

Jyllinge Nordmark

Lokalplan 668 / **forslag**



ROSKILDE
KOMMUNE

Indhold

forslag

Baggrund	6
Lokalplanområdet	9
Formål og indhold	13
Statslige interesser	27
Kommuneplan 2016	29
Andre planforhold	31
Tilladelser fra andre myndigheder	34
Miljø og bæredygtighed	35
Midlertidige retsvirkninger	37
Dispensation fra lokalplanen	37
§ 1 Formål	38
§ 2 Område og zonestatus	38
§ 3 Anvendelse	39
§ 4 Udstykning	40
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	41
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	42
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	44
§ 8 Ubebyggede arealer og terræn	46
§ 9 Grundejerforeninger	51
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	51
§ 11 Aflysning af lokalplaner og servitutter	51
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	52
§ 14 Vedtagelsespåtegning	53
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	54
Kortbilag 2 - Eksisterende terræn og vand	56
Kortbilag 3 - Matrikelkort	58
Kortbilag 4 - Arealanvendelse	60
Kortbilag 5 - Kystsikring og afledning af regnvand	62
Kortbilag 5a - kystsikring	64
Kortbilag 6 - Byggeri og udstykning	66
Kortbilag 6A - Byggeri og udstykning	68
Kortbilag 7 - Veje og stier	70
Kortbilag 8 - Fælles friarealer og beplantning	72
Bilag 1 - Matrikelopgørelse	74
Bilag 2 - Tilsidesatte servitutter	76
Bilag 3 - Redegørelseskort	82
Kortbilag 3A - Matrikelkort, 1:4.000 i A1	
Kortbilag 4A - Arealanvendelse, samlet, 1:4.000 i A1	

3

forslag

Plan- og Teknikudvalget	7. september 2017
Offentlig høring	15. september - 12. november 2017
Borgermøde	23. oktober 2017

Forord forslag

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I en lokalplan kan Byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse. En lokalplan skal dels indeholde en redegørelse for planens intentioner og forhold til anden planlægning, dels en række bestemmelser, som angiver de præcise retningslinjer for området.

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægs- eller nedrivningsarbejde sættes i gang. Hensigten er, at Byrådet hermed har mulighed for at skabe en ønsket udvikling af de fysiske omgivelser og høre borgernes mening.

HVEM UDARBEJDER LOKALPLANER?

Lokalplanerne i Roskilde Kommune udarbejdes i Plan og Udvikling. Du kan kontakte Plan og Udvikling på Rådhuset, Rådhusbuen 1 i Roskilde, på tlf. 46313508 eller via email til planogudvikling@roskilde.dk

LOKALPLANFORSLAG

Lokalplanen udarbejdes først som forslag, der behandles af Plan- og Teknikudvalget og nogle gange også af byrådet. Herefter fremlægger kommunen forslaget til offentlig høring. Når lokalplanforslaget er offentliggjort, gælder midlertidige retsvirkninger for det område, som er omfattet af forslaget.

Offentlig høring af et lokalplanforslag annonceres i den lokale presse og på kommunens hjemmeside. Lokalplanforslaget findes digitalt på kommunens hjemmeside, men du kan også få en trykt udgave ved henvendelse til Plan- og Udvikling på rådhuset, på biblioteket og borgerservicecentre i Jyllinge, Roskilde og Viby. Den offentlige høring varer mindst 8 uger.

I løbet af denne periode kan andre myndigheder og nationalparkfonde gøre indsigelse, og alle kan komme med be-

mærkninger eller ideer til ændringer af lokalplanforslaget.

Høringssvar sendes til kommunen via roskilde.dk/indflydelse.

I forbindelse med vedtagelsen af det enkelte lokalplanforslag beslutter Byrådet, om der skal holdes borgermøde eller anden inddragelse af interessenter.

ENDELIG LOKALPLAN

Når den offentlige høring er ovre, kan Plan- og Teknikudvalget eller Byrådet vedtage lokalplanforslaget endeligt, eventuelt med ændringer på baggrund af de indsigelser, bemærkninger og ideer, som er kommet i løbet af offentlighedsperioden. Når lokalplanen er vedtaget endeligt efter den offentlige høring, er planen retligt bindende for det pågældende lokalplanområde.

KLAGEMULIGHED

Kommunens vedtagelse af lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår såkaldt retlige spørgsmål, det vil sige, om retsregler og -principper er fulgt. Der kan ikke klages over planens indhold. Klageberettigede er Erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagen samt en række organisationer.

Klager skal sendes senest 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige lokalplan. Klager skal sendes til den digitale Klageportal. Indgangen til Klageportalen findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Nærmere vejledning kan findes på www.naevneneshus.dk. Planklagenævnet vil opkræve et gebyr. Hvis gebyret ikke er betalt til tiden, vil nævnet afvise klagen. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvis medhold.

Kommunens og Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra de er meddelt.

Redegørelse forslag



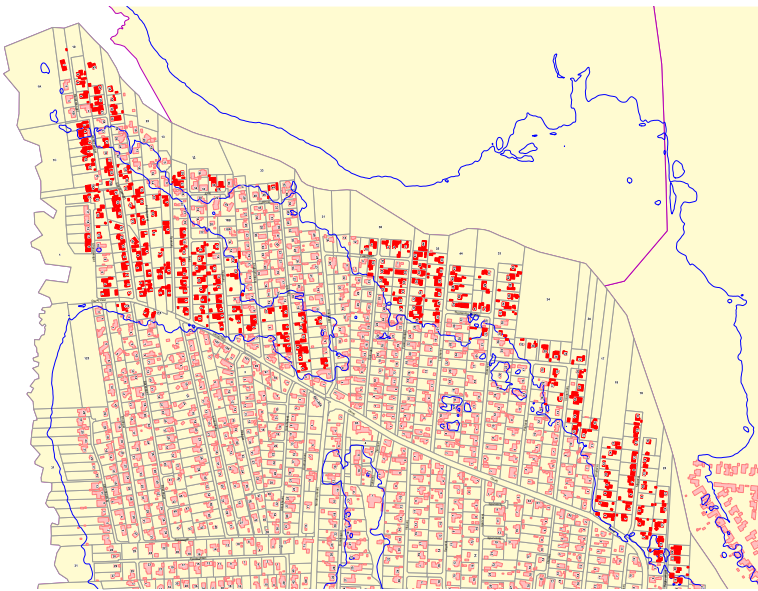
Lokalplanområdets beliggenhed
©Krak

BAGGRUND

Jyllinge Nordmark har gentagne gange oplevet oversvømmelser. Dels under kraftig regn, der har forårsaget oversvømmelser langs Råmosegrøfterne og Værebros Å, dels ved stormflod hvor vand fra Roskilde Fjord har oversvømmet lavtliggende arealer.

Værst gik det ud over Jyllinge Nordmark i december 2013, hvor en kraftig stormflod nåede op på 2,06 meter over dagligt vand, med det resultat at over 200 boliger blev oversvømmet i den nordlige del af området.

I januar 2015 og i december 2016 blev Jyllinge Nordmark også ramt af stormflod, hvor vandstanden i fjorden steg



Oversvømmelse ved stormflod, december 2013
Oversvømmede huse markeret med rødt

7 forslag

med over 1 m. Her sørgede beredskab og borgere for, at der kun blev begrænsede skader.

Udover sin nære beliggenhed til fjord og å står grundvandet flere steder meget højt, hvilket vanskeliggør naturlig ned-sivning af regnvand. Da Jyllinge Nordmark samtidig ikke har et fælles afledningssystem for regnvand, er der øget risici for oversvømmelser ved kraftig eller vedvarende regn.

I byrådets strategi og handleplan Vand og Klimatilpasning indgår Jyllinge Nordmark som et højt prioriteret indsats-område, hvor der skal ske tiltag, der kan minimere risikoen for oversvømmelser. For at understøtte handleplanen skal gældende lokalplaner for Jyllinge Nordmark erstattes af en samlet lokalplan, som i særlig grad tager højde for udfordringerne med vand i området.

Allerede i dag sikrer lokalplanlægningen, at byggeri skal placeres over kote 1,5 meter, så fremtidigt byggeri er bedre sikret mod oversvømmelser. Dette har dog vist sig at være utilstrækkeligt med de seneste hændelser.

I kølvandet på stormfloden i december 2013 har Roskilde Kommune undersøgt hvilke tekniske løsninger, der kan beskytte Jyllinge Nordmark mod fremtidige oversvømmelser fra fjorden og Værebros Å. Disse undersøgelser er baseret på de seneste prognoser for klimaforandringer, hvor det ventes at ekstreme stormfloder og skybrud vil komme hyppigere, og vandstanden i fjorden vil stige indtil 80 cm inden for dette århundrede. Prognose for 2060 lyder på en stigning på omkring 40 cm i forhold til nuværende vandstand i fjorden.

Med de voldsomme oversvømmelser og ødelagte huse samt en kriseramet lokalbefolkning til følge, er det et udtalt



Redegørelse forslag



Note:

En kote er højden over den normale vandstand (DVR 90). I forbindelse med etablering af et dige er koten derfor udtryk for sikringshøjde inklusiv eksisterende terræn.

ønske hos borgerne i Jyllinge Nordmark, at en lokal løsning realiseres hurtigst muligt for at skabe tryghed i området igen.

For at skabe denne tryghed anbefaler kommunen, at planlægningen muliggør, at der kan etableres en lokal kombineret løsning med diger og højvandslukke, der sikrer mod fjorden til kote 2,75 meter og langs Værebros Å til kote 2,4 meter. Forskellen i sikringshøjde beror på behov for sikring mod bølger fra fjorden på yderligere 35 cm. Sikringsniveauet kan med de nuværende klimaprognoser sikre Jyllinge Nordmark indtil 2060, og Kystdirektoratet har i en teknisk udtalelse erklæret sig enig i denne anbefaling.

Herudover arbejder kommunen for en regional sikring, der kan beskytte større områder mod stormflod - herunder også Jyllinge Nordmark. Lige nu er der tanker om en regional sikring ved Frederikssund, som vil kunne beskytte hele Roskilde Kommune.

Realisering af en regional løsning er imidlertid betinget af øvrige fjordkommuner, mulig finansiering og et længere





Højvande til kote 1.5

9 forslag

myndighedsarbejde, hvorfor der kan gå 5-10 år før en regional sikring kan være en realitet.

Endvidere kan en regional løsning ikke stå alene, da der formentlig vil være tale om et højvandslukke, der kun aktiveres ved ekstreme hændelser fx ved en vandstand på 1,7 meter over dagligt vande. Derfor er lokal sikring nødvendig, uanset om der kommer en regional løsning eller ej.

Parallelt med arbejdet med kystsikring har kommunen været i dialog med Roskildes forsyningsvirksomhed og lokale grundejerforeninger om den fremtidige håndtering af regn- og overfladevand i Jyllinge Nordmark. Ønsket er at skabe en sammenhængende regnvandsafledning, som samtidig kan anspore til lokale beboerdrevne løsninger.

Med denne baggrund er lokalplanens primære formål derfor at sikre, at den planlægningsmæssige ramme er på plads forud for tiltag og kommende anlæg, der kan sikre Jyllinge Nordmark mod fremtidige oversvømmelser.

Roskilde Kommune vedtog i november 2015 lokalplan 612 for Jyllinge Nordmark, som imidlertid blev erklæret ugyldig af Planklagenævnet i april 2017 grundet processuelle fejl. Lokalplan 668 er stort set identisk med den aflyste lokalplan 612, men der er sket tilretninger i forhold til kystsikring langs fjorden og Værebros Å samt foretaget enkelte andre justeringer.

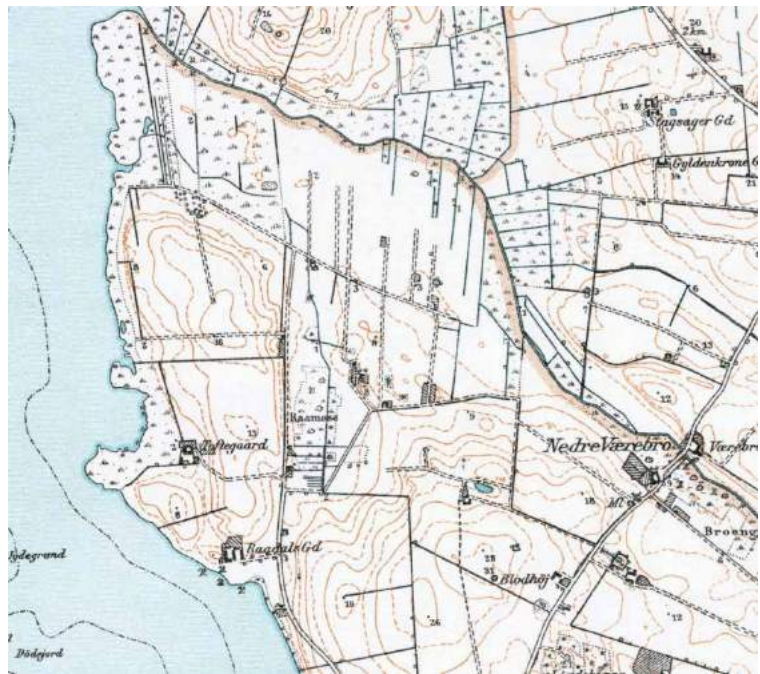
LOKALPLANOMRÅDET

Jyllinge Nordmark er et tidligere sommerhusområde, der er smukt beliggende i et bakket landskab med Roskilde Fjord mod vest og Værebros Å samt ådalen mod nord.

Værebros Å udgør kommunegrænsen mod nord, hvor Ros-



Historisk kort
cirka år 1900



Redegørelse forslag

kilde Kommune grænser op til Frederikssund Kommune i den vestlige del af Værebrosund Å og op til Egedal Kommune mod øst.

Mod syd grænser området op til Helligkorsparken, der adskiller Jyllinge Nordmark fra selve Jyllinge by.

Centralt i Jyllinge Nordmark ligger Børnehuset Nordstjernen og fritidsklub, og ved Værebrosvej ligger yderligere to børneinstitutioner. Der findes ikke skoletilbud i Jyllinge Nordmark, men Jyllinge Skole og Baunehøjsskolen ligger inden for en afstand af 2 kilometer.

På Værebrosvej findes dagligvarebutik og tankstation, mens der på Osvej findes pizzeria og enkelte virksomheder.

Grønne og blå omgivelser

Fjorden giver store kvaliteter til området med nær kontakt til vand, natur, strandenge og dyre- og fugleliv. Det bakkede landskab er særligt udpræget ud mod fjorden, hvor der er fin udsigt over fjorden til Hornsherred.

Den landskabsfredede og kommunalt ejede Lønager Park ligger ud til fjorden, og nord for Jyllinge Nordmark i Frederikssund Kommune ligger det fredede landskabsområde Lille Rørbæk.

Langs Værebrosund Å er der større sammenhængende engområder og moser, hvor der findes græsning med får, og flere grundejerforeninger har etableret små jollehavne, hvorfra der kan sejles ud på Værebrosund Å og videre til Roskilde Fjord.

Historiske kort viser, at Råmosegrøftens sydlige del tidligere har været mose, og langs grøften er der i dag udlagt et grønt friareal, der har et stort rekreativt potentiale med den centrale beliggenhed.



11 forslag

Nærheden til vand, natur og grønne friarealer gør at Jyllinge Nordmark fremstår som en grøn og frodig bydel.

Bebyggelsen

Siden 1990 er området gradvist omdannet til helårsbeboelse og i Jyllinge Nordmark er der pt. registreret cirka 1740 helårshuse og knap 240 sommerhuse. De resterende sommerhuse bliver løbende omdannet til helårsbeboelse, og denne udvikling ventes at fortsætte.

Området bærer stadig præg af sommerhusområde med relativt store parceller, lav bebyggelse, høje træer og et markant grønt islæt. Inden for området findes også stadig enkelte spredte gårdbebyggelser, der vidner om områdets kulturhistorie som tidligere landbrugsareal.

For at fastholde de relativt store parceller og præget af haveby har der, siden området blev udlagt til helårsbeboelse, været et generelt forbud mod udstykning. Endvidere må der kun være én bolig på hver ejendom.

Bebyggelsen i området er samlet set meget varieret både hvad angår størrelse på husene, arkitekturen samt materiale- og farvevalg, hvilket er et særligt karaktertræk ved Jyllinge Nordmark.

Veje og stier

Det vidtforgrenede vejnet er mange steder omdannet fra tidligere grusveje til asfaltbelagte boligveje, og kommunen har i perioden 2005 - 2012 omlagt Osvej, så der nu er cykel- og gangsti og belysning. I den forbindelse blev der også anlagt render til afstrømning af regnvand på overfladen.

De større veje Osvej, Nordmarksvej og Rådalsvej samt de mindre veje Råmosevej, Tranevej og Humlevej er kommunale. Øvrige veje er private fællesveje.

Redegørelse forslag

Da vejene mange steder er smalle skal parkering ske på egen grund.

Langs fjorden og Værebros Å er der gennem tiden dannet trampestier, som primært anvendes af de lokale beboere. Fjordstien, der løber langs Roskilde Fjord, passerer gennem Jyllinge Nordmark via Nordmarksvej og krydser Værebros Å over gang- og stibro for enden af Lupinvej.

Herudover findes enkelte mindre stiforløb, som giver mulighed for smutveje gennem området for bløde trafikanter.

Regnvand

I dag foregår afledning af regnvand primært gennem individuelle løsninger, idet den lokale forsyningsvirksomhed hidtil alene har haft ansvar for husspildevand, mens regnvandsafledning var grundejernes eget ansvar. Flere grundejerforeninger har dog lavet fælles løsninger i form af dræn, grøfter, sivebrønde og faskiner, som foreningen står for at vedligeholde. Afledningen skal som princip ske som nedsivning og/eller overfladisk afstrømning til render og grøfter, som leder videre til Værebros Å eller Roskilde Fjord. Her spiller Råmosegrøfterne en væsentlig rolle, og i de seneste år er der foretaget udbedringer, som skal øge grøfternes evne til at lede vandet væk fra området.

Det høje grundvandsspejl, en leret undergrund, mange befæstede arealer samt et stedvist stærkt bakket terræn, gør imidlertid, at vand mange steder ledes ustyret på overfladen til lavninger eller lavtliggende områder. Samlet set er der store problemer med at håndtere regnvandet lokalt i området. Dette gælder ikke mindst i perioder med vedvarende regn eller ved skybrud.

For at skabe større sikkerhed for håndtering af overfla-





Redegørelse forslag

Ny hjemmel i planloven

Den 1. juli 2012 kom en ændring af Planloven, hvormed der blev givet hjemmel til at medtage bestemmelser om klimatilpasning i lokalplanlægningen. Bestemmelserne kan dog alene medtages inden for de gængse emner, der kan beskrives i en lokalplan.

Hjemlen rummer ikke alle de tiltag, der er behov for at gennemføre for at klimatilpasse Jyllinge Nordmark.

Redegørelsen skal derfor ses som en vigtig hensigtserklæring, som alle aktører i området kan handle ud fra.

Sikring mod stormflod og øget vandstand i fjorden

Byrådet har i april 2015 besluttet at fremme kystsikring af Jyllinge Nordmark. Beslutningen er baseret på et skitseprojekt, hvor et kombineret kystsikringsanlæg med diger, højvandslukke og pumper, kan sikre området mod fremtidige stormfloder og stigende vandstand. Udgangspunktet er en sikringshøjde på 2,75 meter mod fjorden og 2,4 meter langs Værebros Å, som med nuværende prognoser for klimaforandringer kan sikre området indtil år 2060.

Med denne løsning sikres ikke alene Jyllinge Nordmark, men også Tangbjerg boligområde på nordsiden af Værebros Å i Egedal Kommune. På længere sigt når vandstanden stiger yderligere i fjorden er det målet, at et regionalt højvandslukke ved Frederikssund kan supplere de lokale løsninger.

Note:

Et højvandslukke er en konstruktion som tillader gennemstrømning af vand i det daglige, men som ved højvande kan aktiveres ved forhøjet vandstand - fx 80 cm over dagligt vande. Et højvandslukke suppleres med pumper, som kan pumpe åvandet ud i fjorden, så vand ikke samler sig bag højvandslukket.

