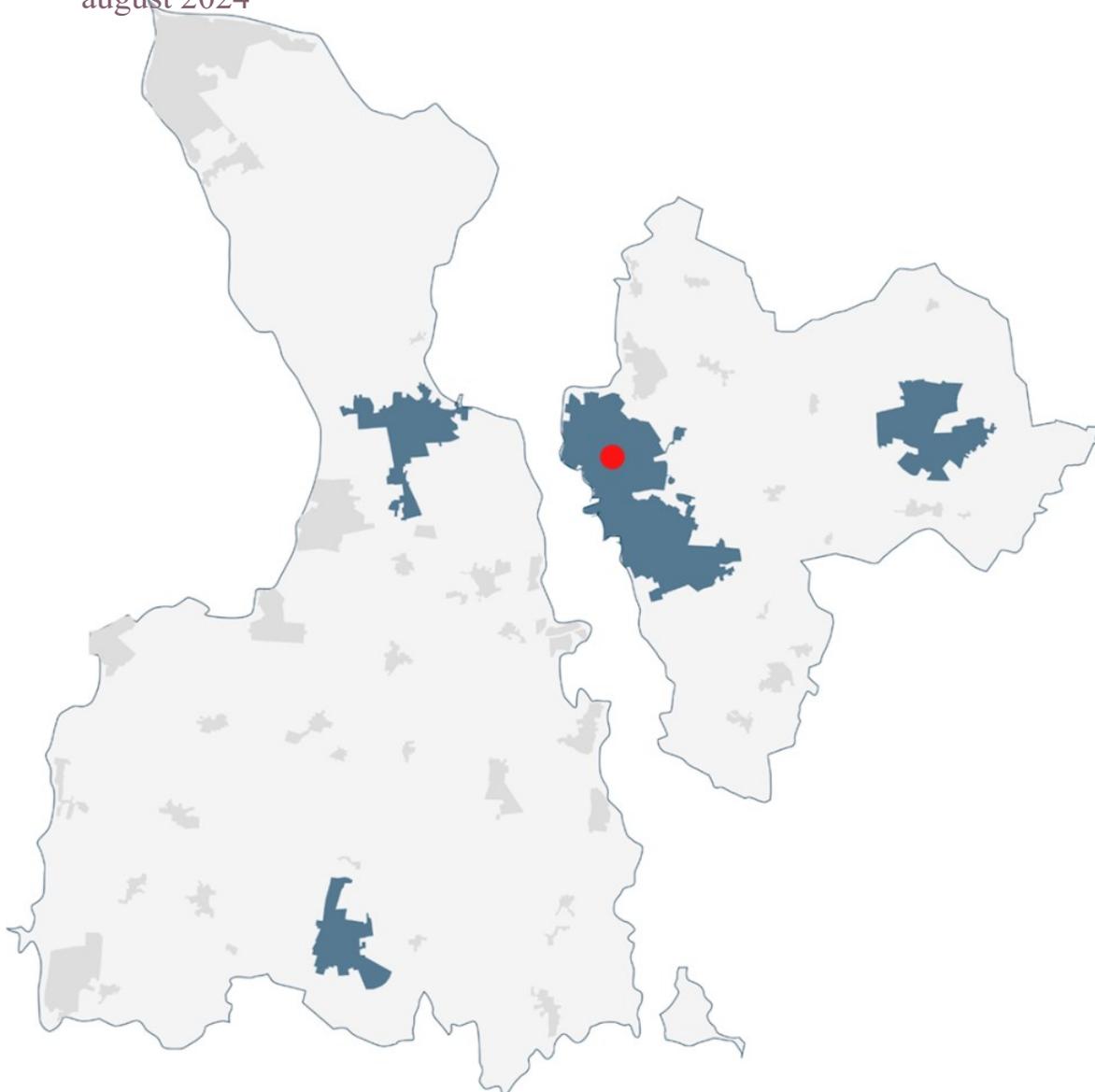


# Forslag til lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047 Byomdannelsesområde ved Løgismose

Forslaget er i høring fra d. 12. juni 2024 til d. 7. august 2024



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047 Byomdannelsesområde ved Løgismose	3
Hvad er en lokalplan og et lokelplantillæg?	3
Redegørelse	5
Lokalplanens formål og beliggenhed	5
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	16
Miljøvurdering	17
Midlertidige retsvirkninger	18
Bestemmelser	19
Kortbilag 4 - lokalplanafgrænsning og delområder	29
Kortbilag 5 - Byggefelter, byggelinjer, veje, stier og parkering	30
Kortbilag 6 - Delområde C	31
Kortbilag 7 - Højdekurver	32
Bekendtgørelse	33

# Lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047 Byomdannelsesområde ved Løgismose

## Hvad er en lokalplan og et lokelplantillæg?

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet fastsætter bindende bestemmelser for et afgrænset område. I lokalplaner kan det fastlægges, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Byrådet kan herved påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

### Lokalplanens opbygning

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og bestemmelser. Indledningsvist beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for anvendelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser kan være uddybet med en kommentar.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, og der er ikke pligt til at etablere nye anlæg eller bebyggelser beskrevet i lokalplanen, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes. En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

### Annoncering

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

## Hvad er et lokelplantillæg?

Hvis man ønsker at supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan eller byplanvedtægt kan det gøres ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som planen ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et tillæg. Når tillægget er vedtaget kan hverken tillægget eller lokalplanen læses uafhængigt af hinanden.

Det kan fx være hensigtsmæssigt at udarbejde et lokelplantillæg, hvis der kun ønskes ændret enkelte punkter i den gældende lokalplan. Det er ligeledes oplagt, når man udarbejder en temalokalplan for et område, der er omfattet af flere gældende lokalplaner, fx fordi man ønsker at regulere skiltning, parkering eller materialevalg. Det kan også være hensigtsmæssigt, hvis der skal bygges oven på noget eksisterende byggeri eller hvis en eksisterende bebyggelse skal ændre anvendelse, men man ønsker at opretholde bebyggelsens udseende, der allerede er beskrevet i den gældende lokalplan.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillæggets redegørelse forholder sig til ændringerne der sker med tillægget.

I lokalplantillæggets bestemmelser skal der tages stilling til alle bestemmelser i den oprindelige lokalplan. Både hvis dem der ændres og dem der fastholdes. Lokalplantillægget skal forholde sig eksplicit til alle bestemmelser og kortbilag i den lokalplan der udarbejdes et tillæg til.

## Annoncering

Et lokalplantillæg skal annonceres på samme måde som en lokalplan. Den offentlige høring af lokalplantillægget omfatter kun de ændringer og suppleringer, som lokalplantillægget tillægger den eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

# Redegørelse

## Lokalplanens formål og beliggenhed

### Formål

Formålet med dette lokalplantillæg, lokalplan 047.1, er tilføje, ændre og fjerne bestemmelser fra lokalplan 047, hvilket skal muliggøre etageboliger i op til 4 etager på det nordøstlige byggefelt inden for lokalplan 047, som i lokalplan 047 er udlagt til erhverv i 1 etage. Lokalplantillægget fastsætter ligeledes en bebyggelsesprocent på 110 for etageboliger, som erstatter den eksisterende bebyggelsesprocent på 100. Bebyggelsesprocenten for erhverv vil fortsat være på 100. Ved at muliggøre yderligere bosætning tæt på gode kollektive transport muligheder og byfortætte i Frederikssund by, sikres befolkningsvækst i Frederikssund by. Byfortætningen vil desuden være med til at skabe mere byliv i byen.

### Beliggenhed

Lokalplan 047.1 omfatter samme område som lokalplan 047, hvilket er et område mellem J.F. Willumsensvej og Falkenborgvej i Frederikssund. Mod nordvest afgrænses området af et mindre erhvervsområde og J. F Willumsens Vej, mod vest af Kocksvej. Mod øst ligger en mindre stikvej med fritliggende enfamilieboliger og dobbelthuse. Mod syd afgrænses området af Falkenborgvej og det hertil knyttede etageboligbyggeri Nørresvinget. Lokalplanens område fremgår af kort 1 herunder.

Området udgør ca. 3,6 ha og omfatter matrikelnummer 7if, 5o, 5ad, 7bi og 7000aæ Frederikssund Markjorder.



Oversigtskort 1: Lokalplan 047.1 afgrænsning (rød markering). Lokalplan 047.1 følger samme afgrænsning som den eksisterende lokalplan 047.

## Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

### Indhold

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om, at lokalplanområdet fortsat anvendes til bolig- og erhvervsformål, som er fastlagt i lokalplan 047.

### Nyt delområde, ændring af byggefelt og øget bebyggelsesprocent

Lokalplantillægget ændrer på det nordøstlige erhvervsbyggefelt i lokalplan 047, således afgrænsning, placering, anvendelse og etageantal ændres. Dette lokalplantillæg ændrer ikke på anvendelse, afgrænsning og etageantal for de resterende byggefelter i lokalplan 047. Lokalplantillægget muliggør, at der kan etableres etageboliger i op til 4 etager med en bygningshøjde på op til 15 m inden for dette ændrede byggefelt. Lokalplantillægget udlægger ligeledes et nyt delområde: Delområde C, som indeholder bestemmelser for veje, parkering, stiforhold samt beplantning i tilknytning til det ændrede byggefelt. Lokalplantillægget øger desuden bebyggelsesprocenten fra 100 til 110 gældende for etageboliger. Den øgede bebyggelsesprocent medfører, at etageboliger kan etableres inden for det ændrede byggefelt. De resterende byggefelter i lokalplan 047, som er udlagt til boliger, er fuldt udbygget jævnfør byggemulighederne i lokalplan 047.

## Støjvold og grønne områder

Lokalplantillægget fastsætter desuden bestemmelser om, at der skal etableres en beplantet støjvold med en højde på 1,5 meter ud mod J. F. Willumsens Vej, som skal reducere vejstøj på etagebyggeriets facader og opholdsarealer. Opholdsarealer placeres og afskærmes hensigtsmæssigt i forhold til vejstøj fra J. F. Willumsens Vej. Desuden sikrer lokalplantillægget, at etagebyggeriets facader og vinduer mod J. F. Willumsens Vej har støjdæmpende egenskaber. Lokalplantillægget fastlægger ligeledes, at der plantes træer mellem støjvold og de nye etageboliger.

Yderligere sikrer planen, at der etableres et nyt grønt opholdsareal i tilknytning til det nye etageboligbyggeri med mulighed for etablering af regnbede.

## Veje, stier og parkering

Lokalplantillægget tilføjer ligeledes, at vejadgang til det nye etagebyggeri skal ske fra eksisterende boligvej med vejadgang fra Falkenborgvej.

Lokalplantillægget ændrer på de udlagte stiforbindelser i den eksisterende lokalplan 047, således at de nye etageboliger forbindes til det eksisterende etablerede stinetsværk inden for lokalplanområdet.

Lokalplantillægget fastlægger parkeringsbestemmelser om, at der skal etableres 0,6 p-plads samt reserveres areal til yderligere 0,4 p-plads pr. bolig under 75 m<sup>2</sup>. Desuden skal der etableres 1,0 p-plads pr. bolig over 75 m<sup>2</sup>.

## Byggeriets udseende

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser for den nye etagebygningens udseende, hvilket skal sikre, at byggeriet indpasses det eksisterende bebyggede miljø. Facaden på det nye etageboligbyggeri skal være i lyse tegl, således bebyggelsen indpasses eksisterende randbebyggelse inden for planområdet.

På visualiseringerne nedenfor er skitseret et eksempel på mulige etageboliger inden for byggefeltet i delområde C set fra to positioner fra J. F. Willumsens Vej. Visualiseringerne viser et fuldudnyttet byggefelt i forhold til etageantal på fire etager samt fodaftryk og med tagterrasse som udgør min. til 24,5 % af den fjerde etage. Etageboligerne udgør samlet ca. 2.400 m<sup>2</sup> fordelt på ca. 45 boliger. Visualiseringer viser ligeledes en beplantet støjvold med en højde på 1,5 meter.



Visualisering 1: Visualisering af eksempel på etagebyggeri i 4 etager med støjvold med en højde på 1,5 meter set fra J. F.

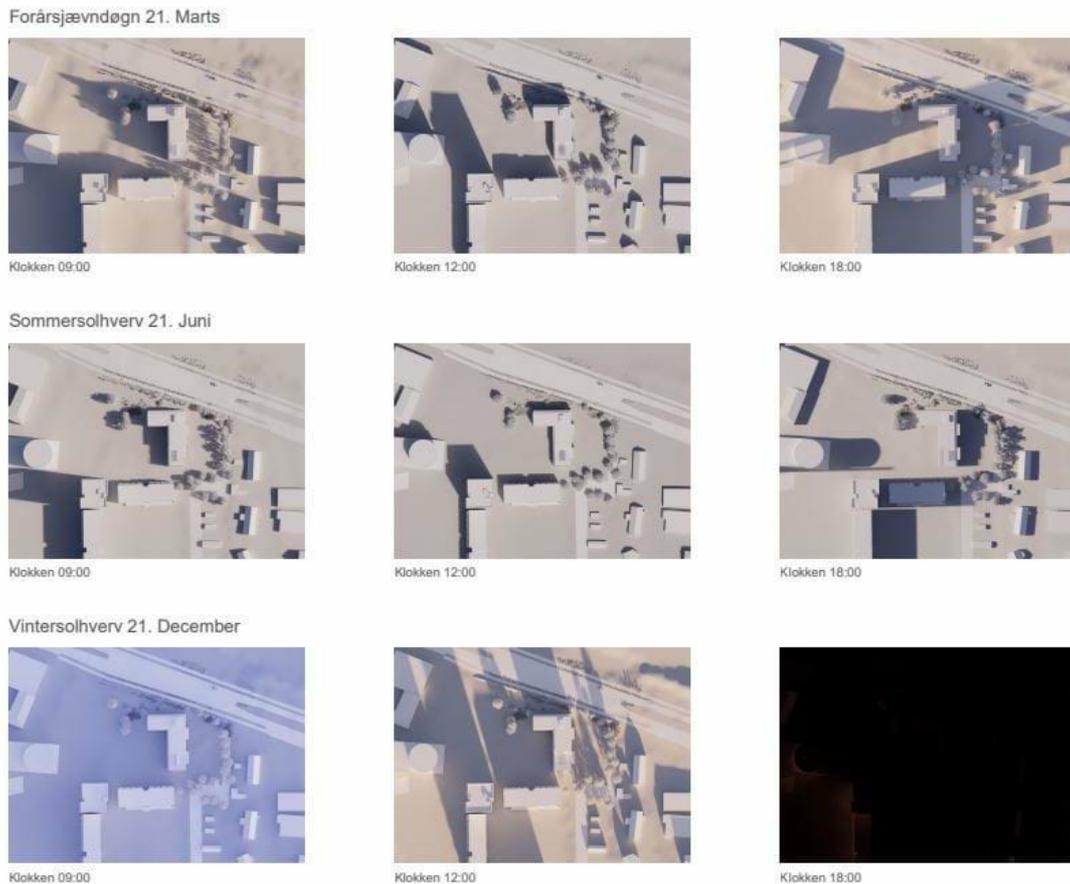
### *Willumsens Vej fra nord.*



*Visualisering 2: Visualisering af eksempel på etagebyggeri i 4 etager med støjvold med en højde på 1,5 meter set fra J. F. Willumsens Vej set fra nordvest.*

## Skyggedannelse

Der er udarbejdet et skyggediagram som viser skyggepåvirkning udledt fra mulig bebyggelse inden for delområde C med fuldudnyttet etageantal og fodaftryk. Skyggediagrammet viser, at bebyggelsens skyggepåvirkning ikke til gene for nærliggende boliger. Skyggediagrammet viser ligeledes, at den eksisterende bebyggelse ikke skyggepåvirker opholdsarealer inden for delområde C.



Figur 1: Viser skyggediagram for den nye muliggjorte bebyggelse inden for delområde C for datoerne: 21. december, 21. marts og 21. juni.

## Eksisterende forhold

Området, som lokalplantillægget omfatter, rummer i dag etagebyggeri og erhverv. Området udgøres hovedsageligt af etageboliger i op til 6 etager samt et boligårn på 14 etager. Erhverv inden for området udgøres af et kraftvarmeværk. Der er et større grønt fælles opholdsareal midt i boligområdet med rekreative elementer til brug for områdets beboere. Dette grønne område fungerer ligeledes som en lavning til opsamling af regnvand ved større skybrudshændelser.

Området er i dag omfattet af lokalplan 047, som blev vedtaget i 2015. Formålet med Lokalplan 047 var, omlægge området til bolig- og erhvervsområde.

Området vejbetjenes fra Kocksvej og Falkenborgvej. Inden for området er der etableret interne stiforbindelser, som er forbundet til de omkringliggende veje Falkenborgvej og Kocksvej.

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen. I det følgende beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning.

### Kommuneplan 2021

#### Byudviklingsstrategi

Planområdet ligger i Frederikssund, som sammen med Græse Bakkeby og Vingeborg 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.

Lokalplantillæg 047.1 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.

## Stationsnærhed og parkering

### Stationsnærhed

De stationsnære områder og kerneområder skal udnyttes til tæt og bymæssig bebyggelse og indrettes med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik. Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, skal jf. Landsplandirektivet, Fingerplanen, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært kerneområde. Lokalplantillægget muliggør etageboliger, hvilket har en intensiv karakter, blandt andet på grund af etageantal, og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med gældende kommuneplan og Fingerplanen.

### Parkering

Da lokalplantillægget ligger inden for de stationsnære områder, og lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger, fastsætter Kommuneplan 2021 bestemmelser om, at der min. skal etableres 0,6 p-pladser pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Lokalplantillægget fastsætter bestemmelse om, at gældende for boliger under 75 m<sup>2</sup> er, at der pr. bolig skal etableres min. 0,6 p-plads samt at der skal reserveres areal til yderligere p-plads pr. bolig svarende til differencen mellem det etablerede antal p-pladser og 1,0 p-plads. Gældende for boliger over 75 m<sup>2</sup> er, at der pr. bolig skal etableres min. 1,0 p-plads. Dette skal sikre, at der ved etablering af under 1 p-plads pr. bolig under 75 m<sup>2</sup> kan etableres yderligere p-parkering ved fremtidig behov.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanen.

## Produktionsvirksomheder

Lokalplanen er omfattet af konsekvensområde for produktionsvirksomheden E.ON Kraftvarme Frederikssund. Inden for konsekvensområdet må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, for eksempel boliger, der indskrænker produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

I lokalplanen planlægges for støjfølsom anvendelse i form af etageboliger uden for konsekvensområdet. Etablering af etageboliger vil dermed ikke indskrænke produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

## Klimatilpasning

Lokalplanområdet 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.

Lokalplanen 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 lokalplanområdet er sikret mod oversvømmelse ved havvandstigninger og oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

## Kommuneplanrammer

Samtidig med, at Frederikssund Kommune udarbejder denne lokalplan, udarbejder kommunen kommuneplantillæg 018, der udlægger 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 kort 2 nedenfor.

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.

Når Byrådet vedtager kommuneplantillæg 018, er lokalplan 047.1 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.



Oversigtskort 2: Viser rammeområde BB 1.9 (rød markering) samt det eksisterende rammeområde BB 1.3, som delvist aflyses (blå markering).

## Planloven

### Den kystnære del af byzonen

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

Området for denne lokalplan 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.

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

## Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplantillæg 047.1, sker en delvis ophævelse af bestemmelserne i lokalplan 047 byomdannelses ved Løgismoseområdet fra 2015.

### Servitutter

Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

### Ekspropriation

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser)
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realisering af ekspropriationsformålet
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål, som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner, som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

### Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Dele af lokalplanområdet er støjbelastet.

Jf. Planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Da lokalplanen giver mulighed for at etablere etageboliger i et eksisterende blandet bolig og erhvervsområde, kan støjniveauet dæmpes ved at støjisolere den nye boligbebyggelse jf. Planlovens § 15 stk. 2 nr. 26. Det forudsættes ligeledes, at støjniveauet bringes ned på højst 58 dB på arealer udlagt til opholdsarealer, jf. vejledende støjgrænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Lokalplantillægget muliggør etablering af etageboliger i op til 4 etager ud til J. F. Willumsens Vej, som udleder trafikstøj.

Dæmpningen af støjniveauet sikres gennem foretagelse af afskærmningsforanstaltninger i form af en støjvold med en højde på 1,5 meter, som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Der er foretaget en undersøgelse af vejstøj fra J. F. Willumsens Vej, som viser støjpåvirkning på arealerne omkring bebyggelsen (se oversigtskort 3 forned). Undersøgelsen tager udgangspunkt i et tidligere projekteret byggeri, som siden da har ændret form til det nuværende vinklede byggefelt, som er formet som et L. Resultaterne vurderes fortsat er være gyldige, da det nye byggefelt er trukket længere væk fra J. F. Willumsens Vej end det tidligere projekt, samt sikrer yderligere afskærmning af opholdsarealer.

Ligeledes dæmpes støjniveauet på facaden af etageboligerne ud til J. F. Willumsens Vej ved støjisolering af facade og vinduer. Der anvendes støjdæmpende vinduer på facader ud mod J. F. Willumsens Vej.

Lokalplanen sikrer, at støjdæmpende foranstaltninger etableres, ved at fastsætte bestemmelser om etablering som forudsætning for ibrugtagen af byggeri.



Oversigtskort 3: Viser vejstøj målt i db på arealerne med en støjvold med en højde på 1,5 meter.

## Anden lovgivning

## Fingerplan 2019

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

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

Lokalplanområdet ligger i det 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 lokalplantillæg ikke for en byfunktion af intensiv karakter, såsom koncertarena, store kontorfaciliteter eller butikscener. Lokalplantillægget muliggør en boligudbygning svarende til ca. 45 etageboliger.

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

## Natura 2000, beskyttede arter og natur

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

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

Lokalplanen 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 byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke væsentligt vil påvirke internationale beskyttelsesområder.

Træerne placeret omkring det nye udlagte byggefelt er blevet besigtiget af Amphi Consult d. 17. februar 2022, som har vurderet træernes egnethed som rastested for flagermus.

Amphi Consult konkluderede i et notat, at de fire registrerede træer omkring og på byggefeltet ikke havde spættehuller eller andre hulheder eller sprækker, hvor flagermus vil kunne raste i. Af notatet fremgår det desuden, at byggefeltet og arealerne omkring udgøres af et grusareal, som anvendes til parkering og oplag. Amphi Consult vurderede dermed, at byggefeltet ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for flagermus.

Der er ikke registreret andre bilag IV arter eller beskyttet natur på arealet.

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

## Spildevandsplan 2013

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

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg.

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

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

Hvis der befastes 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 lokalplanområdet forsinkes, eksempelvis et større græsbeklædt tørbassin.

Lokalplanen 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 lokalplanområdet.

## Vandområdeplanerne 2021-2027

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

Vandområdeplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer 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

Lokalplanens område 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

Lokalplanens område omfatter en tværgående underjordisk regnvandsledning, som vist på oversigtskort 4 nedenfor. Omlægning af regnvandsledningen til et åbent vandløb vurderes, at kunne bidrage med en rekreativ værdi til området.

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



Oversigtskort 4 viser nedgravet regnvandsledning (blåstiplet linje) inden for lokalplanområdet.

## Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, fx ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum, ROMU.

## Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

### Forsyningsforhold

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af E.ON. Kraftvarme Frederikssund.

#### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

#### Trafikale forhold

Lokalplanen giver mulighed for en forøgelse på ca. 45 etageboliger i et eksisterende bolig- og erhvervsområde, hvor kommunen vurderer, at vejkapaciteten er acceptabel.

Lokalplanen medfører således ingen væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

## Affaldshåndtering

Der reserveres et areal til fælles affaldshåndtering. Boligerne inden for lokalplanområdet må benytte sig af en fælles affaldsløsning. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens gældende affaldsregulativ.

Veje og vendepladser skal dimensioneres til renovationsvogne.

## Tilladelser fra andre myndigheder

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

## Jordforurening

En del af området omfattet af lokalplanen er kortlagt som V1 jordforurening og V2 jordforurening samt område med krav om analyser i henhold til jordforureningsloven. Bygge- og anlægsarbejde på det kortlagte areal kan derfor kræve en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Hvis der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen skal kontaktes.

Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer, om området skal kortlægges som forurennet, eller om der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

## Jordflytning

Der er anmeldeligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen.

## Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune vurderet 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 (miljøscreening).

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

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.

## Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

# Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01/03/2024 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

## § 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at:

Bestemmelsen "§ 1" i lokalplan 047 fastholdes samt tilføjes følgende formål:

- at udlægge det nordøstlige erhvervsbyggefelt til etageboliger,
- at udlægge et grønt opholdsareal i tilknytning til det nye etagebyggeri,
- at etagebyggeriet og de fælles grønne opholdsarealer sikres mod vejstøj,
- at sikre, at det nordøstlige byggefelt kun vejbetjenes fra Falkenborgvej.

### *Kommentar*

*Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.*

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Bestemmelsen "§ 2" i lokalplan 047 udgår.

#### § 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 4.

Området omfatter matrikelnumrene 7if, 5o, 5ad, 7bi og 7000aæ Frederikssund Markjorder, samt alle matrikler der efter XX.XX.2024 udstykkes herfra.

### § 2.2 Delområder

Bestemmelsen "§ 3.2" i lokalplan 047 udgår.

#### § 2.2.1

Området opdeles i tre delområder, A, B og C. Delområdernes afgrænsning fremgår af kortbilag 4.

### *Kommentar*

*Området inddeles i delområder, fordi der gælder forskellige anvendelsesbestemmelser for de forskellige delområder.*

### § 2.3 Zonestatus

Bestemmelsen "§ 3.1" i lokalplan 047 udgår.

#### § 2.3.1

Området er beliggende i byzonen og skal forblive i byzone.

## § 3 ANVENDELSE

Bestemmelsen "§ 4.1" i lokalplan 047 udgår.

### § 3.1

- Delområde A udlægges til byomdannelsesområde, blandet byformål herunder privat og offentlig service, bolig og erhverv i miljøklasse 1 og 2.
- Delområde B udlægges til friareal.
- Delområde C udlægges til etageboligområde.

*Kommentar:*

*Opdelingen af erhvervs i miljøklasser er baseret på "Håndbog om Miljø og Planlægning", november 2004 fra Miljøministeriet.*

*Klasse 1: omfatter bl.a. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.*

*Klasse 2: omfatter bl.a. bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.*

## § 4 Udstykning

Bestemmelsen "§ 5.1" i lokalplan 047 udgår.

### § 4.1

Inden for området kan matrikler både udstykkes, opdeles og sammatrikuleres, således at matrikelarealer kan tilpasses bebyggelsesmulighederne, som vist med byggefeltet på kortbilag 5.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

Bestemmelserne "§ 6.3, § 6.5 og § 6.8" i lokalplan 047 fastholdes.

Bestemmelserne "§ 6.1, § 6.2, § 6.4 og § 6.9" i lokalplan 047 udgår.

#### § 5.1.1

Vej- og stianlæg skal indrettes og udlægges i princippet som angivet på kortbilag 5. Vejene skal anlægges som private veje og skal anlægges i en jævn fast belægning.

#### § 5.1.2

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

#### § 5.1.3

Den eksisterende vej "Løgismose" kan forlænges med vejstrækningen B-B og skal anlægges i en bredde af 6 meter som vist på kortbilag 5. På denne vej kan der etableres en ny adgangsvej til nybyggeri langs J.F. Willumsens Vej som i princippet vist med pil på kortbilag 5.

#### § 5.1.4

Der er pålagt byggelinje langs statsvejen J. F. Willumsens Vej på 15 meter som vist på kortbilag 5 og kortbilag 6. 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 Vejdirektoratet kan meddele dispensation i henhold til vejlovens bestemmelser.

### Gældende kun for delområde C:

#### § 5.1.5

Der skal etableres ny boligvej, D-D, i delområde C, som sammenkobles med den eksisterende boligvej A-A med vejadgang fra Falkenborgvej, vist på kortbilag 5 og kortbilag 6.

#### § 5.1.6

Boligvej D-D skal etableres med en vejbredde på min. 4 meter gældende for ensrettede vejstykker og min. 5 meter gældende for dobbeltrettede vejstykker, vist på kortbilag 6. Minimum manøvreareal for p-pladser skal sikres jf. § 5.3.4 og § 5.3.6.

#### § 5.1.7

Nedkørselsrampe til p-kælder skal placeres som vist på kortbilag 6.

### § 5.2 Stier

Bestemmelserne "§ 6.8 " i lokalplan 047 fastholdes.

Bestemmelsen "§ 6.6, § 6.7 og § 6.10" i lokalplan 047 udgår.

#### § 5.2.1

Der skal etableres stierne: a-a og b-b, som vist på kortbilag 5. Stier skal etableres en jævn fast belægning i en bredde på min. 3 meter.

### Gældende kun for delområde C:

#### § 5.2.2

Der skal etableres en dobbeltrettet cykelsti med fortov eller dobbeltrettet fællessti med en samlet bredde på 4,5 meter, som vist på kortbilag 6. Denne stiforbindelse skal forbindes til stiforbindelse b-b, som vist på kortbilag 5. Både fortov og cykelsti skal etableres i en jævn fast belægning.

### § 5.3 Parkering

Bestemmelserne "§ 7.1, § 7.2, § 7.3 og § 7.4" i lokalplan 047 fastholdes.

#### § 5.3.1

Parkeringspladser etableres med en bredde på mindst 2,6 meter og længde på mindst 5 meter.

#### § 5.3.2

Der skal etableres 2 cykel p-pladser pr. bolig. Der skal anlægges cykelparkering som vist på kortbilag 5.

### Gældende kun for delområde C:

#### § 5.3.3

Der skal etableres p-pladser, som vist på kortbilag 6.

#### § 5.3.4

Der skal etableres en p-plads på minimum 4,5 m x 8,0 m til handicapparkering med kassebil. Der skal etableres yderligere 2 handicap P-pladser med en bredde på min. 3,5 meter og længde på min. 5 meter. Manøvreareal for handicap p-pladser skal være min. 7 meter.

#### § 5.3.5

Gældende for boliger under 75 m<sup>2</sup> er, at der pr. bolig skal etableres min. 0,6 p-plads samt at der skal reserveres areal til yderligere p-plads pr. bolig svarende til differencen mellem det etablerede antal p-pladser og 1,0 p-plads. Gældende for boliger over 75 m<sup>2</sup> er, at der pr. bolig skal etableres min. 1,0 p-plads.

#### § 5.3.6

Der skal være min. 7 meter manøvreareal for p-pladser. P-pladser vinklet min. 60 grader skal have et manøvreareal på min. 4 meter.

### *Kommentar*

*Kravene til manøvrearealet skal følge de gældende vejregler.*

#### § 5.3.7

Der skal etableres cykel p-pladser ved hovedindgangen til bebyggelse og ved parkeringsarealerne, som vist på kortbilag 6.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang og placering af primær bebyggelse

Bestemmelserne "§ 8.3, § 8.4, § 8.5 og § 8.9" i lokalplan 047 fastholdes.

Bestemmelserne "§ 8.1, § 8.2, § 8.6 og § 8.7" i lokalplan 047 udgår.

#### § 6.1.1

Bebyggelsen mod Kocksvej og Falkenborgvej skal udføres som randbebyggelse og placeres indenfor de angivne byggefelter jævnfør kortbilag 5.

For så vidt angår boligårnet er der på bilag 4 i lokalplan 047 vist et målsat byggefelt på 21,5 m x 21,5 m, som boligårnet skal placeres inden for.

