalplanområdet. Dog må der opsættes ét skilt i forbindelse med erhverv i egen bolig. Dette skal placeres på facaden og må maksimalt have en størrelse på højest 20 x 40 cm.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

## § 8.1 Opholdsarealer og friarealer

### § 8.1.1

Ved tæt-lav boliger skal der udlægges fælles friarealer og opholdsarealer, som vist på kortbilag 4.

### § 8.1.2

Grunde, som ikke udstykes til enkelte boliger, skal udlægges som fællesarealer og drives af grundejerforeningen.

### § 8.1.3

Der må etableres en legeplads på maks. 50 m<sup>2</sup> på de fælles opholdsarealer.

### § 8.1.4

Ved etablering af dobbelthuse må der ikke opføres boligbebyggelse på fælles opholdsarealer vist på kortbilag 4.

### § 8.1.5

Der må opføres ét udhus til drift af fælles friarealer vist på kortbilag 4. Udhuset må maks. have et etageareal på 20 m<sup>2</sup>.

### § 8.1.6

Tekniske anlæg til områdets drift som fx pumpestationer og mindre teknikbygninger skal placeres inden for de fælles friarealer vist på kortbilag 4.

## § 8.2 Terrænregulering

### § 8.2.1

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

### § 8.2.2

Terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 m er ikke tilladt.

### § 8.2.3

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

## § 8.3 Beplantning

### § 8.3.1

Der skal plantes minimum 6 træer på de udlagte opholdsarealer og fælles friarealer. Beplantningen skal udskiftes af grundejerforeningen, når den forgår som følge af sygdom, alder, beskadigelse el.lign.

### § 8.3.2

Beplantning af fælles friarealer skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten.

## § 8.4 Hegn

### § 8.4.1

Hegn skal være levende (hæk). Midterlinjen af levende hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 40 cm fra skel.

### § 8.4.2

Hegn må have en højde på maks. 1,8 m målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan.

### § 8.4.3

Der er forbud mod levende hegn på strækningen langs boligvej, som vist på kortbilag 4. Her skal hegn være fast hegn i træ eller plast med højde på højst 90 cm af hensyn til oversigtsforhold.

#### § 8.4.4

Der skal opføres fast hegn omkring den fælles affaldshåndtering.

#### § 8.4.5

I skel mellem tæt-lav boliger må der opføres fast hegn i en længde på maks. 3 m fra boligen, som vist i princippet på kortbilag 4.

### § 8.5 Belysning

#### § 8.5.1

Der skal etableres lyskilder på boligvejen og disse skal placeres højst 3 m over terræn.

#### § 8.5.2

Belysning af stier skal ske med lavtsiddende pullertlamper med en maksimumhøjde på 1,1 meter.

### § 8.6 Affaldshåndtering

#### § 8.6.1

Ved etablering af dobbelthuse skal der etableres fælles affaldshåndtering, som kan betjenes af renovationsvogn direkte fra Sølvkærvej. Den fælles affaldshåndtering skal placeres som vist på kortbilag 3.

#### § 8.6.2

Der må opføres et affaldsskur på placering for den fællesaffaldshåndtering vist på kortbilag 3.

## § 9 GRUNDEJERFORENING

### § 9.1 Grundejerforening

#### § 9.1.1

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

#### § 9.1.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

#### § 9.1.3

Grundejerforeningen 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

Tæt-lav boliger må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1.1-5.1.3, §§ 5.2.1, 5.2.2 samt §§ 5.3.1, 5.3.3-5.3.4.

### § 10.4 Opholdsarealer og friarealer

Tæt-lav boliger må ikke tages i brug før opholdsarealer og friarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.1.1.

### § 10.5 Beplantning

Tæt-lav boliger må ikke tages i brug før beplantning er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.3.1.

### § 10.6 Affaldshåndtering

Tæt-lav boliger må ikke tages i brug før der er anlagt fællesaffaldshåndtering i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.6.1.

## § 11 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

### § 11.1 Ophævelse af servitutter

#### § 11.1.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 171 ophæves ingen servitutter.

### § 11.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

#### § 11.2.1

Ved vedtagelse af lokalplan 171 ophæves ingen lokalplaner.

## § 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 den 11. september 2024 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør



## Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold



Kortbilag 1 viser lokalplanens afgrænsning, matrikelskel, højdekurver og de eksisterende forhold vist på et ortofoto.

## Kortbilag 2 - Byggefelter og udstykningsplan



Kortbilag 2 viser byggefelterne som er inddelt i A og B byggefelter og udstykningsplan.

## Kortbilag 3 - Veje, stier og affaldshåndtering



Kortbilag 3 viser vejadgang, samt placering for boligvej, stier, parkering og affaldshåndtering.



## Kortbilag 4 - Grønne områder



Kortbilag 4 viser lokalplanens grønne områder, hvilke inkluderer fælles friarealer og opholdsarealer, samt hvor der må placeres fast hegn.



## Bekendtgørelse

# Bekendtgørelse af vedtagelse af lokalplan 171

*Dato for bekendtgørelsen er den 13.09.2024*

Plan og teknik har den 11.09.2024 endeligt vedtaget lokalplan 171.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål. Boliger kan være enten i form af 5 dobbelthuse indeholdende i alt op til 10 boliger med grundstørrelse på min. 250 m<sup>2</sup>. Området kan også udstykkes til enfamiliehuse med en grundstørrelse på min. 700 m<sup>2</sup>. Dobelthusene og enfamiliehuse må opføres i op til 1,5 etage og en maks. højde på 8,5 meter.

Planen sikrer, at bebyggelsens omfang, udseende og placering indpasses det eksisterende bebyggede miljø i Skuldelev. Det bebyggede miljø i Skuldelev består i høj grad af fritliggende enfamiliehuse samt rækkehuse opført i teglsten, hovedsageligt i røde eller gule mursten med sadeltage med en hældning på ca. 40 grader. Lokalplanen sikrer dermed, at der åbnes mulighed for, at byggeriets facader kan etableres i røde eller gule mursten med enten et rødt tegltag eller sort tag i betonsten.

Ved etablering af dobbelthuse sikrer lokalplanen, at der skal etableres en boligvej med udkørsel til Sølvkærvej.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt fra 12. juni 2024 til 7. august 2024. Der er ikke foretaget ændringer ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Ved vedtagelse af lokalplan 171 for et boligområde ved Sølvkærvej i Skuldelev overføres området fra landzone til byzone.

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 MitID. 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.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk).