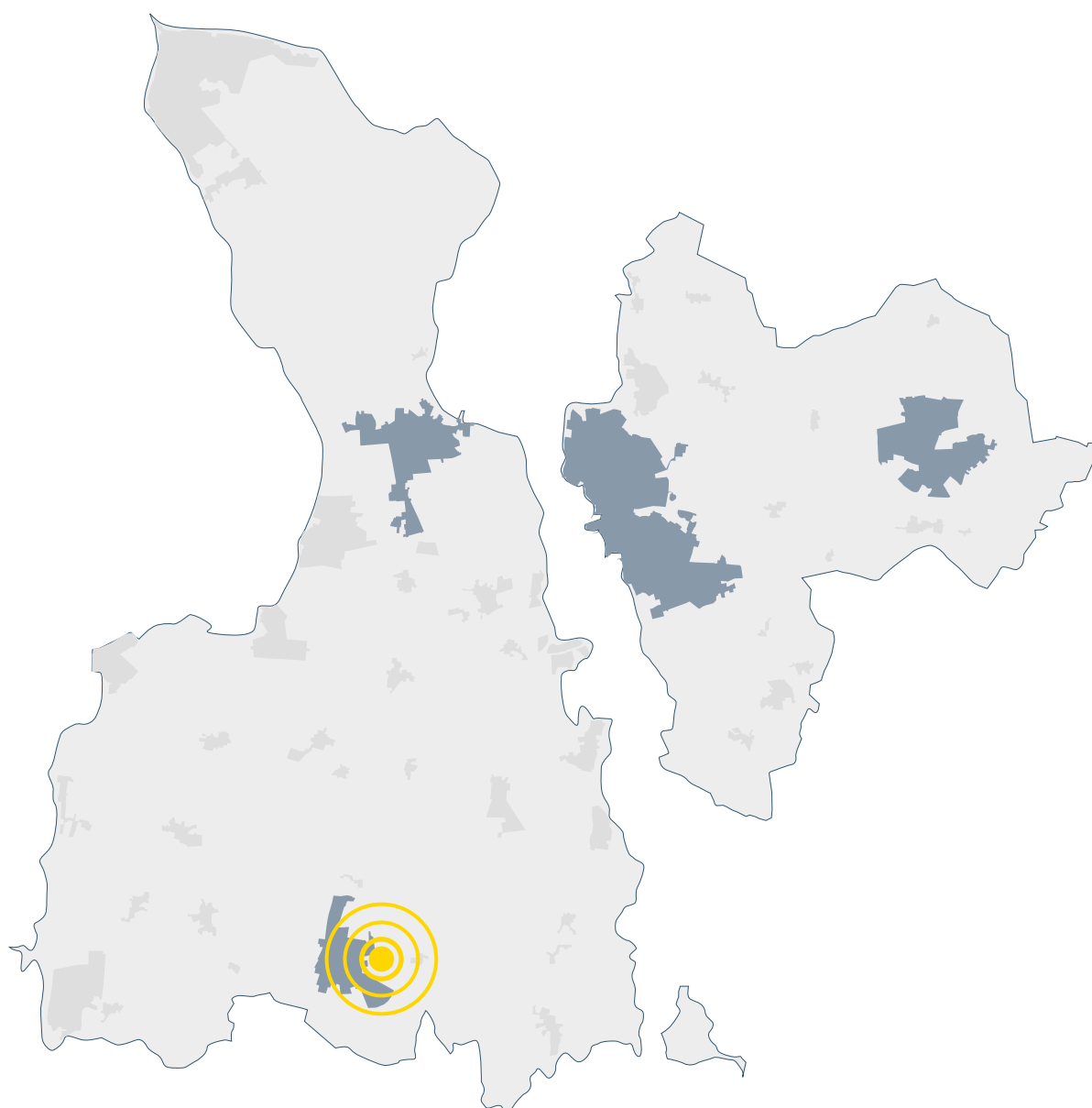


# LOKALPLAN 134

## Boligområde i Skibby ved Selsøvej

Vedtaget 10. marts 2020



FREDERIKSSUND  
KOMMUNE

# Hvad er en lokalplan?

---

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Byrådet kan herved påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.



# Indhold

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Redegørelse . . . . .                                 | 4         |
| BAGGRUND . . . . .                                    | 4         |
| FORMÅL . . . . .                                      | 4         |
| EKSISTERENDE FORHOLD . . . . .                        | 4         |
| LOKALPLANENS INDHOLD . . . . .                        | 5         |
| FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING . . . . . | 6         |
| FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER . . . . .          | 7         |
| SERVITUTTER . . . . .                                 | 9         |
| MILJØSCREENING . . . . .                              | 9         |
| <b>Bestemmelser . . . . .</b>                         | <b>10</b> |
| § 1. FORMÅL . . . . .                                 | 10        |
| § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS. . . . .                    | 10        |
| § 4. Udstykning . . . . .                             | 10        |
| § 5. VEJE, STIER OG PARKERING . . . . .               | 11        |
| § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING . . . . .       | 11        |
| § 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE . . . . .                  | 12        |
| § 8. UBEBYGGEDE AREALER. . . . .                      | 12        |
| § 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING. . . . .            | 14        |
| § 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN . . . . .                | 14        |
| § 12. RETSVIRKNING. . . . .                           | 14        |
| <b>Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning . . . . .</b>   | <b>15</b> |
| <b>Kortbilag 2 - Delområder . . . . .</b>             | <b>16</b> |
| <b>Kortbilag 3 - Udstykning. . . . .</b>              | <b>17</b> |
| <b>Kortbilag 4 - Vejforhold . . . . .</b>             | <b>18</b> |
| <b>Kortbilag 5 - Grønne strukturer . . . . .</b>      | <b>19</b> |
| <b>Kortbilag 6 - Illustrationsplan. . . . .</b>       | <b>20</b> |

# Redegørelse

## BAGGRUND

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om igangsættelse af en lokalplan, som gør det muligt at udbygge et boligområde i Skibby ved Selsøvej. Området er udpeget som byudviklingsområde i Frederikssund Kommuneplan 2017 - 2029.

Frederikssund Kommune ønsker, at området bliver et blandet boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 3. april 2018 at igangsætte udarbejdelsen af et lokalplanforslag, som åbner mulighed for at udbygge området med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

## FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre byudvikling af Skibby ved at give mulighed for, at der kan opføres boliger i et varieret udtryk af enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse.

Lokalplanen skal sikre forbindelser til det eksisterende vej- og stisystem i området, samt sikre placering og udformning af interne vej- og stiforbindelser inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens vej- og stisystem skal placeres og udformes med henblik på trafiksikkerhed og skal være med til at give området en særlig karakter.

Området er en del af et større byudviklingsområde i Skibby Øst. Lokalplanen skal derfor sikre, at der er en sammenhæng mellem de tilstødende

byudviklingsområder mod nord, syd og øst, der på sigt kan udbygges.

Lokalplanen skal fastlægge arealer til fællesarealer, rekreative forbindelse og grønne strukturer for at skabe en forbindelse med Skibby og det omkringliggende landskab og give området værdi for de kommende beboere i området.

Lokalplanen skal desuden sikre, at området indrettes med anlæg til lokal håndtering af regnvand via render, grøfter, wadi og bassiner.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er omfattet af matrikelnummer 5am og en del af 4f og 5a Skibby By, Skibby.

Området har et areal på ca. 10 ha og ligger øst for Skibby. Lokalplanafgrænsningen kan ses på kortbilag 1.

Området er afgrænset mod syd af Selsøvej og mod vest ligger det åbne land som landbrugsjord med mulighed for fremtidig byudvikling.

Mod nord ligger boligbebyggelsen Svinget og Nordmandsvænget og mod øst boligområdet ved Vibevej.

Området er et lettere kuperet terræn, der i dag bliver brugt som landbrugsjord. Området ligger i landzone, og vil med lokalplanen blive overført til byzone.



Luftfoto (J.W.Luftfoto) set fra nord mod syd. Lokalplanafgrænsningen er vist med rød signatur.



Visualisering af et varieret boligudtryk, med samme materiale- og farvevalg.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i et og to plan, herunder fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres 97 - 110 boliger afhængigt af, hvilke boligtyper der opføres.

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

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for arealanvendelsen og udstykning af området ved at inddele lokalplanområdet i fire forskellige delområder.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for placering og udformning af veje og stier samt fastsættelse af parkeringsnormer. Lokalplanen sikrer desuden mulighed for udbygning af et vejanlæg mod øst i forbindelse med kommende byudvikling af området.



Visualisering af boligvej med tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen sikrer stiforbindelser gennem området, fra eksisterende stier mod vest og nord og til de kommende byudviklingsområder mod nord og øst.

Boligbebyggelse må maksimalt opføres i en højde på 8,5 meter og med maksimalt 2 etager for fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse.

Omfanget af bebyggelsen fastsættes ved en bebyggelsesprocent på 30 % for fritliggende enfamiliehuse og 40 % for dobbelthuse og rækkehuse.

Boligbebyggelse skal opføres i teglsten og en del af boligfacaden kan opføres med andre materialer.

Bestemmelser omkring boligbebyggelsens udformning, placering, materiale- og farvevalg er udarbejdet med en intention om at skabe et varieret udtryk samtidig med, at der sikres en visuel sammenhæng i området.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ubebyggede arealer. Ved håndtering af overfladevand, skal løsningen give området et rekreativt værdi. Derudover fastsættes bestemmelser om hegn og beplantning, skiltning, fælles friarealer, renovation, terrænregulering, belysning, mm.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen.

### Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

Jævnfør Habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 1595 af 6. december 2018), om udpegning og administration af 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 omfatter et område, som ligger i oplandet til et meget følsomt Natura 2000 område (Roskilde Fjord). Området ligger cirka 1,5 kilometer fra Roskilde Fjord og cirka 2 kilometer fra Selsø Sø, som er en del af Natura 2000 området og af Nationalparken Skjoldungernes Land.

Lokalplanområdet 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 naturbeskyttelsesområder væsentligt, eller medføre beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### Vandplanerne

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

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.

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 ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Det vurderes, at arealanvendelsen til blandet 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.

### Naturbeskyttelse

En række naturtyper, såsom søer, enge, osv., er beskyttede med Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er en eksisterende sø, som ligger udenfor lokalplanområdets nordlige afgrænsning, som er registreret som beskyttet naturtype, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplan udlægger et areal til et regnvandsbassin til håndtering af regnvand, som ligger syd for den registrerede sø.

Regnvandsbassinet må ikke aflede til søen. Bassinet giver umiddelbart mulighed for nye levesteder for eventuelle bilag IV arter, i området.

De beskyttede naturtypers geografiske udstrækning kan ændre sig over tid. Arealafgrænsningen er derfor et øjebliksbillede af den § 3 beskyttede sø, som den så ud i 2018.

Opdaterede oplysninger om § 3 beskyttede naturtyper kan ses på Danmarks Miljøportals Arealinformation.

### 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.

Det er kommunens opgave at vurdere i hvilke tilfælde planlægning i kystnære byzone arealer reelt vil påvirke kystlandskabet.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen idet der fra arealet kun er cirka 1,5 kilometer til kysten ved Roskilde Fjord.

Området kan ikke ses fra kysten og da lokalplanen fastsætter, at ny bebyggelse ikke må overstige en højde på 8,5 meter, vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet.

### Skovbyggelinje

Syd for lokalplanområdet ligger en registreret fredskov, der afkaster en 300 meter skovbyggelinje, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, der omfatter størstedelen af lokalplanområdet.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv.

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

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

Lokalplanområdet ligger i Fingerplanens udpegnings for 'Det øvrige hovedstadsområde, Byområde'.

Området blev frigivet til byudvikling med vedtagelsen af Frederikssund Kommuneplan 2017 - 2029. Byudviklingen har lokal karakter og er med til at skabe sammenhæng med det eksisterende byområde i Skibby. Byudviklingen bidrager forsat til at fastholde en skarp grænse mellem by og land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

### Kommuneplanen

Området, som lokalplanen omfatter, er i dag omfattet af kommuneplanramme B 4.20.

Kommuneplanrammen giver mulighed for at området kan anvendes til boligområde med en blanding af åben-lav og tæt-lav boliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2017 - 2029.

### Landskabsanalyse/-strategi

Området er i Frederikssund Kommune Landskabsanalyse og Landskabsstrategi beskrevet som et let bølget morænelandskab. Området er i dag intensivt drevet, men landskabskarakterenes kulturhistoriske oprindelse kan fortsat erkendes, dog er karakteren lidt udvisket pga. byudbygning.

Område skal vedligeholdes, idet det er karakteristisk og i middel stand. Det anbefales derfor at:

- nye tiltag, bedst muligt, indpasses i områdets karakteristiske træk.
- områdets transparente fremtoning, med lange kig og oplevelsen af terrænforskelle bevares.
- der arbejdes med grønne kiler og strukturer der binder by og landskab sammen.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at påvirke landskabet mindst muligt, hvorfor der fastsættes bestemmelser for terrænreguleringen og en lav bygningshøjde, som skal være med til at fastholde det lange kig og oplevelsen af områdets landskabelige karakter.

### Eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 066, der blev vedtaget af Byrådet den 23. september 2014. Lokalplan nr. 066 er en rammelokalplan for området, der sikrer fastholdelse af eksisterende skel, indtil en ny lokalplan træder i kraft for området.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 134 aflyses lokalplan nr. 066 for Byudviklingsområde ved Selsøvej i Skibby.

### FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Skibby Vandværk.

### Varmeforsyning

Området ligger uden for forsyningsområderne, der er udpeget i kommuneplan 2017-2029.

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

### Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret i henhold til spildevandsplan 2013-2021, således at spildevand og regnvand tilsluttes hver sin ledning.

For at realisere denne lokalplan skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, som ændrer spildevandsplanens kloakeringsform til spildevandskloakeret. Det betyder, at overfladevand skal håndteres indenfor planområdet af grundejer selv.

Før spildevandsplanen kan realiseres skal der være etableret et regnvandslaug eller en grundejerforening, hvis funktion er, at drive og vedligeholde de fælles anlæg til regnvandshåndtering.

Lokalplanområdet er vandhåndteringsmæssigt inddelt i delområder, hvor hvert område har et regnvandsbassin, som området skal afvande til. Vandet nedsiver i bassinerne.

Delområderne er opdelt efter terrænet, således at vandet naturligt vil bevæge sig til bassinerne, der er placeret i lokalplanområdets lavtliggende områder.

Udover at håndtere regnvand inden for området, skal regnvandsbassinerne bruges som et rekreativt element i forbindelse med de fælles friarealer.

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)

### Vej-, sti- og parkeringsforhold

Indenfor lokalplanområdet inddeles vejene i fire typer, se kortbilag 2:

- Adgangsvejen
- Stamvej Øst
- Stamvej Vest
- Boligveje

For alle fire typer veje er der fastlagt bestemmelser for vejprofilerne.

Lokalplanområdet bliver vejbetjent fra Selsøvej, Det vurderes, at det er tilstrækkeligt med én adgangsvej til området i forhold til den kommende trafikmængde som området vil medføre.

Adgangsvejen, Stamvej Øst og Stamvej Vest må kun betjene boligvejene. Boligvejene skal fungere som vejadgang til de enkelte matrikler.

Stamvej Øst skal give mulighed for en fremtidig vejadgang til et byudviklingsområde mod øst for lokalplanområdet.

Boligvejene må etableres med græsarmering, hvis den etableres som kørefast belægning, dvs. med en tæt armering, der gør det muligt at transportere affaldspande fra de enkelte ejendomme til en renovationsbil. Derudover skal græsarmeringen kunne tåle stor belastning fra bl.a. renovationsbiler, og skal egne sig til

parkeringsarealer, trafikerede arealer, brandveje og boligområder.

Lokalplanen af trukket et par meter tilbage fra vejskel mod Selsøvej således, at der på sigt kan etableres en cykelsti langs Selsøvej, der forbinder Skibby til Manderup.

Parkering skal ske på egen matrikel. Ved tæt-lav boligbebyggelse kan der etableres fællesparkering. Parkering skal overholde Frederikssund Kommunes parkeringsnorm.

Lokalplanen medfører ingen væsentlige ændringer, i forhold til den eksisterende trafikmængde på Selsøvej.

### 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.

### Støj

Virksomheder i området skal både i anlægs- og i driftsfasen overholde kommunens Forskrift for støj og vibrationer, med mindre de er underlagt anden lovgivning på støjområdet.

Støj må ikke overskride grænserne ved boliger.

Forskriften fås ved henvendelse til Frederikssund Kommune.

### 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 lokalplanområdet i henhold til jordforureningsloven.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Arbejdet må først fortsætte, når Frederikssund Kommune 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. Forurenet jord og jord fra offentlige vejmatriler må ikke flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til Frederikssund Kommune.

## Museumsloven

Der er to registrerede ikke fredede fortidsminder indenfor lokalplanafgrænsningen - to rundhøje, der dateres til Oldtiden.

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.

## SERVITUTTER

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikre 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.

Tværs over området ligger en nedkravet spildevandsledning, samt to nedgravede regnvandsledninger, disse er tinglyst på området. Al bebyggelse og større beplantning skal overholde en respektafstand til ledningerne på 2 meter.

## MILJØSCREENING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25/10/2018), skal Frederikssund Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Frederikssund Kommune har gennemført en miljøscreening af planen i henhold til § 8, stk.

2, da planen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

I forbindelse med gennemførelsen af miljøscreeningen, har kommunen truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet. Konklusionen bekendtgøres offentligt inden den endelige godkendelse af planen.

# Bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (LBK nr 287 af 16/04/2018) 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

§ 1.1 Formålet med lokalplanen er at sikre:

- byudvikling af området ved at give mulighed for, at der kan opføres et varieret udbud af enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse.
- vejadgang fra Selsøvej og sikre en vej- og stistruktur, der skaber gode forbindelser til de eksisterende boligområder og kommende byudviklingsområder mod øst og nord.
- at området indrettes med grønne fælles friarealer til områdets beboere.
- at området indrettes med anlæg til lokal håndtering af regnvand, via render, grøfter, wadi og bassiner.

### 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 Området omfatter matrikelnumrene 5am og en del af 4f og 5a Skibby By, Skibby samt alle matrikler, der udstykkes fra matriklerne, efter den offentlige bekendtgørelse.

§ 2.2 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

### Zonestatus

§ 2.3 Lokalplanområdet inddeles i fire delområder, som vist på kortbilag 2.

§ 2.4 Delområde 1-4 ligger i landzone og bliver med lokalplanens endelige vedtagelse overført til byzone.

## § 3. ANVENDELSE

### Delområde 1

§ 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til:

- Fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse.
- Boliger skal anvendes som helårsboliger.
- LAR-løsninger til håndtering af regnvand.

### Delområde 2

§ 3.2 Delområde 2 må kun anvendes til:

- Dobelthuse og rækkehuse samt tilhørende kollektive anlæg til brug for delområdets beboere.
- Boliger skal anvendes som helårsboliger.
- LAR-løsninger til håndtering af regnvand.

### Delområde 3

§ 3.3 Delområde 3 må kun anvendes til:

- Fritliggende enfamiliehuse.
- Boliger skal anvendes som helårsboliger.
- LAR-løsninger til håndtering af regnvand.

### Delområde 4

§ 3.4 Delområde 4 må kun anvendes til:

- Fælles friarealer.
- LAR-løsninger til håndtering af regnvand.
- Fælles anlæg til områdets bug og forsyning.

### Kommentar

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 3.

### Delområde 1

§ 4.2 Inden for delområde 1 gælder, at:

- Grundstørrelsen for den enkelte matrikel ikke må være mindre end 700 m<sup>2</sup> for fritliggende enfamiliehuse.
- Grundstørrelsen for den enkelte matrikel ikke må være mindre end 400 m<sup>2</sup> pr. bolig for dobbelthuse.

### Delområde 2

§ 4.3 Inden for delområde 2 gælder, at grundstørrelsen for den enkelte matrikel ikke må være mindre end 250m<sup>2</sup>.

### Delområde 3

§ 4.4 Inden for delområde 3 gælder, at grundstørrelsen for den enkelte matrikel ikke må være mindre end 700 m<sup>2</sup> for fritliggende enfamiliehuse.

### Delområde 4

§ 4.5 Inden for delområde 4 må der ikke ske yderligere udstykning.

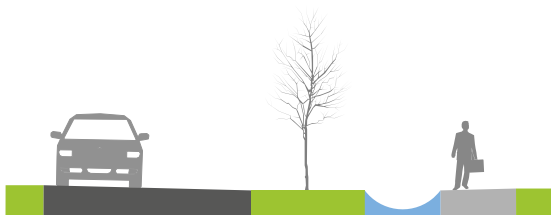
## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### Veje

§ 5.1 Der skal etableres veje i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 5.2 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Selsøvej, som vist på kortbilag 4.

§ 5.3 Adgangsvejen skal mindst udlægges i en bredde på 14,5 meter. Adgangsvejen skal bestå af kørebane, rabat med plads til vejtræer, LAR og sti.



Vejudlæg adgangsvejen

§ 5.4 Stamvej Vest skal mindst udlægges i en bredde på 11,5 meter. Stamvej Vest skal bestå af kørebane, rabat, LAR og sti.



Vejudlæg stamvej vest

§ 5.5 Stamvej Øst skal mindst udlægges i en bredde på 14,5 meter. Stamvej Øst skal bestå af kørebane, rabat med plads til vejtræer, LAR og sti.

§ 5.6 Stamvej Øst skal udføres med mulighed for at videreføre vejen ind i det nye byudviklingsområde mod øst.



Vejudlæg stamvej øst

§ 5.7 Boligveje skal mindst udlægges i en bredde af 8,5 meter. Boligveje skal bestå af kørebane, LAR og sti.



Vejudlæg boligvejene

§ 5.8 Adgangsvejen, Stamvej Øst og Stamvej Vest må kun betjene boligvejene. Boligvejene giver vejadgang til de enkelte matrikler.

§ 5.9 Adgangsvejen, Stamvej Øst og Stamvej Vest skal belægges med asfalt.

§ 5.10 Boligvejene skal belægges med enten asfalt eller græsarmering.

§ 5.11 Græsarmeringen skal være af kørefast belægning, dvs. med en tæt armering, der gør det muligt at transportere affaldsspande fra de enkelte ejendomme til en renovationsbil. Derudover skal græsarmeringen kunne tåle stor belastning fra bl.a. renovationsbiler og skal egne sig til parkeringsarealer, trafikerede arealer, brandveje og boligområder.

### Stier

§ 5.12 Der skal etableres stier i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 5.13 Alle stier i forbindelse med vej skal udlægges i en bredde på mindst 1,5 meter. Øvrige stier skal udlægges med en bredde på mindst 2 meter.

§ 5.14 Stiernes skal belægges med enten belægningssten, grus, stenmel, slotsgrus eller lignende grustyper.

### Parkering

§ 5.15 Inden for delområde 1 og 3 skal der mindst udlægges areal til 2 bilparkeringspladser pr. bolig på egen matrikel.

§ 5.16 Inden for delområde 2 skal der mindst udlægges areal til 2 bilparkeringspladser pr. bolig på egen matrikel. Der kan dog i stedet udlægges areal til 1,5 bilparkeringspladser pr. bolig, hvis parkeringen udlægges som fællesparkering.

§ 5.17 Ved ibrugtagning af ny boligbebyggelse eller ændret anvendelse, skal der være anlagt mindst 1 bilparkeringsplads pr. bolig.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Omfang

§ 6.1 Fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse må maksimalt opføres i 2 etager.

§ 6.2 Boligbebyggelse må maksimalt have en højde på 8,5 meter målt fra et fastlagt niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 6.3 Sekundær bebyggelse må maksimalt opføres med en højde på 3 meter målt fra et fastlagt niveauplan fastsat i henhold til det til en hver tid gældende bygningsreglement.

§ 6.4 Bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

§ 6.5 Bebyggelsesprocenten for dobbelthuse og rækkehuse må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

### Placering

§ 6.6 Fritliggende enfamiliehuse skal placeres mindst 2,5 meter fra matrikelstel.

§ 6.7 Der må ikke etableres bebyggelse eller anlæg ovenpå det rørlagte vandløb, som vist på kortbilag 4. Afstand - referer til byggelinje.

§ 6.8 Dobelthuse, rækkehuse og kædehuse skal være sammenbygget i skel med mindst en tredjedel af gavllængden.

§ 6.9 Inden for delområde 2 er der mulighed for at boligbebyggelsen sammenbygges med en carport placeret mellem boligbebyggelsen.

### Kommentar

Sekundær bebyggelse kan for eksempel være carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser, drivhuse mm.

## § 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Materiale

§ 7.1 Boligbebyggelse skal fremstå i teglsten som blank mur, pudset eller vandskuret. En tredjedel af boligfacaderne kan samlet opføres med andre materialer.

§ 7.2 Sekundær bebyggelse kan opføres i andre materialer.

§ 7.3 Udestuer og drivhuse skal fremstå med glasfacader eller med hvid eller klar plast.

### Tage

§ 7.4 Boligbebyggelsens tage skal udføres i tagpap, betontagsten, tegl, decra eller som begrønnede tage (fx sedum) og med mulighed for indpasning af solpaneler. Karnapper, indgangspartier og lignende kan udføres i andre materialer.

§ 7.5 Tagbeklædning må maksimalt have en glansværdi på 10.

### Solenergianlæg

§ 7.6 Solpaneler skal enten etableres som integreret del af selve taget, placeres parallelt og plant med tagfladen, fremstå som selve tagkonstruktionen eller være skjult bag murkrone.

§ 7.7 Solpaneler og rammer skal være sorte med maksimal glansværdi 10.

### Skiltning

§ 7.8 Der må udelukkende skiltes i tilknytning til den ejendom, hvorfra der drives virksomhed.

§ 7.9 Der må kun skiltes en gang per virksomhed.

§ 7.10 Skiltning skal enten placeres direkte på gavl eller facade eller som udhængsskilt på udhængsarm. Dog må disse ikke røre mere end 1 meter ud.

§ 7.11 Skilte må maksimalt have en størrelse på 100 x 75 cm.

§ 7.12 Der må ikke opsættes enkeltstående reklameskilte inden for lokalplanområdet.

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

§ 7.14 Almindelig husnummerering og henvisningsskilte er tilladt.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### Overfladevand

§ 8.1 Overfladevand skal håndteres ved LAR-løsninger, hvor alt regnvand fra faste overflader skal håndteres inden for lokalplanområdet.

§ 8.2 Bassinerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 8.3 Bassinerne må ikke udformes med rette linje eller være symmetriske, da bassinerne skal have et organisk og naturligt udtryk, som passer til landskabet.

§ 8.4 Bassinerne må maksimalt have en dybde på 1,2 meter, og siderne i bassinet må maksimalt udføres med en hældning på 1:4.

§ 8.5 Bassinerne må ikke hegnes. Eventuelle sikkerhedsbarrierer skal etableres som naturlige barrierer som for eksempel sten og beplantning.

§ 8.6 Langs alle veje skal etableres wadi, render eller grøfter, der skal lede vandet til regnvandsbassinerne.

§ 8.7 Alle ejendomme skal lede vand fra befæstede arealer inden for den enkelte grunde, inklusive bebyggelsen, til regnvandsanlægget, enten på overfladen i wadi, render, grøfter eller rørlagt.

### Befæstelsesgrad

§ 8.8 Befæstelsesgraden omfatter alle overflader med fast belægning, samt arealer med bebyggelse.

§ 8.9 Inden for delområde 1 og 3 må befæstelsesgraden for den enkelte grund maksimalt være 50%.

§ 8.10 Inden for delområde 2 må befæstelsesgraden for den enkelte grund maksimalt være 75%.

### Beplantning

§ 8.11 Der skal etableres vejtræer i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 8.12 Haver og fællesarealer skal primært etableres som græsareal eller bede, da andelen af befæstede arealer generelt skal begrænses. Inden for fællesarealerne kan plantes enkeltstående eller enklaver af træer.

### Hegn

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

§ 8.14 Levende hegn skal udføres som stedsegrøn beplantning, f.eks. liguster.

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

§ 8.16 Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på den side, der vender ind mod egen matrikel, og højest i den samme højde, som det levende udvoksede hegn.

§ 8.17 I delområde 1 og 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.

### Fælles arealer

§ 8.18 Ubebyggede arealer og fællesarealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og/eller parkering udover, hvad der normalt hører til i et boligområde.

### Note

Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, campingvogne, trailere

e.lign. ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

### Renovation

§ 8.19 Affaldsbeholdere skal placeres på den enkelte matrikel.

§ 8.20 Affaldsbeholdere skal afskærmes, set fra vej og fællesarealer. Afskærmningen skal bestå af hæk eller fast hegn.

§ 8.21 Der kan etableres fælles affaldshåndtering, som en mindre miljøstation. Ved fælles miljøstation skal afskærmningen bestå af fast hegn. Placeringen skal overholde gældende Regulativ for Husholdningsaffald.

### Terrænregulering

§ 8.22 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

§ 8.23 I forbindelse med etablering af regnvandsbassiner, kan der tillades større terrænregulering for det areal, som er omfattet af regnsvandbassinerne.

### Belysning

§ 8.24 Vejbelysning skal bestå af mastbelysning med en maksimal højde på 5 meter.

§ 8.25 Vejbelysning skal være afskærmet og må kun give lys, der er nedadrettet.

§ 8.26 Stibelysning skal udføres som orienteringslys, enten som master med en maksimal højde på 4 meter.

§ 8.27 Stibelysning skal være afskærmet og må kun give lys, der er nedadrettet.

### Ledninger, kabler, mv.

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

§ 8.29 Der må ikke opsættes radio- og/eller amatørmaster.

### Flagstænger

§ 8.30 Der må kun opsættes flagstænger inden for delområde 3.

§ 8.31 Der må kun opsættes én flagstang pr. matrikel.

§ 8.32 Flagstænger må maksimalt have en højde på 10 meter.

## §9. GRUNDEJERFORENING

§ 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening/ejerforening for samtlige ejere inden for lokalplanområdet.

§ 9.2 Der skal oprettes et regnvandlaug for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Regnvandslauget skal drive og vedligeholde de fælles anlæg til regnvandshåndtering. Hvis vedligeholdelse og drift af fælles anlæg til regnvandshåndtering i området varetages af en grundejer- eller ejerforening kan regnvandslauget være en del af denne grundejer- eller ejerforeningen, når regnvandslaugets vedtægter indgår i grundejerforeningens vedtægter.

§ 9.3 Alle grundejere/ejere er pligtige til at være medlemmer af grundejerforening/ejerforening inden for lokalplanens område.

§9.4 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af lokalplanområdets fællesarealer, herunder veje, stier, legepladser, beplantningsbælter, mm.

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

## § 10. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

§ 10.1 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, dvs. det offentlige spildevandssystem og det lokale vandværk.

§ 10.2 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fælles spildevandsanlæg.

§ 10.3 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret adgangsvej og parkeringspladser inden for lokalplanområdet jf. § 5.

## § 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

§11.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 134 aflyses lokalplan nr. 066 for Byudviklingsområde ved Selsøvej i Skibby.

## § 12. RETSVIRKNING

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

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

### Dispensation

§ 12.2 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

### Ekspropriation

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

### Servitutter

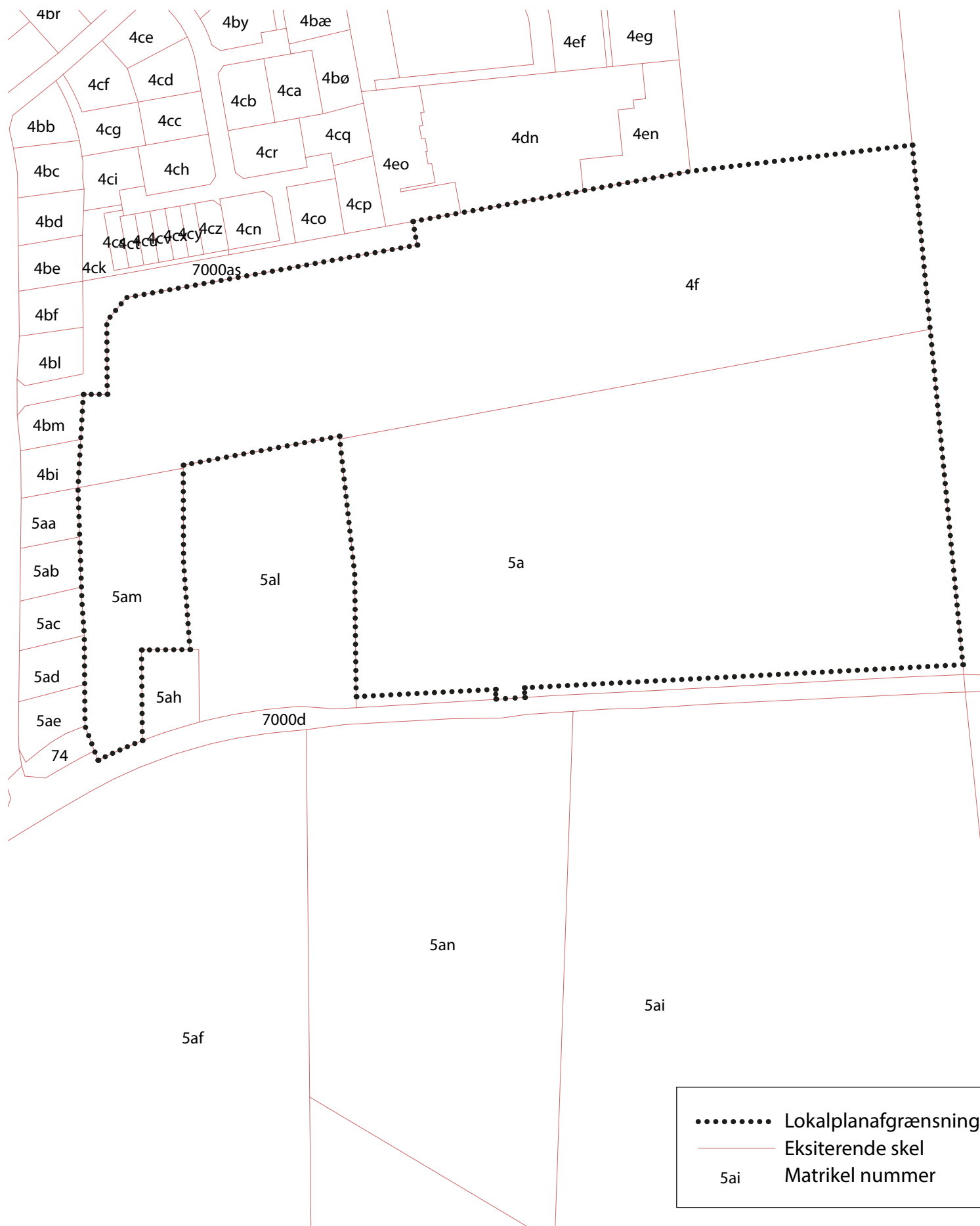
§ 12.4 I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## VEDTAGELSE

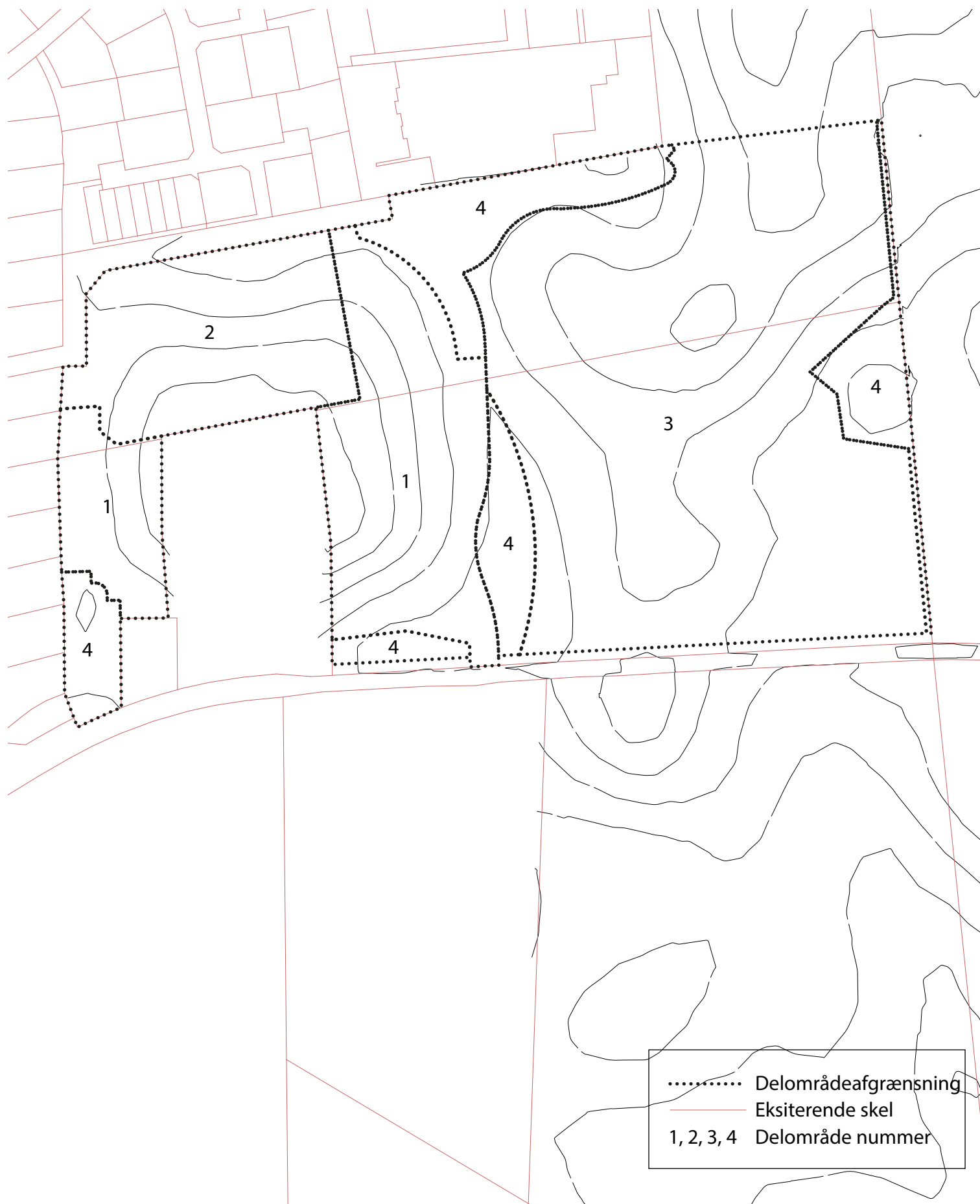
Således vedtaget af Frederikssund Kommune den 10. marts 2020 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

John Schmidt Andersen Borgmester /  
Jorben Kjærgaard kommunaldirektør

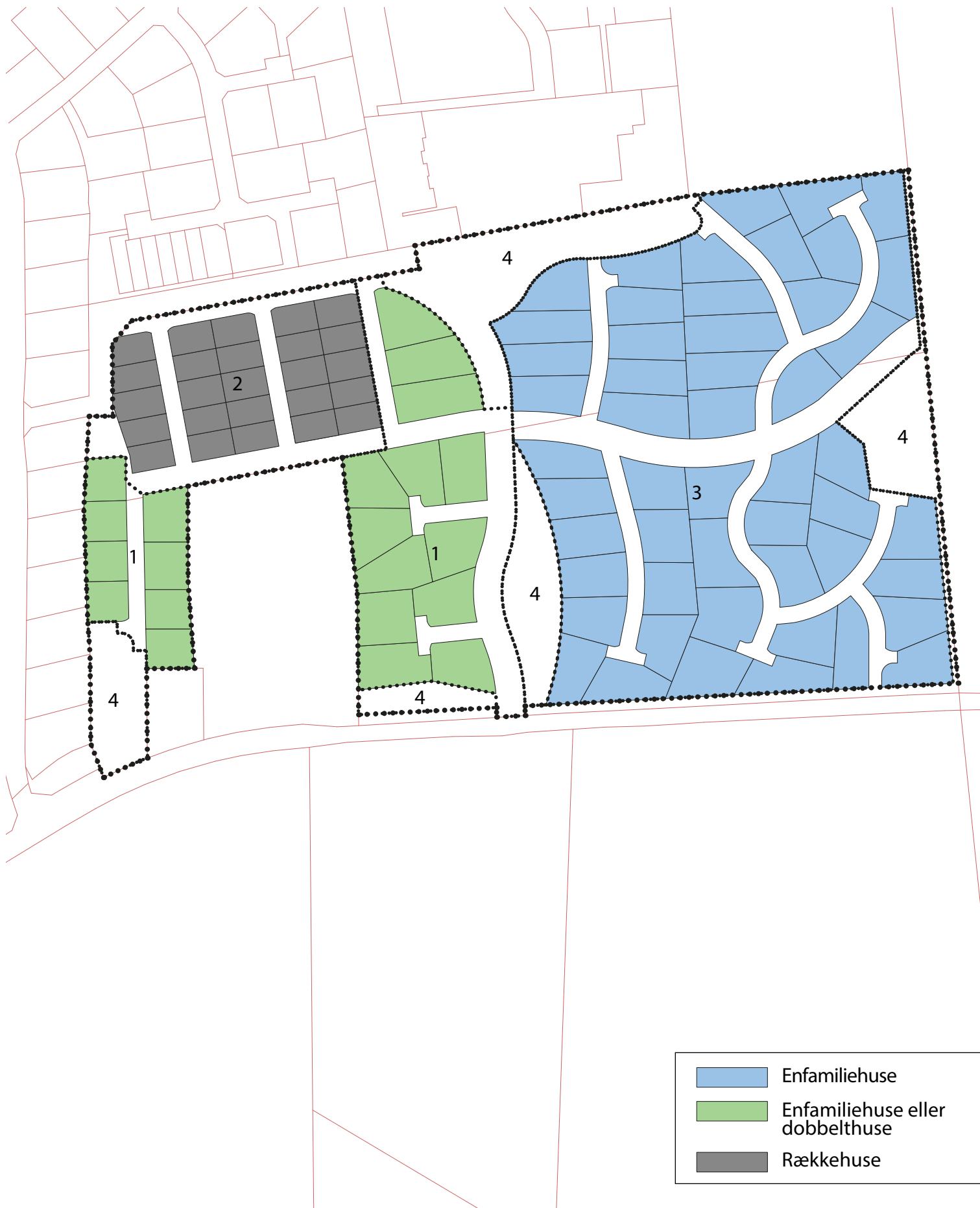
# Kortbilag 1 - Lokalplanaforgrænsning



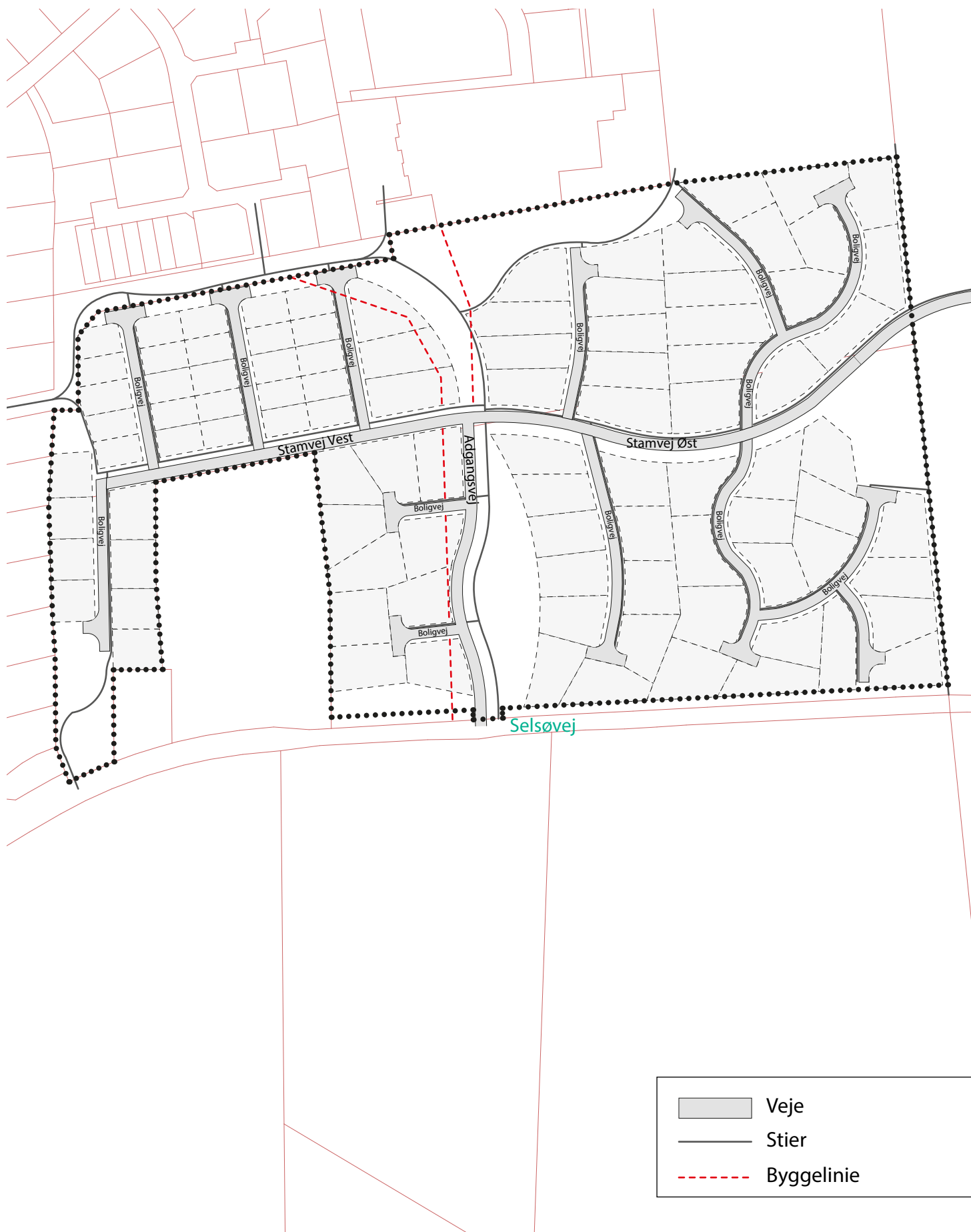
# Kortbilag 2 - Delområder



# Kortbilag 3 - Udstykning



# Kortbilag 4 - Vejforhold



# Kortbilag 5 - Grønne strukturer



# Kortbilag 6 - Illustrationsplan



# Bekendtgørelse

---

Dato for bekendtgørelsen er den 10. marts 2020.

Forslag til lokalplan 134 Boligområde i Skibby ved Selsøvej.

Plan- og Miljøudvalget vedtog den 3. marts 2020 at vedtage lokalplan 134 Boligområde i Skibby ved Selsøvej.

Formålet med lokalplanen er at sikre byudvikling af Skibby ved at give mulighed for, at der kan opføres boliger i et varieret udtryk af enfamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse.

Området er en del af et større byudviklingsområde i Skibby Øst. Lokalplanen skal derfor sikre, at der er en sammenhæng mellem de tilstødende byudviklings-områder mod nord, syd og øst, der på sigt kan udbygges.

## Høring

Forslag til lokalplan 134 har været offentligt fremlagt i perioden fra den 22. august til den 17. oktober 2019.

I høringsperioden er der modtaget fire høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til ændringer i lokalplanen ved følgende:

- Præcisering af grundstørrelse for dobbelthuse
- Tilføjelse med placering af fællesanlæg
- Rettelser af bredder på stier og boligveje
- Ændring af hældning på bassinkanter

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.

Ved vedtagelse lokalplan 134 ophæves Lokalplan 066 vedtaget den 23. september 2014 delvist.



#### Klagevejledning

Kommunens afgørelse om at vedtage lokalplan 134 kan påklages til Planklagenævnet.

Hvis du vil klage, skal du gøre det via klageportalen, som du finder via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk). Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Frederikssund kommune via klageportalen. Når du klager, skal du betale et klagegebyr.

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 [naevneneshus.dk](http://naevneneshus.dk).

#### 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.

