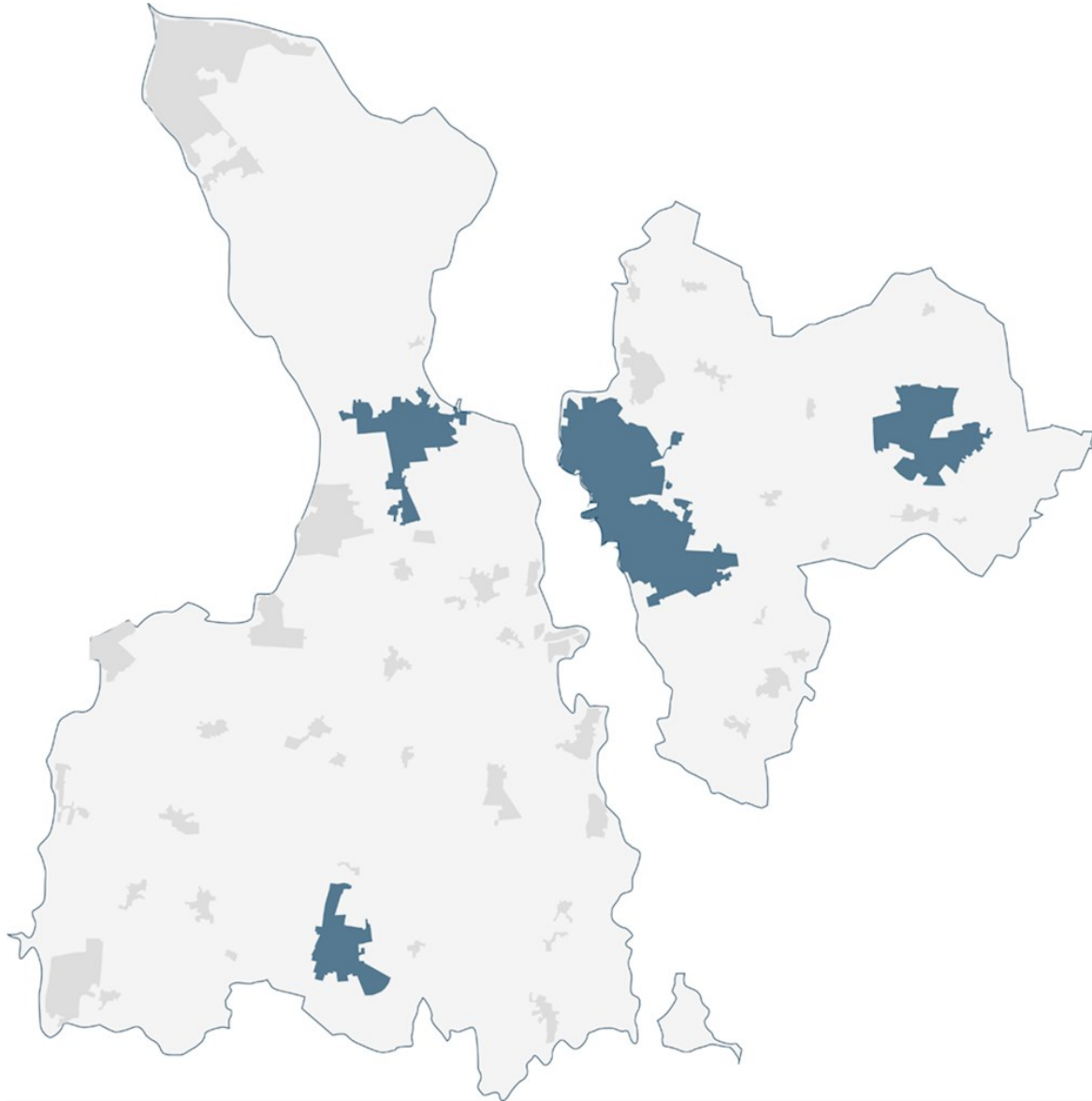


Kommuneplantillæg 018 For bolig og erhverv ved Løgismoseområdet i Frederikssund til Kommuneplan 2021



