

FREDERIKSSUND  
KOMMUNE



# Kommuneplan 2025

## - Byernes planlægning



# Planstrategi

---

- Klima er den grønne tråd

**Vi vil reducere CO<sub>2</sub>-udledningen med 80% i 2030  
(Klimaplan 2045)**

**Vi vil være CO<sub>2</sub>-neutrale i 2045  
(Klimaplan 2045)**

Den grønne omstilling er i gang. Vi omstiller vores energiforbrug fra fossile brændsler og arbejder med at finde plads til den vedvarende energi. Vi bygger tættere byer og erhvervsområder og inddrager mindre natur til byformål. Vi ændrer måden, vi transporterer os på. Vi understøtter biodiversiteten. Alt sammen for at mindske klimaforandringerne og bevare og udbygge naturværdierne.

# Byudvikling og klima

## Hvor, hvad og hvordan bygger vi?

Samle funktioner boliger, erhverv, detailhandel

Bygge tæt omkring kollektiv transport

Bevare fremfor at bygge nyt

Multianvendelser

Boligstørrelser

Materialer

Friarealer

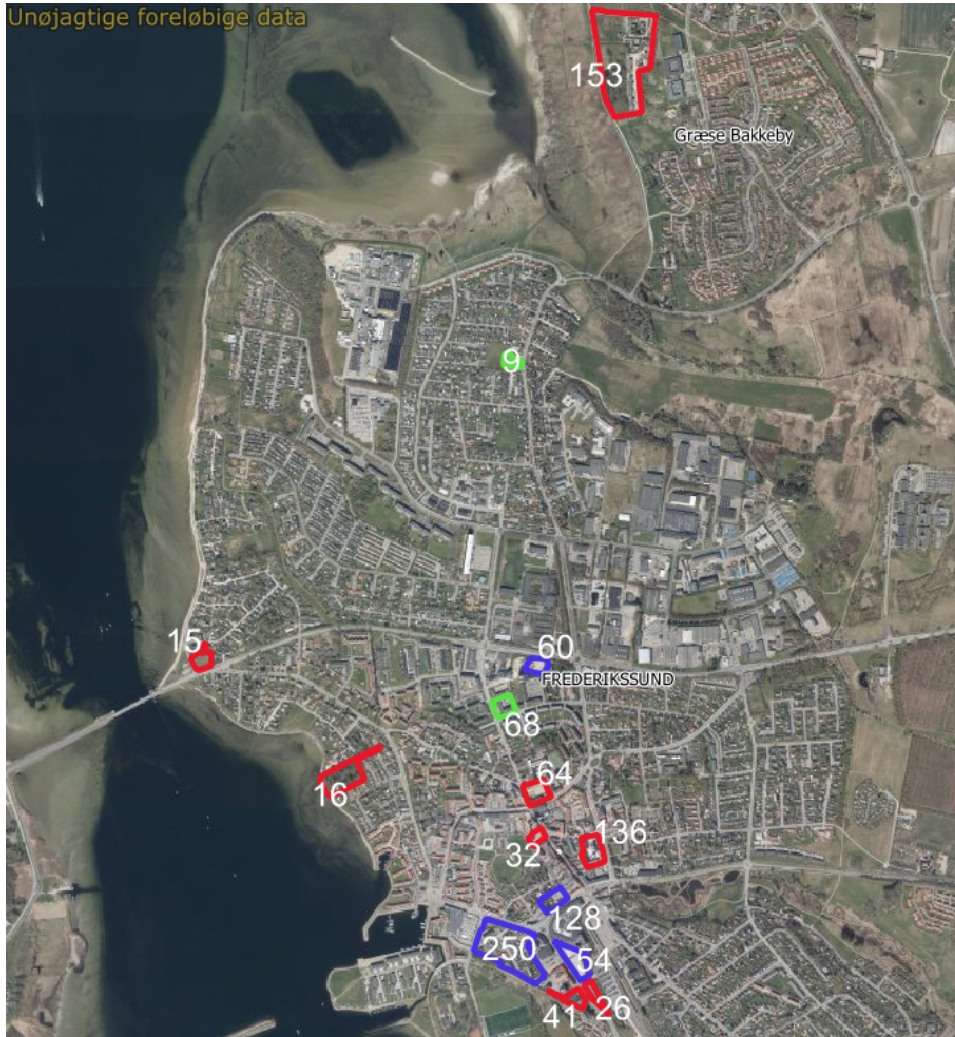
Solceller

Fjernvarme



# Byudvikling med klimahensyn

Unøjagtige foreløbige data



Nye boliger 2019-2022



■ Eksist. Byzone ■ Bar mark

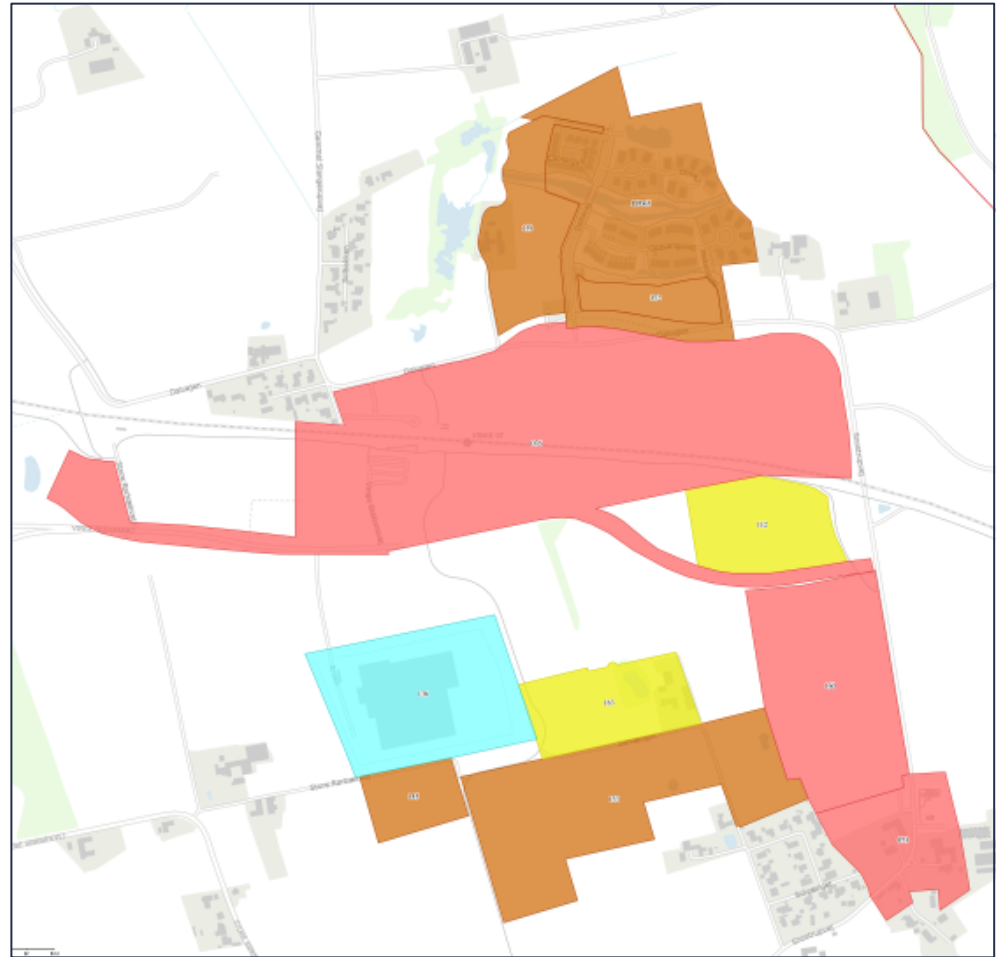
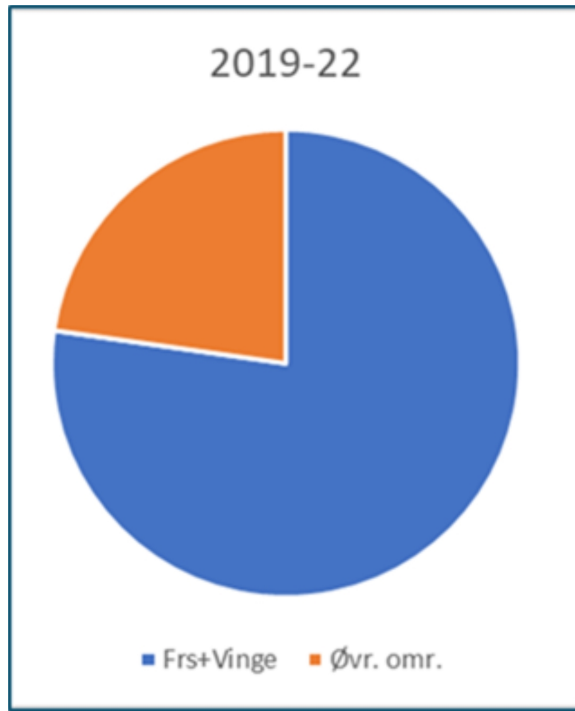
Grøn færdig 2023 (77)

Rød Lokalplan (483)

Blå Potentiale (492)