Skitseforslaget er siden 2015 blevet præciseret og diget foreslås nu placeret, så det så vidt muligt undgår at berøre og påvirke Natura 2000 området langs Roskilde Fjord. Placering af højvandslukke i udmundingen af Værebros Å er trukket ud mod fjorden for at undgå påvirkning af et værdifuldt rigkær nord for åen i Frederikssund Kommune.

15

forslag

Den endelige placering og udformning af kystsikringen bliver konkretiseret i en nærmere detailprojektering og i en parallel proces med VVM (vurdering af virkninger på miljøet) samt anden myndighedsbehandling. Dette sker med afsæt i Kystbeskyttelsesloven og i tæt kontakt med Kystdirektoratet og det lokale digelag.

Lokalplanen skal danne det planlægningsmæssige grundlag for realiseringen, men også være tilstrækkelig fleksibel til at rumme potentielle ændringer til skitseforslaget i processen hen mod realisering. Terræn, jordbundsforhold og hensyn til naturbeskyttelsesinteresser kan fx have betydning for den endelige linjeføring og udformning af diget.

Da Kystbeskyttelsesloven indeholder regler for etablering af kystsikringsanlæg, herunder også krav om inddragelse af offentligheden, indeholder lokalplanen derfor alene bestemmelser om principiel placering og maksimale højder for et fremtidigt kystsikringsanlæg. Endvidere er der udlagt en principiel reservation til fremtidige diger langs hele Værebros Å, da det kan vise sig nødvendigt at sikre med diger på anden vis end antaget i nuværende skitseprojekt.

Herudover giver lokalplanen mulighed for nødvendig terrænregulering ved anlæg af diger og højvandlukke samt anlæg af supplerende kanaler, dræn, pumpeanlæg o.lign. til at få vand fra bagsiden af et fremtidigt dige ud til fjorden og Værebros å.

Sikring mod oversvømmelser i øvrigt

Udover arealreservation og bestemmelser om sikringsanlæg mod stormflod, skal lokalplanen gennem bestemmelser om veje, ubebyggede arealer og regulering af byggeri generelt sikre området mod uønskede oversvømmelser. Dette gælder især som sikring i vejr-situationer med sky-



Skitseprojekt, december 2016

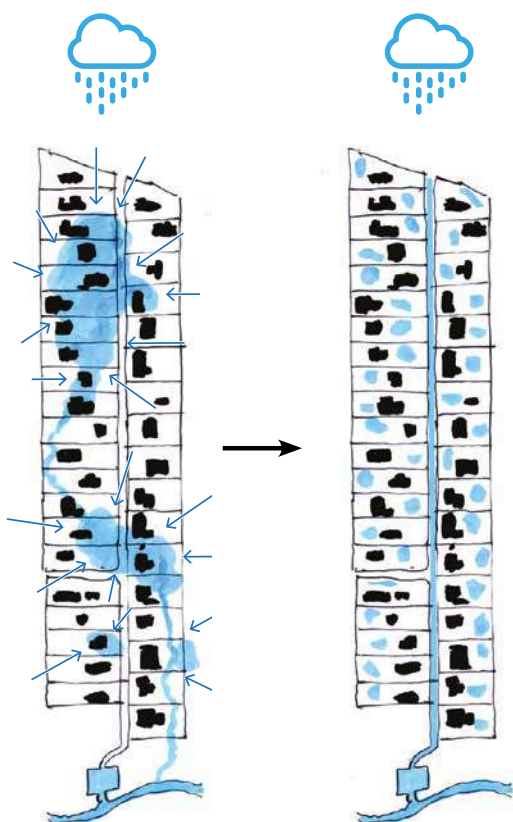
Afledning af regnvand via rende
Privat have, Trekroner



Redegørelse forslag

Note:

Overfladevand er en samlebetegnelse for det nedbør som falder på tage og befæstede arealer. Overfladevand dækker ikke over vand som står på fladen som følge af opstigende grundvand.



Princip for styret håndtering af regn- og overfladevand
Illustration: Envidan+Urbanisten+Haveselskabet

brud og kraftigt tøbrud samt ved vedvarende regn, hvor jorden er vandmættet.

Lokalplanen kan ikke regulere mængden af overfladevand som den private grundejer må lede bort fra ejendommen. Dette sker gennem spildevandsplanlægningen. Lokalplanen kan dog gennem bestemmelser muliggøre de fysiske løsninger og understøtte tiltag, som kan mindske problemer med uønsket vand på terræn.

Da der endnu ikke er vished om hvor og hvilke konkrete løsninger, der skal til for at løse håndtering af regnvandet, vil lokalplanen angive rammer for mulige løsninger. Ud fra områdets jordbundsforhold og højt stående grundvand, er udgangspunktet imidlertid, at fremtidig håndtering af regn- og overfladevand i høj grad skal ske på terræn og ikke med traditionelle rør under jorden.

I lokalplanen udlægges samtlige vejarealer til potentiel afledning af regnvand, da det er vanskeligt i øvrigt at finde arealer i det udbyggede boligområde. Alle veje skal potentielt kunne udformes med fx vejprofiler og/eller regnbede til afledning og forsinkelse af regnvand. Løsningerne kan samtidig tjene som forskønnelse af veje og styrkelse af bydelens grønne profil og/eller fungere som trafikregulerende foranstaltninger.

Nordmarksvej, Osvej og Osvej Vest samt Rådalsvej udpeges som bydelens primære "vandveje", der skal kunne håndtere større mængder af vand og fungere som strømningsveje under skybrud. Vand ledes herfra videre til Roskilde Fjord eller Værebros Å.

Endvidere indgår der bestemmelser, som muliggør fælles regnvandsrender/kanaler i skel samt tilkobling af render



Note:

Grønne tage kan være med til at tilbageholde regnvand og dermed aflaste det fælles afledningssystem. Grønne tage består af planter, som både evner at suge vand og tørre ud. Det skal bemærkes at der stilles særlige krav til tagkonstruktionen, så taget kan holde til vægten af tilbageholdt vand.

17 forslag

fra private grunde til et sammenhængende og fælles afledningssystem. Aquadræn kan med fordel anvendes ved fx overkørsler i den forbindelse.

I udlagte friarealer gives der mulighed for etablering af bassiner til opmagasinering og tilbageholdelse af regnvand i det omfang det er foreneligt med naturgrundlaget på stedet. Her skal eksisterende grøfter fastholdes og nye komme til for at øge mulighederne for afledning af vand til fjord og å. Grøfterne kan ses som tekniske regnvandsanlæg.

For at øge nedsivning og lokal tilbageholdelse af overfladevand indføres der maksimale befæstelsesgrader på 35 og 40 afhængig af arealanvendelsen. Belægninger fx grus, sten, græsarmering og permeable belægningssten, som sikrer fuld vandgennemtrængelighed, medregnes kun med 50 % i befæstelsesgraden. Bestemmelsen skal på sigt sikre at arealer med fliser, asfalt og andre uigennemtrængelige materialer reduceres.

Byrådet ønsker ikke at pålægge Jyllinge Nordmark et generelt krav om grønne tage eller krav om opsamling af regnvand til brug for toiletskyl og tøjvask, idet der er tale om et eksisterende boligområde, hvor krav kun vil ramme nybyggeri og derfor kun har lille effekt.

Det er dog ønskeligt, som en del af klimatilpasningen af området, at der via frivillighedens vej etableres grønne tage og genanvendes regnvand, hvorfor lokalplanen ikke hindrer disse initiativer. Ved brug af grønne tage indgår tagarealet med 50 % i befæstelsesgraden, da grønne tage på samme vis som permeable belægninger bidrager til lokal tilbageholdelse af regnvand.

Note:

Befæstelsesgraden er den andel af et areal som enten er bebygget eller befæstet med materialer, hvor vand ikke kan trænge igennem.



Andebakken 4

Redegørelse forslag

Regulering af terræn

Siden 1990 har der været en minimumskote for byggeri på 1,5 meter. Minimumskoten har haft til hensigt at sikre lavtliggende byggeri mod oversvømmelser.

Denne minimumskote fastholdes tillige med mulighed for yderligere terrænregulering på +/- 50 cm.

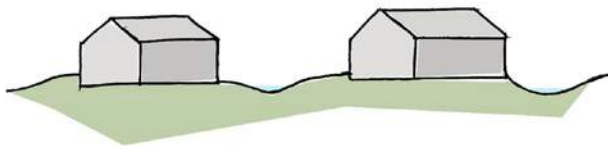
Minimumskoten vil ikke blive forhøjet, da det ventes, at alle lavtliggende ejendomme langs fjorden og Værebros Å bliver sikret med fremtidige diger og/eller højvandslukke. Alligevel fastholdes krav om minimumskote for på sigt at udjævne opståede terrænforskelle mellem parceller.

Regulering af terrænet har dels betydning for styring af regnvandet dels for det visuelle indtryk af området. I forbindelse med terrænregulering er det afgørende, at dette sker på en måde, så der ikke sker utilsigtet afstrømning til naboejendomme eller veje.

Det tilstræbes generelt, at lave så lidt terrænregulering som muligt for at bevare de oprindelige landskabsformer.

For at muliggøre anlæg af fx diger og regnvandsbassiner samt regnvandsanlæg i haver og i skel, er anlæg som understøtter klimatilpasning af området undtaget bestemmelser om terrænregulering. Dette er dog alene, når anlæg bidrager til en fælles sammenhængende håndtering af vand i området.

Tillige gives der ud fra en konkret vurdering mulighed for dispensation til ekstraordinær terrænregulering for nybyggeri, som ligger lavt i forhold til omkringliggende terræn, og hvor der er åbenbare problemer med overfladevand fra naboarealer.



Byggeri, terræn og vand
Illustration: Orbicon



Kringlevej 2

19 forslag

Der bemærkes, at der altid kræves dispensation fra naturbeskyttelsesloven til terrænregulering inden for strandbeskyttelseslinjen langs fjorden og åbeskyttelseslinjen langs Værebros Å. Kystsikring, der omfatter flere ejendomme, er undtaget bestemmelse om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Nye boligtyper og sikring af kulturarv

Jyllinge Nordmark har et meget ensartet udbud af boligtyper, hvor lokalplanen nu åbner op for et lille antal mindre boliger på udvalgte lokaliteter.

På Osvej er der tale om omdannelse af den tidligere købmansgrund til 9 tæt-lav boliger. På Olesvej gives mulighed for 6 tæt-lav på tidligere gårdejendom med en gammel æbleplantage. Endvidere gives der mulighed for 4 tæt-lav boliger på Birkeengen 37.

Sidstnævnte ejendom er vandlidende, og kan med planloven friholdes for fremtidig bebyggelse, men grundet udstykningsret i tidligere lokalplanlægning, muliggøres boligudbygning på ejendommen, men med skærpede krav til byggeri.

Herudover er udpeget i alt syv kulturhistoriske gårdbebyggelser i Jyllinge Nordmark, hvor der i dag kun er mulighed for én bolig. Ved at muliggøre indtil tre boliger på de kulturhistoriske ejendomme kan tomme bygninger få nyt liv og undgå potentielt forfald.

De udpegede kulturhistoriske ejendomme er beliggende Andebakken 4, Olesvej 25, Råmosevej 21, Råmosevej 27, Nordmarksvej 71, Kringlevej 2 og Osvej 83.

I lokalplanen er medtaget bestemmelser, der sikrer mod



Redegørelse forslag

nedrivning af specifikt udpegede bevaringsværdige bygninger. Endvidere indgår bestemmelser, der skal fastholde væsentlige kulturhistoriske karakteristika.

Fastholdelse af generelt udstykningsforbud

Udover at muliggøre nye boligtyper er det vigtigt at fastholde det generelle udstykningsforbud. Dette sker dels for at fastholde områdets åbne grønne karakter, dels for at undgå at området fortættes yderligere, som vil afstedkomme flere problemer med håndtering af overfladevand. Fastholdelse af de nuværende "mellemlum" er vigtige for at skabe den nødvendige plads til klimatilpasning af området.

Bestemmelse om maksimalt én bolig pr. ejendom gælder fremadrettet for hele området. Undtaget er ejendomme, hvor der gives mulighed for tæt-lav boliger eller boliger i kulturhistorisk byggeri, der kan omdannes til flerfamiliehuse.

Erhverv, detailhandel og offentlige formål

I lokalplanen gives der fortsat mulighed for lette byerhverv på udvalgte ejendomme langs Osvej, Osvej Vest, Værebrovej, Nordmarksvej samt Råmosevej.

Byggelovgivningen giver mulighed for at mindre liberale erhverv kan udøves på samtlige boligejendomme, så længe ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Mulighed for butik på hjørnet af Osvej og Værebrovej fastholdes som del af butiksmiljøet i lokalcenterområdet.

Allerede udlagte arealer til offentlige formål ved Tranevej, Osvej, Nordmarksvej og Råmosevej fastholdes. Det er vurderet at der ikke er behov for yderligere udlæg til offentlige formål.



21 forslag

Bestemmelser for byggeri

Grundet nye regler i bygningsreglementet om isoleringskrav samt ønske om klimatilpasning af fremtidigt byggeri tilpasses tidligere højde- og facadebestemmelser disse behov.

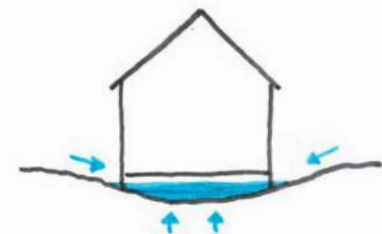
Lokalplanen giver således mulighed for en maksimal bygningshøjde på 6,5 m og en facadehøjde på 3,5 m. Tidligere lød de maksimale højder på henholdsvis 6 og 3,25 meter. Bestemmelsen er gældende for alt byggeri inden for lokalplanområdet.

For at mindske risiko for indtrængende vand kan det på visse ejendomme være hensigtsmæssigt med en gulvkote, der ligger et stykke over det underliggende terræn. Imidlertid er det de helt konkrete forhold på den enkelte ejendom, som afgør behovet for sikring. Således kan der være forskel på, om der skal sikres mod overfladevand eller indtrængende grundvand.

For ejendommen Birkeengen 37 stilles der specifikke krav til fremtidigt tæt-lav boligbyggeri, da grunden er vandliden. Ejendommen er tillige omfattet af § 3 udpegning som mose, hvorfor byggeri kræver forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

For Birkeengen 37 stilles der krav til minimum gulvkote over underliggende terræn, men herudover er der ikke medtaget krav til gulvkoter, men der er på kortbilag 2 vist retningsgivende terræn og kortlægning af grundvand, som understøttende information for fremtidigt byggeri.

Bygningshøjde- og facadehøjde er fastsat ud fra et lokalt ønske om at fastholde "den lave by" samtidig med at højden muliggør en højere indvendig gulvkote, hvor dette er hensigtsmæssigt.



Hævet gulvkote - sikring mod vand

Regnbede og haveglæde
Illustration: Envidan+Urbanisten+Haveselskabet



Redegørelse forslag



Regnbede som del af grøn identitet
Illustration: Envidan+Urbanisten+Haveselskabet

Åben-lav boliger skal opføres i ét plan. Undtaget fra denne bestemmelse er kulturhistoriske bygninger samt et delområde i den sydlige del af Jyllinge Nordmark, hvor tidligere lokalplaner har muliggjort byggeri i ét plan med udnyttet tagetage.

Med lokalplanen indføres krav om at gulvkote på kælder skal ligge over kote 1,5 m, samt at det skal være teknisk muligt at sikre kælderen fra indtrængende grund- og overfladevand.

Bygningsreglementet giver ved lokalplanens vedtagelse ikke mulighed for at afvige fra bestemmelse om niveaufri adgang. Dette skal der tages højde for ved byggeri med høj sokkel og/eller hævet gulvkote. For forhold hvor der ikke er medtaget bestemmelser administreres efter gældende byggelovgivning.

Styrkelse af grøn identitet

Jyllinge Nordmarks grønne profil ønskes styrket gennem skærpede krav i lokalplanlægningen.

Derfor indføres bestemmelse om, at hegning i skel skal ske med beplantning i form af hække, levende hegn eller anden beplantning. Dette gælder i skel til såvel naboer som til vej. Ved behov for fast hegn, fx trådhegn, skal denne dækkes af beplantning.

De mange høje birke- og fyrretræer karakteriserer det tidligere sommerhusområde. Derfor er medtaget bestemmelse om at birke- og fyrretræer over 15 meter kun må fældes, hvis de udgør en sikkerhedsrisiko. Hvis der sker fældning skal træerne erstattes af nye træer af samme art, så området over tid til stadighed rummer fortællingen om det tidligere sommerhusområde.



23 forslag

Samme vilkår gælder for specifikt udpegede træplantninger, der skal bevares for at understøtte områdets grønne profil.

Bestemmelse om maksimal befæstelsesgrad er, udover at være med til at understøtte lokal håndtering af regnvand, også med til at fastholde og øge omfanget af arealer med græs og anden beplantning.

Der kan ikke stilles krav om fx regnbede på privat grund til tilbageholdelse af regnvand, men regnbede vil være en stor kvalitet i området, da de både understøtter klimatilpasning og den grønne identitet.

Plads til naturen

Lokalplanen skal sikre at de tilstedeværende naturkvaliteter fastholdes og styrkes. Derfor skal der ske en nøje afvejning, så fremtidige anlæg og anvendelse af arealer ikke sker på bekostning af naturværdierne.

Arealer langs fjorden og Værebro Å er underlagt naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttet natur samt restriktioner for å- og strandbeskyttelseslinjer. Dette gælder også udlagte fælles friarealer, hvor eventuelle anlæg skal respektere natur- og landskabshensyn.

Strandene langs fjordene har bedst af lejlighedsvist at blive oversvømmet, så den særlige vegetation får tilført saltvand og nødvendig næring. Derfor er det væsentligt at kystsikringsanlæg placeres så tilbagetrukket fra strandene som muligt.

De udlagte fælles friarealer langs fjorden og Værebro Å - herunder også den fredede Lønager Park - skal driftes og plejes, så den naturlige flora og fauna i højere grad får mulighed for at udvikle sig. Derfor medtages bestemmelser



Redegørelse forslag

om at driften skal fastholde og styrke enge, moser og overdrev i Jyllinge Nordmark. Driften kan fx ske som græsning med dyr.

De grønne arealer langs Råmosegrøften Syd har potentiale til at udvikle sig til områder med et større naturindhold. Derfor skal drift og tilplantning med nye træer og buske ske ud fra dette hensyn.

For alle fælles friarealer gælder at der kun må ske tilplantning med naturligt hjemmehørende arter, som er præciseret i planteliste på kortbilag 8. Det skal samtidigt bemærkes at mange af de udlagte fælles friarealer er omfattet af Naturbeskyttelsesloven, som kan betyde at der ikke kan ske tilplantning uden forudgående dispensation.

Plads til fællesskabet

For at understøtte det lokale fællesskab er der udlagt fælles friarealer langs fjorden, Værebro Å og Råmosegrøften Syd. Ved fælles friarealer forstås grønne områder til brug for ophold og rekreation under åben himmel. De fleste af de udlagte fælles friarealer er og vil fortsat være ejet og driftet af grundejerforeninger, og benyttes allerede i dag af lokale beboere til rekreative formål. Adgang til og brug af arealerne er betinget af grundejernes egne ønsker. Kommunen er ejer af de fælles friarealer Lønager Park og areal ved Birkeengen, som i lokalplanen får status af offentlige parkområder. Her har alle ret til at færdes.

Herudover er der udtrykt behov for et samlingssted for bydelen. Behovet er ikke et fælleshus, men veldefinerede lokaliteter, som kan understøtte fællesskabet.

I lokalplanen er areal for enden af Osvej Vest samt friarealet ved Råmosegrøften Syd derfor udpeget som lokaliteter,



Udsnit af grafisk referat fra workshop om fællesskab i Jyllinge Nordmark



25 forslag

hvor der kan etableres faciliteter, der kan understøtte fællesskabet i Nordmarken.

