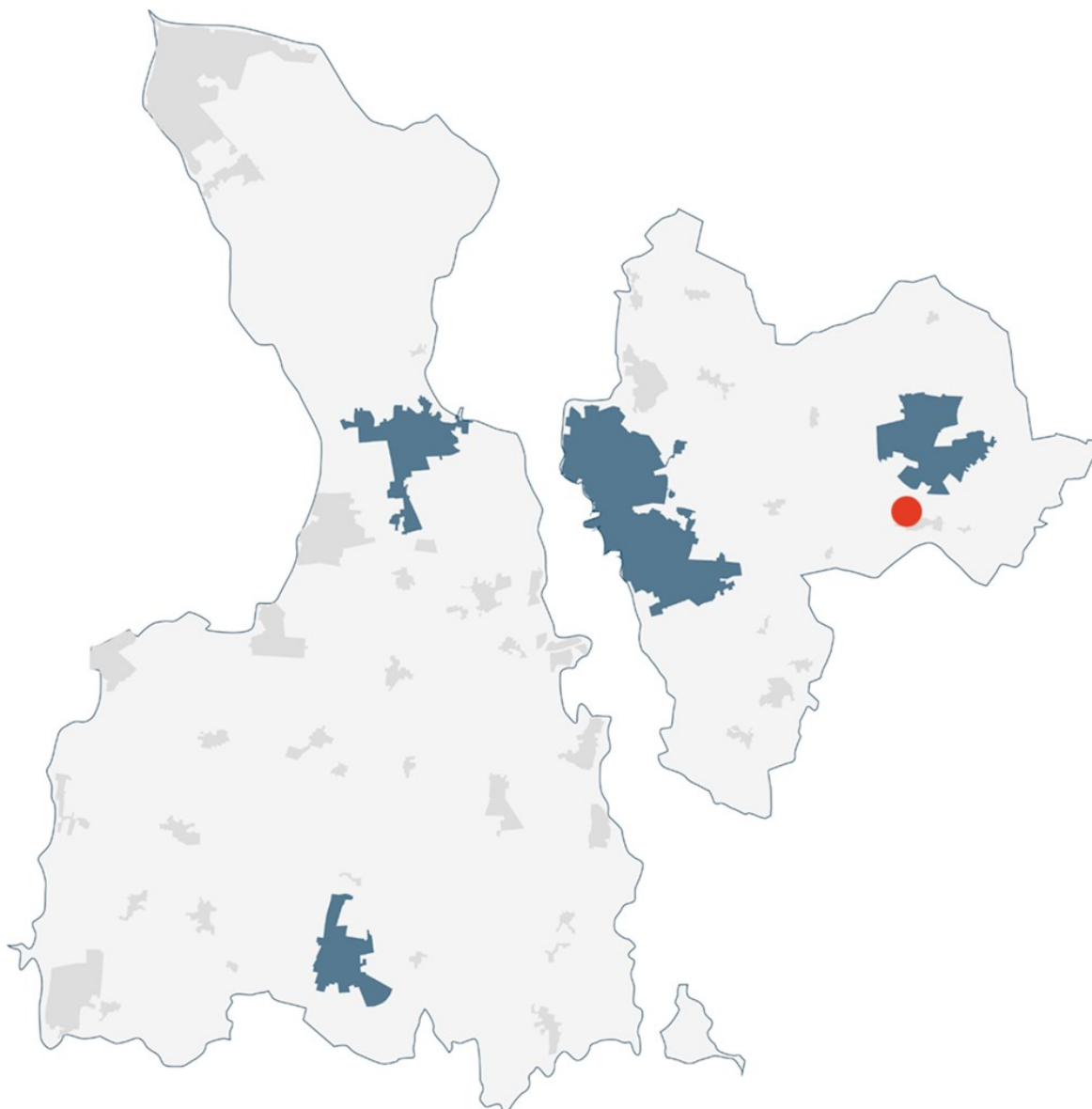


# Kommuneplantillæg 003 for et boligområde ved Roskildevej i Jørlunde til Kommuneplan 2021

Vedtaget 7. februar 2024



# Indhold

Kommuneplantillæg 003 for et boligområde ved Roskildevej i Jørlunde	3
Hvad er et kommuneplantillæg?	3
Redegørelse	4
Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	5
Miljøvurdering	10
Vedtagelse	10
Rammer	12
Kortbilag 1 - Eksisterende kommuneplanrammer	17
Kortbilag 2 - Nye kommuneplanrammer B 3.36, LT 3.1 og LBB 3.6 og ændring af kommuneplanramme B 3.27	18
Kortbilag 3 - Nye zoneforhold	20
Bekendtgørelse	21

# Kommuneplantillæg 003 for et boligområde ved Roskildevej i Jørlunde

## Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen er Byrådets samlede plan for udviklingen i Frederikssund Kommune de næste 12 år. Kommuneplanen er den oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer med videre kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen. Planen omfatter hele kommunens geografiske areal. Kommuneplanen er ikke juridisk gældende overfor borgere, virksomheder, interesseorganisationer med videre, men Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

## Hvad er en kommuneplan?

Et kommuneplantillæg laver en ændring i den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser for rammer og/eller retningslinjer i kommuneplanen. Et kommuneplantillæg kan dække et større område eller en enkelt ejendom. Byrådet kan ikke vedtage en lokalplan, der er i strid med kommuneplanen, da Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Et kommuneplantillæg kan derfor være nødvendigt for at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

## Tillæggets opbygning

Oftest ændrer et kommuneplantillæg i kommuneplanrammerne. Ændres en kommuneplanramme vil kommuneplantillægget som oftest være bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser. Indledningsvist i redegørelsen beskrives tillæggets intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I bestemmelserne fastsættes overordnede rammer for den udvikling Byrådet ønsker i et rammeområde.