# Byudvikling med klimahensyn

1000 boliger lokalplanlagt  
S-tog, fjernvarme, tæt by

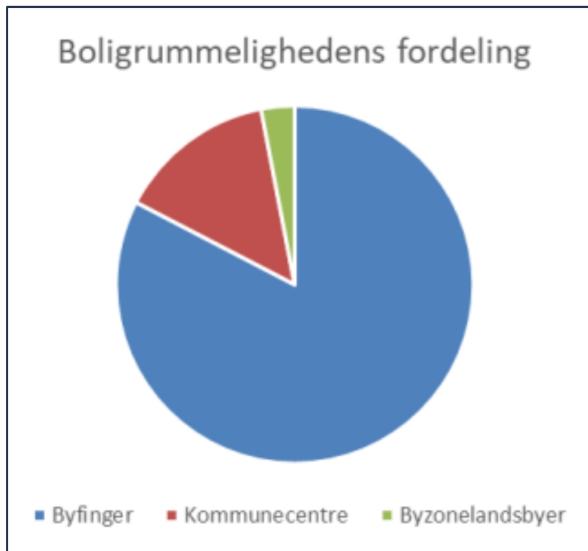
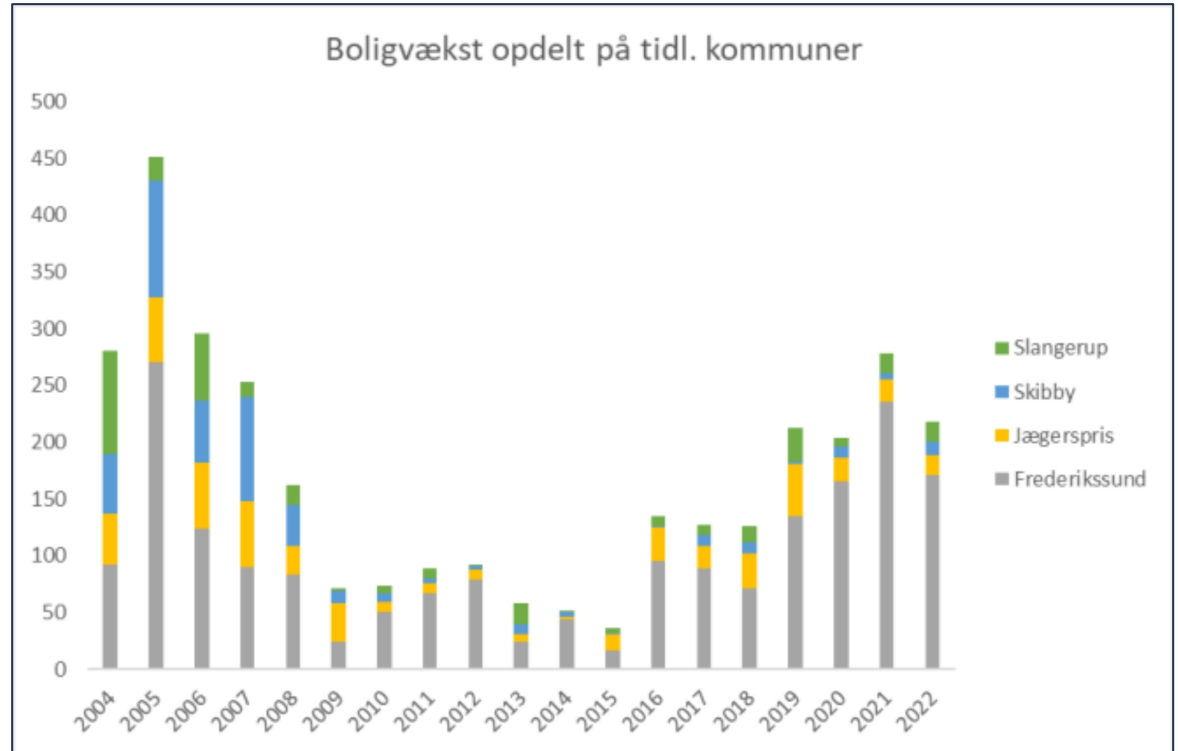


---

# Nye boligudlæg og bytte

# Rummelighedsopgørelse

- Rummelighed til ca. 30 år, ret til udlæg til 12 år
- Rummelighedsopgørelsen er baseret på perioden 2019-2023
- 2019-23: 234 nye boliger/år



# Udlæg med bytte

---



Marbækvej 56 0,6 ha

- Byrådsbeslutning august 2023:  
Grunden sælges til parcelhuse



# Forslag til udlæg med bytte – Elmehøj II



Jægerspris 5,3 ha

- Der ligger samlet plan for Elmehøj 1 og 2
- Fjernvarme
- Udpeget som udviklingsområde
- Eksist. rummelighed 270 boliger, men heraf 145 boliger i Karolinehøj og 21 i Kignæskrogen og 63 etableret i 2023. Rest 62

# Forslag til bytte - Marbækvej 56 og Elmehøj II

---

Marbækvej 56	0,6 ha
Elmehøj II	5,3 ha
<b>Udlæg i alt</b>	<b>5,9 ha</b>

Syd for Ny Øvej	1,8 ha
Ved Duemosevej	4,5 ha
<b>Byttemuligheder i alt</b>	<b>6,3 ha</b>

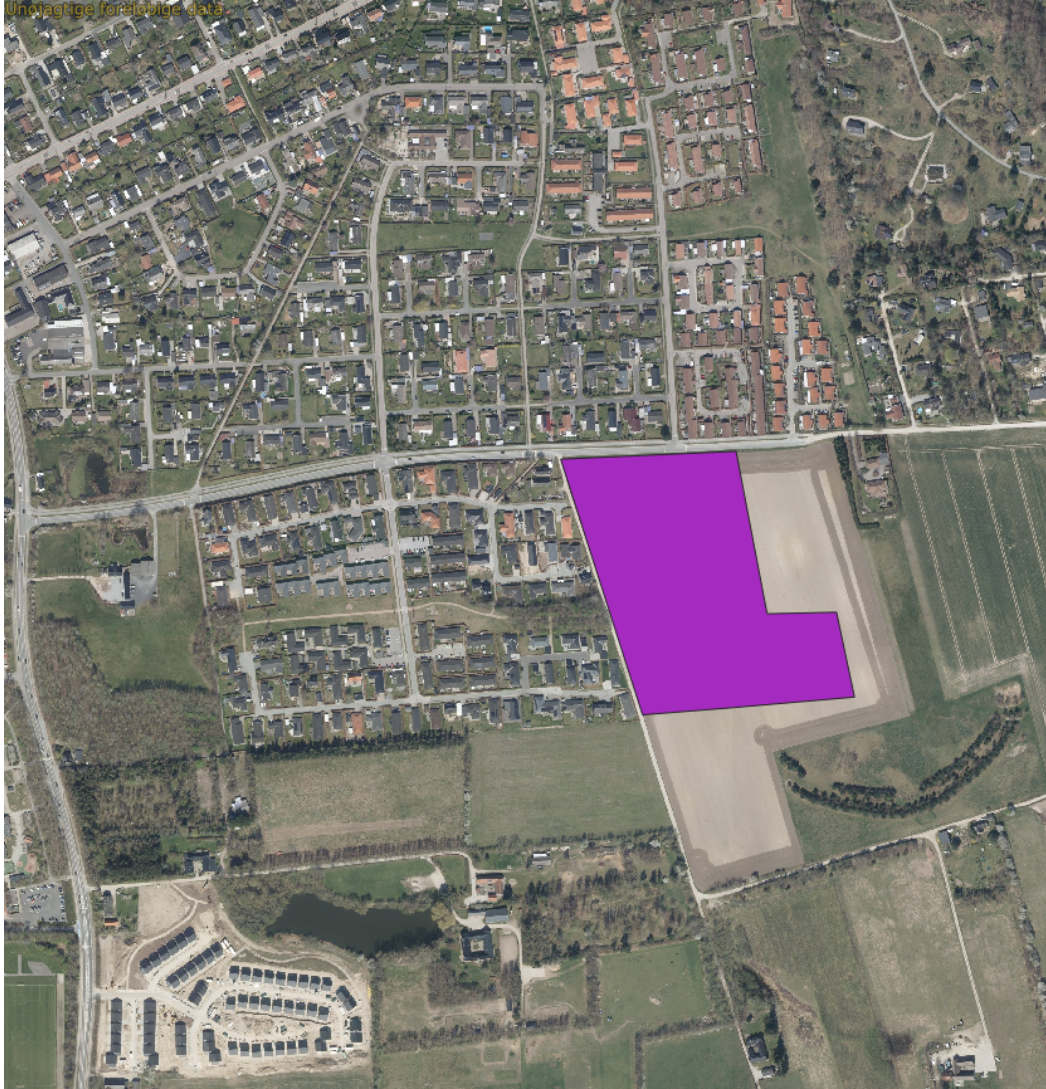
Lystrupvej	1,9 ha
------------	--------

# Syd for Ny Øvej, Slangerup 1,8 ha

- Der bør kun være 1 udkørsel til Ny Øvej fra området, hvis området bebygges tættere. Der er flere ejere og flere eksisterende boliger – usandsynligt med fælles projekt med ny vej
- 1 fælles udkørsel præciseres i KP-ramme, hvis den fastholdes
- Boligareal Syd for Ny Øvej 1,8 ha