Det skal dog bemærkes, at der gælder særlige regler for den fredede Lønager Park forud for etablering af anlæg på arealet ved Osvej Vest. Endvidere er arealet omfattet af strandbeskyttelseslinjen og indgår i Natura 2000 området langs kysten.

Tilgængelighed

Vejnettet skal fastholdes som det fremstår i dag, men lokalplanen præciserer udbygning af stinettet for bløde trafikanter, herunder igennem de fælles friarealer langs Råmosegrøften Syd.

Der er gennem naturbeskyttelsesloven sikret adgang for offentligheden langs kysten, hvor det er muligt at færdes, mens offentlighedens adgang langs Værebros Å ikke på samme vis er sikret.

Lokalplanen skal sikre god tilgængelighed for alle de borgere, som gerne vil gå eller løbe en tur langs fjord og å, hvorfor stiforløbet, der har været udlagt i lokalplanlægningen siden 1990 langs fjorden og Værebros Å, fastholdes. Stien indgår tillige i byrådets Grøn Blå Strategi i den såkaldte "Jyllingerute".

Det er væsentligt at stien tilpasses omgivelserne som grus- eller trampesti eventuelt suppleret med trædæk - waterboards - hvor der skal ske passage af vand, eller hvor stien placeres tæt ved åen.

Stiens forløb er principielt, men tager afsæt i eksisterende trampesti. Ved fremtidigt anlæg skal der ske en præcisering af linjeføring for så vidt muligt at sikre, at der ikke



Jyllingeruten, Grøn Blå Strategi



Redegørelse forslag

opstår forstyrrende færdsel og ophold, der kan være til gene for dyr og mennesker. For passager, hvor stien ligger meget tæt ved boliger, er indskrevet skærpede krav til stianlæg. Før anlæg vil der være tæt dialog med berørte grundejere om linjeføring og udformning.

Stien kan potentielt, hvor den forløber langs digeanlæg, samtidigt fungere som adgang i forbindelse med vedligeholdelse og drift samt ved besigtigelse af diger forud for en stormflod.

Nordmarksvej skal udbygges med cykelsti, så der ikke mindst bliver sikker skolevej for børn der går i skole i Jyllinge. Denne udbygning skal samtænkes med udpegning af Nordmarksvej til strømningsvej for afledning af regnvand. Bestemmelser om udformning af vejprofil tilgodeser begge behov.

Den regionale cykelsti, der løber igennem Jyllinge Nordmark fastholdes. Linjeføringen er imidlertid principiel, da der kan opstå ønske om en alternativ linjeføring, hvis der kommer en ny stibro over Værebro Å. I lokalplanen er udpeget to nye placeringer til fremtidige stibroer over åen. Én i tilknytning til muligt fremtidigt højvandslukke samt én mellem Jyllinge Nordmark og Tangbjerg boligområde nord for Værebro Å.

Grundejerforeninger

Da der er tale om et allerede udbygget byområde kan der ikke stilles krav om etablering af grundejerforening. Derfor er der alene overført bestemmelse fra tidligere lokalplan om, at sommerhuse, der overgår til helårsbeboelse, skal indtræde i grundejerforeningen gældende for den pågældende lokalitet samt, at grundejerforeningerne har ansvar for anlæg, drift og vedligehold af egne arealer.



Strand- og åbeskyttelseslinjer
(se bilag 3 for kort i større format)

27 forslag

STATSLIGE INTERESSER

Miljøministeriet har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet i det efterfølgende.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Roskilde Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet, herunder om den visuelle påvirkning af kystlandskabet samt fastholdelse og styrkelse af offentlighedens adgang til kysten.

Lokalplanens rammer for byggeri og anlæg vurderes ikke at medføre en væsentlig visuel påvirkning af det nuværende kystlandskab. Der henvises til udarbejdet miljøvurdering, som nærmere belyser påvirkningen af kystlandskabet.

For så vidt angår offentlighedens adgang fastholdes stiu-udlæg langs fjorden, som en styrkelse af offentlighedens adgang til kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Roskilde Fjord er udpeget som internationalt Natura 2000 område, hvor der skal tages særlige hensyn til strandenge og kalkoverdrev, som er habitat for beskyttede dyre- og plantearter. Herudover er der en række andre beskyttede naturtyper – enge, overdrev, mose, åløb – som primært er beliggende langs fjorden og i ådalen, men også i tilknytning til Råmosegrøften Syd.

Kystsikringsanlæg langs fjorden og Værebros Å kan have negativ indvirkning på de beskyttede naturtyper, hvorfor der forud for udarbejdelse af lokalplanen er foretaget en vurde-



Naturbeskyttelse
(se bilag 3 for kort i større format)

Redegørelse forslag

ring af påvirkningen af dels Natura 2000-området dels af § 3 beskyttede naturtyper. Der henvises til nærmere beskrivelser i miljørapport og Natura 2000 væsentligheds- og konsekvensvurderinger.

Grundet de særlige hensyn til Natura 2000 har Roskilde Kommune indhentet en planlægningstilladelse fra staten forud for udarbejdelse af lokalplanen.

Grundvand

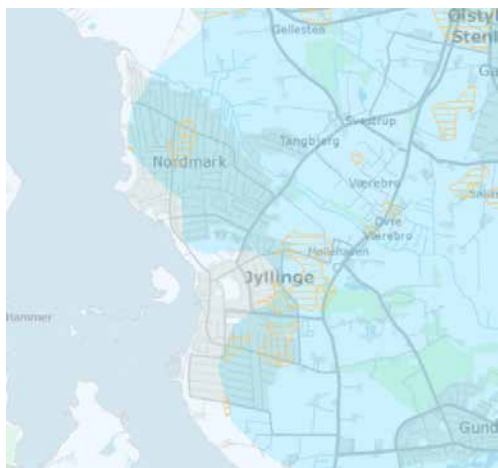
Store dele af lokalplanområdet er i Vandområdeplan 2015-21 udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. I den centrale del af Jyllinge Nordmark er et mindre område udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Områdets nuværende anvendelse som boligområde ændres ikke og planforslagets bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Strand- og åbeskyttelseslinjer

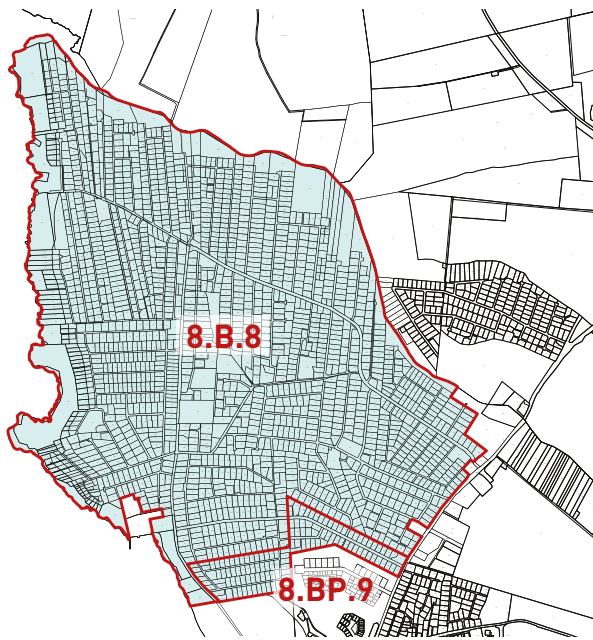
Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinje langs Roskilde Fjord og en reduceret åbeskyttelseslinje langs Værebros Å. Realisering af lokalplanens indhold er underlagt naturbeskyttelseslovens bestemmelser for de to beskyttelseslinjer.

Strandbeskyttelseslinjen ligger i varierende bredde op til 100 meter fra kystlinjen, og inden for beskyttelseslinjen skal arealer bevares så uberørte som muligt. Kystsikring for flere ejendomme er undtaget bestemmelse om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Langs Værebros Å skal åbeskyttelseslinjen på samme vis hindre beplantning, bebyggelse og andre anlæg, der kan



Drikkevandsinteresser



29 forslag

ændre områdets karakter. Naturbeskyttelsesloven udlægger en generel beskyttelseslinje på 150 meter fra åen, men langs Værebros Å er linjen reduceret af hensyn til eksisterende byggeri. Der har gennem en årrække hersket tvivl om åbeskyttelseslinjens præcise placering, men denne er endeligt stadfæstet af Naturstyrelsen i maj 2015.

Såvel strand- som åbeskyttelseslinje ligger i regi af naturbeskyttelsesloven og kan derfor ikke reguleres gennem lokalplanlægning. Linjerne danner imidlertid grundlag for lokalplanens byggelinje mod fjord og å. Den præcise linjeføring af såvel strand- og åbeskyttelseslinje fremgår af kommunens digitale kortmateriale.

Fingerplan 2017

I statens Fingerplan 2017 er der udpeget en regional sti-forbindelse gennem Jyllinge Nordmark via Lupinvej over Værebros Å. Stien er allerede fungerende som en del af det regionale rekreative stinets og skal fastholdes i fremtidig planlægning.

KOMMUNEPLAN 2016

I Kommuneplan 2016 er det prioriteret, at der i den videre udvikling af Jyllinge skal være fokus på at bevare og underbygge byens særlige kvaliteter og sammenhængen med den omgivende natur.

Imidlertid er de nuværende rammer ikke i overensstemmelse med lokalplanens indhold, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2016.

Rammebestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af specifikke bestemmelser for rammeområde 8.B.8 og 8.BP.9.



Regional stirute, Fingerplan 2017

Redegørelse forslag

I rammeområde 8.B.8 indgår bestemmelse om fokus på klimatilpasset afledning af regnvand for at undgå oversvømmelser samt etablering af dige på sigt mod Værebros Å og Roskilde Fjord.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen, der ikke mindst præciserer behov for dige- og kystsikringsanlæg. Herudover skal der ske ændring af bestemmelser for bygnings- og facadehøjder, så byggeri i højere grad kan realiseres i forhold til nye isoleringskrav og ønske om højere gulvkote som sikring mod indtrængende vand.

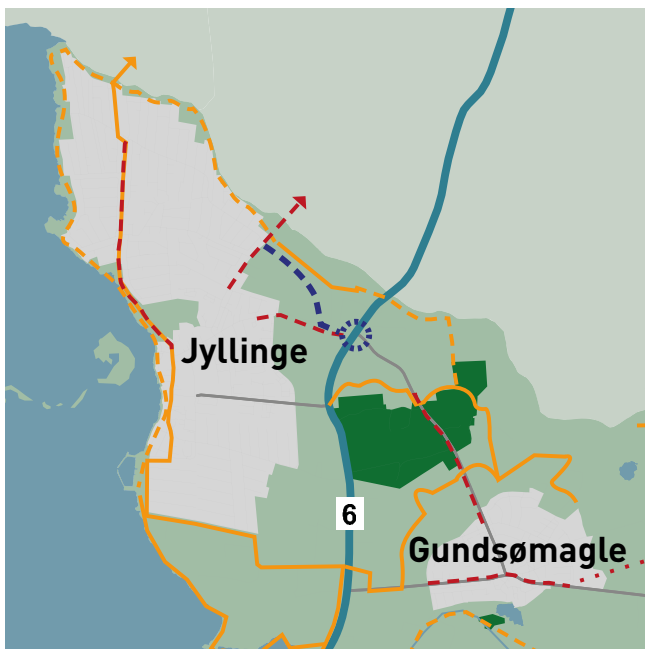
For at give mulighed for nye og mindre boligtyper inden for området skal der tillige ske ændring af bestemmelse om udstykningsstørrelse på minimum 1.200 m² og krav om åben-lav bebyggelse.

Udover de specifikke rammebestemmelser gælder generelle bestemmelser, herunder om bevaring af kulturmiljøer samt prioritering af grønne områder, fælles friarealer og beplantning.

Retningslinjer

I kommuneplanen er der udpeget områder med naturinteresser langs Værebros Å og Roskilde Fjord. Disse områder er sammenfaldende med de statslige interesser for naturbeskyttelse.

Store dele af Jyllinge Nordmark er udpeget som lavbundsområde, hvor de topografiske forhold kan udnyttes til at genskabe enge og vådområder. Dette er kun muligt få steder i det tætte boligområde, men kan eventuelt ses i sammenhæng med naturlig opstuvning af regnvand, som kan aflaste området i hverdagen og særligt i en skybrudssituation.



Veje og stier i Kommuneplan 2016

31 forslag

I kommuneplanen indgår der inden for lokalplanområdet reservation af arealer til et rekreativt stiforløb langs fjorden og Værebros Å samt en cykelsti langs Nordmarksvej.

Uden for lokalplanområdet er der planlagt en ny vejforbindelse i forlængelse af Osvej, der via Møllevej kobler sig på Frederiksborgvej /A6. Denne vejforbindelse vil, når den er anlagt, aflaste Jyllinge Nordmark for megen gennemkørende trafik.

ANDRE PLANFORHOLD

Planlægning i forhold til nabokommuner

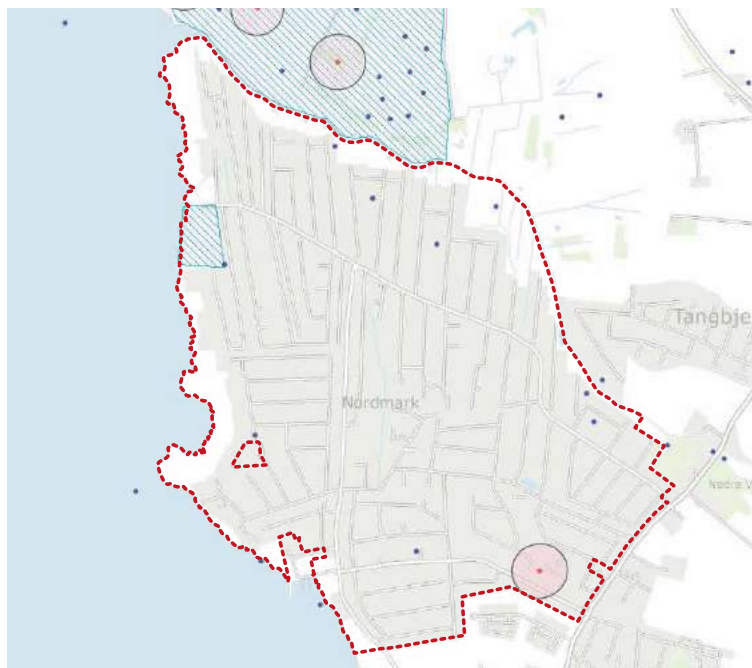
Roskilde Kommune har været i dialog med både Frederikssund og Egedal Kommuner om lokalplanlægningen, som giver mulighed for anlæg der har direkte og/eller indirekte betydning for nabokommunerne.

Frederikssund kommune støtter op om Roskilde Kommunes ønske om højvandslukke på tværs af Værebros Å, som sikring mod stormflod. Frederikssund har ikke egne interesser i at beskytte ejendomme på nordsiden af Værebros Å, men vil arbejde for at tilvejebringe de nødvendige myndighedstilladelser for at anlægget kan realiseres. Dette gælder blandt andet det nødvendige plangrundlag og dispensation fra fredningen af Lille Rørbæk og øvrige naturinteresser på arealer nord for Værebros Å.

Frederikssund har også udvist interesse i flytning af den nuværende stibro over Værebros Å med en ny placering i forbindelse med et fremtidigt højvandslukke.

Egedal Kommune indgår tillige i et samarbejde om kystbeskyttelse, da anlæg samtidigt sikrer Tangbjerg boligområde nord for Værebros Å mod oversvømmelser. Der er dog ikke

Fredninger og fortidsminder



Redegørelse forslag

tale om anlæg på nordsiden af åen.

Derimod er der i lokalplanen medtaget mulighed for en nye stiforbindelser over Værebros Å, som blandt andet kan forbinde Tangbjerg boligområde med Jyllinge Nordmark.

Grøn Blå Strategi

Det fremgår af kommunens strategi for de grønne og blå områder, at der skal arbejdes for at realisere bedre stiforbindelse langs Roskilde Fjord og Værebros å, og at særligt fjordstien bliver tilgængelig for flere målgrupper.

Stien langs fjorden og Værebros Å indgår i den såkaldte "Jyllingerute", som udgør et større rekreativt stinet i og omkring Jyllinge, som skal understøtte ønsket om lettere adgang til natur, oplevelser og bevægelse.

Fredninger

Inden for lokalplanområdet ligger en landskabsfredning på Lønager Park. Fredningen skal fastholde områdets landskabelige kvaliteter og friholde arealet for byggeri. Ifølge fredningen kan der ikke ske ændring af terrænet, hvorfor der ved anlæg af et fremtidigt dige skal indhentes et særskilt dispensation fra Fredningsnævnet for Østsjælland, før der kan foretages ændringer af det fredede områdes tilstand.

Nord for Værebros Å i Frederikssund Kommune ligger ligeledes en fredning på området Lille Rørbæk. Fredningen har til formål at bevare og forbedre de landskabelige samt natur- og kulturmæssige kvaliteter. I forbindelse med realisering af et sluseanlæg og fløjdiger på tværs af Værebros Å, vil der så vidt muligt blive taget hensyn til fredningens formål.

Skole og pasningskapacitet

Lokalplanen åbner kun i beskedent omfang op for flere bo-

liger, og områdets udvikling vil derfor ikke have indvirkning på skolekapacitet og pasningsbehov.

Forsyning

Størstedelen af lokalplanområdet ligger ikke inden for hverken fjernvarme- eller naturgasforsyningsområde. Opvarmning sker individuelt. Der er igangsat undersøgelser for at afklare muligheden for fremtidig fjernvarmeforsyning, men i den nuværende varmforsyningsplan er der pt. ikke udsigt til kollektiv varmforsyning af området. I planen indgår ikke længere mulighed for at stille skærpede krav om lavenergibyggeri i lokalplanlægningen.

Roskilde lokale forsyningsselskab, FORS, har ansvar for håndtering af husspildevand, mens regnvand hidtil er blevet håndteret af de enkelte grundejere. Da der er behov for en sammenhængende plan for regnvandsafledning i Jyllinge Nordmark, har Roskilde Kommune været i tæt dialog med FORS om klimatilpasning af Jyllinge Nordmark.

Dette har i 2016 ført til udarbejdelse af et spildevandsplanstillæg, hvor FORS pålægges et delvist ansvar for håndtering af regnvand i området.

Grundejerne skal fortsat spille en aktiv rolle i den lokale håndtering af regnvandet. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, som skal understøtte såvel en fremtidig fælles som en individuel håndtering af regn- og overfladevand.

Gældende lokalplaner og servitutter

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves de hidtil gældende lokalplaner 1.37, 1.44, 1.50, 1.16 og delvist også 1.20 for området.

Redegørelse forslag

En række tilstandsservitutter for matrikler inden for lokalplanområdet er uforenelige med lokalplanens formål. Det er angivet af bilag 2, hvilke servitutter, der tilsidesættes af lokalplanen. Dette sker på baggrund af en servitutundersøgelse af hele Jyllinge Nordmark.

Servitutter som ikke er i strid med lokalplanens indhold, fx pligt til medlemskab af grundejerforeninger, tilsidesættes ikke med vedtagelse af lokalplanen.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Enhver statslig myndighed har vetobeføjelse overfor lokalplaner. Forud for ændring af gældende lokalplanlægning har kommunen tilbage i 2014 været i dialog med Naturstyrelsen og indhentet en planlægningstilladelse, grundet planlægning ind i Natura 2000 område.

Kompetencen til at meddele dispensation fra strandbeskyttelseslinjen ligger hos Kystdirektoratet og for åbeskyttelseslinjen hos Roskilde Kommune.

Dispensation fra fredninger ligger hos Fredningsnævnet for Østsjælland syd for Værebro Å og Fredningsnævnet for Nordsjælland nord for Værebro Å.

Roskilde Museum har medfør museumsloven mulighed for at påkræve, at bygherre før anlæg afholder udgifter til en arkæologisk forundersøgelse, som led i at beskytte væsentlige fortidsminder.