Helt nye byudlæg er omfattet af særlige krav om grundvandsredegørelse, arealbytte mv. I sådanne tilfælde skal kommuneplantillægget rumme yderligere redegørelse.

## Tillægget skal i offentlig høring

Et forslag til kommuneplantillæg skal efter reglerne i Planloven vedtages af byrådet, og derefter annonceres og fremlægges som planforslag i offentlig høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til tillægget. Hvis høringssvarene kun medfører mindre ændringer i tillægget, kan tillægget herefter behandles og vedtages endeligt af Byrådet.

## Redegørelse

# Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold

## Baggrund og formål

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning med ønske om at opføre tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse på en del af ejendommen til Bjørnshøjgård beliggende Roskildevej 7 i Jørlunde. Plan og teknik har besluttet at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for etablering af bebyggelse i overensstemmelse med det ansøgte projekt.

Kommuneplantillægget sikrer, at der er overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kun en mindre del af området, som lokalplanen dækker, er omfattet af eksisterende kommuneplanramme B 3.27. Den øvrige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Formålet med kommuneplantillægget er at udlægge tre nye rammeområder. Det ene rammeområde fastlægger rammer for hele boligområdet. Det andet rammeområde omfatter den eksisterende gård, der fastholdes i landzone og med eksisterende anvendelse. Desuden omfatter kommuneplantillægget et nyt landområde til teknisk anlæg i form af regnvandsbassin, vejareal og støjskærm mv., der ligeledes fastholdes i landzone. Med tillægget udlægges desuden areal til fremtidig byzone for den del af den nye kommuneplanramme for boligområde, der ikke allerede er byzone, vist på kortbilag 3.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 023 er lokalplan 123 i overensstemmelse med gældende kommuneplan 2021-2033.

## Indhold

Kommuneplantillægget udlægger tre nye rammer. Rammeområde B 3.36 fastlægger anvendelsen til boligområde. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 for tæt-lav boligbebyggelse for området under ét. Etageantallet er fastlagt til maks. 1½ og bygningshøjden maks. 8,5 m. Rammeområde B 3.36 udgør et samlet areal på ca. 9.540 m<sup>2</sup>. 3.675 m<sup>2</sup> ligger i dag i byzone, resten dvs. ca. 5.865 m<sup>2</sup> skal overføres til byzone.

Rammeområde LT 3.1 fastlægger anvendelsen til landområde som teknisk anlæg, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller anlæg, med undtagelse af infrastrukturanlæg, støjskærm og regnvandsbassin til områdets vandhåndtering. Arealet fastholdes i landzone.

Rammeområde LBB 3.6 fastlægger anvendelse til landområde med den eksisterende gård. Gården kan anvendes til bolig og erhverv i form af liberalt erhverv, mindre håndværksvirksomhed og mindre lagervirksomhed. Arealet fastholdes i landzone.

Med kommuneplantillægget aflyses den del af rammeområde B 3.27, der ligger indenfor det nye rammeområde B 3.36, som vist på kortbilag 2.

## Beliggenhed og eksisterende forhold

### Beliggenhed

Lokalplan og kommuneplantillæg dækker det samme område. Området omfatter matr. nr. 7a og en del af matr. nr. 7000a Jørlunde By, Jørlunde og udgør et areal på ca. 2,7 ha. Området ligger ved Roskildevej i den nordlige del af Jørlunde.

## Eksisterende forhold

Området rummer i dag bygningerne, der udgør Bjørnshøjgård, som er opført i 1864. Syd for gården ligger en større have. Den nordlige del af området er i dag dyrket landbrugsjord.

En del af området er i dag omfattet af kommuneplanramme B 3.27, der åbner mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på hhv. 30 og 40. bebyggelse kan opføres i højst 8,5 m og i 1½ etager. Resten af planområdet er ikke omfattet af kommuneplanrammer.

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

Et kommuneplantillæg må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for kommuneplanlovgivningen. I det følgende beskrives kommuneplantillæggets forhold til anden lovgivning.

### Kommuneplan 2021

Kommuneplantillægget skal forholde sig til gældende kommuneplan. Der er tjekket for overensstemmelse med kommuneplanen. I de nedenstående behandles de temaer fra kommuneplanen der berøres.

### Kommuneplanrammer

Der oprettes tre nye rammeområder.

Rammeområde B 3.36 fastlægger anvendelsen til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 for området under ét. Etageantal er højst 1½ og bygningshøjde på maks. 8,5.