Indhold

Kommuneplantillæg 018 for bolig og erhverv ved Løgismoseområdet i Frederikssund	3
Hvad er et kommuneplantillæg?	3
Redegørelse	4
Kommuneplantillæggets formål og beliggenhed	4
Indhold og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	4
Miljøvurdering	8
Midlertidige retsvirkninger	8
Vedtagelse	9
Rammer	10

Kommuneplantillæg 018 for bolig og erhverv ved Løgismoseområdet i Frederikssund

Hvad er et kommuneplantillæg?

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

Hvad er en kommuneplan?

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

Tillæggets opbygning

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

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

Tillægget skal i offentlig høring

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

Redegørelse

Kommuneplantillæggets formål og beliggenhed

Formål

Formålet med dette tillæg til kommuneplan til 2021 er, at oprette et nyt rammeområde BB 1.9 som muliggør en bebyggelsesprocent på 110 for etageboliger og 100 for erhverv. Parallelt med kommuneplantillægget udarbejdes Lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047, som ligeledes muliggør en bebyggelsesprocent på 110 for etageboliger og 100 for erhverv. Det nye rammeområde BB 1.9 vil have identisk afgrænsning som lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047. Ved vedtagelse af indeværende kommuneplantillæg vil Lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047 være i overensstemmelse med kommuneplan 2021.

Beliggenhed

Planområdet omfatter matrikelnumrene: 7if, 7bi, 5ad, 5o og 7000aæ Frederikssund Markjorder.

Området ligger i Frederikssund og omfatter Løgismose området ved Lundebjergvej, Kocksvej, Falkenborgvej, J. F. Willumsens Vej og Frederiksværkvej.

Indhold og eksisterende forhold

Indhold

Kommuneplantillægget opretter et nyt rammeområde, rammeområde BB 1.9, som delvist aflyser det for området gældende rammeområde BB 1.3 for det område, som er omfattet af rammeområde BB 1.9. Rammeområde BB 1.9 muliggør en bebyggelsesprocent på op til 110 gældende for etageboliger og en bebyggelsesprocent på 100 for erhvervsbebyggelse. Det nye rammeområde BB 1.9 og lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047 vil have en identisk afgrænsning.

Eksisterende forhold

I dag rummer området både erhverv og boliger. Planområdet udgøres hovedsageligt af etageboliger i 4-6 etager, hvor en enkelt bygning er opført i 14 etager. Der er ligeledes kræftvarmeværk inden for området.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Kommuneplan 2021

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

Kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget opretter et nyt rammeområde, BB 1.9, som muliggør etageboliger med en bebyggelsesprocent på 110, et etageantal på op til 14 etager samt en højde på op til 41 meter. Ligeledes muliggør rammeområdet erhverv med en bebyggelsesprocent på 100. Rammeområde BB 1.9 vist med rødt er placeret inden for det eksisterende rammeområde BB 1.3 vist med blå på oversigtskort 1 nedenfor.

Samtidig med udarbejdelse af dette kommuneplantillæg, udarbejdes lokalplanforslag 047.1 - tillæg til lokalplan 047 inden for rammeområde BB 1.9, som muliggør en bebyggelsesprocent på 110 gældende for etageboliger samt ændring af etageantal og anvendelsesbestemmelser for ét byggefelt fra erhverv til bolig. Ligeledes fastholdes en bebyggelsesprocent på 100 for erhverv.

Ved endelig vedtagelse af dette kommuneplantillæg og oprettelse af rammeområde BB 1.9 sker en delvis aflysning af rammeområde BB 1.3 for det område der vedrører rammeområde BB 1.9.



Oversigtskort 1: Viser det nye rammeområde BB 1.9 (rød) og det ændrede rammeområde BB 1.3 (Blå)

Byudviklingsstrategi

Byudviklingsstrategi

Planområdet ligger i Frederikssund, som sammen med Græse Bakkeby og Vinge udgør kommunens regionale center. Det er kommunens største byområde med en koncentration af arbejdspladser, specialbutikker, uddannelsessteder, kulturtilbud og servicefunktioner.

Frederikssund, Græse Bakkeby og Vinge indgår som ”fingerby”, som rummer de byområder, hvor man på statsligt niveau ønsker at koncentrere hovedstadsområdets vækst jf. afsnit om Fingerplanen. Status som del af fingerbyen giver kommunens regionale center gode vilkår for udvikling. Inden for det regionale center ønsker Frederikssund Kommune at udnytte sit potentiale og at fastholde og udbygge sin position i konkurrencen med hovedstadsområdets større byer ved at tiltrække vækst og fremtidsmuligheder inden for handel, erhverv, uddannelse, kultur og bosætning mv.

Kommuneplantillægget underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at muliggøre bosætning tæt på gode kollektive transport muligheder og byfortætte i Frederikssund by, der sikrer befolkningsvækst i Frederikssund by. Byfortætningen vil

være med til at skabe mere byliv i byen.

Klimatilpasning

Planområdet ligger delvist inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Inden for en del af lokalplanområdet er der risiko for oversvømmelse ved havvandstigning og oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Planen muliggør byggeri, fælles opholds- og friarealer samt parkering inden for områder, som har en kote over 3 DVR90.

Frederikssund Kommune vurderer på den baggrund, at planområdet er sikret mod oversvømmelse ved havvandstigninger og oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Planloven

Den kystnære del af byzonen

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på:

1. at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed
2. at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer
3. at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne
4. at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ved kommuneplanlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal kommuneplantillægget redegøre for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Området for denne plan er beliggende i byzone ca. 620 m fra kysten, som udgøres af Roskilde Fjord. Kystlinjen er en bebygget kystlinje, hvor der både ses etagebebyggelse op til syv etager samt åben-lav og tæt-lav. Desuden er der mellem den muliggjorte bebyggelse og kystlinjen skorstene tilhørende fjernvarmeværket samt et etagebyggeri i 14 etager.

Planen fastsætter bestemmelser om højde og volumen på bebyggelse, som sikrer, at denne ikke afviger fra den eksisterende bebyggelse i området.

Anden lovgivning

Fingerplan 2019

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

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

Planområdet ligger i det ydre storbyområde inden for byfingeren, hvor der må ske byudvikling. Byfunktioner, som har intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder.

Planområdet er indenfor et stationsnært område. Der planlægges i dette kommuneplantillæg ikke for en byfunktion af intensiv karakter, såsom koncertarena, store kontorfaciliteter eller butikscener. Kommuneplantillægget muliggør en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 100 til 110 for den enkelte ejendom.

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

Natura 2000, beskyttede arter og natur

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

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

Planområdet er beliggende i en afstand af ca. 820 meter til nærmeste Natura 2000 områder, 136 Roskilde Fjord, som rummer Habitatområde H120 samt Fuglebeskyttelsesområde F105.

Frederikssund Kommune vurderer, at det det byggeri, som kommuneplantillægget giver mulighed for, ikke væsentligt vil påvirke internationale beskyttelsesområder.

Der er ikke registreret andre bilag IV arter eller beskyttet natur inden for planområdet.

Såfremt der fælles træer, skal disse undersøges for egnethed i forhold til eventuelle rastende flagermus. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047 byomdannelse ved Løgismose er der blevet undersøgt for egnethed i forhold til rastende og ynglende flagermus. Undersøgelsen konkluderede, at træerne ikke var egnede til rastende eller ynglende flagermus.

Frederikssund Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke bilag IV arter eller beskyttet natur.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanerne 2021-2027 for vandområdedistrikt II – Sjælland. Hver vandområdeplan opstiller mål for, hvordan miljøltilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

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

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

Grundvand

Planområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD).

Frederikssund Kommune vurderer, at arealanvendelsen til blandet boligområde ikke vil påvirke eller øge risikoen for grundvandet.

Søer, vandløb og kystvand

Kommuneplantillægget forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanerne.

Spildevandsplan

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

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg.

Inden for planområdet ledes overfladevandet primært på overfladen, så det får en rekreativ værdi for området/Inden for planområdet ledes overfladevandet til underjordisk ledning.

Afløbskoefficienten på 0,6 for city området skal overholdes jf. Spildevandsplanen.

Hvis der befæstes mere, og beregninger viser, at afløbskoefficienten overskrides, skal den enkelte grundejer etablere

forsinkelse inden for egen matrikel, så spildevandsplanens krav om afløbskoefficient overholdes.

Overfladevand inden for planområdet forsinkes, eksempelvis et større græsbeklædt tørbassin.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan/tillæg til Spildevandsplanen.

Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan for området, der bestemmer, hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres inden for planområdet.

Miljøvurdering

Da kommuneplantillægget omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2.

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- at planen kun i mindre grad ændrer på de overordnede strukturerer i et allerede bebygget område inden for lokalplan 047, heraf at ét byggefelt ændrer anvendelse fra erhverv i 1 etage til etageboliger i 4 etager, i samme bygningsstil og omfang som de eksisterende etageboliger inden for lokalplan 047.
- at planen kun muliggør øget bebyggelse inden for det ændrede byggefelt.
- at det vurderes, at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.
- at planen ikke påvirker beskyttet natur, drikkevandsinteresser eller landskab.
- at planen ikke påvirker det kystnære landskab væsentligt, da bebyggelsen er tilpasset den omkringliggende bebyggelse, samt skjules af eksisterende bebyggelse.

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

Midlertidige retsvirkninger

Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Inden for områder omfattet af kommuneplantillægget kan Byrådet således modsætte sig opførelse af bebyggelse, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Dette kan ske ved nedlæggelse af et såkaldt § 12 forbud jf. Planloven. Der kan dog ikke nedlægges § 12 forbud, når det pågældende område er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, og ansøgningen i øvrigt er i overensstemmelse med planerne.

Byrådet kan endvidere nedlægge forbud efter Planlovens § 14 mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Byrådet skal i løbet af dette år offentliggøre et forslag til en (ny) lokalplan. Kommuneplantillæggets retsvirkninger indtræder ved bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Vedtagelse

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den **DATO** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

