

Lokalplan for et byomdannelsesområde ved Løgismose i Frederikssund

Endeligt vedtaget af byrådet den 29. april 2015

Lokalplan nr. 047

Indholdsfortegnelse

Redegørelse 3

Indledning	3
Områdets beliggenhed.....	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning.....	6
Tilladelser m.v. fra andre myndigheder.....	7

Lokalplanens bestemmelser 17

§ 1. Lokalplanens formål.....	17
§ 2. Områdets afgrænsning	17
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	17
§ 4. Områdets anvendelse.....	18
§ 5. Udstykning	18
§ 6. Veje og stier.....	18
§ 7. Parkering	19
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	21
§ 10. Ubebyggede arealer	22
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg.....	23
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	24
§ 13. Grundejerforening	24
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	24
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegninger	25

Bilag:

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og delområder

Kortbilag 2: Områdets anvendelse

Kortbilag 3: Støjkonsekvenszone

Bilag 1a-1c: Skyggediagrammer

Bilag 2a-2d: Volumenstudier

Bilag 3: Illustration af den nye bebyggelses karakter

Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed



Lokalplan nr. 047 omfatter et område mellem J.F. Willumsensvej og Falkenborgvej i Frederikssund. Mod nord afgrænses området af kraftvarmeværket og J. F. Willumsensvej, mod vest af Kocksvej. Mod øst ligger en mindre stikvej med fritliggende enfamilieboliger og dobbelthuse. Mod syd Falkenborgvej og det hertil knyttede etageboligbyggeri Nørresvinget. Lokalplanens område fremgår af luftfotoet herunder.



Området inden for den røde streg er omfattet af lokalplanen.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanområdet er omfattet af 2 lokalplaner: nr. 010 Frederikssund Kommune og nr. 105 tidligere Frederiks-

sund Kommune, der er delvist realiserede.

Ved kommunens salg af den kommunalt ejede del af et grønt område placeret på tværs af plangrænserne, blev området opkøbt af en grundejer, der allerede ejer parceller omfattet af lokalplan nr. 010.

Grundejerens ønsker at udnytte de muligheder de to lokalplaner og kommuneplanen giver. Han ønsker at optimere de to planers bestemmelser primært vedrørende placering af byggefelter og løsning af parkeringsforholdene, og det er nu muligt, fordi planerne nu kan fungere på tværs af matrikelskellene. Samtidig ønsker ejer at tilføje området en pendant til det markante kraftvarmeværk i form af et boligårn på op til 14 etager inklusive kælder og taghus samt en udvikling af de rekreative arealer i området, så de i højere grad appellerer til faktisk brug.

Herudover åbner lokalplanen mulighed for, at der på Frederikssund Kraftvarmeværks arealer mod J.F. Wilumsensvej kan opføres en erhvervsejendom.

Formålet med nærværende lokalplan er således, at tilvejebringe bestemmelser, der åbner mulighed for at byggeri i området placeres optimalt i forhold til hinanden og de rekreative udearealer, - skabe mulighed for at opføre en pendant til det eksisterende kraftvarmeværk samt løse parkeringsforholdene i området, så de også gives en rekreativ brugsværdi.

Historie - eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et blandet bolig-erhvervsområde, der er udbygget over en længere periode. I området findes desuden en offentlig park.

Umiddelbart nord for området opførte Frederikssund Kommune i perioden 1993 – 1997 et naturgasfyret kraftvarmeværk. I 1999 overdrog kommunen værket til NESA, der nu har videresolgt det til EON Danmark A/S.

Opførelsen af kraftvarmeværket har medført miljømæssige begrænsninger i de omliggende kvarterer.

Den 26. juni 2007 vedtog Frederikssund Byråd lokalplan nr. 105 for et blandet erhvervs- og serviceområde ved Kocksvej, Falkenborgvej og Lundebjergvej. Lokalplanen var en direkte følge af et § 14-forbud i området.

Lokalplanens formål var at fastlægge områdets anvendelse som erhvervsområde og zonere området miljømæssigt. Lokalplanen var udformet som en rammelokalplan, og Byrådet besluttede som følge heraf, at der efterfølgende skulle arbejdes videre med en mere præcis planlægning af området med udgangspunkt i aktuelle ønsker og behov.

En grundejer i området rettede efterfølgende henvendelse til kommunen med henblik på udvikling af et bolig – og erhvervsprojekt.

På baggrund af henvendelsen tiltrådte Plan- og Udviklingsudvalget på møde d. 14. august 2008 en beslutning om at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan nr. 010 samt nødvendige miljømæssige undersøgelser, idet området blev givet status af byomdannelsesområde. Lokalplan nr. 010 blev endeligt vedtaget i februar 2009.

Formålet med lokalplanen var at tilvejebringe anvendelsesbestemmelser, således at lokalplanområdet kunne fastlægges til blandet byformål, herunder boliger, erhverv i miljøklasse 1 - 2, der kan integreres i bybilledet, fritidsformål samt offentlig og privat service.

Dele af lokalplan nr. 010 er realiseret. Resten af området fremstår i dag forsat med en meget blandet karakter. Flere af erhvervsjendommene står tomme. Parken anvendes kun af offentligheden i beskedent omfang.



Dele af lokalplan nr. 010 er realiseret – her ny boligbebyggelse på Falkenborgvej.

Lokalplanens indhold

Formålet med nærværende lokalplan er, at tilvejebringe bestemmelser, der åbner mulighed for, at byggeri i området placeres optimalt i forhold til hinanden og de omliggende kvarterer samt de rekreative udearealer, - skabe mulighed for at opføre en pendant til det eksisterende kraftvarmeværk samt løse parkeringsforholdene i området, således at parkeringsarealet dobbeltudnyttes og også gives en rekreativ værdi.

Endelig ønskes det rekreative grønne areal givet en dobbeltfunktion, således at det ligger hen som græsareal en stor del af året, men således at det også kan opsamle og forsinke regnvand kortvarigt ved mindre regnskyl og i længere tid ved store regnskyl.



Illustration der viser den kommende bebyggelses karakter set fra det grønne område.



Illustration der viser den kommende bebyggelses karakter set fra Løgismose

Forhold til anden planlægning

Fingerplanen

Nærværende lokalplans indhold er i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.

Tillæg til Kommuneplan 2013- 2025

Da kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen ikke åbner mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 32 meter er nærværende lokalplanforslag ikke i overensstemmelse de nuværende rammer for lokalplanlægningen for området. Byrådet fremlægger derfor sammen med lokalplanforslaget et kommuneplantillæg nr. 005, der åbner mulighed for opførelse af et højhus som beskrevet i lokalplanforslaget.

Eksisterende lokalplaner

Dele af lokalplanens område er dels omfattet af lokalplan nr. 105 for den tidligere Frederikssund Kommune og lokalplan 010 for den nuværende Frederikssund Kommune. Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 047 ophæves både lokalplan 010 og 105 for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Sektorplaner

Området skal tilsluttes den offentlige kloak – Frederikssund Forsyning. Vandforsyning skal ske fra Frederikssund Kommunale Vandforsyning. Området skal varmes forsynes fra Frederikssund Kraftvarmeværk.

Trafikpolitik

I henhold til den af Byrådet vedtagne trafikpolitik for Frederikssund 2008 tilstræbes det at friholde de primære indfaldsveje til Frederikssund Bymidte for forhold, der vil kunne sinke trafikken.

Forholdet omkring etablering af overkørsler til og fra lokalplanområdet, skal derfor varetages under størst mulig hensyntagen hertil.

Ved at skabe adgang til lokalplanområdet fra både Kochsvej og Falkenborgvej, vurderes de trafikale forhold at være optimeret i forhold til de faktiske forhold.

J.F. Willumsens Vej

J.F. Willumsens Vej er en statsejet hovedlandevej (nr. 141), der udgør en del af rute 53. Heraf følger, at Vejdirektoratet er vejbestyrelse for J.F. Willumsens Vej. Vejdirektoratet har langs J.F. Willumsens Vej tinglyst byggeginjer i henhold til vejlovens bestemmelser med Vejdirektoratet som påtaleberettiget, jf. servitut tinglyst den 20. marts 1954".

Tilladelser m.v. fra andre

myndigheder.

Jordflytning

Siden 1. januar 2008 har al jorden indenfor byzonen været områdeklassificeret i henhold til Jordforureningsloven.

Jord i et områdeklassificeret område betragtes som lettere forurenet jord, hvor der er pligt til at anmelde flytning af jord, så spredning af forurening undgås.

Frederikssund Kommune har udarbejdet et regulativ for områdeklassificeringen. Regulativet for områdeklassificeringen fastlægger at området er omfattet af områdeklassificering.

Derfor skal jordflytninger på mere end 1m³ anmeldes til Frederikssund Kommune, afdeling for Plan, Vej og Miljø og jorden efterfølgende skal køres til en godkendt modtager.

Jorden skal analyseres i forhold til reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen og i forhold til modtagstedets krav.

Jordflytninger på mindre end 1m³ kan flyttes uden anmeldelse eller analyse.

Jordforurening

Matrikel 50, Frederikssund Markjorder er kortlagt på vidensniveau V2 og matriklerne 7bi og 7if, Frederikssund Markjorder er kortlagt på vidensniveau V1.



På kortet ses med rødt de arealer, der er kortlagt på vidensniveau V2, mens de blå arealer er kortlagt på vidensniveau V1

Der skal ansøges om - og meddeles § 8 tilladelse til byggeriet på det kortlagte areal for de dele, der skal anvendes til bolig – og anden følsom arealanvendelse.

Jord som er beliggende på ikke kortlagt areal, men som er beliggende i områdeklassificeret område skal anmeldes i henhold til reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen. Jord på kortlagte arealer skal ligeledes anmeldes i i henhold til reglerne i bekendtgørelsen.

Ved sammatrikulering følger kortlægningen fladen og ikke matrikelskel. Det vil sige, at de kortlagte arealers flader forbliver uændret. Der skal således vurderes og ansøges i forhold til § 8 for arbejder på den kortlagte del af matriklen som før en eventuelt sammatrikulering.

Såfremt der konstateres ny forurening skal arbejdet standses og kommunen kontaktes. Plan, Vej og Miljø, Frederikssund Kommune, er myndighed på området og vil vurdere det videre forløb i forhold til indberetning til regionen og en eventuel oprensning. Arbejdet må først genoptages når kommunen har meddelt tilladelse hertil.

Fortidsminder

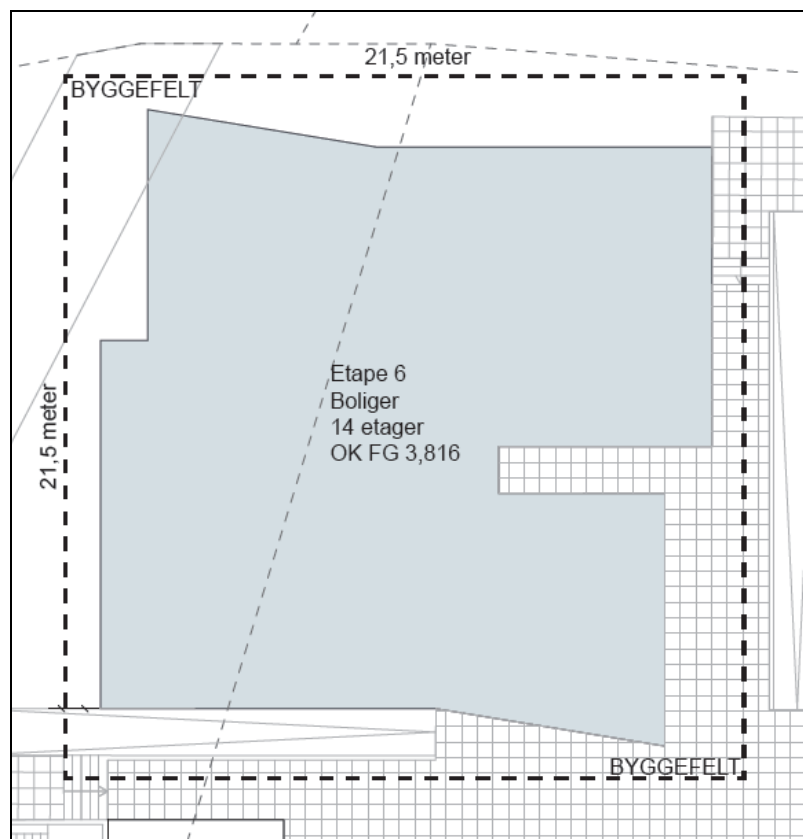
Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bo-pladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum. Det anbefales, at der foretages arkæologisk prøvegravning i området forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til *Lov om miljøvurdering af planer og programmer* skal der ske en miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Ordet "miljø" dækker i denne forbindelse et bredt spekter af forhold omkring natur, ressourceforbrug, levevilkår for mennesker m.v. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej.

Frederikssund Kommune har i forbindelse med forarbejderne til denne lokalplan foretaget miljømæssige vurderinger for så vidt angår boligårnet i 14 etagers visuelle påvirkning af omgivelserne samt de lys/skygemæssige påvirkninger af nærmiljøet, som denne bygning kunne antages at få. Disse vurderinger er samlet i særskilte bilag bagerst i lokalplanen.

De gennemførte analyser er udført under forudsætning af et byggefelt som vist herunder og en højde på 41 meter.



Boligtårnets "fodaftryk" på jorden.

På næste side vises et eksempel på et af mange skyggediagrammer. Alle skyggediagrammer kan ses i et bilag bagerst i planen.

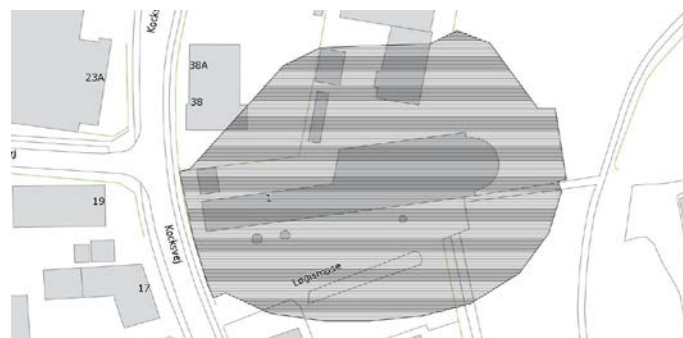


Eksempel på skyggediagram: Skyggepåvirkning ved sommer-solhverv (21. juni), kl. 18:00.

Der er ligeledes foretaget en miljømæssige vurderinger af emissioner fra kraftvarmeværket og eventuelle støjgener (herunder lavfrekvent støj og infralyd) og der er udarbejdet forslag til afværgeforanstaltninger.

Der er fastlagt en støjkonsekvenszone for placering af miljøfølsom arealanvendelse omkring Kraftvarmeværket på baggrund af miljøvurderingerne og denne fremgår af lokalplanens bilag 3.

Konsekvenszonen er gengivet på illustrationen herunder.



Konsekvenszone omkring kraftvarmeværket

Emissioner - miljøvurdering

Der er foretaget beregninger af luftforurening med røggasser og olietåger fra Frederikssund Kraftvarmeværk af det rådgivende ingeniørfirma Grontmij A/S i forhold til den nye anvendelse af lokalplanens område.

Beregningerne er gennemført for at kontrollere, at de forurenende stoffer ikke overstiger grænseværdierne ved det planlagte højhusbyggeri.

De gennemførte beregninger viser, at emission af olie fra krumtaphusenes udsugning er helt inferiøre og uden betydning for det eksterne miljø for hele området uden for kraftvarmeværket.

Beregninger af koncentrationen af NO₂ viser, at grænseværdien under normale atmosfæriske forhold er overholdt med lille margen, hvis der udledes helt op til de tilladte emissionsgrænseværdier. De egentlige emis-



Udsugning med filter fra krumtaphus på værket.

sioner fra målerapporter udarbejdet i 2012 er meget lavere og beregningerne er udført meget konservativt. Det vurderes derfor i praksis, at grænseværdien for luftkvaliteten vil være overholdt med en god margen.

I forbindelse med eventuelle nedslag af våde røggasser for eksempel i tåget vejr, kan det ikke afvises, at der vil kunne forekomme tilfælde, at personer, der opholder sig i bygningen i højden, for eksempel på altaner, vil kunne udsættes for koncentrationer, som ligger væsent-

ligt over grænseværdien. I disse tilfælde vil beboerne kunne opleve gener i form af lugt og irritation af luftveje.

Generelt er placering af høje bygninger tæt på afkast problematiske, men generne kan minimeres ved den måde bygningen indrettes på, herunder placering af altaner.

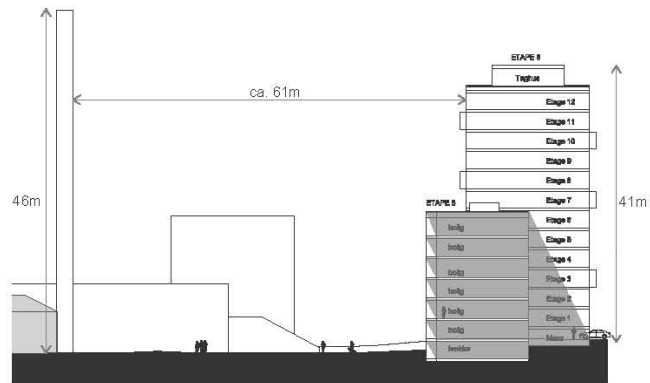


Illustration af afstand mellem højeste bygning og det nærmeste afkast på kraftvarmeværket.

For at minimere gener for beboerne i forbindelse med eventuelle nedslag af våde røggasser indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelsen ikke må opføres med åbne altaner mod det fri.

Der er desuden gennemført visuelle volumenstudier af den 14 etagers bygnings indvirkning på det visuelle miljø i området. Disse studier er samlet i et særskilt bilag bagerst i lokalplanen. Studierne godtgør, at bygningen ikke, med den placering den har, vil få en negativ indflydelse på det visuelle miljø i området, men blot understøtter områdets bymæssige karakter.



Eksempel på volumenstudie set fra rundkørslen Frederiksværksvej/J.F. Willumsens Vej.

De udførte miljømæssige vurderinger fremgår i øvrigt i sin helhed af forslag til kommuneplantillæg nr. 005.

Kystnærhedszone

Området ligger i den kystnære del af byområdet.

Lokalplanforslagets bebyggelsesplan tilpasses den eksisterende by. Bebyggelsesplanens 14 etagers bygning vil være synlig i kystlandskabet som den eneste bygning i planen. Se nedenstående 3 visualiseringer.

Den 14 etagers bygning på max. 41 m er placeret i et område med tre høje skorstene på henholdsvis to på 50 m og en på 46,5 m.

Med placeringen af den 14 etagers bygning samles Frederikssund bys højeste bygninger på et mindre område. Dette skaber en bymæssig fortætning og visuel helhed og markerer byen i kystlandskabet. Denne markering står tydeligst fra Horns Herred, jf. billede 2.

Billede 1:



Billede 2:



Billede 3:



Natura 2000

Jævnfør bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan

påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Lokalplanområdet ligger ikke i et Natura 2000 område og lokalplanens indhold påvirker ikke habitatområde nr. 120 for Roskilde Fjord eller fuglebeskyttelsesområde nr. 105 Roskilde Fjord.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

Der er udarbejdet et teknisk notet om lokal afledning af regnvand. Anbefalinger herfra er indarbejdet i lokalplanen, således at regnvand holdes inden for lokalplanområdet, også ved vildsomme, længerevarende regnskyl.

Det grønne område i midten af den kommende bebyggelse vil således få en dobbeltanvendelse, som både friareal og som regnvandsbassin.

Bilag IV arter efter Habitatbekendtgørelsen

Med kommunens kendskab til lokalplanområdet er der ikke grund til at forvente at der findes Bilag IV arter der, da området ikke indeholder biotoper, beplantninger eller enkeltstående træer. Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse i et område som ligger centralt i Frederikssund by, og påvirkning af levevilkårene for dyr må anses for at være meget små.

Det er kommunens samlede vurdering, at lokalplanen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, hverken vil påvirke Natura 2000-området Roskilde Fjord eller medføre beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke i forbindelse med forarbejderne til lokalplanen fundet anledning til at udpege yderligere temaer, der skulle vurderes nærmere af miljømæssige årsager.

Frederikssund Kommune har ud fra en screening af nærværende lokalplan - og på baggrund af de udførte vurderinger af lokalplanforslagets miljømæssige og visuelle konsekvenser - konkluderet, at områdets anvendelse og fremtidige bebyggelser ikke vil være i konflikt med de miljømæssige forhold i området.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Til lokalplanen knytter sig 3 kortbilag og 2 øvrige bilag.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

-at tilvejebringe anvendelsesbestemmelser i overensstemmelse med forslag til kommuneplantillæg nr. 005 anvendelsesbestemmelser, således at lokalplanområdet, der udlægges til byomdannelsesområde, kan anvendes til blandet byformål, herunder privat og offentlig service, bolig, erhverv i klasse 1 og 2 samt friarealer,

-at tilvejebringe bestemmelser, der åbner mulighed for at byggeri i området placeres optimalt i forhold til hinanden og de rekreative udearealer,

-at skabe mulighed for at opføre en bygning, der i skala kan være en pendant til det eksisterende kraftvarmeværk,

-at sikre, at områdets anvendelsesbestemmelser er i overensstemmelse med miljøvurderingens fastlæggelse af konsekvenszoner i forhold til det nærtliggende kraftvarmeværk og

-at sikre, at det rekreative grønne areal gives en dobbeltfunktion, således at det også bliver muligt at håndtere forsinkelser og/eller nedsivning af områdets overfladevand på arealet.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 5 o, 5 r 7 be, 7 bi, 7 di og 7 if Frederikssund Markjorder.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 3. januar 2014 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

3.1

Området er beliggende i byzonen og skal forblive i byzone. Lokalplanens afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

3.2

Området opdeles i to delområder, A og B. Delområ-
dernes afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1

Delområde A udlægges til byomdannelsesområde,
blandet byformål herunder privat og offentlig service,
bolig og erhverv i klasse 1 og 2.

Delområde B udlægges til friareal.

§ 5. Udstykning

5.1

Inden for området kan matrikler både frastykkes, op-
deles og sammatrikuleres, således at matrikelarealer
kan tilpasses bebyggelsesmulighederne, som vist
med byggefelter på kortbilag 2.

§ 6. Veje og stier

6.1 Vej- og stianlæg indrettes og udlægges i princippet
som angivet på kortbilag 2. Vejene anlægges som
private fællesveje.

6.2

Der etableres 2 overkørsler A - A og C – C med tilhø-
rende vejudlæg fra Falkenborgvej til området som vist
på kortbilag 2. Ved tilslutningen til Falkenborgvej skal
der sikres oversigtsarealer på 5 meter.

6.3

Vejudlæg A – A udlægges i 6 meters bredde. Vejud-
læg C – C udlægges i 6 meters bredde.

6.4

Den eksisterende vej "Løgismose" forlænges med vej-
strækningen B-B i en bredde af 6 meter som vist på
kortbilag 2. På denne vej kan der etableres en ny ad-
gangsvej til nybyggeri langs J.F. Willumsens Vej som i
princippet vist med pil på kortbilag 2.

6.5

Der skal etableres fortov på minimum 1 meters bredde
på sydsiden langs Løgismose, vejen C-C og på vest-
siden af vejen A-A.

6.6

Der etableres én gennemgående sti a-a gennem området i nord-sydgående retning og en mindre sti b-b mellem vejen C-C og Løgismose som vist på kortbilag 2.

Etablering af adgang fra stien a-a til cykelstien langs J.F. Willumsens Vej kræver, at Vejdirektoratet, efter forudgående ansøgning, meddeler tilladelse hertil og optager en sådan gående adgang i Vejdirektoratets adgangsregister.

6.7

Stierne jævnfør § 6.6. skal anlægges i 2 meter bredde og skal udføres i grus.

Ad § 6.8: Skal ses i sammenhæng med § 10.2 om etablering af tør-bassin i delområde B.

6.8

Vejen C-C og stien b-b skal som minimum ligge 330 mm over græsniveau i det grønne område, idet vejen og stien skal danne forhøjet kant mod delområde B.

Ad § 6.9: Det skal bemærkes, at byggelinjen er indtegnet på kortbilag 2 er uden højde- og passagetillæg. Højdetillæg vil udgøre 1,5 x højdeforskellen mellem jordlinjen og vejbanen. Passagetillægget er på 1 meter”.

6.9

Der er pålagt byggelinje langs stats-vejen J.F. Willumsens Vej på 15 meter som vist på kortbilag 2.

Opførelse af bebyggelse og andre faste anlæg af blivende art (herunder interne veje, befæstede stier, p-pladser, udstillingsarealer, master, pyloner, støjvolde m.fl.) indenfor det byggelinjepålagte areal forudsætter, at Vej-direktoratet kan meddele dispensation i henhold til vejlovens bestemmelser.

6.10.

Ud over adgangen ved stien a-a må der ikke etableres adgang til cykelstien langs J.F. Willumsens Vej . Der skal derfor foretages hegning eller beplantning på arealerne langs J.F. Willumsensvej, for at sikre, at der ikke opstår yderligere adgange eller u hensigtsmæssig færdsel til og fra cykelstien langs J.F. Willumsens Vej”.

§ 7. Parkering

7.1

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig større end 75 m². Der skal anlægges 0,6 parkeringsplads pr. bolig mindre end 75 m².

7.2

Der udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv.

7.3

For alle parkeringsarealer gælder, at der skal etableres handicapparkering i henhold til den lovgivning herom, der er gældende på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

7.4

Der skal anlægges cykelparkering svarende til 2 cykelpladser pr. bolig og 2 cykelpladser for hver 100 m² kontor.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Ad §§ 8.1 og 8.2: Byggefelterne viser de store nye byggerier inden for lokalplanens område. Byggerier som mindre til- og ombygninger til eksisterende bebyggelse kan tillades under henvisning til bestemmelsen i § 8.6.

8.1

Bebyggelsen mod Kocksvej og Falkenborgvej skal udføres som randbebyggelse og placeres indenfor de angivne byggefelter jævnfør kortbilag 2.

For så vidt angår boligårnet er der i lokalplanens bilag 4 vist et målsat byggefelt på 21,5 m x 21,5 m, som boligårnet skal placeres inden for.

8.2

Øvrig bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter. Inden for de 2 byggefelter mod J.F. Willumsens Vej må der kun opføres bebyggelse til erhvervsformål.

8.3

Byggefelterne gives en maksimal dybde på 20 meter. Dog gives byggefeltet parallelt med J. F. Willumsensvej en dybde på 25 meter.

8.4

Randbebyggelsens boligblokke kan dog sammenbygges udover byggefelterne med mindre tilbagetrukne bygningsdele.

8.5

Randbebyggelsen gives en maksimal længde på 30 meter.

8.6

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 100 %.

8.7

Etageantallet fastsættes jævnfør kortbilag 2 med en maksimal højde på 41 meter. Dog kan en enkelte bygninger som vist på kortbilag 2 opføres i henholdsvis 6 og 14 etager med en maksimal højde på 20 og 41 meter.

Ad § 8.8: Bestemmelsen gælder ikke for eventuelle "pudsealtaner".

8.8

Den i § 8.7 nævnte bygning i 14 etager må ikke opføres med åbne altaner til det fri. Den i § 8.7 nævnte bygning i 14 etager kan udstyres med karnapper, der går ud over bygningens facader og i dobbelt etagehøjde.

8.9

Der må ikke opføres støjfølsom bebyggelse inden for det på kortbilag 3 viste støjkonsekvensområde.

8.10

Sekundære bygninger kan opføres udenfor byggefeltene i umiddelbar nærhed af beboelses- og erhvervs-ejendommene mod gården.

§ 9. Bebyggelsens udseende

Ad § 9: På lokalplanens bilag 3 findes en illustration af, hvordan den nye bebyggelses udseende tænkes at komme til at se ud.

9.1

Randbebyggelsen mod Kocksvej og Falkenborgvej skal fremstå i lys tegl. I kombination hermed kan anvendes lette facadepartier i ikke-reflekterende metal, glas eller plade. Facadefelter kan pudses, såfremt de fortsat fremstår i en lys farveskala.

9.2

Øvrig bebyggelse kan opføres i en helt let facadekonstruktion i ikke-reflekterende metal, glas eller plade, tegl – pudset og/eller blank - eller en kombination af disse.

9.3

Tage udføres flade eller med ensidigt fald med en maksimal hældning på 15 grader. Der kan etableres grønne tage.

9.4

Tage belægges med pap på lister eller ikke reflekterende metalplade.

9.5

Vinduer udføres i træ og/eller aluminium.

9.6

Tagrender og nedløbsrør udføres i metal.

9.7

Sekundære bygninger, affaldsstationer, cykelskure og lignende kan udføres i plade, ikke-reflekterende metalplade eller træ. Tage udføres i pap på lister eller ikke reflekterende metalplade.

9.8

Tekniske anlæg til brug for etablering af alternativ energi, kan etableres som integreret del af bygningerne – også på tagfladerne – under forudsætning af, at anlægget ikke virker reflekterende eller på anden måde er til gene for de omboende naboer.

9.9

Skiltning for eventuelt erhverv skal være forenelig med bebyggelsens karakter.

9.10

Der kan opstilles én pylon ved indkørslen til området ved Løgismose, fælles for virksomhederne inden for lokalplanens område. På standeren kan angives virksomhederne navne og logoer. Pylonen kan gives en højde på maksimalt 5 meter og en bredde på maksimalt 1 meter.

§ 10. Ubebyggede arealer

Ad § 10.2: Tørbassin:

Denne bassintype til opsamling og forsinkelse af regnvand ligger hen som græsareal en stor del af året og oversvømmes kun kortvarigt ved mindre regnskyl og i længere tid ved store regnskyl. Arealet er velegnet til legeareal/fodboldbane, engareal og evt. til skøjtebane om vinteren. Arealerne omkring og i bassinet kræver vedligehold i form af slåning af græsarealer gennem vækstsæsonen.

10.1

Delområde B overgår til grønt friareal for beboerne indenfor lokalplanområdet.

10.2

Delområde B skal anlægges som et tørbassin og kan i øvrigt indrettes med overrislingsanlæg, bålplads, lækroge, bede, petanquebane, legeplads og yderligere beplantning.

Eventuelle overdækkede spisepladser kan gives en befæstelse. Den øvrige flade skal fremstå i græs.

10.3 Der må derudover ikke opføres nogen form for stationære overdækninger i delområde B.

10.4

Arealer mellem byggefelter og offentlig vej skal udlægges med i græs eller grus og kan beplantes med enkeltstående træer og buske. Derimod må der ikke foretages egentlig hegning eller afskærmende beplantning på udearealerne ud for de enkelte lejligheder eller mod vej.

10.5

Arealer mellem byggefelter og vejareal må ikke benyttes som friarealer.

10.6

En eventuel pladsdannelse, på kortbilag 2 benævnt Z gives en fast belægning.

10.7

Alle vejarealer inden for lokalplanens område skal asfalteres og alle parkeringsarealer skal enten befæstes med græsarmeringssten eller belægges med 8/16 mm ærtesten eller anden ikke støvende, diffusionsåben belægning.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

11.1

Alle ledningsanlæg skal lægges som jordkabler.

11.2

Samtlige enheder skal tilsluttes områdets kollektive varmforsyning: Fjernvarme.

11.3

Indenfor området kan der etableres mindre, tekniske anlæg for områdets forsyning. Placeringen af disse skal ske i tilknytning til parkeringsarealerne.

11.4

Lokalplanområdet skal tilsluttes den offentlige kloakforsyning og separatkloakeres i henhold til gældende spildevandsplan.

11.6

Området tilsluttes Frederikssund Vandforsyning

11.7

Lokalplanområdet skal belyses med parkbelysning med maksimal lyspunktshøjde på 4 meter, dog kan der ved døre og eventuelle porte anvendes belys-

ningsarmaturer på væg. Belysningen må ikke være til gene for trafik eller nabogrunde.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ad § 12.2: Parkeringspladserne skal være anlagt før nyt byggeri kan tages i brug, men der kan dog etapevis – til det enkelte byggeri – indrettes tilstrækkeligt parkeringspladser afvigende fra kortbilag 2 mens byggeriet pågår.

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget tilslutning til forsyningsnettet.

12.2

Parkeringspladser, som vist på kortbilag 2 skal være anlagt, før nyt byggeri må tages i brug.

12.3

Adgangsveje til de enkelte ejendomme, jævnfør kortbilag 2, skal være etableret, før nyt byggeri på den enkelte ejendom må tages i brug.

§ 13. Grundejerforening

13.1

Der skal oprettes en ejerforening de nye bebyggelser inden for lokalplanområdet. Frederikssund Kommune er påtaleberettiget.

13.2

Der er medlemspligt for ny bebyggelse, der opføres efter den 3. januar 2014.

13.3

Grundejerforeningen varetager eventuel udvikling, - drift - og vedligeholdelse af friarealer i henhold til lokalplanens bestemmelser.

13.4

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Frederikssund Kommune måtte ønske det.

§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Lokalplan nr. 105 vedtaget af Frederikssund Byråd d. 26. juni 2007 ophæves for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan.

14.2

Lokalplan nr. 010 vedtaget af Frederikssund Byråd d. 25. februar 2009 aflyses i sin helhed ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 15. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre der er indeholdt i planen.
2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).
3. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.
4. I lokalplanens § 12.1 stilles krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse. For bebyggelse der opføres som lavenergibebyggelse, har Byrådet efter Planlovens § 19, stk. 4, pligt til at dispensere fra dette krav og efter § 20, stk. 2, nr. 3, gives dispensationen uden naboorientering.

Vedtagelsespåtegninger

- Således vedtaget af Frederikssund Byråd til offentliggørelse i 8 uger efter planlovens bestemmelser. Frederikssund den 30. april 2014.

Sign.
John Schmidt Andersen
borgmester

/ Sign.
Ole Jacobsen
kommunaldirektør

Frederikssund Byråd har i møde den 27. august 2014 vedtaget at sende lokalplanforslaget til yderligere belysning i Teknisk udvalg.

Teknisk udvalg har den 14. januar 2015 besluttet at sende lokalplanen i supplerende høring i 14 dage.

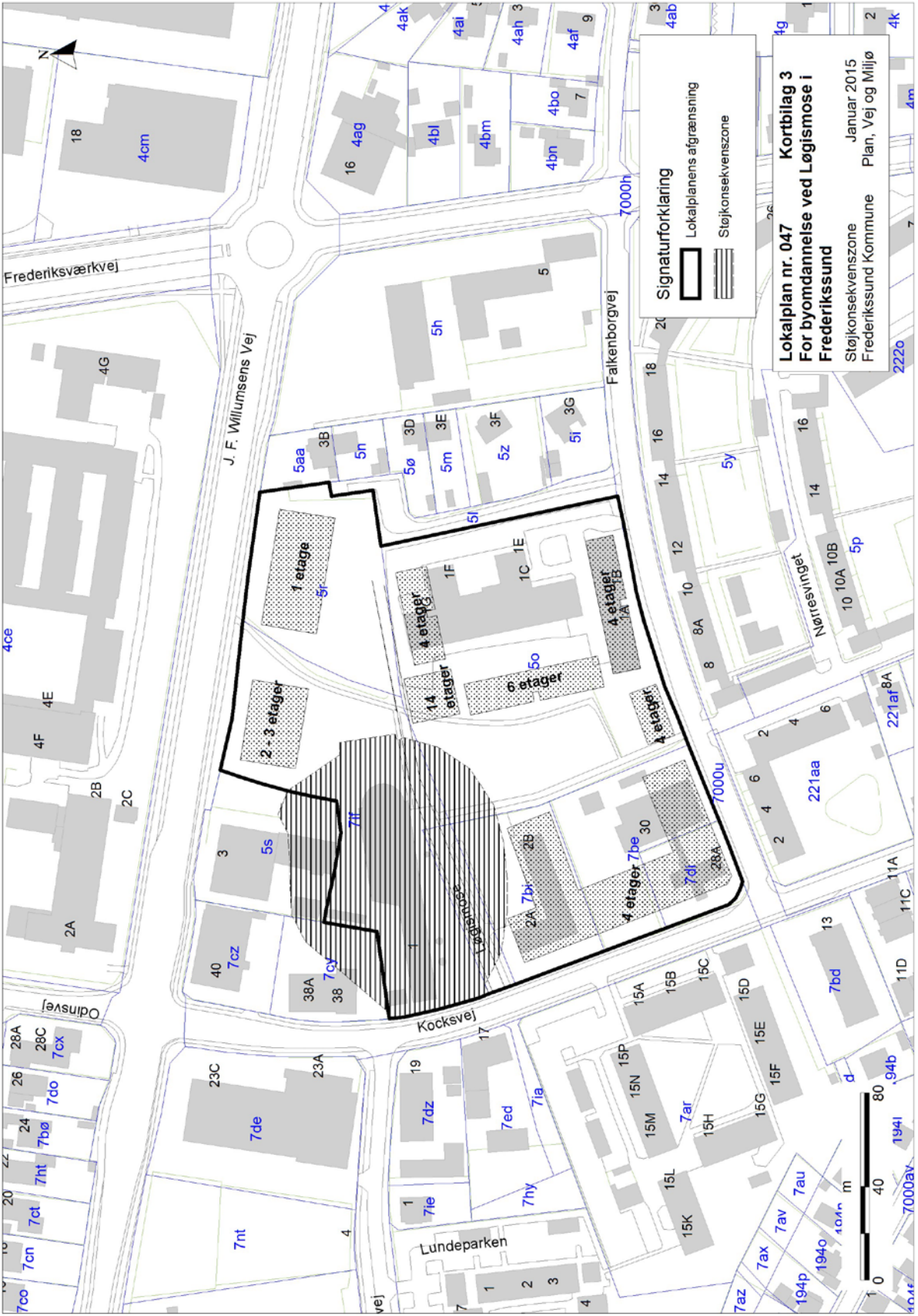
Således vedtaget endeligt af Frederikssund byråd den 29. april 2015.

Sign.
John Schmidt Andersen
borgmester

/

Sign.
Ole Jacobsen
kommunaldirektør



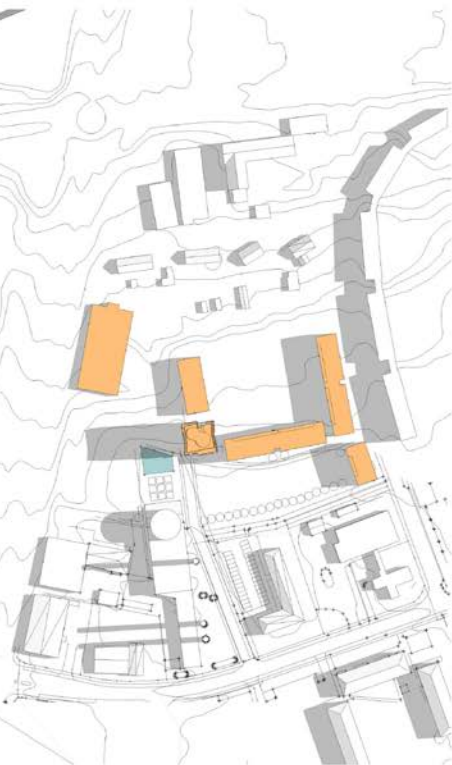


Lokalplan nr. 047 Kortbilag 3
For byomdannelse ved Løgmose i
Frederikssund
 Støjkonsekvenszone Januar 2015
 Frederikssund Kommune Plan, Vej og Miljø

Signaturforklaring
 Lokalplanens afgrænsning
 Støjkonsekvenszone

Bilag 1a: Skyggediagrammer ved jævndøgn (21. marts og 23. september)

JÆVNDØGN (21. MARTS/ 23. SEPTEMBER), 14 etager inkl. kælder



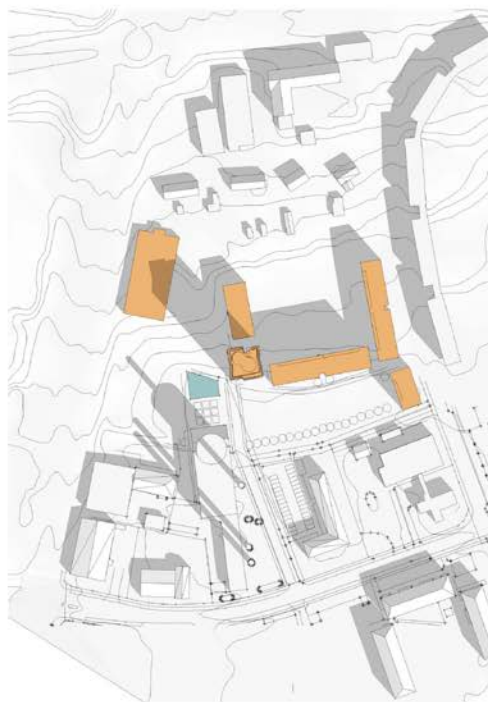
12:00



18:00



9:00

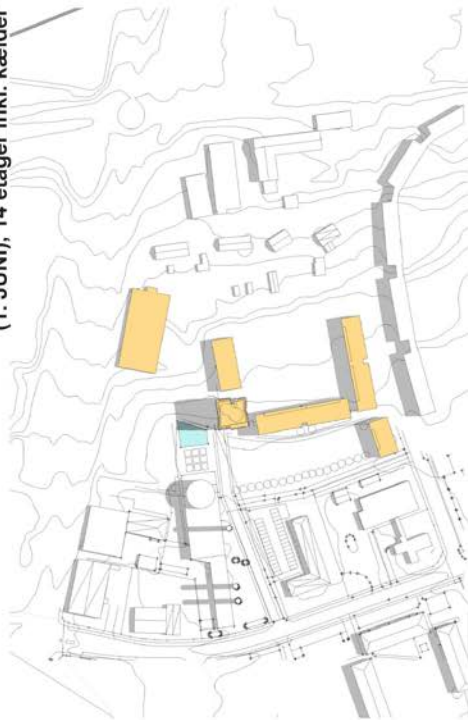


15:00

rev. 20 oktober 2014

Bilag 1b: Skyggediagrammer den 1. juni.

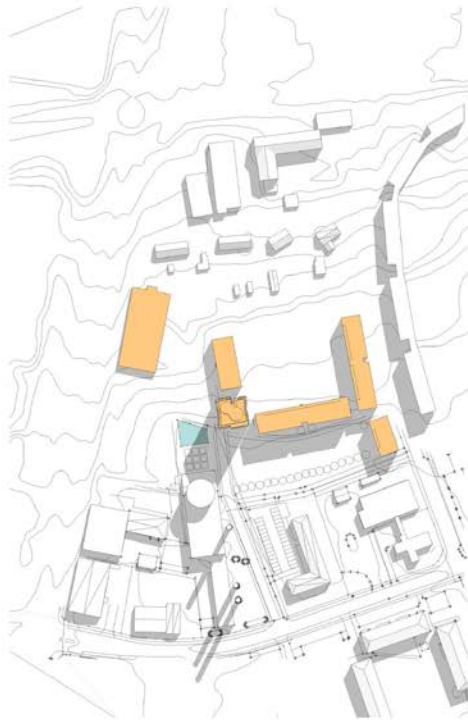
(1. JUNI), 14 etager inkl. kælder



12:00



18:00



9:00



15:00

rev. 20 oktober 2014

Bilag 1c: Skyggediagrammer ved sommersonhverv (21. juni)

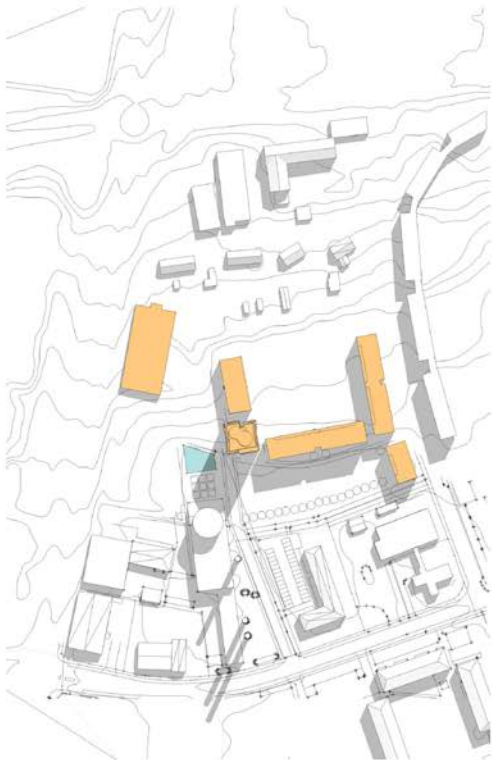
SOMMERSOLHVERV (21. JUNI), 14 etager inkl. kælder



12:00



18:00



9:00



15:00

rev. 20 oktober 2014

Bilag 1d: Skyggediagrammer ved vintersolhverv (31. december)