Museet har foretaget en indledende screening af området, hvor det bemærkes at der er registeret flere fortidsminder indenfor området, herunder gravhøjen "Blodhøj". Herudover er den arkæologiske interesse især rettet med kyst-

zonen, hvor der er sandsynlighed for at påtræffe kystnære stenalderbopladser, samt Værebros Ådal og åmunding, hvor der bl.a. kan påtræffes velbevarede offerfund.

MILJØ OG BÆREDYGTIGHED

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstiladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor »screenes«, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

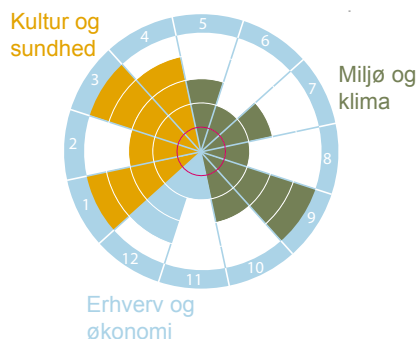
Det er Roskilde Kommunes vurdering, at der på baggrund af screening af lokalplan 668 for Jyllinge Nordmark er behov for at foretage en samlet miljøvurdering. Dette skyldes ikke mindst at planlægningen muliggør kystsikringsanlæg.

Det er således besluttet at miljøvurderingen skal tage afsæt i de fire emner; klimatilpasning, Natura 2000, natur og beskyttede naturtyper samt landskab.

De udpegede emner har været i høring hos Erhvervsstyrelsen, Kystdirektoratet, Egedal og Frederikssund Kommuner, Roskilde Museum, FORS (forsyningsvirksomhed) og Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling i Roskilde. Der er ikke indkommet bemærkninger til de udvalgte emner, som derfor efterfølgende har dannet grundlag for udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering.

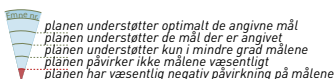
Miljøvurderingen er beskrevet i en selvstændig rapport,

Redegørelse forslag



Hvordan vurderer vi?

For hvert af de 12 emner foretager Roskilde Kommune en kvalitativ vurdering, af i hvor høj grad lokalplanen understøtter de konkrete mål. Der ud fra tildes hvert emne en samlet score ud fra nedenstående skala:



1. Identitet (Kulturarv og profil)
2. Byens rum og bygninger
3. Grønne og blå byrum
4. Social mangfoldighed
5. Sundhed og bevægelse
6. Transport
7. Ressourceforbrug
8. Støj og forurening
9. Vand
10. Natur
11. Erhverv og service
12. Kommunal økonomi

hvor den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved planens gennemførelse og rimelige alternativer fastlægges, beskrives og vurderes.

Miljørapporten understøttes af en Natura 2000 væsentlighedsvurdering og en Natura 2000 konsekvensvurdering, som ser nærmere på planlægningens betydning for udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området. Natura 2000 vurderingerne har haft direkte afsmitning på lokalplanen, hvor der er medtaget en buffer for maksimal udbredelse af kystsikringsanlæg mod fjorden for at mindske indgreb i strandene og værdifulde kalkoverdrev.

Samlet set er det vurderet, at de muliggjorte klimatilpasningsanlæg vil reducere risikoen for oversvømmelser i Jyllinge Nordmark uden at det medfører væsentlige påvirkninger af naturinteresser og landskabelige forhold.

I miljørapporten indgår der anbefalinger til afbødende foranstaltninger, som kan afhjælpe eventuelle gener fra fremtidige aktiviteter i området.

Der henvises til den samlede miljørapport som sendes i høring parallelt med lokalplanforslaget. Sammenfatning af miljøvurderingen vil indgå i den endelige lokalplan.

Bæredygtighed

Roskilde kommune har udarbejdet en bæredygtighedsprofil af lokalplanen, som redegør for i hvilken grad planen understøtter kommunens politikker og mål af relevans for planlægningen. Resultatet er illustreret i rosetten i figuren til venstre.

Profilen viser, at planlægningen især understøtter en indsats for håndtering af vand, så fremtidige oversvømmelser

undgås. Dette sker på en måde som samtidig styrker bydelens identitet og de grønne friarealer, som kan indeholde klimatilpasningsanlæg. Kystsikring og diger har positiv afsmitning på den kommunale økonomi, da området, hvis ikke det blev sikret mod oversvømmelser, ville miste sin attraktion som bosætningssted. Samtidig gives der mulighed for nye tæt-lav boliger for at fremme et varieret boligudbud, som kan understøtte en større social mangfoldighed.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af Byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

DISPENSATION FRA LOKALPLANEN

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 tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Bestemmelser forslag

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Roskilde Kommune.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål at:

- sikre at Jyllinge Nordmark fortsat udvikler sig til et attraktivt boligområde med plads til variation og fælleskab
- muliggøre anlæg der kan sikre Jyllinge Nordmark mod oversvømmelser
- bevare og styrke områdets grønne identitet
- sikre offentlighedens adgang til naturen ved udlæg af stiforløb langs Roskilde Fjord og Værebros Å
- muliggøre at sommerhuse kan ændre status til helårsbeboelse
- fastholde et generelt udstykningsforbud for at undgå yderligere fortætning
- styrke og bevare kulturhistoriske spor

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 3, og omfatter alle ejendomme indenfor afgrænsningen (oplistet i bilag 1) samt alle parceller, der efter den 1. august 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Inden for lokalplanområdets afgrænsning indgår umatriku-

lerede arealer langs Roskilde Fjord.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdets primære anvendelse er boligformål og herudover gives plads til anden anvendelse inden for udlagte delområder.

3.2

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som vist på kortbilag 4:

- Delområde A udlægges til åben-lav boliger med én bolig pr. ejendom.
- Delområde B udlægges til tæt-lav boliger og flerfamiliehuse. Flerfamiliehuse kan rumme indtil 3 boliger.
- Delområde C udlægges til boligformål med én bolig pr. ejendom samt service, værksteder og lignende lette byerhverv.
- Delområde D udlægges til butikformål for udvalgsvarer med et maksimalt butiksareal angivet i § 6.3.
- Delområde E udlægges til offentlige formål som institutioner, friarealer og tekniske anlæg.
- Delområde F udlægges til fælles friarealer med rekreative funktioner samt mulighed for etablering af tekniske anlæg, der håndterer regn- og overfladevand og/eller forebygger oversvømmelser.
- Delområde G udlægges til jollehavne.



Rabatter og regnbede som del af grøn identitet
Illustration: Envidan+Urbanisten+Haveselskabet

Bestemmelser forslag

3.3

Der udlægges en principiel arealreservation til diger, højvandslukke, pumpeanlæg og tilhørende tekniske anlæg til beskyttelse mod oversvømmelser fra fjord og å. Principiel linjeføring for diger og placering af højvandslukke er angivet på kortbilag 5.

3.4

Indenfor lokalplanområdet kan samtlige ejendomme konverteres helt eller delvist til formål, der beskytter mod oversvømmelse eller afhjælper til håndtering af regn- og overfladevand.

3.5

Ved nedrivning skal sommerhuse ændre status til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

4.1

Der gælder et generelt udstykningsforbud for hele lokalplanområdet.

4.2

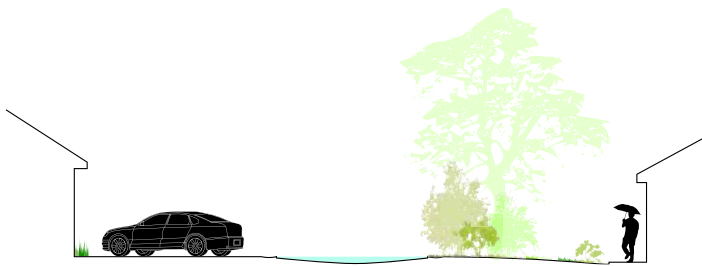
Undtaget for § 4.1 er ejendomme udlagt til tæt-lav boliger indenfor delområde B, som vist på kortbilag 6. Udstykning skal ske i overensstemmelse med principielle udstykningsplaner som vist i kortudsnit på kortbilag 6A. For B1 gælder udstykning til maksimalt 9 boliger, for B2 maksimalt 6 boliger og for B3 maksimalt 4 boliger.

4.3

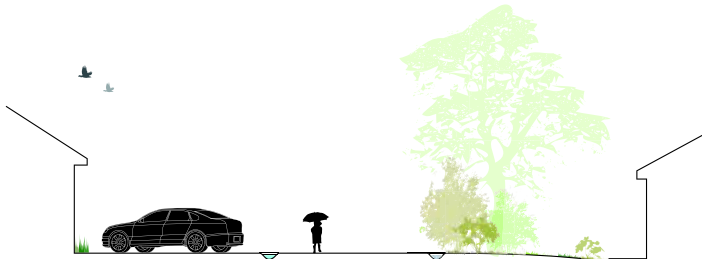
Der kan ikke ske arealoverførsel eller sammenlægning af matrikler. Undtaget er arealer som berøres af kystsikringsanlæg og andre anlæg til klimatilpasning af området.

Note:

Der kan meddeles dispensation til § 4.3 når der ud fra en konkret vurdering er særlige forhold som taler for det.



Eksempler på vejprofiler til afledning af regnvand
Illustration: Tredje Natur



41 forslag

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

For alle vej-, sti- og parkeringsanlæg gælder at disse udover deres trafikale funktion udlægges som arealer, der kan indgå i fælles håndtering af regn- og overfladevand.

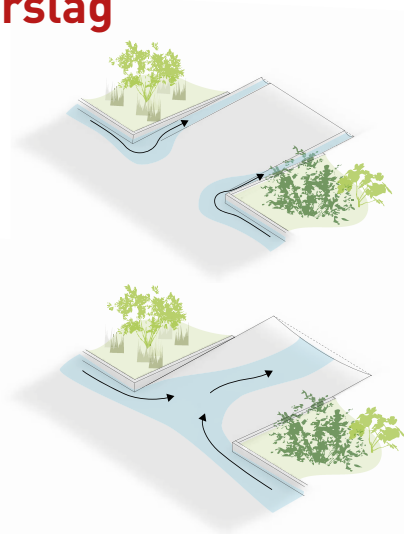
5.2 Veje

Vejnet fastholdes, som vist på kortbilag 7, og kan ikke udbygges yderligere. Osvej, Osvej Vest, Nordmarksvej og Rådalsvej fungerer som primære lokalveje.

Alle veje udlægges til håndtering og afledning af regn- og overfladevand, som vist på kortbilag 5. Vejenes udformning skal ved hjælp af regnbede, grønne rabatter, permeable belægninger, trugformede vejprofiler o.lign. sikre tilbageholdelse og/eller afstrømning af vand væk fra bebyggede områder. Disse anlæg kan samtidig tjene til forskønnelse af veje og/eller som hastighedssænkende foranstaltninger.

5.3 Stier

Der udlægges et sammenhængende rekreativt stiforløb langs fjorden og Værebros Å med en principiel linjeføring, der tager afsæt i eksisterende trampesti, som vist på kortbilag 7. Langs digeanlæg placeres stien på ydersiden. Stien udlægges i en bredde på 2,5 meter og anlægges i en bredde på maksimalt 1,5 meter. For passager angivet med særskilt signatur, gælder at stien placeres i nær tilknytning til åen og med et maksimalt stiudlæg på 1,5 meter og et maksimalt stianlæg på 1 meters bredde. Stien skal indpasses naturligt i omgivelserne og skal anlægges som grusnatur og/eller trampesti og kan suppleres med trædæk ved passage over vand. Stien må ikke belyses. Før anlæg skal en præcisering af linjeføringen sikre, at indbliksgener til boliger, så vidt muligt undgås.



Eksempler på styring af vand på veje
Illustration: Tredje Natur

Note:

Permeable belægninger er anlagte flader, hvor vand ikke ledes bort på overfladen, men siver igennem belægningen og nedsiver eller tilbageholdes lokalt.



Princip for stier

Note:

Ved anlæg kan den principielle linjeføring efter en konkret afvejning afviges, men princip om sammenhængende stiforløb langs fjord og å, skal som udgangspunkt overholdes.

Mulig vejprofil til opmagasinering og afledning af regnvand på Nordmarksvej
Illustration: Tredje Natur



Bestemmelser forslag

Der udlægges arealer til øvrige stier som vist på kortbilag 7. Nord-sydgående regional stiforbindelse gennem Jyllinge Nordmark skal fastholdes som principiel linjeføring.

Der udlægges areal til stibroer over Værebros Å, der fører dels til Tangbjerg boligområde dels til Lille Rørbæk. Vist som princip på kortbilag 7. Stibro til Lille Rørbæk indgår som del af regional stiforbindelse.

Langs Osvej og Nordmarksvej udlægges areal til cykel- og gangstier. Stierne skal indgå som del af vejprofil, der kan fungerer som strømningsvej, jfr. § 5.2.

5.4 Parkering

Al parkering skal ske på egen grund.

For al boligbebyggelse anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

For erhvervs- og butiksejendomme beliggende i delområde C og D, jfr. kortbilag 4, anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² byggeri.

Ved institutioner skal det sikres, at der udlægges areal til parkering svarende til det reelle behov, som institutionen udløser.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent fastsættes til 25 for åben-lav boliger og 35 for tæt-lav boliger. For delområde A, vist på kortbilag 4, gælder endvidere, at der maksimalt kan bebygges 250 m² etageareal på den enkelte ejendom.

6.2

Undtaget for § 6.1 er ejendomme under 440 m² grundareal, hvor der tillades opført indtil 110 m² etageareal, dog betin-

get af overholdelse af lokalplanens øvrige bestemmelser.

6.3

For delområde D, vist på kortbilag 4, gælder, at der maksimalt kan opføres 250 m² butiksareal.

6.4

Byggeri må ikke opføres i mere end 1 etage. Undtaget er delområde A1 samt kulturhistorisk byggeri vist på kortbilag 6, hvor der gives mulighed for byggeri i 1 etage med udnyttet tageetage.

6.5

For hele området gælder at bygningshøjden ikke må overstige 6,5 meter og facadehøjden ikke overstige 3,5 m målt fra færdigt terræn.

6.6

På ejendomme med stærkt skrånende terræn, skal byggeri opføres i forskudte planer, så bestemmelser om terrænregulering, jf. § 8.10 overholdes.

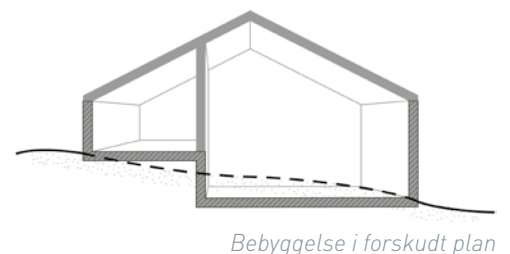
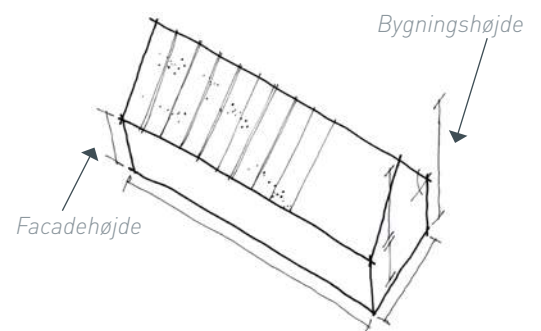
6.7

Der kan etableres kælder, når dennes gulvkote er beliggende over kote 1,5 m samt det er teknisk muligt at sikre mod indtrængende grund- og/eller overfladevand.

6.8

Boligbyggeri må ikke opføres på terræn under kote 1,5 m. Hvis naturligt terræn ligger under 1,5 m, skal terrænet før byggeri hæves til denne kote eventuelt med dispensation fra § 8.10. Ved terrænregulering skal det sikres, at regn- og overfladevand ikke ledes utilsigtet på overfladen til nabo-ejendomme og veje.

6.9



Rød tekst markerer ændring i fht. aflyst lokalplan 612

Bestemmelser forslag

Note:

Gældende bygningsreglement fastsætter krav om niveaufri adgang. Ved forhøjet gulvkote skal der derfor påregnes anlæg af ramper i forbindelse med byggeri.

Note:

Udlagt byggelinje skal sikre et minimum af friarealer mod veje til håndtering af regn- og overfladevand på egen grund.

Undtagelsesbestemmelse skyldes byggelinje i tidligere lokalplan 120, som ønskes fastholdt.



For tæt-lav boliger vist som delområde B3 på kortbilag 6, gælder at byggeri skal opføres med gulvkote minimum 15 cm over underliggende terræn. Byggeriet skal konstrueres og udføres i materialer, der sikrer mod skader fra overfladevand og opstigende grundvand.

6.10

Der udlægges byggelinjer i en afstand af 4 meter fra vejskel, hvor inget byggeri må placeres mellem vej og byggelinje. **Undtaget er ejendomme beliggende langs Hirsevej, Jyllingehøj, Kløvervej og Kornvej inden for delområde A1, jft. kortbilag 6, hvor garager og carporte kan placeres indtil 2 meter fra vejskel.**

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Tagets vinkel på det vandrette plan må ikke overstige 30 grader. Undtaget er delområde A1 samt bevaringsværdige bygninger, vist i kortbilag 6, hvor tagets vinkel ikke må overstige 50 grader.

7.2

Ejendomme, udpeget i kortbilag 6, er udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdige, og bygninger vist med skravering på kortudsnit på kortbilag 6A, må ikke nedrives.

7.3

For alle bevaringsværdige bygninger gælder, at disse skal fremstå med pudset/kalket murværk i hvid. Skorstene skal ligeledes fremstå i pudset/kalket hvidt murværk.

Sokler, vindskeder, synligt bindingsværk og træbeklædte gavle skal være tjæret eller overmalet sort.

Tagets vinkel skal være mellem 40 og 50 grader.

Profilerede tagudhæng, sternbrædder og udkravede bjælkeender skal bevares/erstattes og må ikke inddækkes.

Vinduer skal udføres som 2-fagsvinduer med to vandrette smalle sprosser og i malet træværk i dæmpede jordfarver. Bredden af vindueshuller må ikke overstige højden.

Døre skal udføres som fyldningsdøre i overensstemmelse med den enkelte ejendoms oprindelige arkitektur.

Der må ikke anbringes tekniske anlæg som kan skæmme bygningernes kulturhistoriske bygningsudtryk.

7.4

For bevaringsværdige bygninger benævnt B4, B7, B9 og C1 i kortbilag 6 og 6A, gælder at tage skal beklædes med strå. Kviste opføres som traditionelle stråtagkviste.

For bevaringsværdige bygninger benævnt B5, B6 og B8 i kortbilag 6 og 6A, gælder at tage skal udformes med strå eller mørkegrå eternit. Tagudhæng på eternittage må ikke udføres med et fremspring på mere end 30 cm målt vinkelret på facaden. Kviste skal udføres som traditionelle stråtagkviste eller tagkviste med selvstændigt saddeltag.

7.5

Ved tilbygning til kulturhistorisk byggeri skal dette ske med samme krav til materialer og dimensioner, jfr. §§ 7.2, 7.3 og 7.4.

7.6

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af vedvarende energi, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige

Bestemmelser forslag

ydervægge. Der kan efter nærmere tilladelse afviges fra dette krav, hvis der er tale om solenergianlæg, som kræver en stejlere vinkel af hensyn til funktionaliteten, og disse ikke kan placeres på terræn.

7.7

Skiltning må kun finde sted i forbindelse med offentlige formål og erhvervs- og butikformål på ejendomme, der indgår i delområde C, D og E som vist i kortbilag 4.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1

For hele lokalplanområdet gælder at ubebyggede arealer skal styrke den grønne karakter, bidrage til rekreative muligheder og understøtte sikringen mod oversvømmelser.

8.2

Der udlægges fælles friarealer langs Roskilde Fjord, Værebros Å og Råmosegrøften Syd, som vist på kortbilag 8. De udlagte arealer langs fjorden og Værebros Å vedligeholdes og plejes i overensstemmelse med naturgrundlaget, som enge, mose og overdrev.

Ved tilplantning skal dette ske med hjemmehørende danske arter, jfr. planteliste på kortbilag 8. På vandlidende arealer vælges beplantning, som har særlig evne til at optage vand.

De udlagte fælles friarealer må ikke bebygges, men der kan etableres anlæg, som understøtter den rekreative anvendelse, herunder etablering af stianlæg, lege- og bålpladser, opsætning af borde og bænke o.lign. For fælles friarealer udpeget som mødested, bydelspark og offentligt parkareal gælder tillige at der kan opføres mindre over-

Note:

Arealer langs Roskilde Fjord og Værebros Å er omfattet af beskyttelse i anden lovgivning, herunder åbeskyttelseslinje, strandbeskyttelseslinje, Natura 2000, naturbeskyttelse af §3 områder samt fredning af Lønager Park. Anlæg og pleje skal således ske i henhold til anden lovgivning.

dækkede arealer til ophold, toiletter o.lign.

Inden for de udlagte fælles friarealer kan der endvidere etableres anlæg til sikring mod oversvømmelser samt afledning og tilbageholdelse af regnvand. Disse anlæg skal tilpasses områdets grønne karakter og så vidt muligt understøtte de fælles friarealers rekreative anvendelse.

8.3

Areal for enden af Osvej Vest udpeges som bydelens fælles mødested ved fjorden, som vist på kortbilag 8. Anlæg og drift skal understøtte denne brug.

Udlagt friareal langs Råmosegrøften Syd, som vist på kortbilag 8, udpeges som bydelens centrale fælles bydelspark, hvor anlæg, vedligeholdelse og drift skal understøtte brugen.

For begge arealer gælder at eventuelle kystsikrings - og/eller klimatilpasningsanlæg skal indgå i arealernes rekreative anvendelse.

8.4

Der kan etableres digeanlæg langs fjorden og Værebros Å eventuelt kombineret med højvandslukke, pumpeanlæg og fløjdiger i tilknytning til Værebros Å. Mulig placering af anlæg er vist i kortbilag 5.

Digeanlæg må på principielt udlagt delstrækning a-b opføres i en højde til maksimalt kote 2,75 m og på principielt udlagt delstrækning b-c til maksimalt kote 2,4 m.

Fjorddiget skal som princip følge udlagt linjeføring, og der gælder en maksimal udbredelse af kystsikringsanlæg mod fjorden, som vist på kortbilag 5, og 5a af hensyn til beskyt-

Note:

Realisering af kystbeskyttelses anlæg sker i regi af Kystbeskyttelsesloven. Den nærmere præcisering af anlæg sker således i regi af anden lovgivning. Her tages også stilling til om der eventuelt skal laves en VVM redegørelse, som er en vurdering af virkninger af miljøet af et konkret projekt.

Note:

Lokalplanen kan alene medtage bestemmelser inden for Roskilde Kommune. Realisering af fløjdige, højvandslukke og pumpeanlæg på tværs af Værebros Å, kræver således selvstændig sagsbehandling i Frederikssund Kommune.

Rød tekst markerer ændring i fht. afløst lokalplan 612

Bestemmelser forslag

tede kalkoverdrev og strandenge.

Ådiget kan afvige fra principielt udlagt linjeføring ud fra en konkret vurdering af hydrauliske og terrænmæssige forhold, hensyn til beskyttet natur og eksisterende boliger o.lign., men skal placeres mellem Værebros Å og angivet bebyggelseslinje.

Digerne udføres som jorddige eventuelt kombineret med spunsveg og/eller som smal murkonstruktion. Mod fjorden skal digeanlæg fremstå som jorddiger integreret i landskabet. Diger kan kombineres med anlæg til midlertidige beredskabsløsninger.

I tilknytning til Værebros Å og åens udmunding kan der indenfor udlagt delstrækning h1-h2 udføres højvandslukke, fløjdige og pumpeanlæg. Disse anlæg kan når det er teknisk nødvendigt overskride anførte maksimale højdekoter.

Kanaler, dræn, pumper og andre tekniske anlæg kan anlægges i tilknytning til digeanlæg, når det fx vurderes nødvendigt for at undgå opstuvning af vand på inderside af digeanlæg.

8.5

Ubebyggede arealer skal fremstå overvejende grønne, hvorfor der af hensyn til den grønne karakter og for at øge mulighed for nedsivning og/eller tilbageholdelse af regnvand fastlægges en maksimal befæstelsesgrad på 35 %.

Undtaget for dette er delområderne B, C, D og E, som vist på kortbilag 4, hvor der fastsættes en maksimal befæstelsesgrad på 40 %.

Ved brug af permeable belægninger og/eller grønne tage indgår 50 % af arealet i befæstelsesgraden. Denne bestem-

Note:

Fløjdiger - også kaldet tværdiger - er betegnelse for de diger, der ligger vinkelret på et åforløb og knytter sig til fx et højvandslukke.

Note:

Befæstelsesgraden er den andel af et areal som enten er bebygget, overdækket eller belagt med materialer, hvor vand ikke kan trænge igennem.

Permeable belægninger er fx grus, sten, vandgennemtrængelige belægningssten og græsarmering.

melse er gældende for hele området.

8.6

Skel mod nabo, vej og stier skal fremstå med en grøn karakter, hvorfor hegning skal ske med hæk, levende hegn eller anden beplantning. Anden hegning, som fx trådhegn og plankeværk, er tilladt såfremt denne hegning er overvejende skjult af beplantning. Jf. § 8.9 kan eventuelle grøfter erstatte traditionel hegning og suppleres med beplantning.

8.7

For tæt-lav boliger, skal der udlægges haver og fælles friarealer som vist i principielle kortudsnit i kortbilag 6A.

For ejendomme med kulturhistorisk byggeri, jf. kortbilag 6, gælder at den omgivende have skal fremstå som et samlet hele uden dominerende hegn og hække, der underinddeler haven, dog tillades mindre hegn til afskærmning af terrasser.

8.8

Bevaringsværdige beplantninger, udpeget i kortbilag 8, må ikke fældes med mindre træerne udgør en sikkerhedsrisiko. Ved fældning skal det enkelte træ erstattes af et nyt træ af samme art.

Der gælder et generelt forbud mod fældning af birke- og fyrretræer højere end 15 meter. Hvis træerne udgør en sikkerhedsrisiko og må fældes, skal det enkelte træ erstattes af et nyt træ af samme art.

8.9

Når det tjener til fælles afledning af regnvand kan der ske etablering af vandrender, grøfter og kanaler i skel. Disse tilkobles fælles afledningssystemer på veje og fælles fri-

Note:

Almindeligvis gælder at regn- og overfladevand skal holdes på egen grund. Tages § 8.9 i brug kan der således være behov for supplerende juridiske aftaler om anlæg i skel.

Bestemmelser forslag

Note:

Al terrænregulering inden for å- og strandbeskyttelseslinje kræver forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven

arealer.

Udpegede grøfter i kortbilag 5, skal fastholdes og bidrage til afledning af vand til Værebros Å og fjorden. Jf. § 8.2 kan der suppleres med flere grøfter, render og kanaler på de fælles friarealer.

8.10

Der gælder en begrænsning på terrænregulering på +/- 50 cm.

Der kan dispenseres fra denne bestemmelse for så vidt angår anlæg af diger og højvandslukke samt anlæg til fælles regnvandshåndtering. Herudover kan der dispenseres fra bestemmelsen på grunde, hvor der skal foretages ekstra terrænregulering for at byggeri kan opføres i en minimums terrænkote på 1,5 meter, eller hvor det udfra en konkret vurdering skønnes, at byggeri er udsat for oversvømmelse grundet problemer med tilledt overfladevand fra omkringliggende arealer.

Ved terrænregulering skal det sikres, at regn- og overfladevand håndteres på egen grund eller ledes styret til fælles afledningssystem.

Terrænregulering, som ikke tjener til fælles håndtering af regn- og overfladevand, må ikke ske nærmere naboskel end 2 meter.

8.11

Lastbiler, trailere, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles ubebyggede arealer. Undtaget er joller, småbåde og bådetrailere som opbevares på arealer i tilknytning til jollehavne.

§ 9 GRUNDEJERFORENINGER

9.1

Ved de enkelte ejendommers overførsel fra sommerhus til helårsstatus forpligtes ejerne til at være medlem af grundejerforening, hvis vedtægter er godkendt af byrådet.

9.2

Grundejerforeningerne har ansvar for anlæg, drift og vedligeholdelse af egne arealer, herunder fælles anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

10.1

Byggeri skal tilsluttes fælles spildevandssystem før ibrugtagning.

10.2

For tæt-lav boliger gælder at veje og parkeringsforhold samt fælles friarealer skal være etableret før ibrugtagning.

§ 11 AFLYSNING AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Lokalplan nr. 1.37, 1.44 og 1.16 aflyses. Endvidere aflyses lokalplan nr. 1.20 for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, tilsidesættes tilstandsservitutter, som beskrevet i bilag 2. Tilstandsservitutter, der ikke er i strid med lokalplanens indhold, fx medlemskab af grundejerforening, tilsidesættes ikke med indeværende lokalplan.

Bestemmelser forslag

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag og indberettes i plansystem.dk.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Plan- og Teknikudvalget den 7. september 2017.

Torben Jørgensen
Udvalgsformand

/

Martin Holgaard
Direktør, By, Kultur og Miljø

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold **forslag**

Lokalplangrænse



Kommunegrænse











Baggrundskort - Ortofoto 2016

forslag



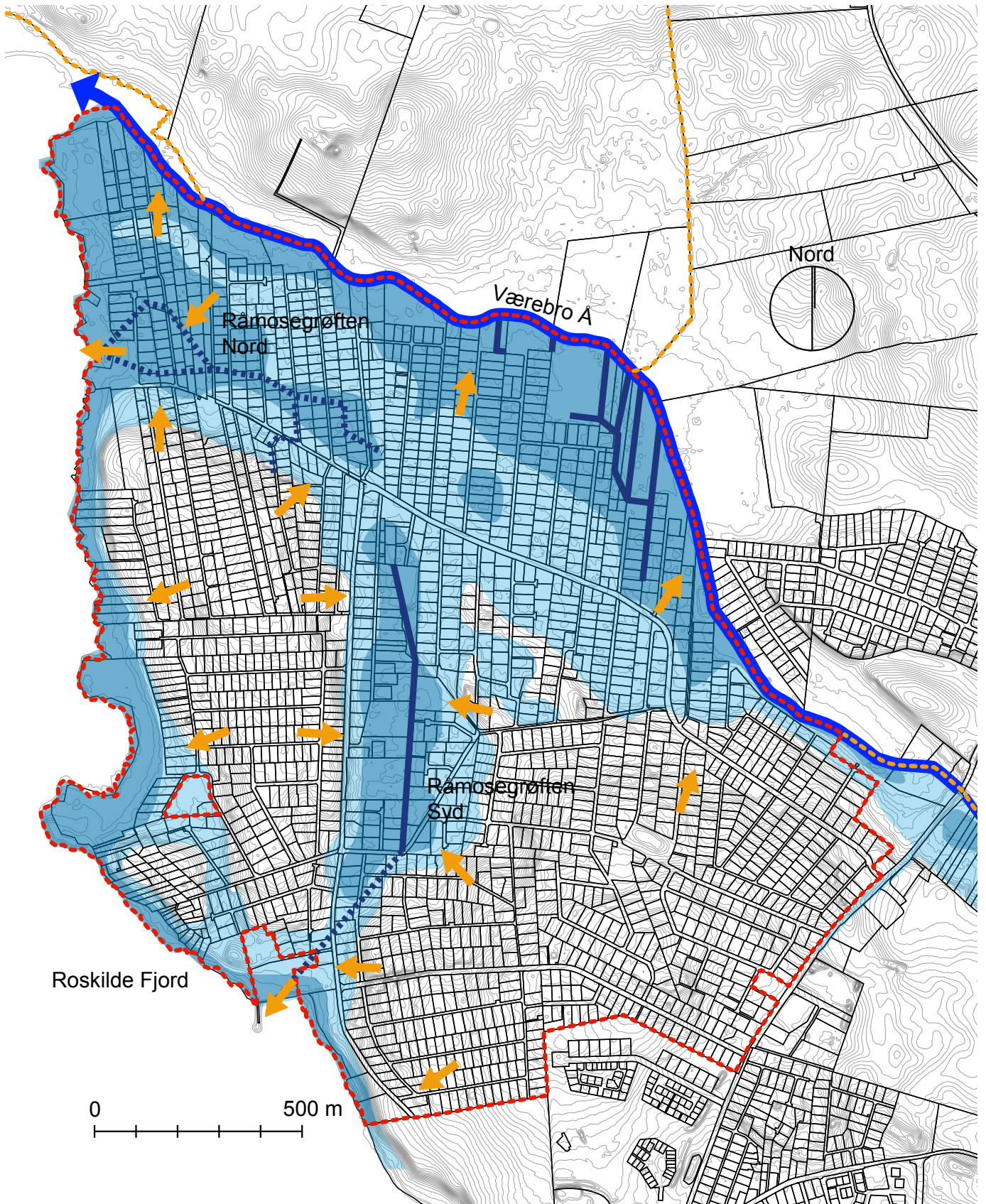
Kortbilag 2 - Eksisterende terræn og vand **forslag**

Lokalplangrænse	
Kommunegrænse	
Højdekurver	
Værebros Å	
Åben grøft	
Rørlagt grøft	
Grundvandsspejl	
Naturlig afstrømning (primær)	

Bemærk:

Visning af terræn, grundvandsspejl og afstrømningsretninger er kun retningsgivende

forslag



Kortbilag 3 - Matrikelkort **forslag**

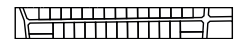
Lokalplangrænse



Kommunegrænse



Matrikelstel



Ejerlav

St. Rørbæk By, Snostrup

Henvisninger:

- Bilag 1 for matrikeloptegnelser
- Kortbilag 3A - Matrikelkort med matrikelnumre (1:4.000)










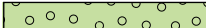
forslag



Ændring i fht. aflyst lokalplan 612:

- *Ejendommen Råmosevej 19 udlægges til offentlige formål fremfor som fælles friareal*

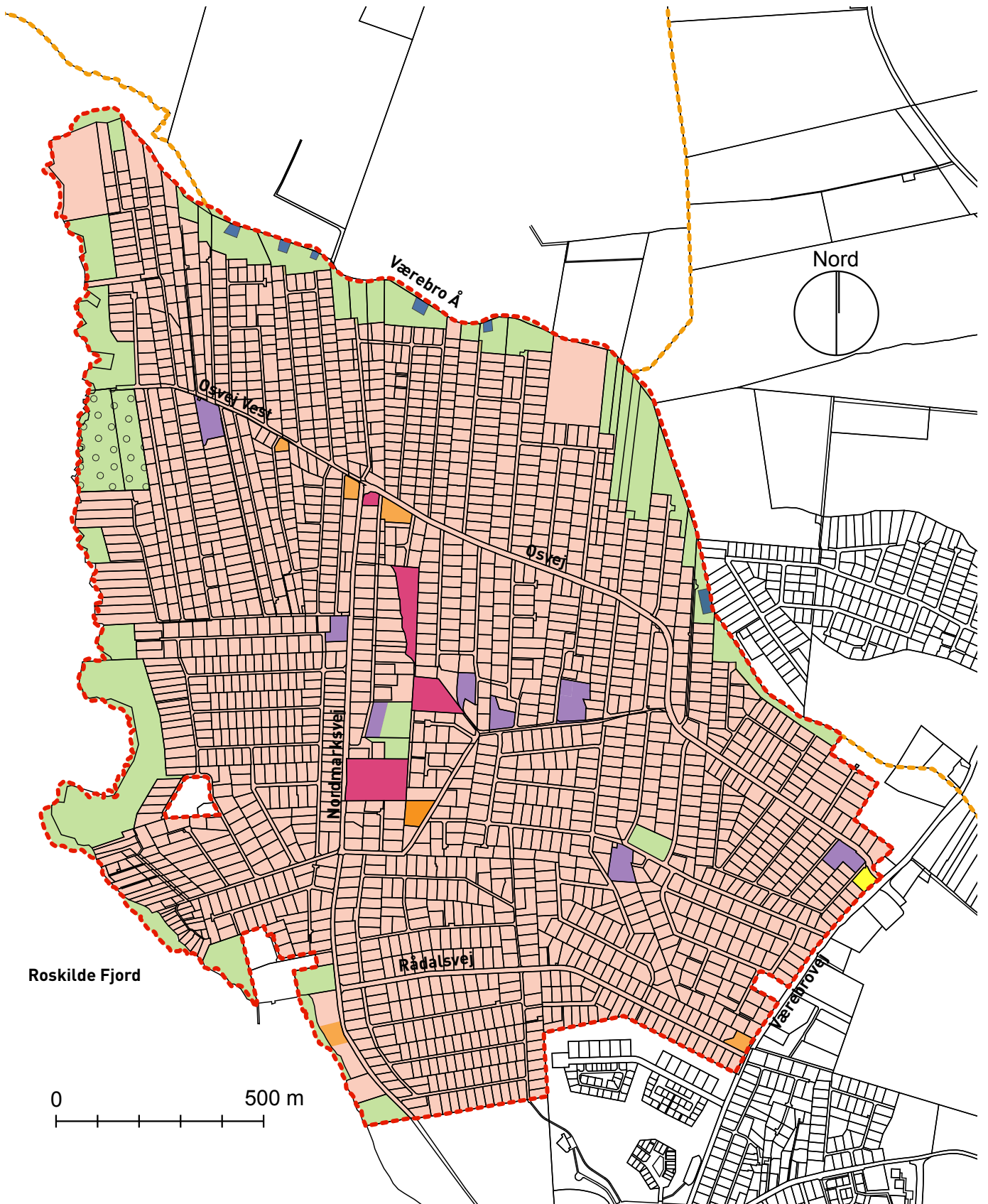
Kortbilag 4 - Arealanvendelse forslag

Lokalplangrænse	
Kommunegrænse	
A - Boliger - åben-lav	
B - Boliger - tæt-lav/flerfamiliehuse	
C - Boliger samt service, værksteder og lignende lette byerhverv	
D - Detailhandel - udvalgsvarer	
E - Offentlig formål	
F - Fælles friarealer/ klimatilpasningsanlæg	
G - Jollehavne	
Fredning af Lønager Park	

Henvisning:

- Kortbilag 4A - Arealanvendelse, samlet (1:4.000)













forslag



Ændring i fht. afløst lokalplan 612:

- *Ændret principiel linjeføring for digeanlæg*
- *Indlagt maksimal bufferzone for digeanlæg langs fjorden*
- *Overførsel af byggelinje fra kortbilag 6, som viser mulig placering af ådige på arealer mellem Værebros Å og bebyggelse*