Rammeområde LT 3.1 fastlægger anvendelsen til landområde til teknisk anlæg i form af regnvandsbassin, vejareal og støjskærm mv. Der kan etableres stier indenfor området. Området fastholdes i landzone.

Rammeområde LBB 3.6 fastlægger anvendelsen til landområde med landbrugsejendommen Bjørnshøjgård med eksisterende anvendelse til erhverv og bolig. Rammeområdet fastholdes i landzone.

De nye rammer oprettes for at muliggøre lokalplan 123 for boligområde ved Roskildevej i Jørlunde.

Ved endelig vedtagelse af dette kommuneplantillæg sker en delvis aflysning af kommuneplanramme B 3.27 for det område, der vedrører kommuneplantillægget, se kortbilag 2.

Samtidig med udarbejdelse af dette tillæg, udarbejdes lokalplanforslag 123.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 003 er lokalplan 123 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

## Byudviklingsstrategi

### Landsby og kulturmiljø

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

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

## Klimatilpasning

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



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

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

## Landskabsbeskyttelse

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

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

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

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

## Anden lovgivning

### Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysisk planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

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

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

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

## Natura 2000, beskyttede arter og natur

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

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

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

Der er lavet undersøgelser af flagermusbestande (Bilag IV arter) for at afgøre, hvorvidt der er og i givet fald hvordan påvirkningen kan afværges. Undersøgelserne er foretaget med udgangspunkt i, at den eksisterende gård rives ned og de fleste af træerne i den eksisterende lindeallé fældes.

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

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

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

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

## Vandområdeplaner

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

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

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

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

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

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

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

### **Søer, vandløb og kystvand**

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

Regnvandsbassin har udløbspunkt i Skindskjoldsrenden. Skindskjoldsrenden afvander nedstrøms til



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

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

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

## Spildevandsplan

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

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

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

Der er sideløbende med lokalplanen foretaget undersøgelser og lavet vurderinger af mulighederne for regnvandshåndtering. Der vil således blive etableret et regnvandsbassin indenfor delområde III i lokalplan 123.

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

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

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

## Kirkebyggelinje

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

## Skovbyggelinje

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

En skovbyggelinje er forsat for at sikre frie udsyn til skove og skovbryn, og for at kunne bevare skovbrynene, som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. En skovbyggelinje ligger i en afstand af

300 meter fra skoven. Indenfor skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

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

## Miljøvurdering

Da kommuneplantillægget 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 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2.

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- ved vedtagelse af kommuneplantillægget sikres, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.
- Lokalplanen mulighed for op til 24 nye rækkehuse og bevaring af den eksisterende gård, hvilket vurderes at være udvikling af lokal karakter for en byzonelandsby som Jørlunde.
- Den planlagte bebyggelse er tilpasset den omkringliggende bebyggelse ved et maksimalt etageareal på 1½ og en bygningshøjde på højst 8,5 m, svarende til det omkringliggende byggeri. Desuden bevares gården, som er en karaktergivende bebyggelse i Jørlunde, der oprindeligt var en landsby bestående af spredtliggende gårde langs Bygaden.
- Lokalplanen sikrer støjafskærmning mod Roskildevej, således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje i et boligområde overholdes indenfor hele boligområdet i lokalplanen.
- Støjrapport om påvirkning af støj fra Speedway-anlægget konkluderer, at der ikke er overskridelser af de vejledende støjgrænser inden for lokalplanområdet.
- Der er ikke registreret beskyttet natur i lokalplanområdet. Der er foretaget flagermusundersøgelser i lokalplanområdet, som viser forekomst af enkeltindivider i træerne i lindealléen og i gården. Gården og Lindealléen bevares med lokalplanen. Såfremt der er behov for at fælde enkelte træer i lindealléen grundet træernes tilstand skal det ske uden at påvirke flagermusarter, der benytter træerne eller bygningerne som rasteområde. Dette sikres med lokalplanen. Det vurderes, at mulighederne i lokalplanen ikke giver anledning til at påvirke raste- og yngleområder for flagermus.
- Det er den samlede vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt, eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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

## Vedtagelse

Således vedtaget af Frederikssund Byråd. Dato for vedtagelse er d. 7. februar 2024 efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