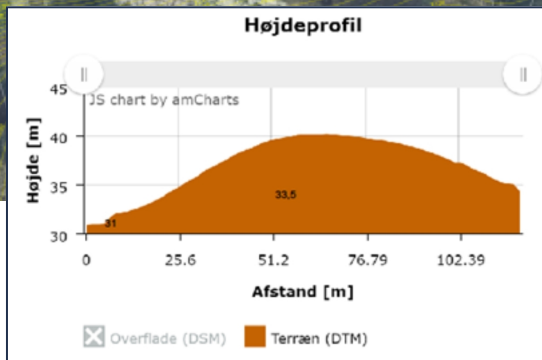
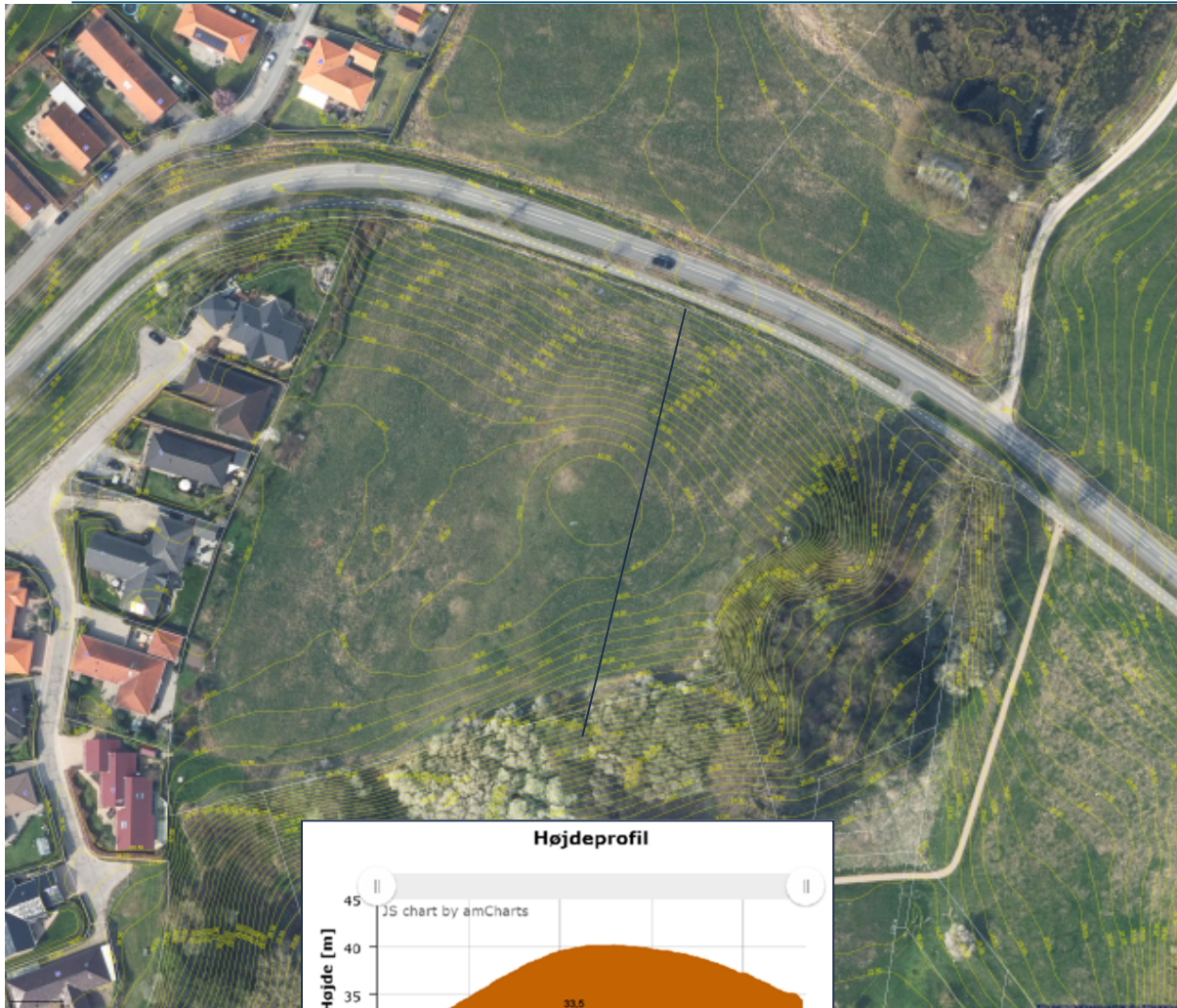


# Ved Duemosevej, Jægerspris 5,2 ha



- Areal egnet til byudvikling
- Bytte med Elmehøj II giver ikke øget udviklingsareal i Jægerspris og arealet ryger helt ud ved bytte
- Udlægges evt. til skovrejsning

# Lystrupvej, Slangerup 1,9 ha



Boligareal Ved Lystrupvej  
1,9 ha

- Naturlig vejadgang fra vest blokeret af huse
- Alternativ vej – højdeprofil, ejer ikke sydlig matrikel, cykler
- Afledning til §3 areal Slotsmosen
- Areal til bassin på grunden?
- Robusthedsanalyse vandløb mangler
- "Bevaringsværdigt landskab"

# Indarbejdelse i kommuneplanforslag

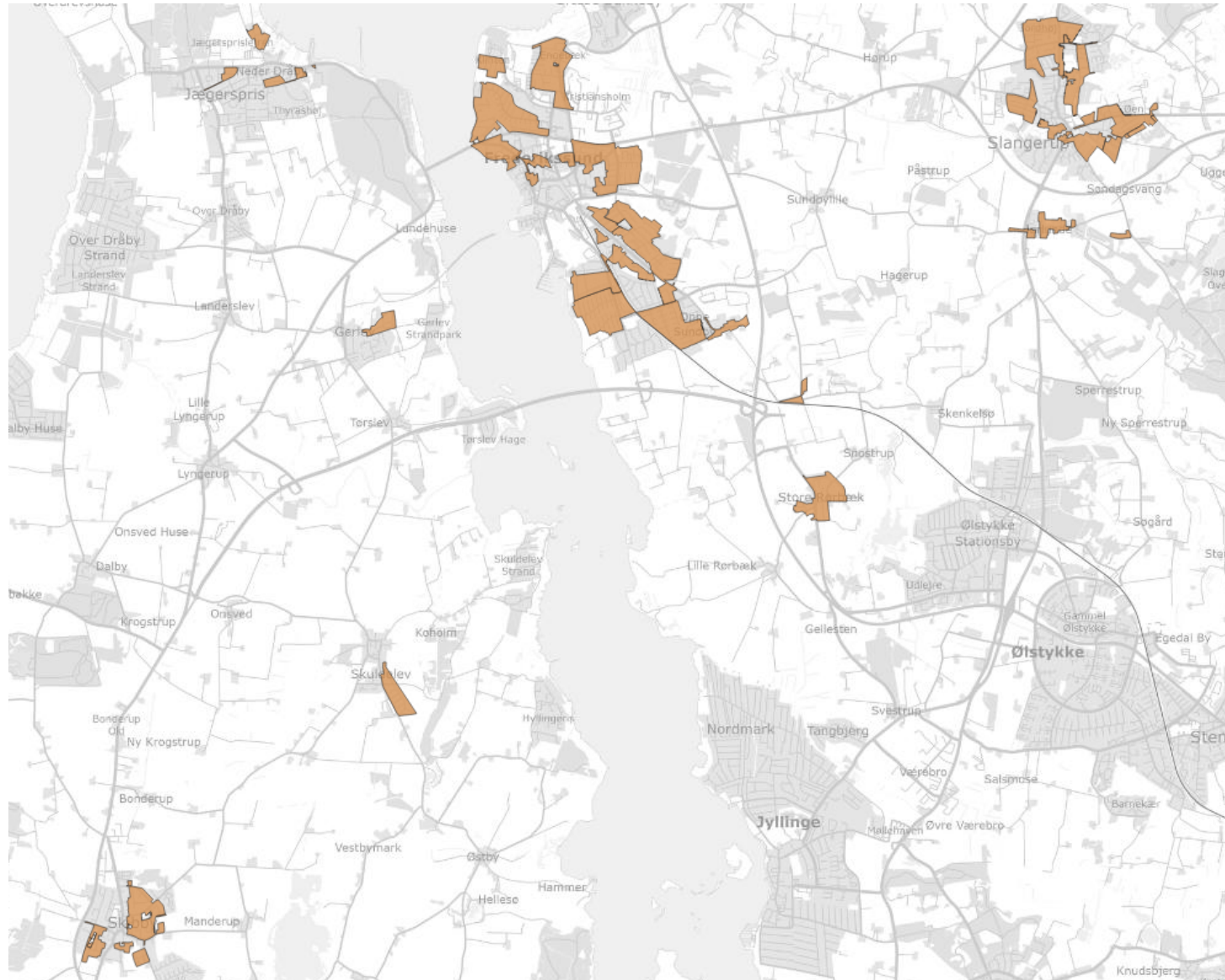
---

- Udlæg – Marbækvej 56 og Elmehøj II
- Bytte – Syd for Ny Øvej og Ved Duemosevej

---

# Berigtigelse af boligrammer og få planændringer

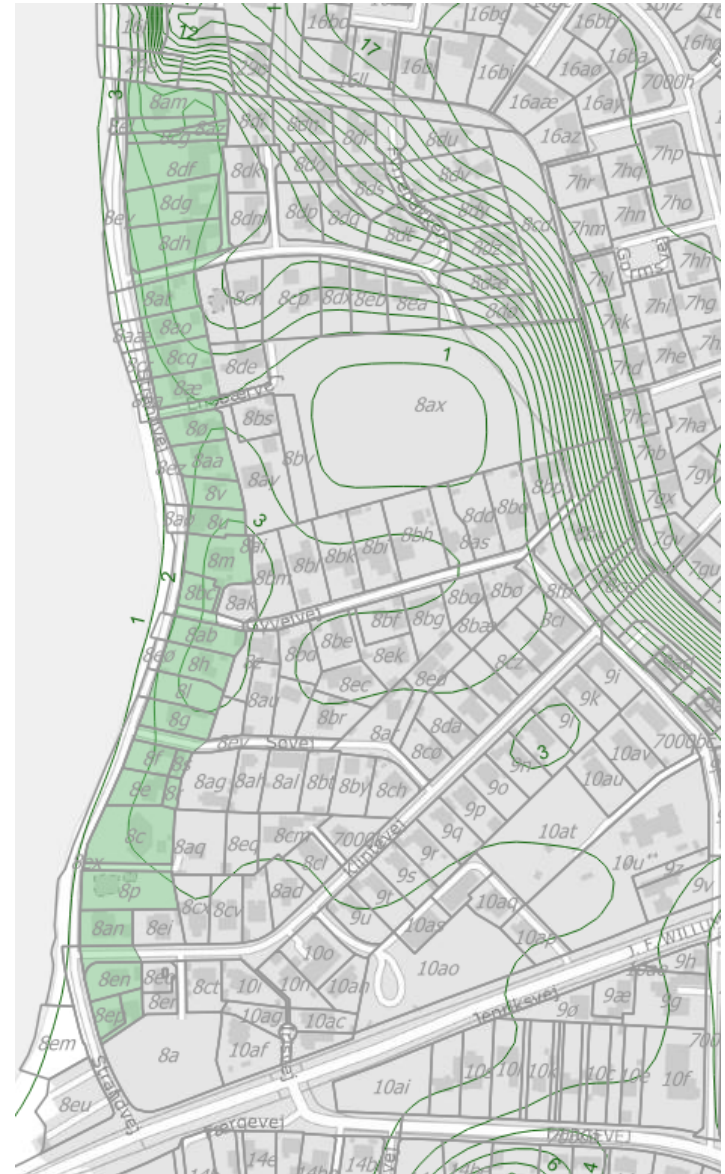
# Eksisterende boligområder uden lokalplan





# Berigtigelse af rammer

- Teknisk berigtigelse af rammer – åben-lav og tæt-lav i hver sin ramme. Hensigt om styring af tæt-lav fastholdes
- Kvalitetsprogram Vinge indarbejdes
- Bemærkning om særlige hensyn i kystnære rammer
- Tilbageførsel til landzone på den vestlige del af Strandvej



# Byfortætning ved Frederiksværkvej

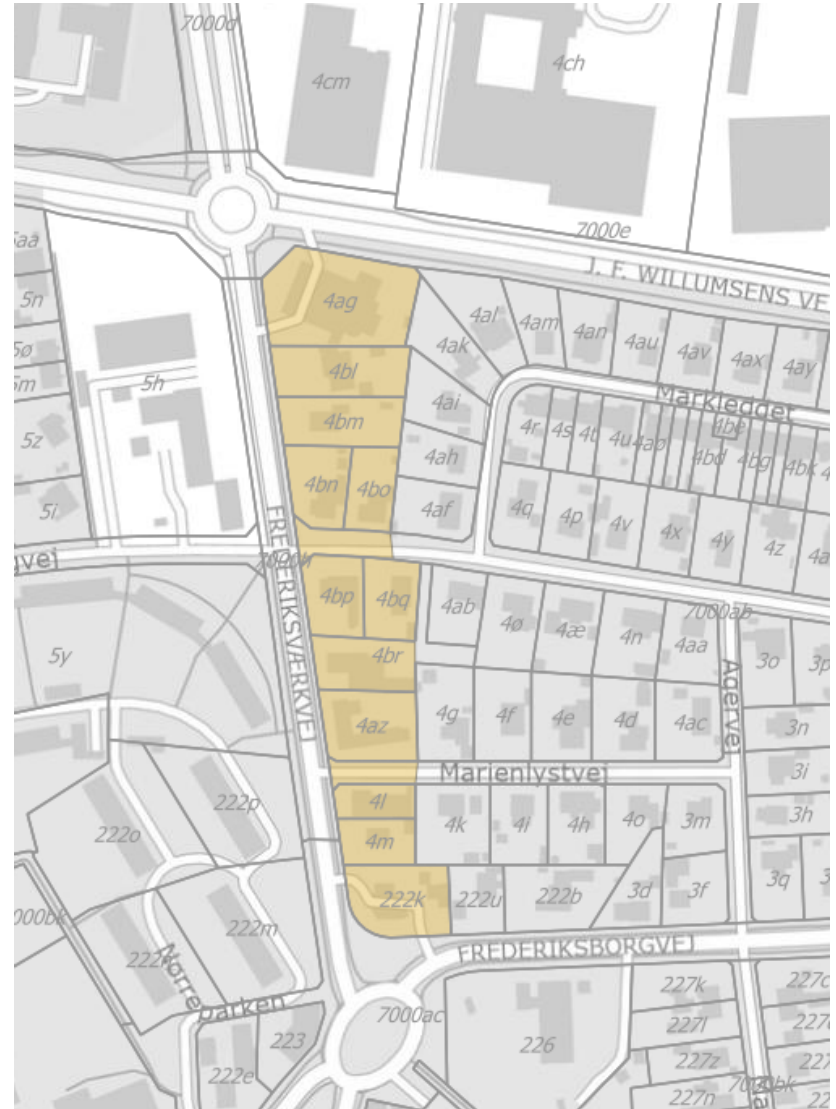
## Eksisterende ramme

B 1.16:  
Åben-lav og eksisterende tæt-lav  
Bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav og 40 for eksisterende tæt-lav  
1,5 etager  
8,5 meter i højden

## Administrationen anbefaler

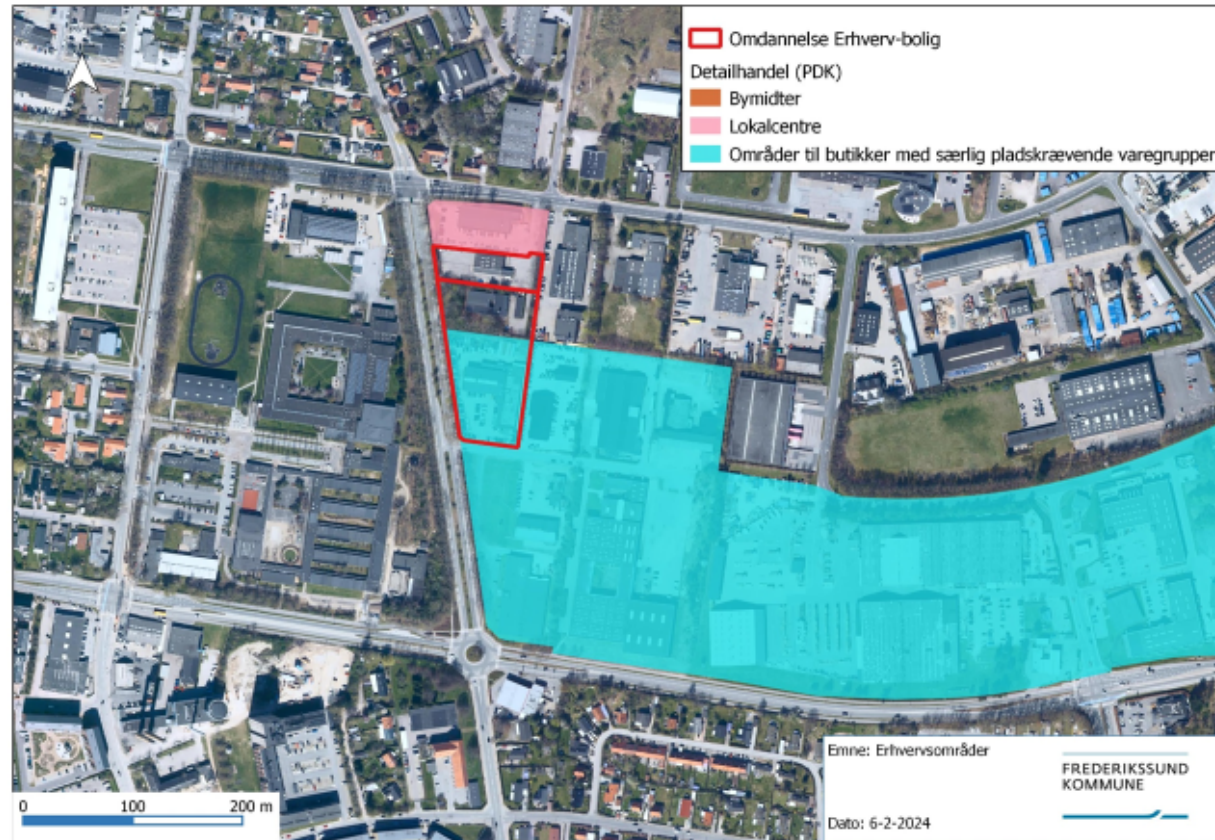
Etageboligbebyggelse  
Bebyggelsesprocent på 60  
2,5 etager  
13 meter i højden  
  
Notatfelt: Der må ikke bygges i skel mod Frederiksværksvej.