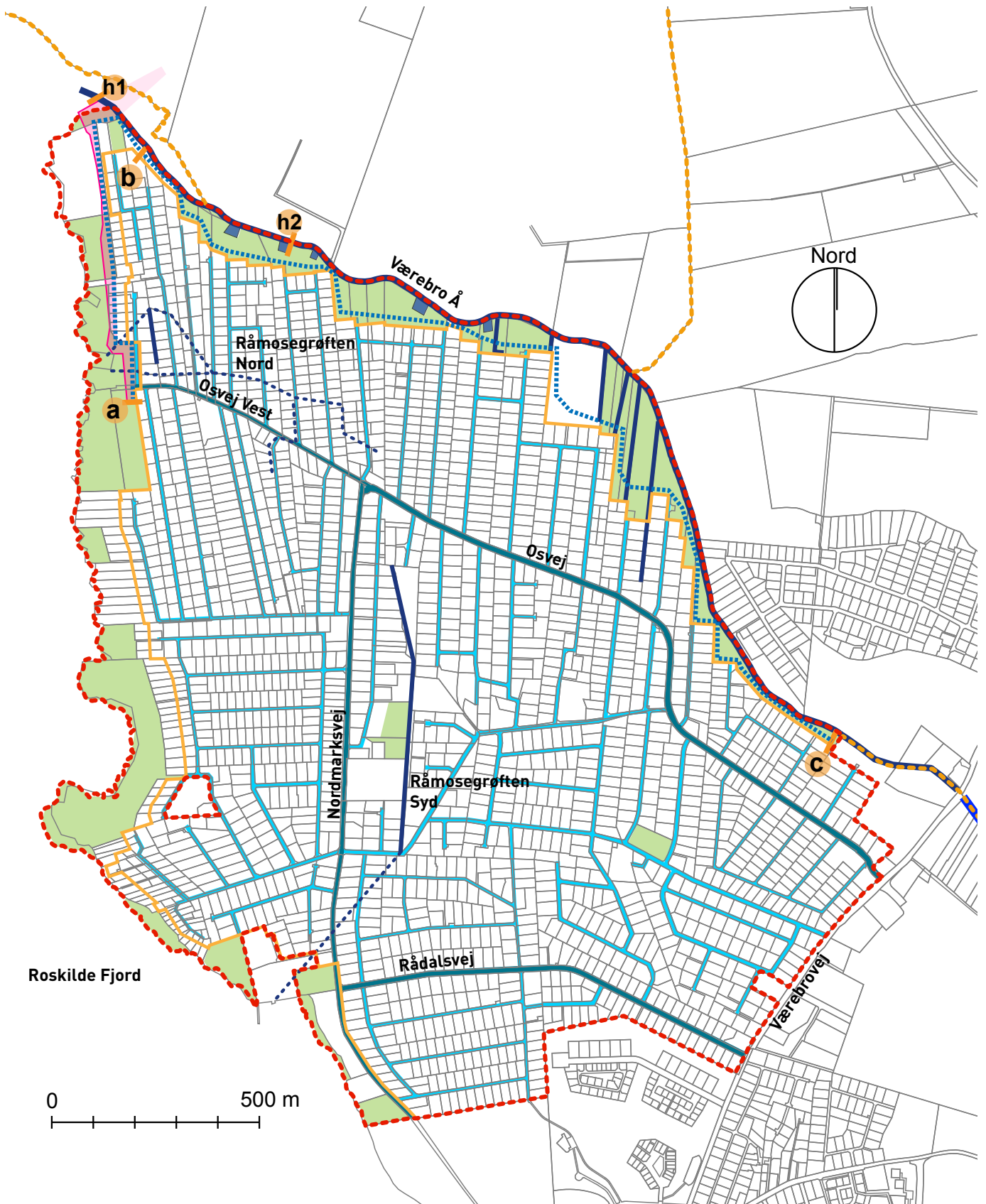
Kortbilag 5 - Kystsikring og afledning af regnvand forslag

Lokalplangrænse	
Kommunegrænse	
Digeanlæg - max kote 2,75 m Principiel linjeføring	
Digeanlæg - max kote 2,4 m Principiel linjeføring	
Højvandslukke, pumper og fløjdige Strækning for mulig placering	
Bufferzone for fjorddige Maksimal udbredelse mod fjorden	
Byggelinje (ådiger kan placeres mellem byggelinje og Værebros Å)	
Vandhåndtering / primær strømningsvej	
Vandhåndtering / sekundær strømningsvej	
Åbne grøfter - afledning af vand	
Rørlagte grøfter - afledning af vand	
Friarealer / klimatilpasningsanlæg	

Henvisning:

- Kortbilag 4A - Arealanvendelse, samlet (1:4.000)

forslag

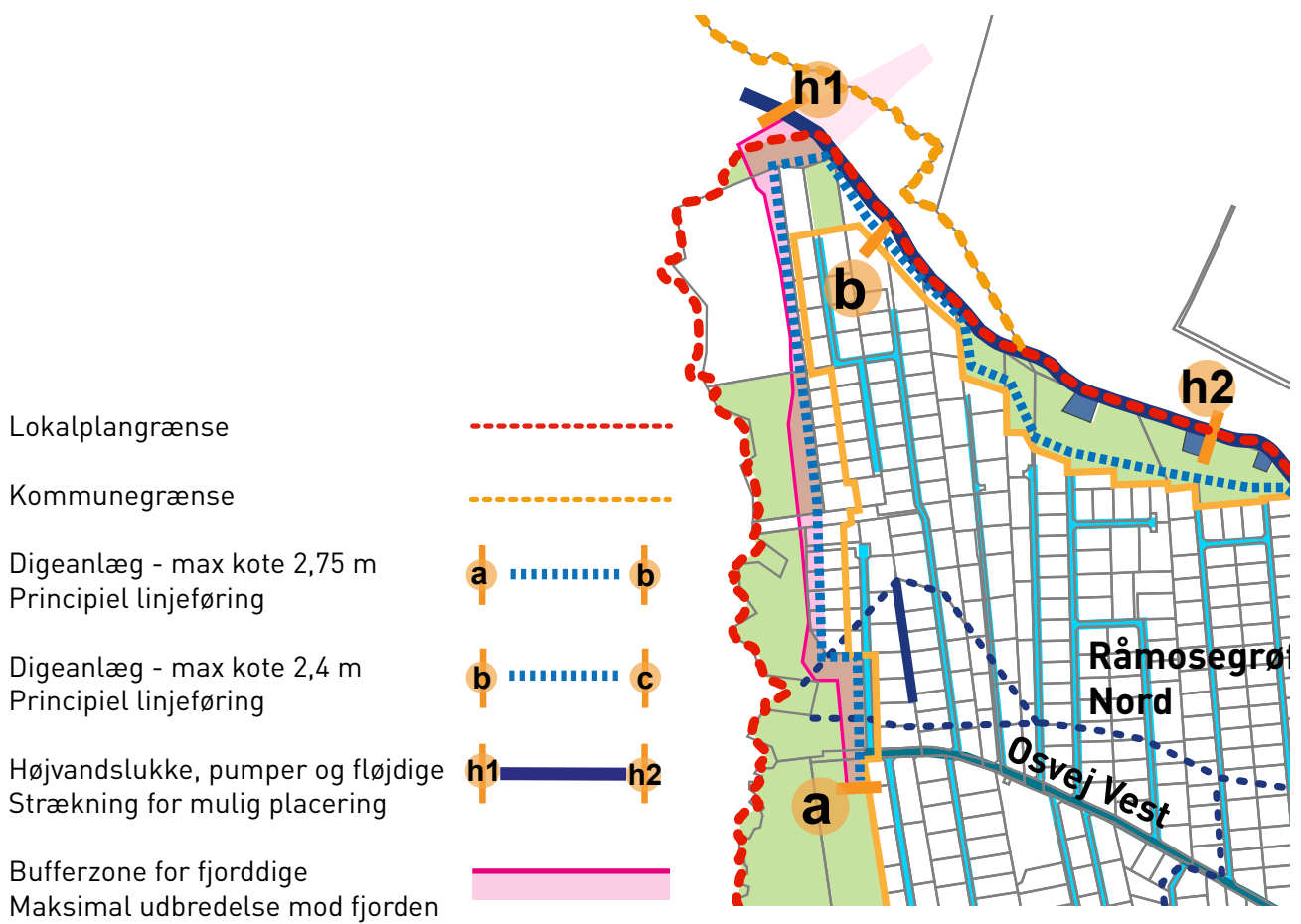


Ændring i fht. aflyst lokalplan 612:

- Nyt kortbilag med præcisering af bilag 5

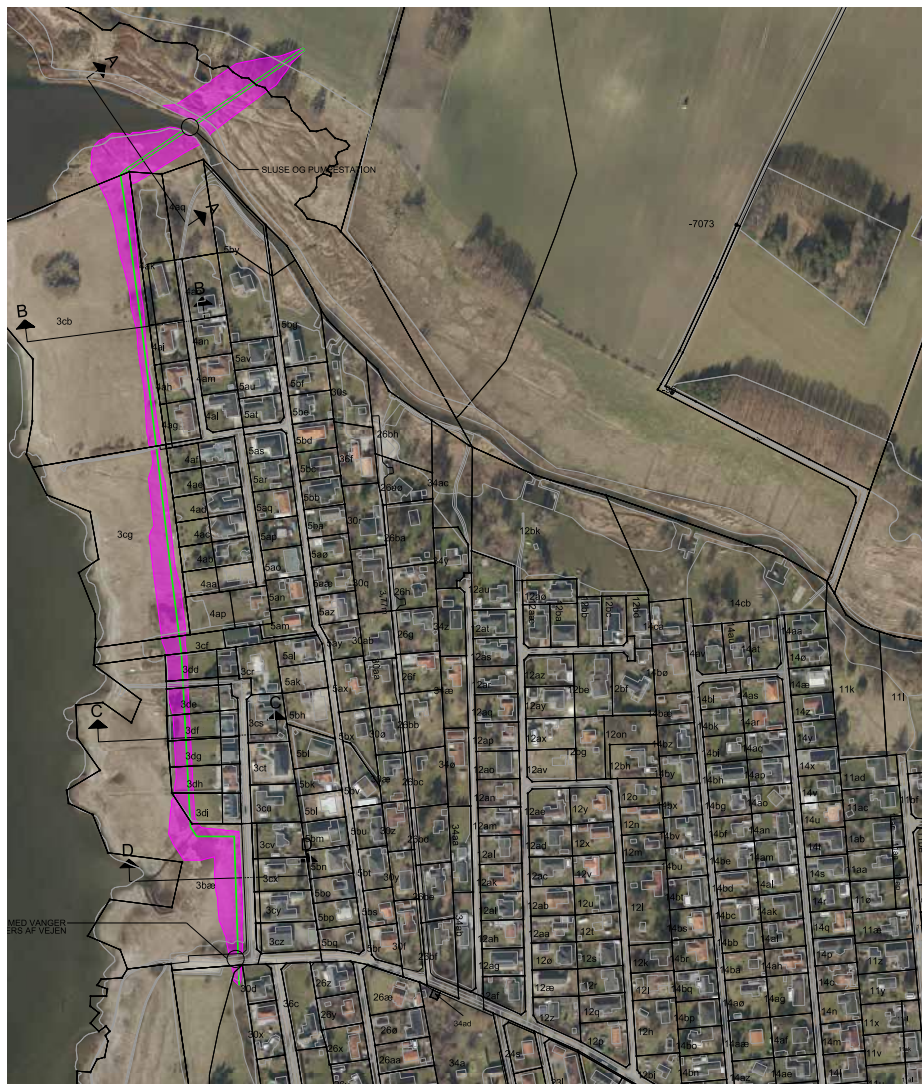
Kortbilag 5a - kystsikring forslag

Forstørret udsnit af kortbilag 5; kystsikring langs fjorden



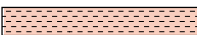





65 forslag

Muligt kystsikringsanlæg - skitseprojekt, december 2016



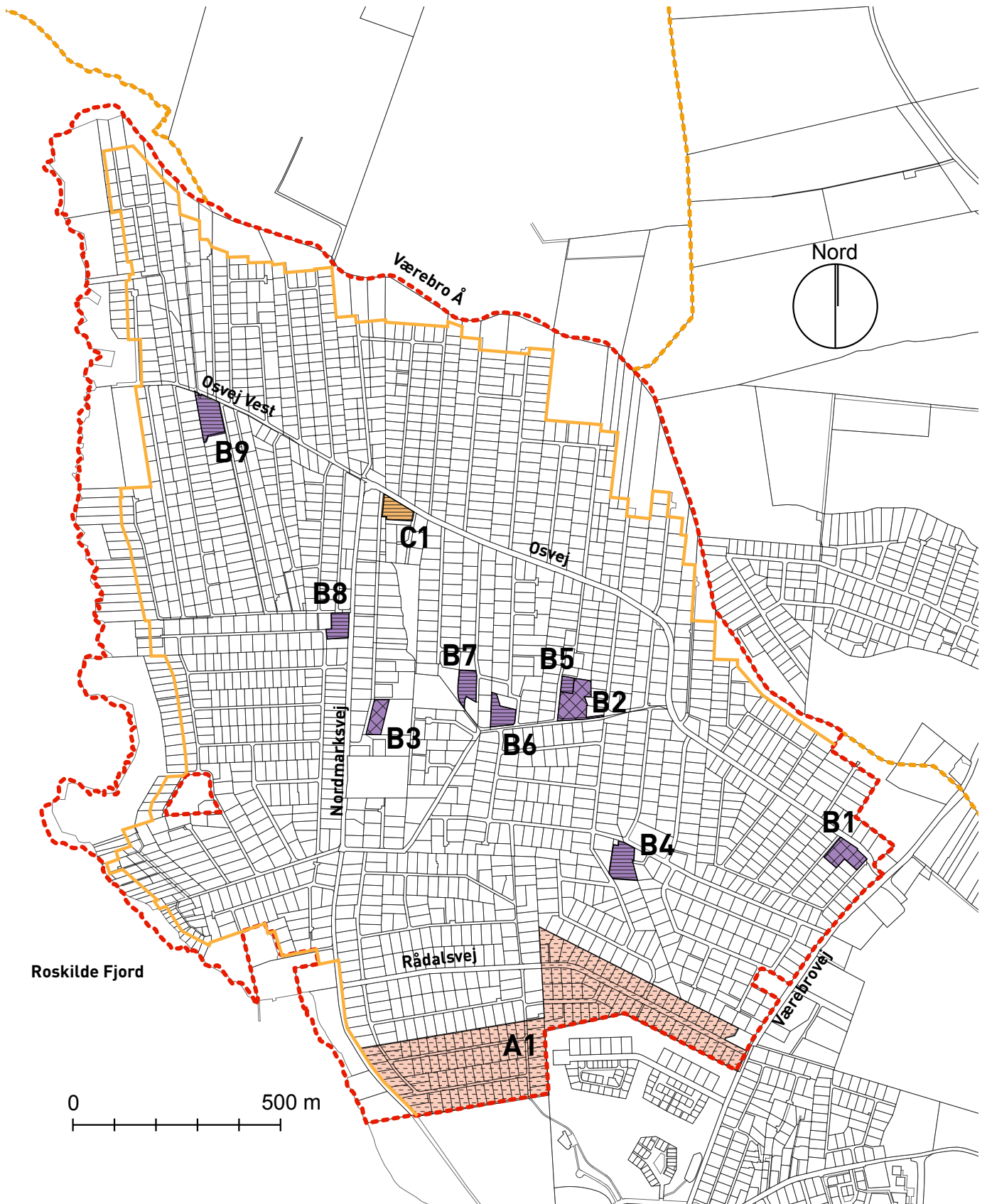
Kortbilag 6 - Byggeri og udstykning **forslag**

Lokalplangrænse	
Kommunegrænse	
Mulighed for én etage med udnyttet tagetage	
Tæt-lave boliger - mulighed for udstykning	
Kulturhistorisk ejendomme med mulighed for indtil 3 boliger	
Byggelinje mod fjord og Værebros Å	

Henvisning:

- Kortbilag 6A for kortudsnit af de enkelte ejendomme
- Kortbilag 4A - Arealanvendelse, samlet (1:4.000)

forslag



Ændring i fht. aflyst lokalplan 612:

- Ny principiel udstykningsplan for Olesvej 25 med vejadgang fra Olesvej i stedet for Sommervej samt krav om vendeplads.
- Præcisering af vejadgang til udstykninger ved Osvej og Birkeengen.

Kortbilag 6A - Byggeri og udstykning forslag

Principielle udstykningsplaner til tæt- lave boliger



B1 - Osvej 3, matr. nr. 22eu
Max 9 boliger og vejadgang fra Birthevej

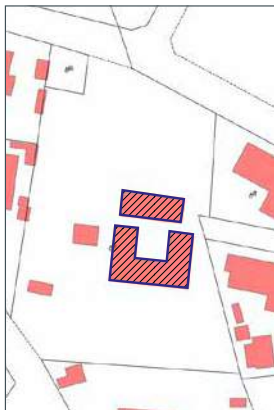


B2 - Olesvej 25, matr. nr. 55b
Max 6 boliger, vejadgang fra Olesvej og krav om vendeplads i bunden af Olesvej

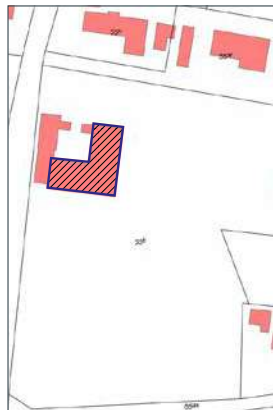


B3 - Birkeengen 37, matr. nr. 9c
Max 4 boliger og vejadgang fra Birkeengen

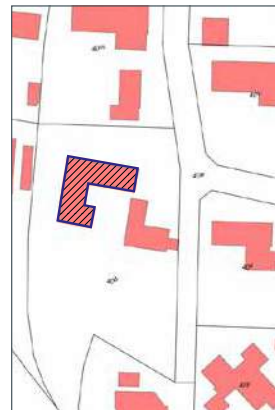
Bevaringsværdigt byggeri - skraverede bygninger



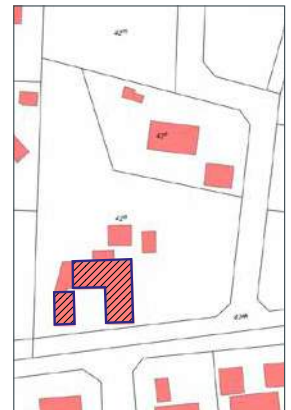
B4 - Andebakken 4
Matr. nr. 8b



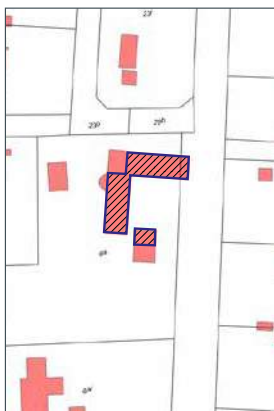
B5 - Olesvej 25
Matr. nr. 55b



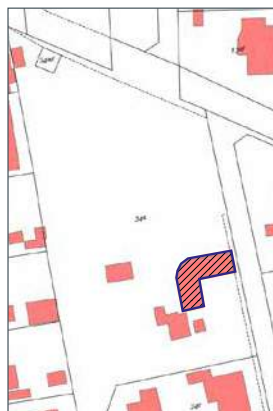
B7 - Råmosevej 21
Matr. nr. 40b



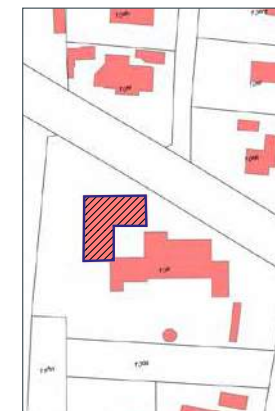
B6 - Råmosevej 27
Matr. nr. 42a



B8 - Nordmarksvej 71
Matr. nr. 6a











B9 - Kringlevej 2
Matr. nr. 34a



C1 - Osvej 83
Matr. nr. 10b

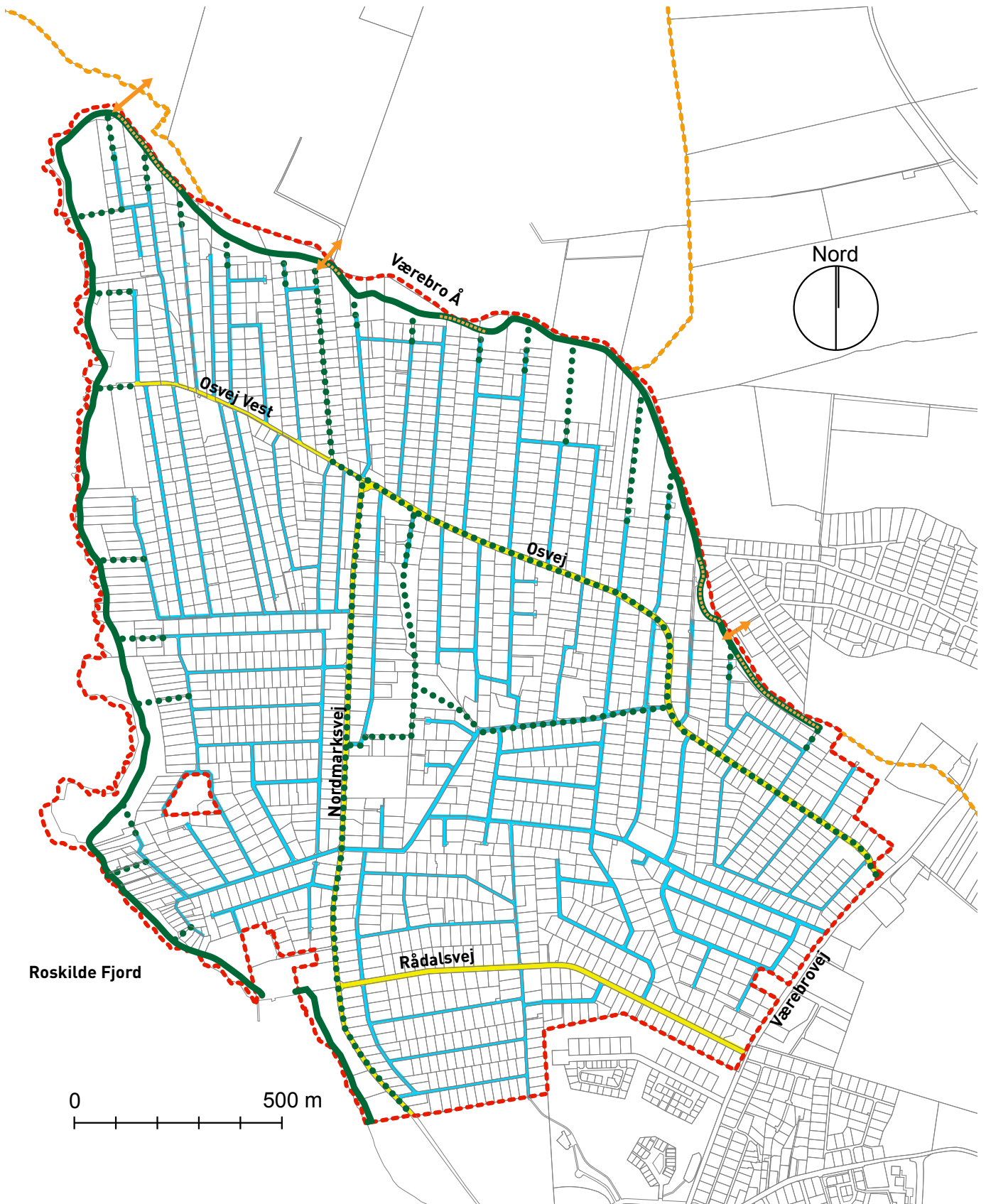
Kortbilag 7 - Veje og stier **forslag**

Lokalplangrænse	
Kommunegrænse	
Primær lokalveje	
Øvrige veje	
Fjord- og åsti	
Åsti - smal og placering tæt ved å	
Øvrige stier	
Stibro over Værebros Å	