# Rammer

# Rammer

## Nye kommuneplanrammer

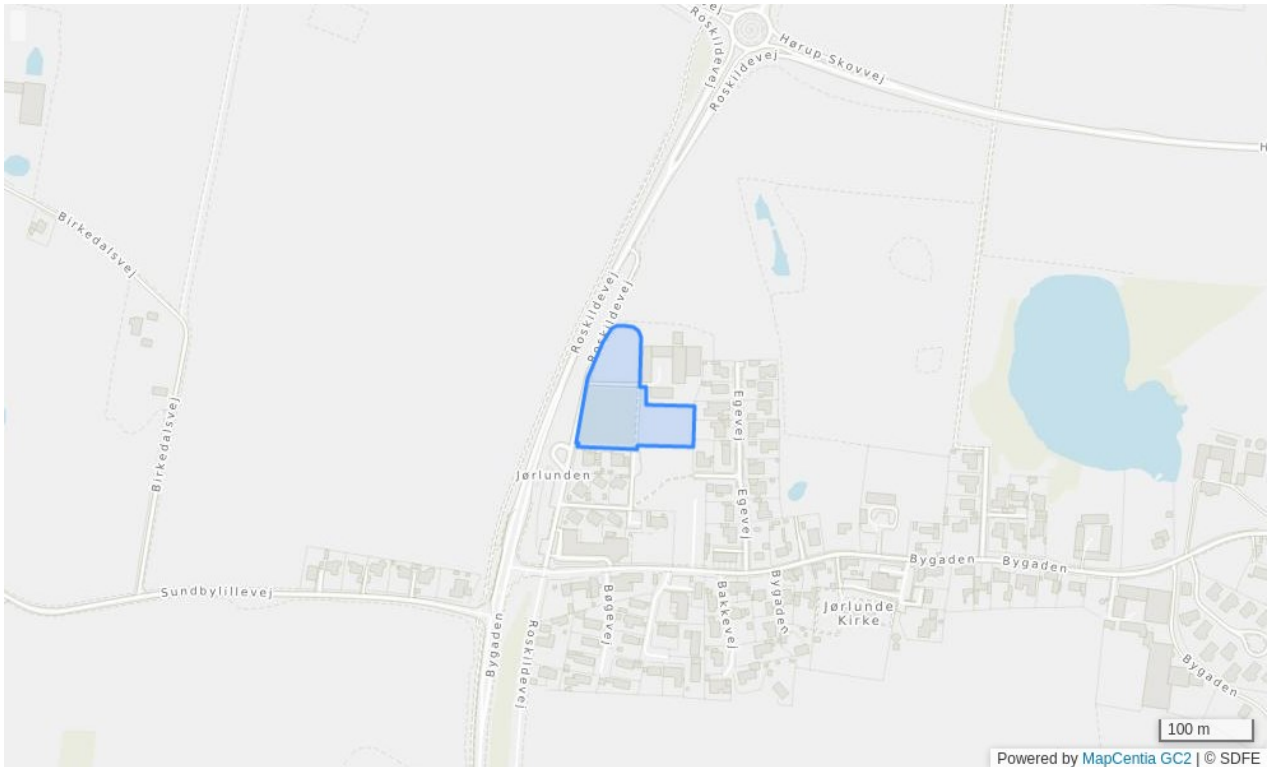
B 3.36 - Boligområde ved Roskildevej

LT 3.1 - Landområde ved Roskildevej

LBB 3.6 - Bjørnshøjgård

B 3.27 - Nord for Bygaden

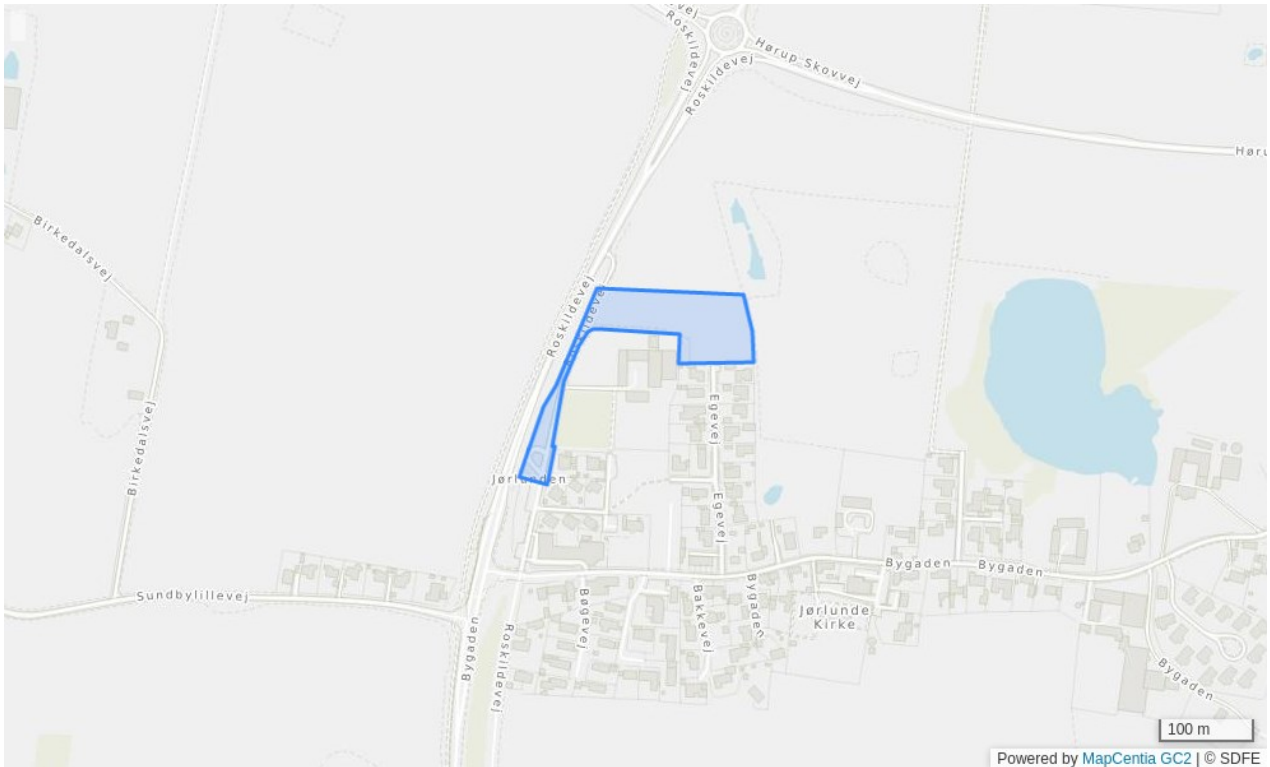
## B 3.36 - Boligområde ved Roskildevej



### Bestemmelser

Plannavn	Boligområde ved Roskildevej	
Plannummer	B 3.36	
Anvendelse generelt	Boligområde	
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse	
	Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
	Max. bygningshøjde	8,5 m
	Max. antal etager	1,5
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed	
Max. antal etager	1,5	
Max. bygningshøjde	8,5	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	

## LT 3.1 - Landområde ved Roskildevej



### Bestemmelser

Plannavn	Landområde ved Roskildevej
Plannummer	LT 3.1