12:00

EFTER SOLNEDGANG

18:00

rev. 20 oktober 2014



9:00



15:00

Bilag 2 a: Volumenstudie: Set fra Frederiksværksvej/J.F.Willumsens Vej



Bilag 2 b: Volumenstudie: Set fra Frederiksværksvej/Falkenborgvej



Bilag 2 c: Volumenstudie: Set fra Kocksvej/Falkenborgvej



Bilag 2 d: Volumenstudie: Set fra Kocksvej/J.F. Willumsens Vej



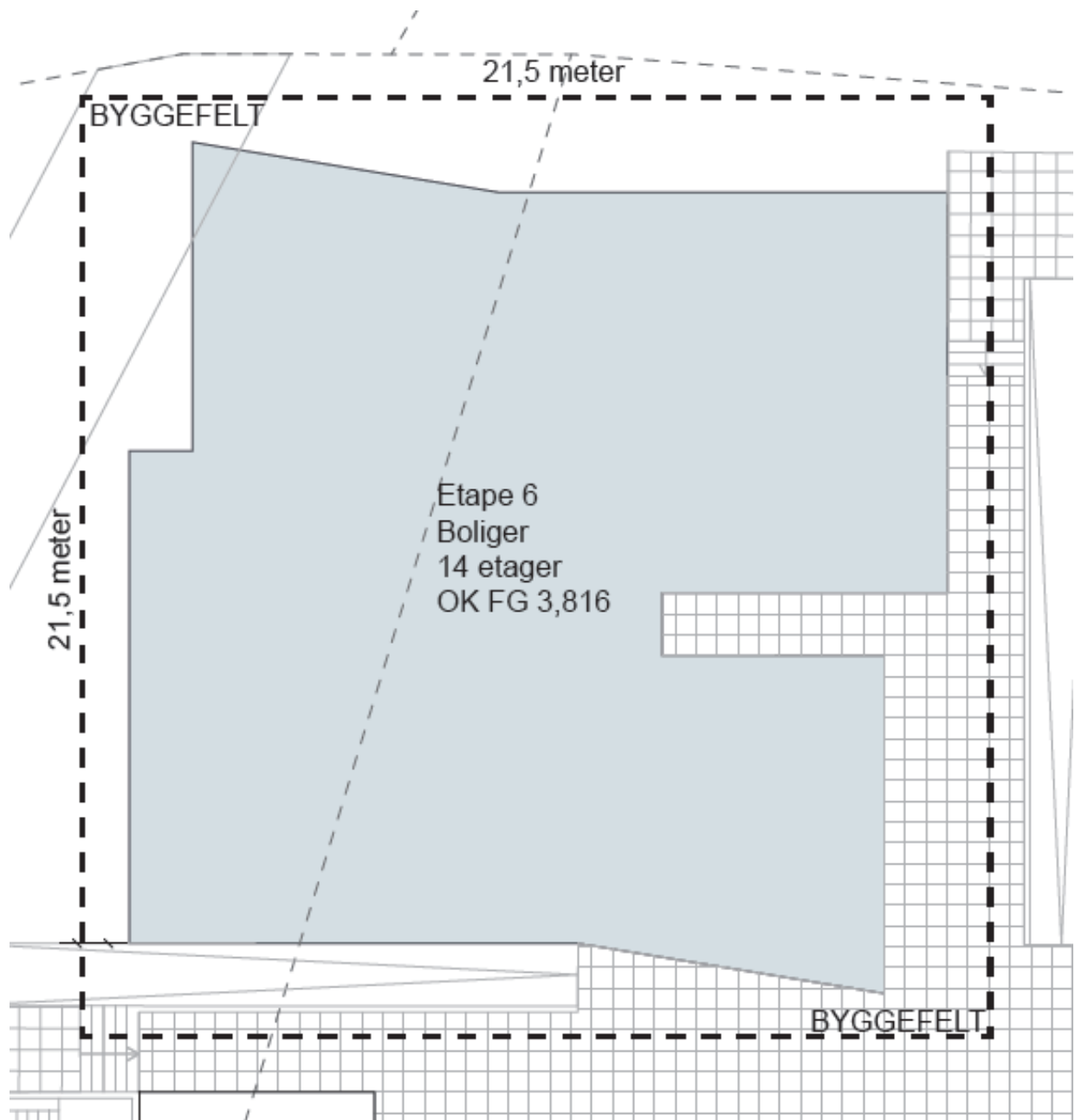
Bilag 3a: Illustration af den nye bebyggelses karakter set fra det grønne område.



Bilag 3b: Illustration af den nye bebyggelses karakter set fra Løgismose.



Bilag 4: Målsat plan af boligårn



Dato for bekendtgørelsen er den 7. maj 2015

Bekendtgørelse af endelig vedtagelse af lokalplan 047 og kommuneplantillæg nr. 005

Byrådet har den 29. april 2015 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 047 og kommuneplantillæg nr. 005 for et byomdannelsesområde ved Løgismose

Lokalplan nr. 047 har til formål at tilvejebringe bestemmelser, der åbner mulighed for, at byggeri i området placeres optimalt i forhold til hinanden og de omliggende kvarterer samt de rekreative udearealer, at skabe mulighed for at opføre en pendant til det eksisterende kraftvarmeværk samt løse parkeringsforholdene i området, således at parkeringsarealet dobbeltudnyttes og gives en rekreativ værdi. Lokalplanen åbner mulighed for byggeri af et boligårn med op til 14 etager.

Endelig ønskes det rekreative grønne areal givet en dobbeltfunktion, således at det ligger hen som græs- areal en stor del af året, men således at det også kan opsamle og forsinke regnvand kortvarigt ved mindre regnskyl og i længere tid ved store regnskyl.



Kort over området for lokalplan nr. 047: Byomdannelsesområde ved Løgismose

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 8 uger fra d. 22. maj 2014 til d. 17. juni 2014 og i en supplerende høring i perioden fra den 13. marts 2015 til den 27. marts 2015. I forbindelse med den endelige vedtagelse er der sket ændringer i form af en justering af bebyggelsen samt en række mindre præciseringer af lokalplanens bestemmelser.

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation til det.

Kommuneplantillæg nr. 005. Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med lokalplan nr.047 for et byomdannelsesområde ved Løgismose i Frederikssund. Kommuneplantillægget har til formål at åbne mulighed for, at der kan opføres bebyggelse i op til 14 etager og med maksimal højde på 41 meter inden for rammeområdet.

Ændringen betyder således – i forhold til de eksisterende rammer – at det maksimale etageantal ændres fra 4 til 14 etager og at den maksimale højde fra 14 til 41 meter.

Herudover suppleres rammen med bemærkninger om, bebyggelse i 14 etager kun kan ske under forudsætning af, at det dokumenteres, at bebyggelsen ikke ved skyggepåvirkning er til gene for naboer og at eventuelt andre miljømæssige forhold undersøges forud for lokalplanlægningen.

De eksisterende anvendelsesbestemmelser fastholdes ligesom den maksimale bebyggelsesprocent på 100 også fastholdes. Kommuneplanrammen beholder også sit nuværende nummer og navn.

Byrådets endelige vedtagelse af planerne kan, hvad angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden for 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. fra 4 uger fra den 7. maj 2015. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse, jævnfør Planlovens § 62, stk. 1.

Planerne kan ses på Bibliotekerne samt på Kommunens hjemmeside: www.frederikssund.dk

Frederikssund Byråd