Henvisning:

- Kortbilag 4A - Arealanvendelse, samlet (1:4.000)

forslag



Kortbilag 8 - Fælles friarealer og beplantning forslag



Eksisterende fredning
Lønager Park

Lokalplangrænse	
Kommunegrænse	
Fælles friarealer	
Mødested/bydelspark	
Offentlig park	
Jollehavne	
Træplantning - bevares	
Højdekurver	

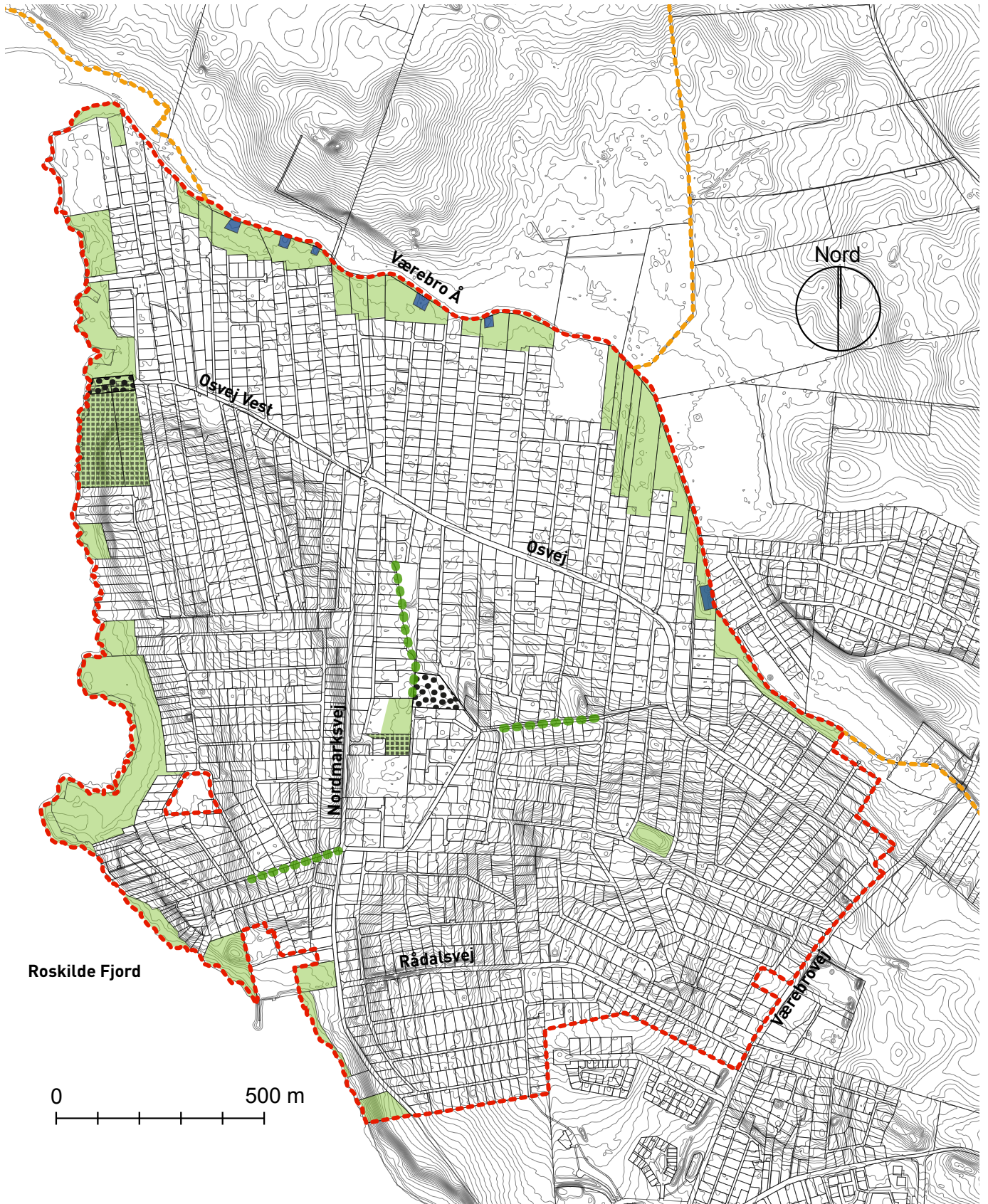
Henvisning:

- Kortbilag 4A - Arealanvendelse, samlet (1:4.000)

Planteliste for beplantning på fælles friarealer

Ask	Dunet gedeblad	Pil (gråpil, seljepil)
Asp	Hassel	Æblerose
Bened	Almindelig hægg	Almindelig røn
Birk (dunbirk og vortebirk)	Fuglekirsbær	Almindelig hvidtjørn
Eg (vintereg og stilkeg)	Rød kornel	Tørst
El (rødel)	Kvalkved	Vrietorn
Skovfyr	Navr	Vild æble

forslag



Bilag 1 - Matrikelopgørelse forslag

Oplisting af matrikler indenfor lokalplanafgrensning, som vist på kortbilag 3 og 3A. Geografisk afgrænsning er gældende, hvis listen ikke er udtømmende.

10b, 10dn, 10do, 10dp, 10dq, 10dr, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø, 10ea, 10eb, 10ec, 10ed, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10ek, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10ep, 10eq, 10er, 10es, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fm, 10fn, 10fo, 10fp, 10fq, 10fr, 10fs, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fæ, 10fø, 10ga, 10gb, 10gc, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg, 10gh, 10gi, 10gk, 10gl, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gq, 10gr, 10gs, 10gt, 10gu, 10ol, 10om, 10on, 10oo, 10op, 10oq, 10or, 10os, 10oø, 11aa, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11ap, 11aq, 11ar, 11au, 11av, 11ax, 11az, 11ba, 11bb, 11bc, 11bd, 11be, 11bf, 11bh, 11bi, 11bk, 11bl, 11bm, 11bn, 11bo, 11bp, 11bq, 11br, 11bs, 11bt, 11bu, 11bv, 11by, 11cb, 11cc, 11cd, 11ce, 11cf, 11cg, 11ch, 11hh, 11hi, 11hk, 11hl, 11hm, 11hn, 11i, 11k, 11l, 11q, 11s, 11t, 11u, 11v, 11x, 11y, 11z, 11æ, 11ø, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12bi, 12bk, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ax, 14ay, 14az, 14aæ, 14aø, 14b, 14ba, 14bb, 14bc, 14bd, 14be, 14bf, 14bg, 14bm, 14bn, 14bo, 14bp, 14bq, 14br, 14bs, 14bt, 14bu, 14bv, 14bx, 14cb, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 1bv, 22f, 22gh, 22gi, 22gk, 22i, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23p, 23q, 23r, 23s, 23t, 23u, 23v, 24aa, 24ab, 24ac, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24ah, 24ai, 24ak, 24al, 24am, 24an, 24ao, 24ap, 24aq, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24av, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24c, 24d, 24e, 24f, 24g, 24h, 24i, 24k, 24l, 24m, 24n, 24o, 24p, 24q, 24r, 24s, 24t, 24u, 24v, 24x, 24y, 24z, 24æ, 24ø, 25a, 25aa, 25ab, 25ac, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, 25h, 25i, 25k, 25l, 25m, 25n, 25o, 25p, 25q, 25r, 25s, 25t, 25u, 25v, 25x, 25y, 25z, 25æ, 25ø, 26aa, 26ab, 26ac, 26ad, 26ae, 26af, 26ag, 26ah, 26ai, 26ak, 26al, 26am, 26an, 26ao, 26ap, 26aq, 26ar, 26as, 26at, 26au, 26av, 26ax, 26ay, 26az, 26aæ, 26b, 26bc, 26bd, 26be, 26bf, 26bg, 26c, 26d, 26e, 26i, 26k, 26l, 26m, 26n, 26o, 26p, 26q, 26r, 26s, 26t, 26u, 26v, 26x, 26y, 26z, 26æ, 26ø, 28c, 29aa, 29ab, 29ac, 29ad, 29ae, 29af, 29ag, 29ah, 29ai, 29ak, 29al, 29am, 29an, 29ap, 29as, 29au, 29b, 29e, 29f, 29g, 29h, 29i, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, 29t, 29u, 29v, 29x, 29y, 29z, 29æ, 29ø, 30b, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30t, 30u, 30v, 30x, 30y,

75

forslag

30z, 30æ, 34a, 34aa, 34ab, 34ac, 34ad, 34ag, 34c, 34d, 34e, 34f, 34g, 34h, 34i, 34k, 34l, 34m, 34n, 34o, 34p, 34q, 34r, 34s, 34t, 34u, 34v, 34x, 34ø, 36c, 36g, 36h, 36i, 36k, 36m, 36n, 36o, 36p, 36q, 36r, 36s, 36t, 36u, 36v, 36y, 3bæ, 3cb, 3cf, 3cg, 3ct, 3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 40d, 40e, 40f, 40g, 40h, 40i, 40n, 40o, 40p, 40q, 40r, 40ø, 41a, 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41k, 41l, 41m, 41n, 41o, 42ai, 42ak, 42c, 42d, 42e, 42f, 42g, 42o, 42p, 42q, 42r, 42s, 42t, 42u, 42v, 44aa, 44ab, 44ac, 44ad, 44ae, 44af, 44ag, 44ah, 44ai, 44ak, 44al, 44b, 44d, 44e, 44f, 44g, 44h, 44i, 44k, 44l, 44m, 44n, 44o, 44p, 44q, 44r, 44s, 44t, 44u, 44v, 44x, 44y, 44z, 44æ, 44ø, 45aa, 45ab, 45ac, 45ad, 45ae, 45af, 45ag, 45ah, 45ai, 45ak, 45al, 45am, 45an, 45ao, 45b, 45c, 45d, 45e, 45f, 45g, 45h, 45i, 45k, 45l, 45m, 45n, 45o, 45p, 45q, 45r, 45s, 45t, 45u, 45v, 45x, 45y, 45z, 45æ, 45ø, 46a, 46f, 46g, 46h, 46l, 46m, 46p, 47b, 47d, 47e, 47f, 47g, 47h, 47i, 47k, 47l, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 50ac, 50d, 50e, 50f, 50g, 50h, 50i, 50k, 50l, 50m, 50n, 50o, 50p, 50q, 50r, 50s, 50t, 50æ, 55aa, 55ab, 55ag, 55am, 55an, 55ay, 55i, 55k, 55l, 55m, 55n, 55o, 55p, 55y, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5az, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5by, 62b, 62c, 62k, 65b, 65c, 65d, 65e, 65f, 65g, 65h, 65i, 65k, 65l, 65m, 65n, 65o, 65p, 65q, 65r, 65s, 65t, 67aa, 67ab, 67d, 67h, 67i, 67k, 67l, 67m, 67n, 67o, 67p, 67q, 67r, 67s, 67t, 67u, 67v, 67x, 67y, 67z, 67æ, 67ø, 6a, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6am, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6av, 6ax, 6az, 7000al, 7000bm, 7000bn, 7cx, 7de, 7df, 7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7dm, 7dn, 7do, 7dv, 7dx, 7dy, 7dz, 7dæ, 7dø, 7ea, 7eb, 8kl, 8kv, 8kx, 8ky, 8kz, 8lm, 9d, 9p, 9q, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø alle af Jyllinge By, Jyllinge

2f og 2i af St. Rørbæk By, Snostrup

2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 5d, 8a alle af Svestrup By, Ølstykke

Bilag 2 - Tilsidesatte servitutter **forslag**

Oplistet i bilag 2 er servitutter som helt eller delvist tilsidesættes, idet disse har et indhold, der er i strid med lokalplanen. De nævnte servitutter kan aflyses helt eller delvist i henhold til det beskrevne.

Tilstandsservitutter, der ikke er i strid med lokalplanens indhold, fx medlemskab af grundejerforening tilsidesættes ikke med indeværende lokalplan.

Listen er resultatet af en systematisk gennemgang af de tinglyste servitutter, og for visse enslydende servitutter en gennemgang af et repræsentativt udvalg af disse. Der tages forbehold for servitutter, der ikke har kunne findes i akten, hvorfor indholdet ikke er kendt. Endvidere tages forbehold for, at der kan være servitutter, som ikke er oplistet, og som kan vise sig at være i strid med lokalplanen. Dette forbehold tages, da der ikke er sket gennemgang af samtlige knap 2000 servitutter indenfor lokalplanområdet. Bl.a. er servitutter frasorteret gennemgangen, hvis deres overskrift åbenlyst ikke er i strid med lokalplan eller hvis overskriften åbenlyst omhandler forhold, som ikke kan reguleres i en lokalplan.

Forfaldsdato	Løbenr	Overskrift, deklaration	Matr. nr.	I strid med lokalplan
02.09.1960	13336-18	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	10dn	krav om sommerhus
24.07.1962	13617-18	Dok om sommerhus mv, Vedr 11AA	11ab	krav om sommerhus
24.07.1962	13618-18	Dok om sommerhus mv	11av	afsnit 2
24.07.1962	13688-18	Dok om sommerhus mv,	11bm	afsnit 2
15.02.1963	910139-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 11BP Rette dagbogsnr. 281z	11bp	afsnit d
23.02.1963	3324-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 11AH	11t	afsnit d
25.04.1972	7743-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv	12mb	pkt a, b og k
04.07.1968	7006-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv	13ln	afsnit a og h
12.10.1963	17330-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 7BR & 7BQ	22gm	§ 1. stk 1 og 2
23.03.1966	6068-18	Dok om oversigt mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, hegn, hegnsmur mv, Vedr 5AE	22gm	pkt c
30.03.1962	5540-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, beboelse/delvist forbud herimod m	22gm	§ 1 stk. 1 og 2
21.09.1960	14320-18	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt forbud mod helårsbeboelse	25m	pkt c
21.09.1960	14230-18	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt forbud mod helårsbeboelse	25aa	pkt c
15.11.1969	16787-18	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv	26bg	krav om sommerhus
22.07.1975	13804-18	Dok om fredning	28c	nyt dige
03.10.1968	11684-18	Dok om forbud mod campingplads samt udstykning af mere end 5 parceller til enfamilieshuse mv, Prioritet forud for pantegæld	3cb	afsnit 1 omkring udstykning
26.10.1961	918652-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv, Tillige lyst pantstiftende	40ø	afsnit e
26.10.1961	18653-18-S0001	Grundejerforening m.v. vandværk m.v. Tillige lyst pantstiftende	40ø	pkt e
28.02.1963	3718-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv	41d	pkt d
02.07.1962	12171-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 46D, Tillige lyst pantstiftende	41e	pkt e
24.07.1962	131618-18	Dok om sommerhus mv Rette dagbogsnr. 1361z	42ab	afsnit 2
04.03.1964	3817-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44ab	pkt c
04.03.1964	3818-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44ac	pkt c
09.03.1964	4082-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44ad	pkt c
09.03.1964	4084-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44ae	pkt c
28.02.1964	3514-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44af	pkt c
09.06.1964	10277-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44ag	pkt c
28.02.1964	3513-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44ah	pkt c
27.01.1965	1750-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44ai	pkt c
10.03.1964	4179-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44ak	pkt c
10.11.1964	22085-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, samt helårsbeboels	44al	pkt c
27.02.1964	3431-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44d	pkt c
04.03.1964	3815-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44e	pkt c
24.03.1964	5114-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44f	pkt c
11.03.1964	4264-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44g	pkt c
01.10.1964	18925-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44h	pkt c
26.06.1964	11968-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44i	pkt c
08.10.1964	19418-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44k	pkt c
07.07.1964	12830-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44l	pkt c
04.06.1964	9965-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboels	44m	pkt c

Forfaldsdato	Løbenr	Overskrift, deklaration	Matr. nr.	I strid med lokalplan
09.03.1964	4080-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44n	pkt c
09.03.1964	4078-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44o	pkt c
09.03.1964	4076-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44p	pkt c
10.03.1964	4173-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44q	pkt c
20.04.1964	6888-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44r	pkt c
09.03.1964	4074-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44s	pkt c
10.03.1964	4175-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44t	pkt c
24.08.1964	15996-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44u	pkt c
27.02.1964	3429-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44v	pkt c
10.07.1964	13147-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44x	pkt c
27.02.1964	3427-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44y	pkt c
07.07.1964	12831-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44z	pkt c
10.03.1964	4177-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44ø	pkt c
19.06.1964	11212-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	44aa	pkt c
26.09.1963	16178-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m	47d	afsnit d
28.01.1961	1512-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantsstiftende	4at	§ 1
04.10.1962	17274-18	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, grundejerforening mv	55c	afsnit 2
13.05.1967	5857-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m	5ih	krav om sommerhus
02.07.1976	14515-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m	5la	afsnit b
14.11.1962	21646-18	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	6ad	afsnit 4 om 2 etager
15.11.1962	21745-18	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	6ag	afsnit 2 om 2 etager
07.12.1966	16926-18	Dok om opførelse af eet beboelseshus med tilhørende udhuse i højst to etage	6ah	§ 5 om 2 etager
04.10.1961	7273-18	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, grundejerforening mv, Vedr. 6AM	6am	afsnit 2
10.11.1962	21445-18	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	6q	afsnit 4 om 2 etager
10.11.1962	21443-18	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	6aa	afsnit 4 om 2 etager
31.10.1962	20733-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Tillige lyst pantsstiftende	7ap	§ 1 omkring kælder
31.10.1962	20783-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Tillige lyst pantsstiftende	7co	§ 1 omkring kælder
12.02.1970	2148-18	Grundejerforening, m.v	7cø	afsnit a, b og g
08.08.1962	14724-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ab	pkt c
03.08.1962	14392-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ac	pkt c
15.06.1963	9737-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse Yderligere tekst SE AKT 18 AK 344	8ad	pkt c
06.08.1963	12872-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ae	pkt c
10.09.1962	17282-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8af	pkt c
23.08.1962	16007-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ag	pkt c
27.08.1962	16228-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ah	pkt c
02.08.1962	14306-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ai	pkt c
03.07.1962	12295-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ak	pkt c
13.08.1963	13371-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8al	pkt c
27.08.1962	16210-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8am	pkt c
10.07.1962	12813-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8an	pkt c