Alternativt skrive hensigten om fortætning i byudviklingsstrategien



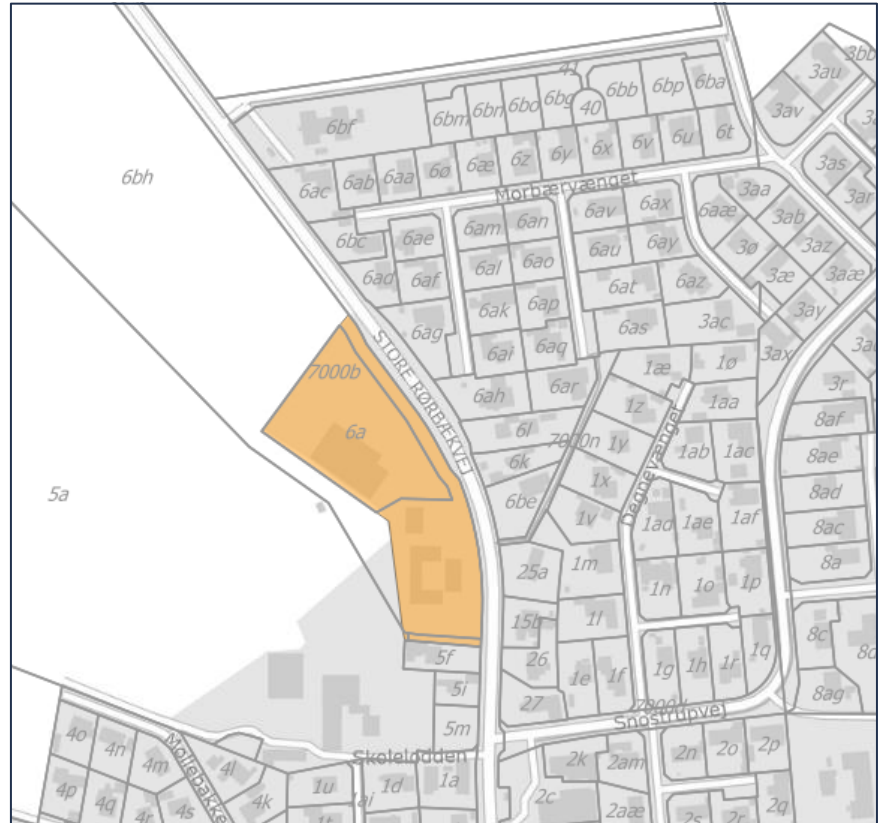
# Omdannelse af erhvervsområde

- Små boliger på Frederiksværksvej
  - Ren boligramme
  - Begrænser erhverv
  - Forbindelse til Campus?
  - Udvidelse af lokalcenter?



# Byudviklingsmulighed i Store Rørbæk

- Eksisterende ramme B 2.3:  
Tæt-lav med B% på 40, 1,5 etager, 8,5 meter i højden
- Landbrug i Store Rørbæk
- Store Rørbæk består kun af Åben-lav boligbebyggelse (enfamiliehuse)
- Store Rørbæk grænser op til Vinge
- Støj fra Store Rørbækvej
- Ændres til åben-lav, B% 30



# Ajourføring af P-normer

---

- Vinges P-normer følger Byrådsbeslutning om kvalitetsprogram
- I Frederikssund indskrænkes området med P-norm for etageboliger på 0,6



# Opsamling på anbefalinger

---

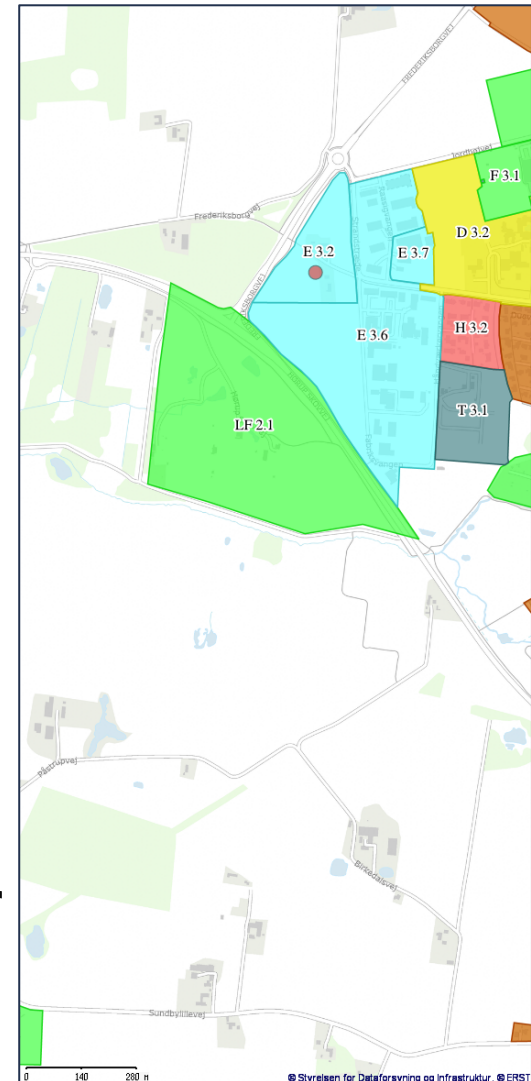
- Teknisk berigtigelse af rammer. Hensigt om styring af tæt-lav fastholdes. Åben-lav og tæt-lav i hver sin ramme. Åben-lav langs kysten i Frederikssund
- Kun byzone på østsiden af Strandvej
- Kvalitetsprogram Vinge indarbejdes
- Nye kystnære rammer med landskabshensyn
- Fortætningsmuligheder i rammer eller hensigt i byudviklingsstrategi ved Frederiksværksvej?
- Fastholde landsbyens karakter i St. Rørbæk, åben-lav boligbebyggelse
- P-norm ajourføres

---

# Erhverv

# Erhverv

- Ikke nye erhvervsområder nu
- Perspektiv for senere kommuneplanlægning:
  - kommunal erhvervsjord nord for Vinge
  - Evt. Slangerup arealbytte 4,8 ha (skov i Skibby kan indgå 0,8 ha)
- Signal i kommuneplanen om positiv indstilling til omdannelse af håndværkerområder til boligområder (pba. konkret politisk beslutning)





# Håndværkerområder

- Ofte mange små matrikler
- Omdannelse til boliger, hvis muligt
- Lokalplaner låser
- Vinkelvej uden LP



Før:  
30% bolig  
45% anden bebyggelse  
10m  
Boliger må ikke frastykkes

Efter:  
45% bolig  
10m  
Eksisterende lovlig  
anvendelse

# Berigtigelse af rammer – Erhverv

---

- Tekniske anlæg med i anvendelsesbestemmelser
- Øget rummelighed i udvalgte erhvervsområder ved:
  - At hæve til 50% bebygget areal
  - At hæve til max højde 10m
- Berigtige rammer med eksisterende tilladte sports- og idrætsanvendelser – nye rammer for de pågældende matrikler