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Tekniske anlæg Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsens omfang	Der må ikke opføres bebyggelse eller anlæg, undtagen infrastruktur, herunder støjskærm, regnvandsbassin og mindre tekniske anlæg o.lign. Der kan derudover etableres stier i området.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

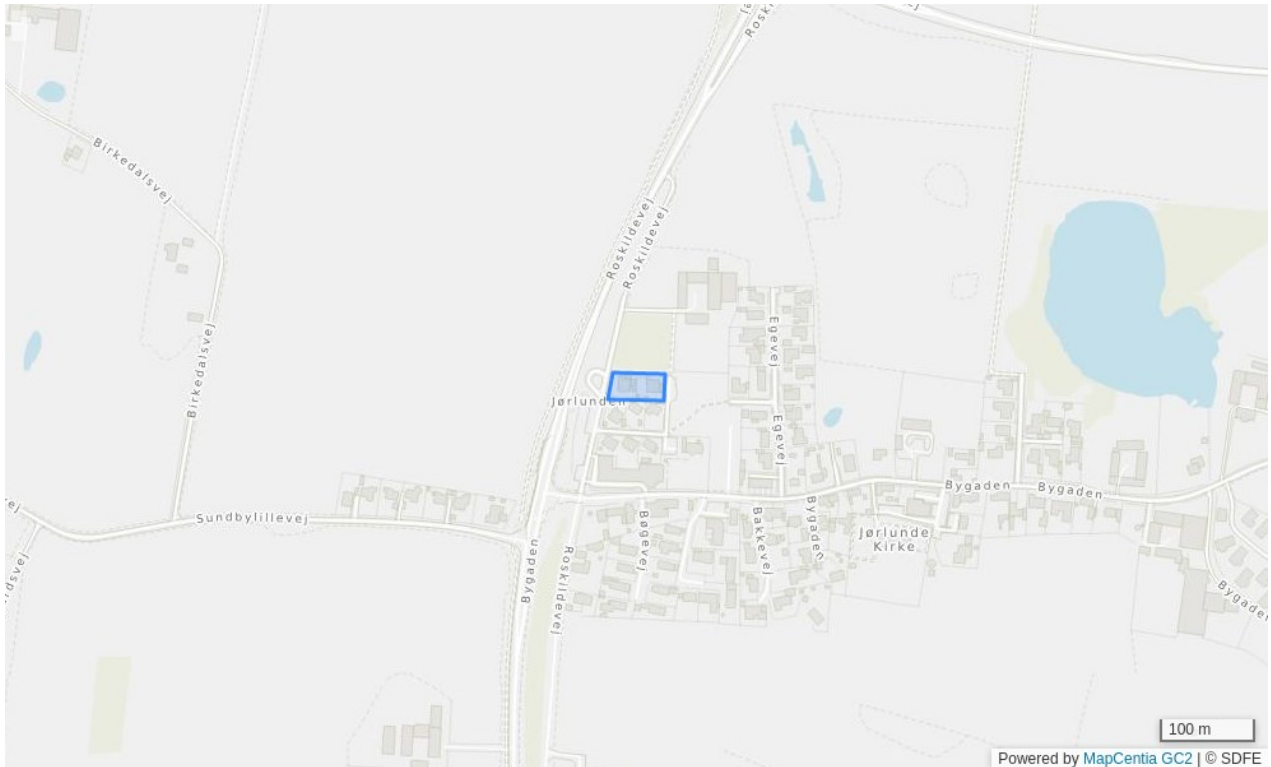
## LBB 3.6 - Bjørnshøjgård



### Bestemmelser

Plannavn	Bjørnshøjgård	
Plannummer	LBB 3,6	
Anvendelse generelt	Landområde	
Specifik anvendelse	Jordbrugsområde	
	Max. bygningshøjde	8,5 m
	Max. antal etager	1,5
Områdets anvendelse	Rammeområde omfatter den eksisterende gård, der i anvendelse og omfang fastholdes med de muligheder, som landzonereglerne giver.	
Fremtidig zonestatus	Landzone	
Max. antal etager	1,5	
Max. bygningshøjde	8,5	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	