Forfaldsdato	Løbenr	Overskrift, deklaration	Matr. nr.	I strid med lokalplan
08.08.1962	14726-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ao	pkt c
23.08.1962	15999-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ap	pkt c
27.08.1962	16230-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8aq	pkt c
06.09.1962	17037-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ar	pkt c
29.04.1963	6749-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8as	pkt c
14.07.1964	13375-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8at	pkt c
08.08.1962	14730-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8au	pkt c
22.08.1962	15917-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning, vandværk mv samt forbud mod helårsbeboelse	8av	pkt c
08.08.1962	14728-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ax	pkt c
04.08.1962	12295-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse Rette dagsnr. 14491	8ay	pkt c
27.08.1962	16212-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8az	pkt c
26.02.1963	14030-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse (er rettelig lyst 26/8 1963)	8aæ	pkt c
19.04.1963	6349-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8aø	pkt c
15.10.1965	24162-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m	8b	krav om sommerhus
27.08.1962	16216-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ba	pkt c
02.08.1962	14302-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bb	pkt c
12.11.1963	19195-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bc	pkt c
22.08.1962	15919-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bd	pkt c
10.10.1962	19270-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8be	pkt c
30.01.1963	1750-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bf	pkt c
15.11.1962	21747-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bg	pkt c
19.10.1962	19864-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bh	pkt c
27.11.1962	22483-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bi	pkt c
27.11.1962	22482-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bk	pkt c
23.08.1962	16001-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bl	pkt c
10.07.1962	12820-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bm	pkt c
07.07.1964	12843-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8bn	pkt c
22.10.1962	20025-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bo	pkt c
24.11.1964	23204-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bp	pkt c
19.04.1963	6347-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bq	pkt c
27.08.1962	16224-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8br	pkt c
09.08.1962	14789-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bs	pkt c
22.08.1962	15915-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bt	pkt c
06.09.1962	17040-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bu	pkt c
29.08.1962	16427-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bv	pkt c
10.07.1962	12816-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bx	pkt c
09.08.1962	14787-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8by	pkt c
09.10.1962	19198-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bz	pkt c
27.08.1962	16222-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8bæ	pkt c

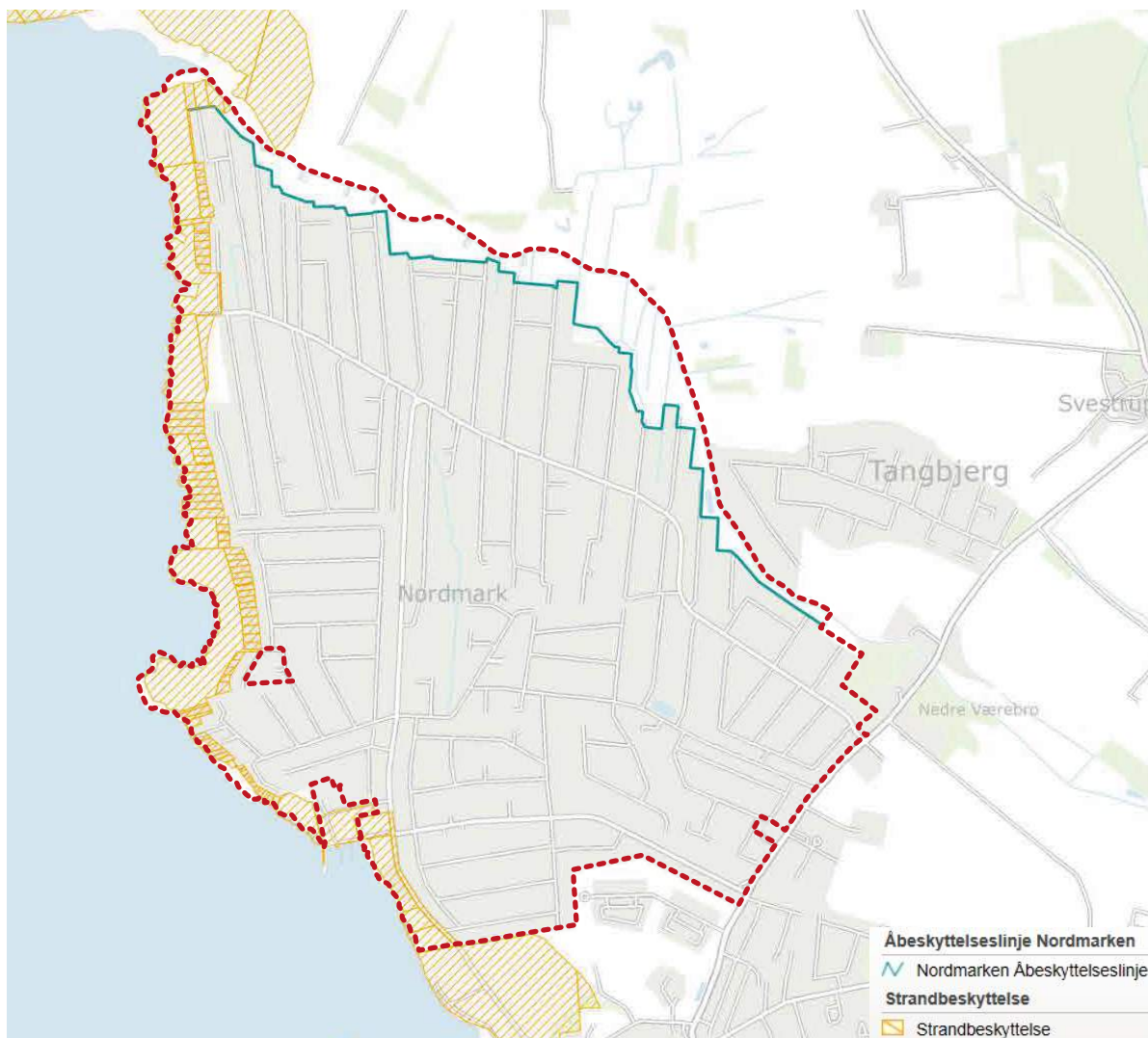
Forfaldsdato	Løbenr	Overskrift, deklaration	Matr. nr.	I strid med lokalplan
02.08.1962	14300-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv AKT 18_AI_302	8bø	pkt c
27.08.1962	16208-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8ca	pkt c
19.12.1962	24344-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv	8cb	pkt c
02.08.1962	14304-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cc	pkt c
06.09.1962	17044-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cd	pkt c
23.08.1962	16003-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cf	pkt c
12.06.1964	10640-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cg	pkt c
27.08.1962	16232-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8ch	pkt c
27.08.1962	16226-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8ci	pkt c
23.08.1962	16005-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8ck	pkt c
07.08.1962	14621-18-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cl	pkt c
06.11.1962	21180-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cm	pkt c
15.02.1963	2742-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cn	pkt c
05.12.1962	23156-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8co	pkt c
13.11.1962	21596-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cp	pkt c
05.02.1964	2040-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cq	pkt c
13.11.1962	21602-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cr	pkt c
20.11.1962	22030-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cs	pkt c
07.01.1963	200-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8ct	pkt c
14.11.1962	21687-18	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	8cu	pkt c
13.11.1962	21600-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cv	pkt c
11.12.1962	23651-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cx	pkt c
11.12.1962	23660-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cy	pkt c
13.11.1962	21598-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cz	pkt c
20.11.1962	22032-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cæ	pkt c
09.11.1962	21431-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8cø	pkt c
26.08.1963	14032-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8da	pkt c
05.12.1962	23152-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8db	pkt c
16.01.1963	1053-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dc	pkt c
17.12.1962	24034-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dd	pkt c
15.02.1963	2743-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8de	pkt c
13.11.1962	21594-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8df	pkt c
03.05.1963	7150-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dg	pkt c
29.01.1963	1694-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dh	pkt c
12.11.1963	19192-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8di	pkt c
03.09.1963	14484-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dk	pkt c
26.08.1963	14034-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dl	pkt c
17.09.1963	15316-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dm	pkt c
29.08.1963	14259-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dn	pkt c
17.09.1963	15312-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8do	pkt c
12.09.1963	15077-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dp	pkt c

Forfaldsdato	Løbenr	Overskrift, deklaration	Matr. nr.	I strid med lokalplan
29.08.1963	14261-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dq	pkt c
03.09.1963	14486-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dr	pkt c
26.08.1963	14036-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8ds	pkt c
13.08.1963	13373-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dt	pkt c
21.10.1963	17832-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8du	pkt c
29.08.1963	14263-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dv	pkt c
17.09.1963	15318-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dx	pkt c
28.04.1964	7192-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dy	pkt c
22.04.1964	6874-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dz	pkt c
13.05.1964	8284-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8dæ	pkt c
30.04.1964	7372-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8dø	pkt c
28.04.1964	7194-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8ea	pkt c
19.05.1964	8640-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8eb	pkt c
07.08.1964	14859-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8ec	pkt c
29.06.1964	12089-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8ed	pkt c
06.05.1964	7756-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8ee	pkt c
29.04.1967	7272-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod mv Rette lysningsår 1964	8ef	pkt c
08.05.1964	7834-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8eg	pkt c
03.07.1964	12595-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8eh	pkt c
13.05.1964	8286-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, beboelse/delvist forbud herimod m'	8ei	pkt c
26.08.1963	14038-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv	8kk	pkt c
20.07.1966	10881-18	Dok om sommerhus mv, grundejerforening mv	8km	krav om sommerhus
18.02.1966	2723-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Rette tinglysningsdato er 08.02.1961	8ks	afsnit b og c
16.08.1962	15282-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv samt forbud mod helårsbeboelse	8n	pkt c
10.07.1962	12818-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8o	pkt c
27.08.1962	16214-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8p	pkt c
27.08.1962	16220-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8q	pkt c
22.08.1962	15911-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8r	pkt c
17.09.1962	17780-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8s	pkt c
06.09.1962	17042-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8t	pkt c
10.09.1962	17281-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8u	pkt c
27.08.1962	16218-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8v	pkt c
12.08.1964	15216-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8x	pkt c
05.09.1962	16904-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8y	pkt c
23.08.1962	15997-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8z	pkt c
23.08.1962	15993-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8ø	pkt c
23.08.1962	15995-18	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse	8aa	pkt c

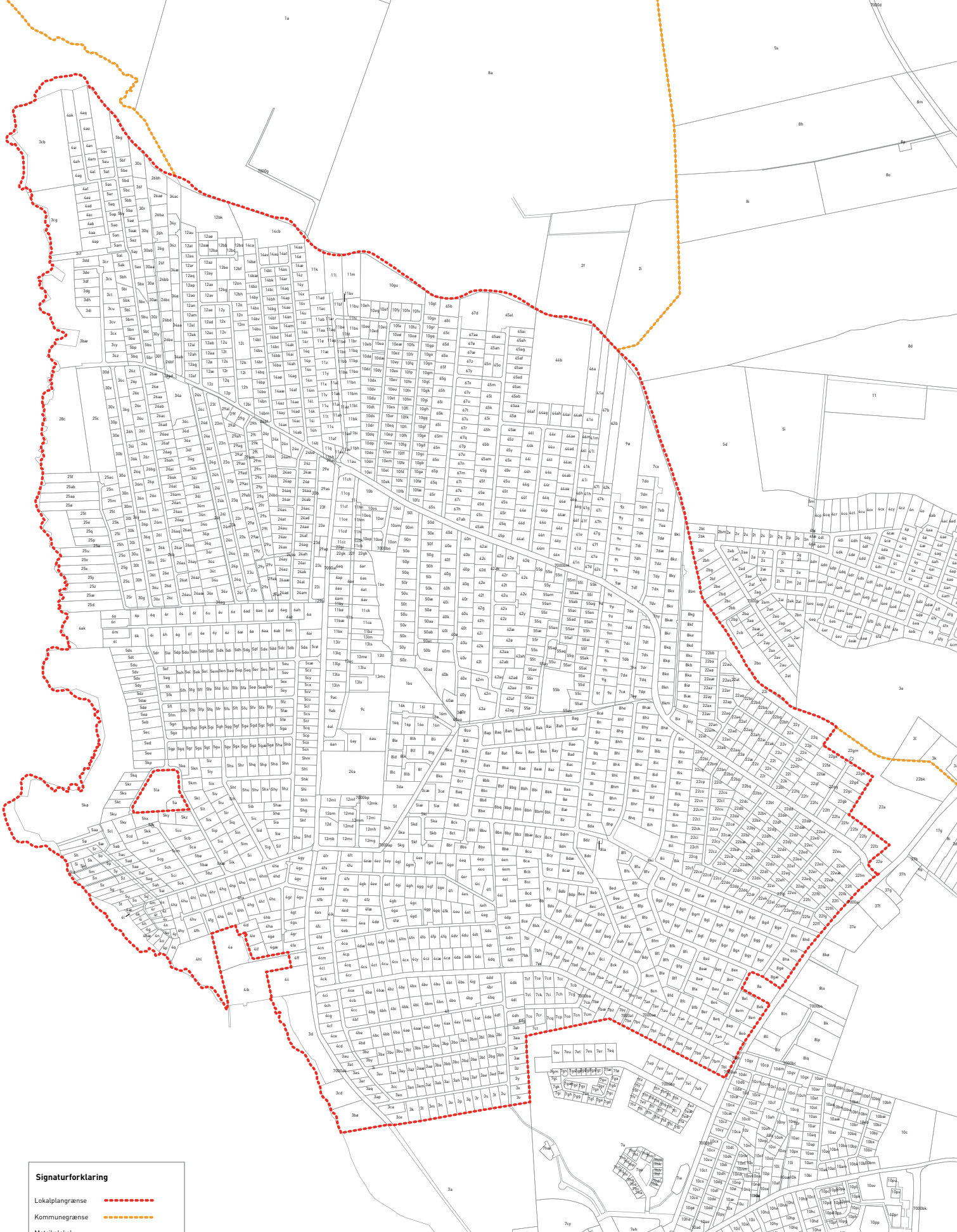
Bilag 3 - Redegørelseskort forslag



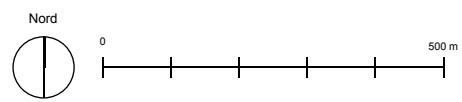
Naturbeskyttelse

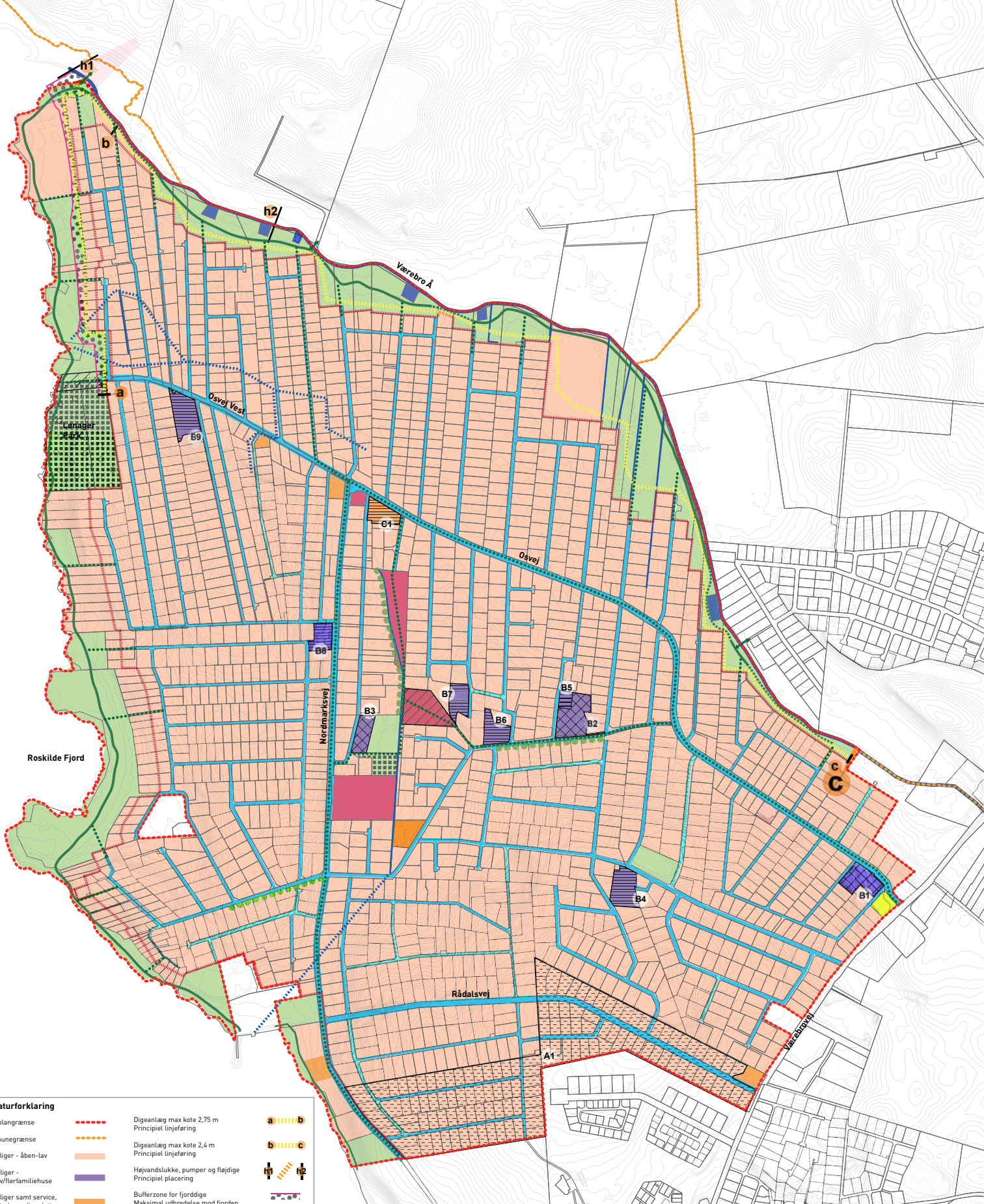


Strandbeskyttelseslinje og åbeskyttelseslinje



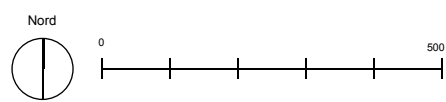
Signaturforklaring	
Lokalplangrænse	-----
Kommunegrænse	-----
Matrikelskel	-----
Matrikelnummer	3a





Signaturforklaring

Lokalplangrænse		Digeanlæg max kote 2,75 m Principiel linjeføring	
Kommunegrænse		Digeanlæg max kote 2,4 m Principiel linjeføring	
A - Boliger - åben-lav		Højvandslukke, pumper og fløjde Principiel placering	
B - Boliger - tæt-lav/terfamiliehuse		Bufferzone for fjorddige Maksimal udbredelse mod fjorden	
C - Boliger samt service, værksteder og lign. lette byerhverv		Vandhåndtering/primær strømningsvej Primær lokalvej	
D - Detailhandel - udvalgsvarer		Vandhåndtering/sekundær strømningsvej Øvrige veje	
E - Offentlige formål		Åbne grøfter - afledning af vand	
F - Fælles friarealer/ klimatilpasningsanlæg		Rørlagte grøfter - afledning af vand	
G - Jollehavne		Fjord- og åsti	
Mødested/bydelspark		Åsti - smalt og placering tæt ved å	
Offentlig park		Øvrige stier	
Mulighed for én etage med udnyttet tagetage		Cykel- og gangbro over Værebros Å	
Mulighed for udstykning		Fredning af Løngår Park	
Kulturhistorisk byggeri med mulighed for max 3 boliger		Træplantning bevares	
Byggetlinie mod fjord og Værebros Å		Matrikelskel	



Plan og Udvikling
Postboks 100
Rådhusbuen 1
4000 Roskilde
4631 3508
planogudvikling@roskilde.dk

Hørings svar sendes til kommunen
via roskilde.dk/indflydelse

forslag