# Opsamling

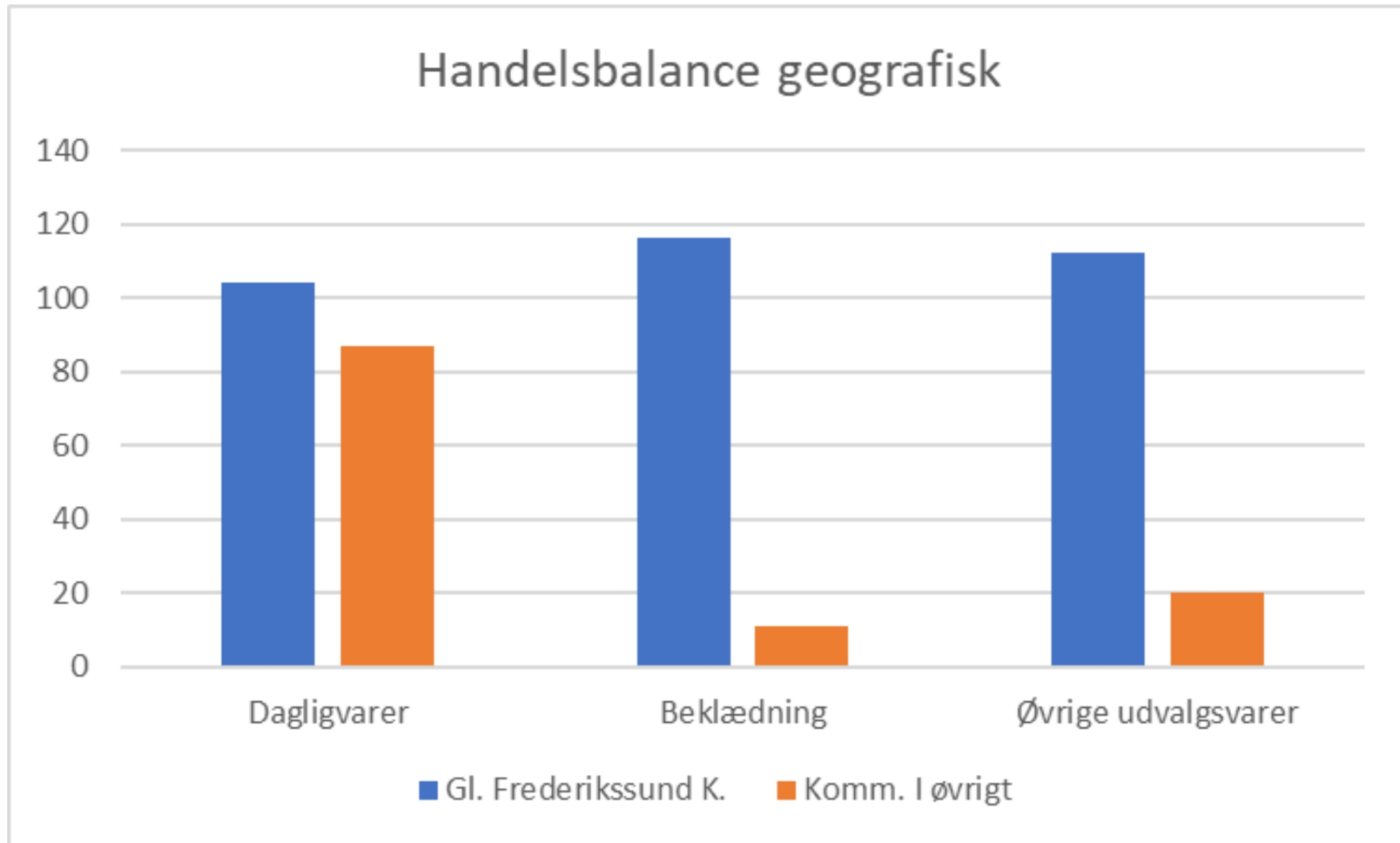
---

- Ikke nye erhvervsområder nu
- Signal i kommuneplanen om positiv indstilling til omdannelse af håndværkerområder til boligområder (pba. konkret politisk beslutning)
- Vinkelvej – boliger fremmes
- Tekniske anlæg med i anvendelsesbestemmelser
- Øget rummelighed i udvalgte erhvervsområder
- Berigtige rammer med eksisterende tilladte sports- og idrætsanvendelser

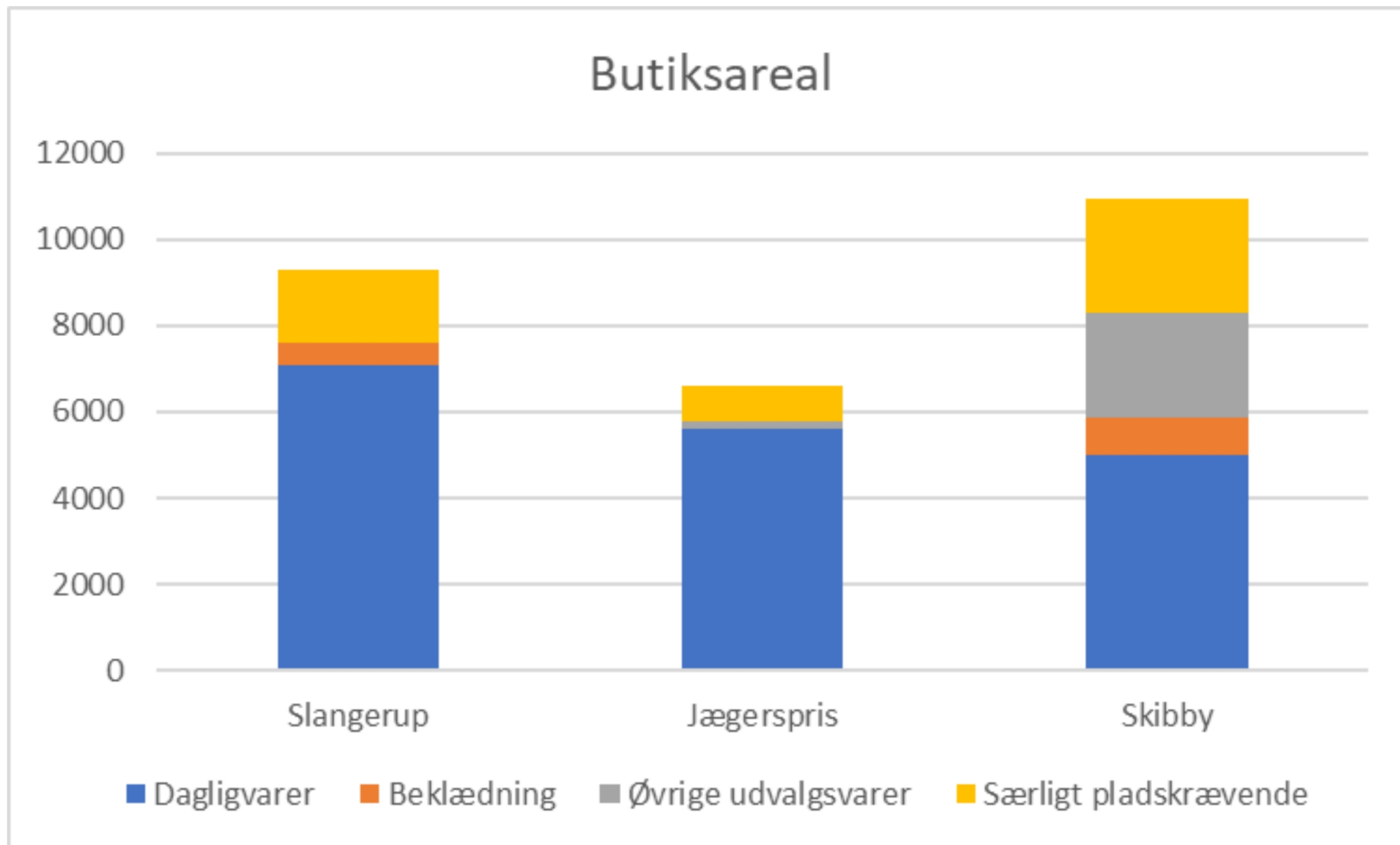
---

# Detailhandel

# Handelsbalance geografisk



# Butiksarealer i de øvrige byer



# Frederikssund og Skibby

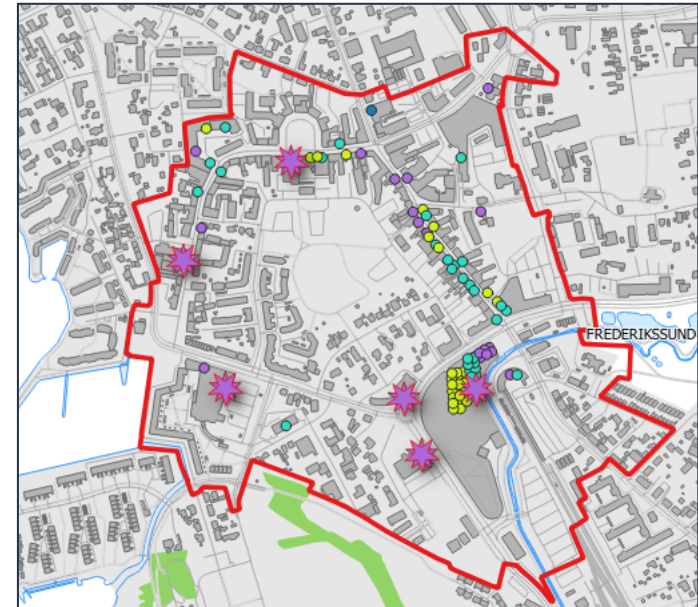
---

Bedst mulige vilkår for udvalgsvarehandlen:

- Dagligvarebutikker placeres så de skaber kundestrømme til udvalgsvarehandlen
- Offentlige funktioner, turismefaciliteter, attraktive byrum og kulturtilbud kan også medvirke til at skabe kundestrømme
- Gratis og nem adgang til parkering
- Trafikal tilgængelighed

# Frederikssund

- Bymidteafgrænsningen giver mulighed for dagligvarebutikker uden forbindelse med udvalgsvarebutikkerne og ud mod befærdede gader, hvor de ikke skaber kundestrømme til øvrig handel
- Der mangler velplacerede arealer til at tage imod større dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker

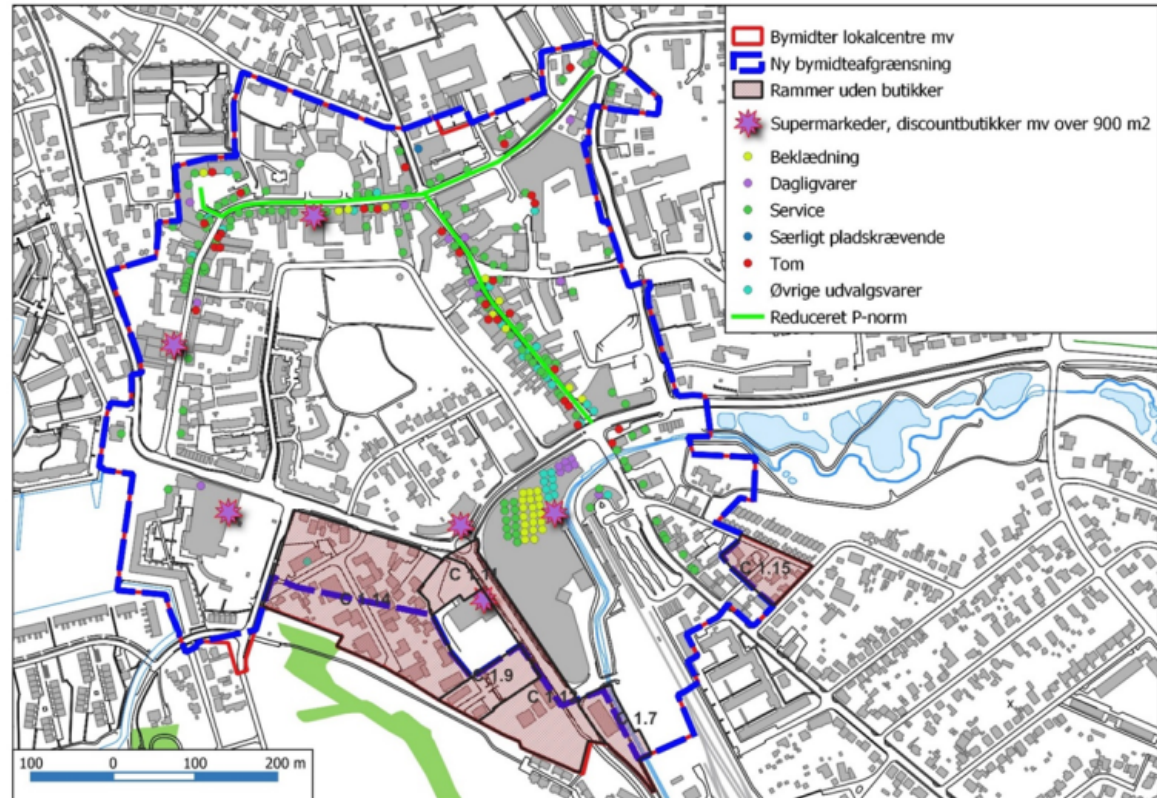


- Bymidter lokalcentre mv
- ★ Supermarkeder mv >900 m<sup>2</sup>
- Dagligvarer
- Beklædning
- Øvrige udvalgsvarer
- Særligt pladskrævende



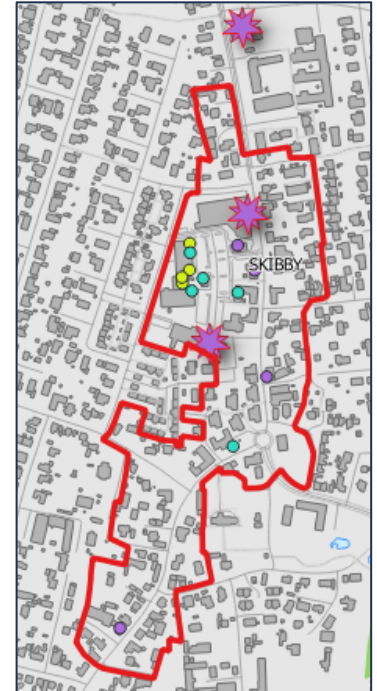
# Frederikssund – forslag til styrket handelsliv

- Reduceret bymidteafgrænsning
- Halv P-norm for dagligvarebutikker med P-areal bag butik og indgang fra handeleggader
- Ikke nye dagligvarebutikker med direkte adgangsvej fra viste hovedtrafikårer
- Ikke mulighed for butik i visse rammer
- Overvej krav om dagligvarebutikker i kommende boligprojekter
- Samarbejde om parkering



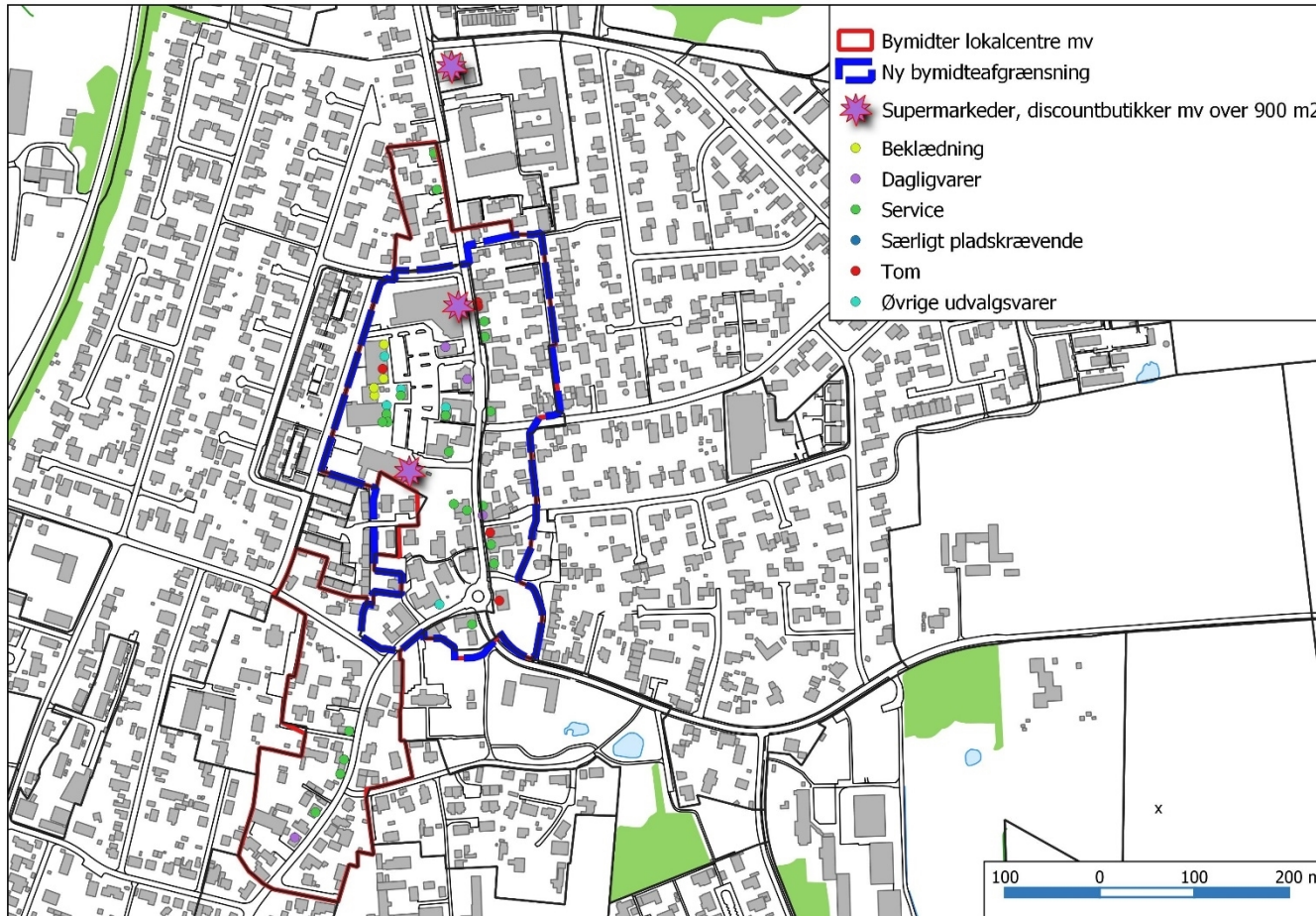
# Skibby

- 2 af 3 dagligvarebutikker ligger godt og skaber kundestrømme som understøtter udvalgsvarebutikkerne
- Bymidteafgrænsningen giver mulighed for butikker uden forbindelse med udvalgsvarebutikkerne og ud mod befærdede gader



- Bymidter lokalcentre mv
- ★ Supermarkeder mv >900 m<sup>2</sup>
- Dagligvarer
- Beklædning
- Øvrige udvalgsvarer
- Særligt pladskrævende