## B 3.27 - Nord for Bygaden

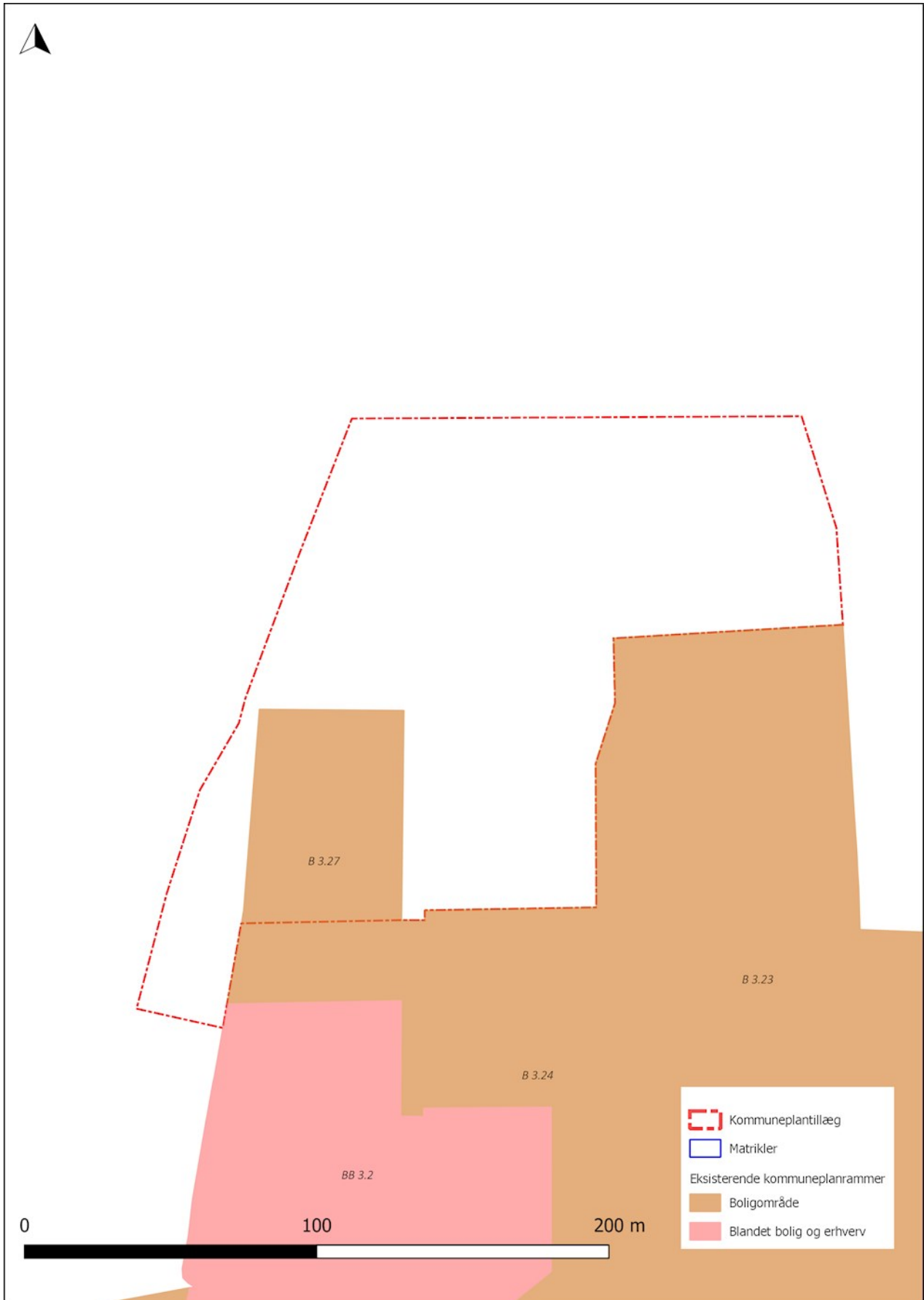


### Bestemmelser

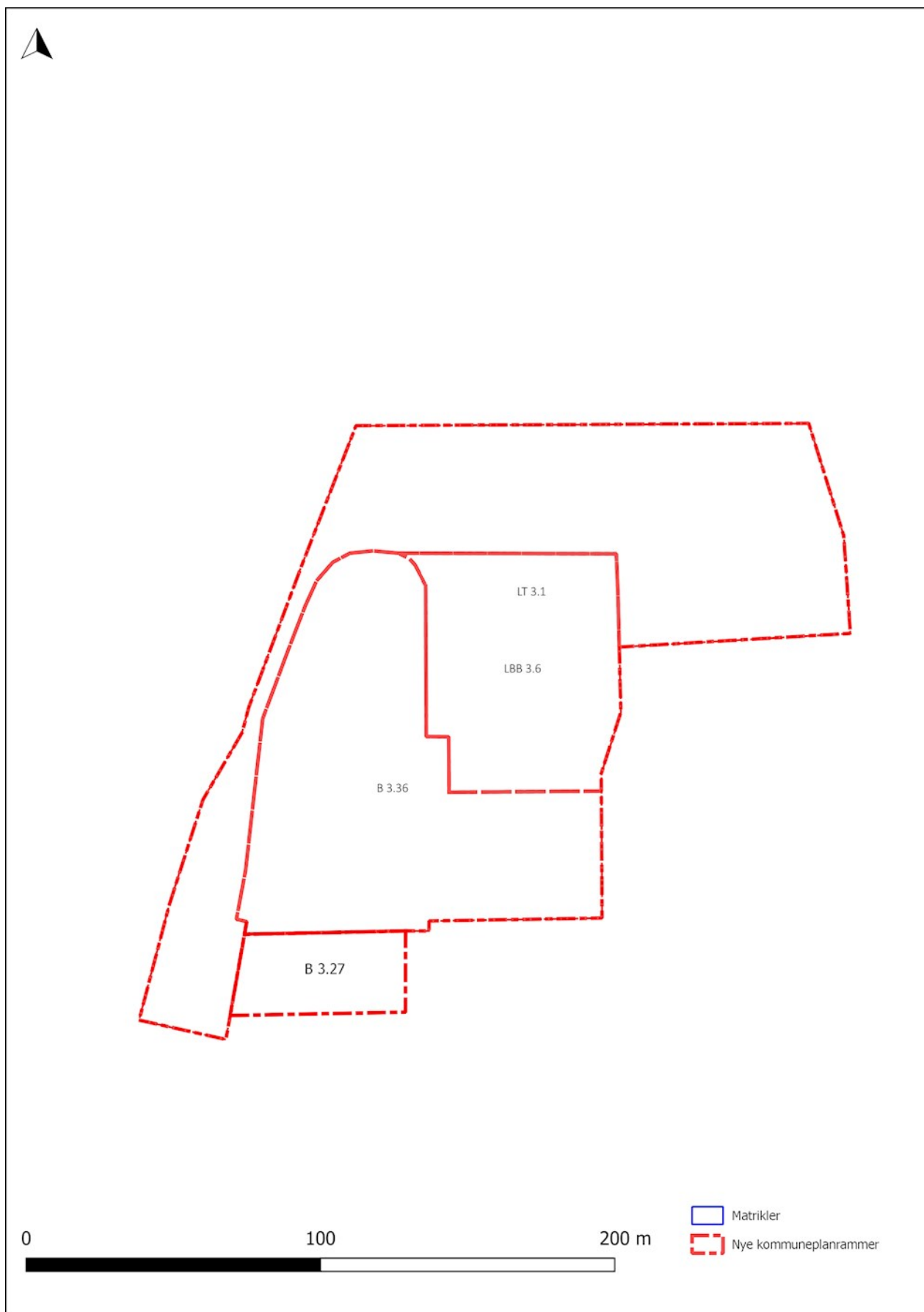
Plannavn	Nord for Bygaden
Plannummer	B 3.27
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Områdets anvendelse	Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang	# Maks. bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav.
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet



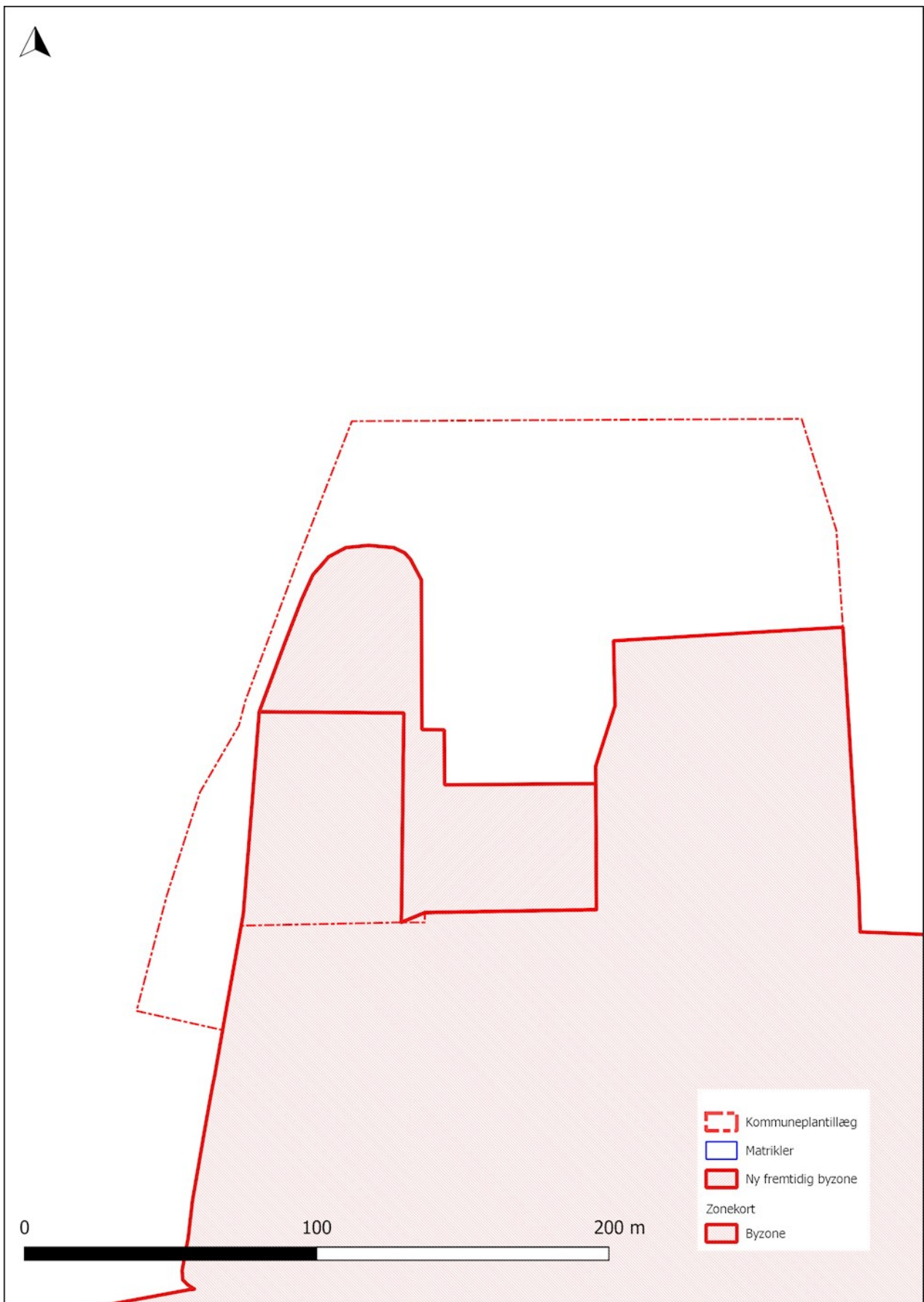
# Kortbilag 1 - Eksisterende kommuneplanrammer