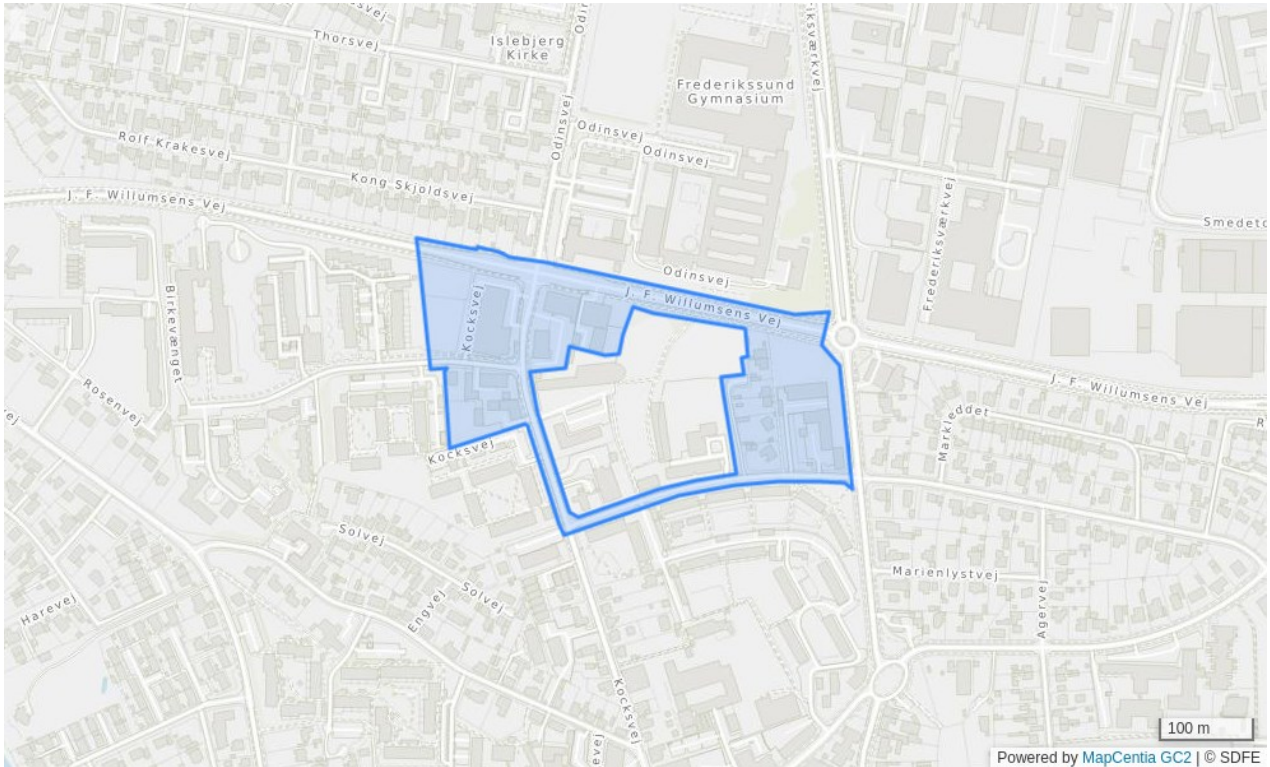
Rammer

Nye kommuneplanrammer

BB 1.3 - Kocksvej / Falkenborgvej

BB 1.9 - For bolig og erhverv ved Løgismose området i Frederikssund

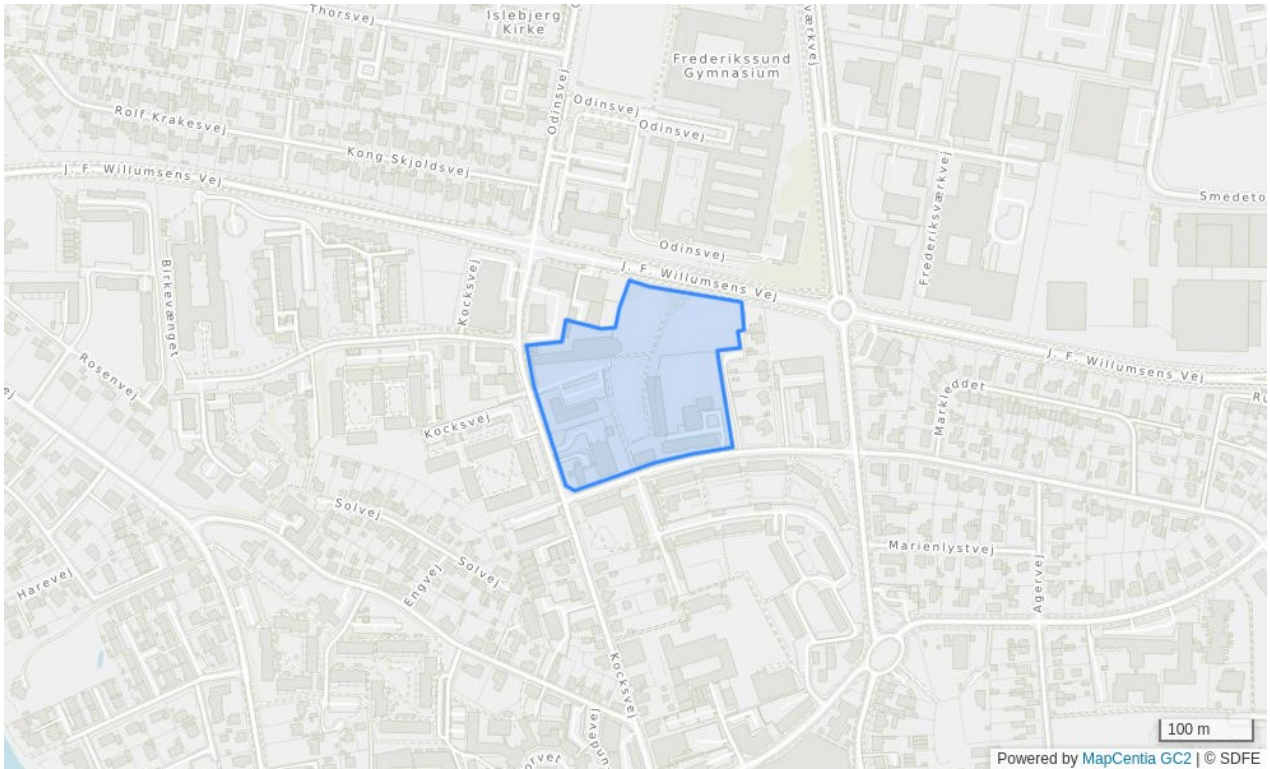
BB 1.3 - Kocksvej / Falkenborgvej



Bestemmelser

Plannavn	Kocksvej / Falkenborgvej
Plannummer	BB 1.3
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Produktionsvirksomhed Øvrige ferie- og fritidsformål
Områdets anvendelse	Blandet byområde. Boliger, erhverv, der kan integreres i bybilledet, herunder kontor og liberalt erhverv, fritidsformål samt offentlig og privat service - og friarealer. Stationsnært kerneområde.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	14
Max. bygningshøjde	41
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Særlige bestemmelser	Bebyggelse mod eksisterende veje skal som udgangspunkt udformes som randbebyggelse. Boliger må kun etableres som etagebebyggelse. Udnyttes rammens maksimale etageantal, skal det i forbindelse med lokalplanlægningen dokumenteres, at bebyggelsen ikke ved skyggepåvirkning er til gene for naboer og at eventuelt andre miljømæssige forhold er undersøgt, herunder bebyggelsens visuelle påvirkning af nærområdet.

BB 1.9 - For bolig og erhverv ved Løgismoseområdet i Frederikssund



Bestemmelser

Plannavn	For bolig og erhverv ved Løgismose området i Frederikssund	
Plannummer	BB 1.9	
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Specifik anvendelse	Erhvervsområde	
	Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte grund
	Max. antal etager	3
	Kontor- og serviceerhverv	
	Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte grund
	Max. antal etager	3
	Produktionsvirksomhed	
	Øvrige ferie- og fritidsformål	
	Etageboligbebyggelse	
	Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. bygningshøjde	41 m	
Max. antal etager	14	
Områdets anvendelse	Blandet byområde. Boliger, erhverv, der kan integreres i bybilledet, herunder kontor og liberalt erhverv, fritidsformål samt offentlig og privat service - og friarealer. Stationsnært kerneområde.	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Max. antal etager	14	
Max. bygningshøjde	41	

Udstykningsforbud

Særlige bestemmelser

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Bebyggelse mod eksisterende veje skal som udgangspunkt udformes som randbebyggelse. Boliger må kun etableres som etagebebyggelse. Udnyttes rammens maksimale etageantal, skal det i forbindelse med lokalplanlægningen dokumenteres, at bebyggelsen ikke ved skyggepåvirkning er til gene for naboer og at eventuelt andre miljømæssige forhold er undersøgt, herunder bebyggelsens visuelle påvirkning af nærområdet.