# Skibby – forslag til styrket handelsliv



- Styrk bymidten
- Koncentrer handlen
- Udvid evt. centralt



# Slangerup og Jægerspris

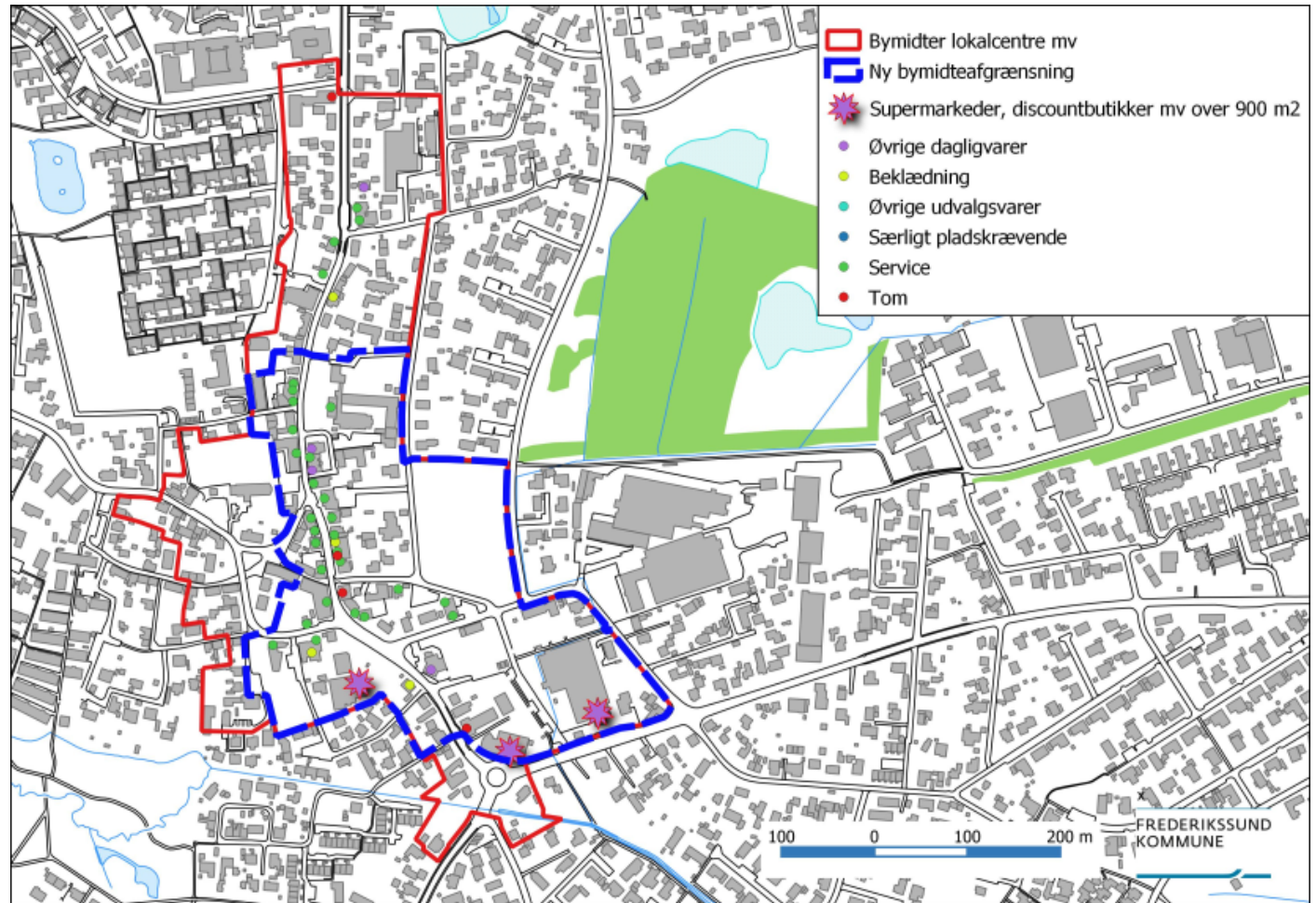
---

## Bedst mulige understøttelse af bylivet

- Dagligvarebutikker placeres sammen, så de skaber byliv
- Offentlige funktioner, mødesteder, turismefaciliteter, attraktive byrum og kulturtilbud kan også medvirke til at skabe byliv

# Slangerup - forslag til styrket handelsliv

- Styrk bymidten  
Koncentrer handlen



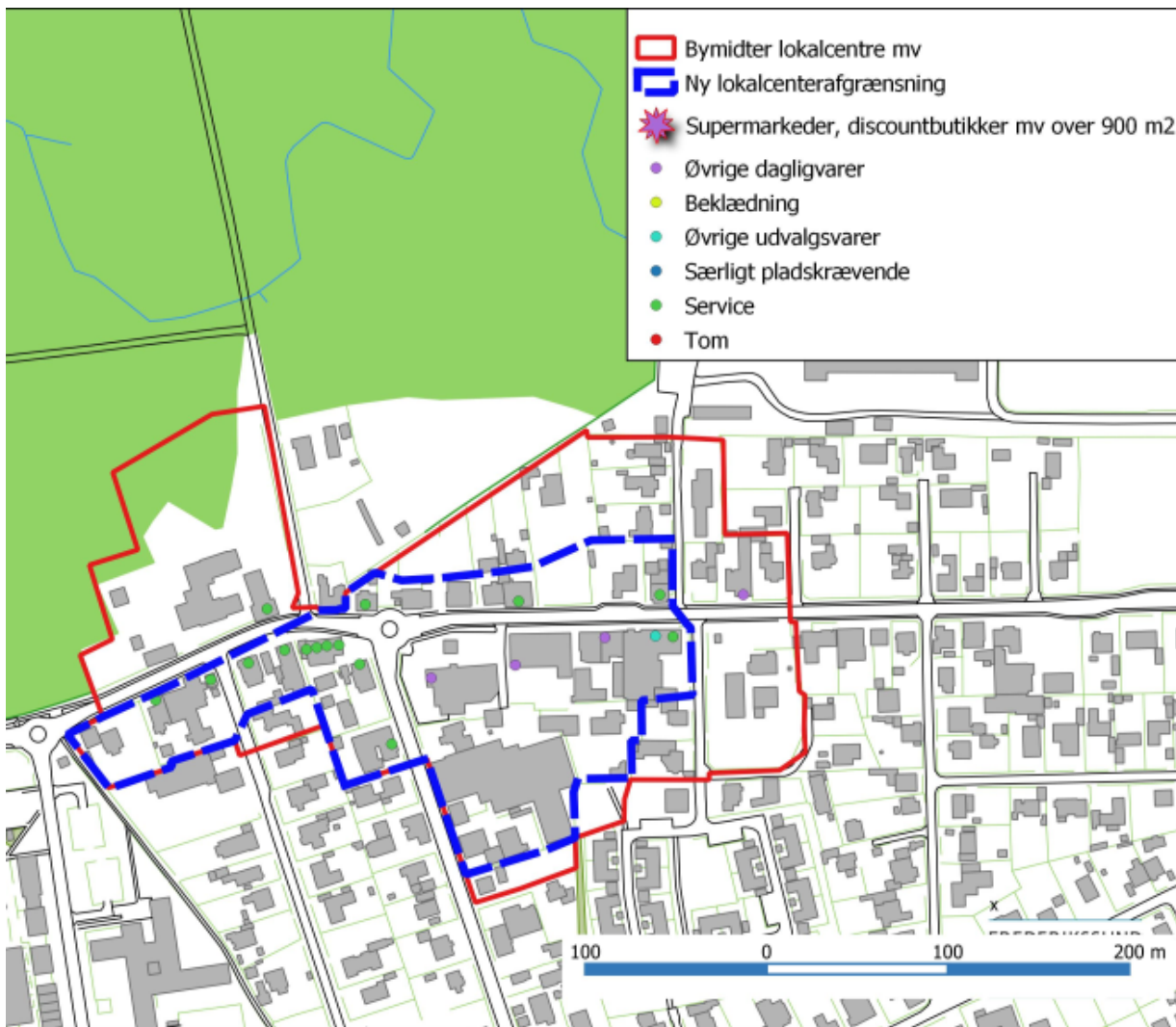
# Jægerspris

- Særlig struktur – bymidte og lokalcenter
- Lokalcenteret må kun have 3.000 m<sup>2</sup> butikker
- Dagligvarebutikker ligger tæt på hinanden og skaber byliv
- Bymidteafgrænsningen giver mulighed for vækst, men arealerne er ikke attraktive



- Bymidter lokalcentre mv
- ★ Supermarkeder mv >900 m<sup>2</sup>
- Dagligvarer
- Beklædning
- Øvrige udvalgsvarer
- Særligt pladskrævende

# Jægerspris - forslag til styrket handelsliv



- Ny afgrænsning af lokalcenter
- Præciser at der også må ligge særligt pladskrævende butikker i bymidten

# De mindre byer

---

- 2014-2022: Fra 15 til 9 dagligvarebutikker
- 4 "store": Venslev, Skuldelev, Dalby og Kulhuse
- Ny retningslinje for hele kommunen:
  - Ikke mulighed for nye lokalcentre eller enkeltstående dagligvarebutikker direkte ud til regionale veje



# Opsamling

---

## Frederikssund

- Reduceret bymidteafgrænsning
- Halv P-norm for dagligvarebutikker med P-areal bag butik og indgang fra handelsgader
- Ikke nye dagligvarebutikker med direkte adgangsvej fra viste hovedtrafikårer
- Ikke mulighed for butik i visse rammer
- Overvej krav om dagligvarebutikker i kommende boligprojekter
- Samarbejde om parkering

# Opsamling

---

## Skibby

- Styrk bymidten Koncentrer handlen
- Evt. lille udvidelse ved Netto

## Slangerup

- Styrk bymidten Koncentrer handlen

## Jægerspris

- Ny afgrænsning af lokalcenter
- Præciser at der også må ligge særligt pladskrævende butikker i bymidten

# Opsamling

---

## Hensyn til de mindre byer:

- Ikke mulighed for nye lokalcentre eller enkeltstående dagligvarebutikker direkte ud til regionale veje

# Videre proces

---

Kommende temaer i PT og BY:

- Det åbne land i en grøn omstilling
- Strategisk bymidteplanlægning og livet i byerne Frederikssund, Slangerup, Jægerspris og Skibby

Konklusioner på opsamlinger indarbejdes i Forslag til Kommuneplan 25

# Tak for ordet

---