## **Kortbilag 2 - Nye kommuneplanrammer B 3.36, LT 3.1 og LBB 3.6 og ændring af kommuneplanramme B 3.27**



## Kortbilag 3 - Nye zoneforhold



## Bekendtgørelse

### Bekendtgørelse af vedtagelse af kommuneplantillæg 003 og lokalplan 003

*Dato for bekendtgørelsen er den 13. februar 2024.*

Plan og teknik har den 7. februar 2024 endeligt vedtaget kommuneplantillæg 003 og lokalplan 123 for et boligområde ved Roskildevej i Jørlunde.

#### Lokalplan 123

Lokalplanen har til formål at give mulighed for 25 boliger i lokalplanområdet, heraf op til 24 nye boliger i form af rækkehuse i højst 1½ etage, som placeres mellem Roskildevej og gården. Sammen med gården, der bevares, bidrager det til afrunding af Jørlunde landsby. Lokalplanen sikrer, at den karaktergivende Lindeallé bevares, og at der etableres fælles opholdsarealer bl.a. i den gamle have til gården.

Delområde II indeholder den eksisterende gård, som fastholder den eksisterende anvendelse med en bolig i stuehuset og erhverv i gårdens længer.

Lokalplanen sikrer, at der etableres en støjskærm langs Roskildevej i delområde III, så området ikke er støjbelastet over vejledende støjgrænser. Indenfor delområde III skal desuden etableres et regnvandsbassin til håndtering og forsinkelse af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet.

Med lokalplanen sikres vejadgang fra syd fra Roskildevej samt, at der etableres stiforbindelser i lokalplanområdet, som forbinder til de omkringliggende veje og til den kommende skov nord for området.

#### Kommuneplantillæg 003

Kommuneplantillæg 003 har til formål, at sikre overensstemmelse mellem lokalplan 123 og Kommuneplan 2021. Kommuneplantillægget udlægger den del af delområde I, der ikke er byzone til fremtidig byzone. Samtidig udlægges tre nye rammeområder, BB 3.36, LT 3.1 og LBB 3.6.

- B 3.36 fastlægger anvendelsen til boligområde i form af rækkehuse i højst 1½ etage med en bebyggelsesprocent på højst 30.
- LT 3.1 fastlægger anvendelsen til landområde til tekniske anlæg, herunder støjskærm og regnvandsbassin
- LBB 3.6 sikrer, at gården med tilhørende driftsbygninger kan anvendes til bolig og erhverv

#### Præciseringer i lokalplanen efter offentlig høring

Kommuneplantillægget og lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt fra den 6. november 2023 til den 18. december 2023. Høringssvarene har givet anledning til, at der er foretaget tekniske præciseringer i lokalplanen

I lokalplanens bestemmelser er § 3.2.1 præciseret med de nuværende landzonebestemmelser, der gælder for den eksisterende gård. § 6.2.1 er præciseret, så det fremgår, at der ikke kan opføres ny bebyggelse ved gården udover 50 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse. § 8.4.1 er præciseret, så mulighed for at

supplere levende hegn med trådhegn forbeholdes omkring boligerne.

Der er endvidere foretaget tekniske rettelser af redegørelsen, hvor det er præciseret, at Novafos varetager spildevandsforsyningen. Derudover er der på kortbilag 5 og 6 tilføjet markering af en bufferzone til terrænregulering omkring regnvandsbassinet.

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.

Ved vedtagelse af kommuneplantillæg 003 og lokalplan 123 for boligområdet ved Roskildevej i Jørlunde ophæves kommuneplanramme B 3.27 delvist.

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