#### *Kommentar:*

*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 § 6.1.2.*

#### § 6.1.2

Øvrig bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 5 viste byggefelter.

#### § 6.1.3

Bebyggelsesprocenten for etageboliger må højst være 110 for den enkelte ejendom.

#### § 6.1.4

Bebyggelsesprocenten for erhverv må højst være 100 for den enkelte ejendom.

#### § 6.1.5

Der er fastsat etageantal jævnfør de viste byggefelter på kortbilag 5. Der fastsættes en maksimal højde på 41 meter gældende for boligårnet med op til 14 etager og en maksimal højde på op til 20 meter gældende for etageboliger med op til 6 etager. De resterende boliger må have en højde på maksimalt 15 meter.

#### § 6.1.6

Der må ikke opføres støjfølsom bebyggelse inden for det på kortbilag 5 viste støjkonsekvensområde.

#### § 6.1.7

Inden for delområde C skal min. 24,5 % af den fjerde etage på bebyggelsen være tagterrasse. Tagterrassen skal placeres på bygningen længst mod syd, som vist på kortbilag 6.

### § 6.2 Omfang og placering af sekundær bebyggelse

Bestemmelsen "§ 8.10" i lokalplan 047 fastholdes.

Bestemmelsen "§ 8.9" i lokalplan 047 udgår.

#### § 6.2.1

Sekundær bebyggelse må gives en højde på højst 3 m.

#### § 6.2.2

Sekundær bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

#### § 6.2.3

Der må ikke opføres støjfølsom bebyggelse inden for det på kortbilag 5 viste støjkonsekvensområde.

#### § 6.2.4

Der må etableres ét drivhus på tagterrassen jævnfør § 6.1.7

#### *Kommentar*

*Sekunder bebyggelse kan f.eks. være udehuse, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, drivhuse med mere.*

#### § 6.3 Altaner og tagterasser

Bestemmelsen "§ 8.8" i lokalplan 047 udgår.

##### § 6.3.1

Den i § 6.1.1 og § 6.1.5 nævnte bygning i 14 etager må ikke opføres med altaner til det fri. Bygningen kan udstyres med karnapper, der går ud over bygningens facader og i dobbelt etagehøjde.

##### § 6.3.2

Der må ikke etableres altaner på facader vendt mod J. F. Willumsens Vej gældende for byggefelter beliggende parallelt med J. F. Willumsens Vej.

##### § 6.3.3

Der må ikke etableres tagterrasse inden for lokalplanområdet. Dog må der opføres én tagterrasse inden for delområde C jævnfør § 6.1.7.

#### § 6.4 Tekniske anlæg på tage

##### § 6.4.1

Tekniske anlæg som antenner, sirenemaster, ventilationsanlæg, solceller og solfangere må placeres på tagfladen og skal have en min. afstand til tagkanten på 1 meter. Disse anlæg er undtaget for højdebestemmelsen jf. § 6.1.5. Ventilationsanlæg må have en højde på maks. 2 meter målt fra tagfladen.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

#### § 7.1 Facader på primær bebyggelse

Bestemmelsen "§ 9.8" i lokalplan 047 fastholdes.

Bestemmelserne "§ 9.1 og § 9.2" i lokalplan 047 udgår.

##### § 7.1.1

Randbebyggelsen beliggende mod Kocksvej, Falkenborgvej samt bebyggelse beliggende parallelt med J. F. Willumsens Vej skal være 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. Der må ikke anvendes zink eller kobber.

##### § 7.1.2

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

##### § 7.1.3

Der må ikke anvendes zink eller kobber.

#### Gældende kun for delområde C:

##### § 7.1.4

Etagebebyggelse kan opføres med svalegange. Svalegangenes rækværk skal begrønnes med beplantning på minimum 1/3 af svalegangens rækværk, som vender ud mod J. F. Willumsens Vej.

#### § 7.1.5

Rækværk på svalegange skal være baluster.

### § 7.2 Tage på primær bebyggelse

Bestemmelserne "§ 9.3 og § 9.8" i lokalplan 047 fastholdes.

Bestemmelserne "§ 9.4 og § 9.6" i lokalplan 047 udgår.

#### § 7.2.1

Tage skal belægges med tagpap eller ikke reflekterende metalplade eller som grønt tag med tagvegetation i form af sedum, græs eller lignende (levende tag).

#### § 7.2.2

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i stål eller plast.

#### § 7.2.3

Ledninger til el, telefon, antenner og lignede må ikke føres synligt på tage.

#### § 7.2.4

Der må ikke anvendes zink eller kobber.

### § 7.3 Vinduer i primær bebyggelse

Bestemmelsen "§ 9.5" i lokalplan 047 fastholdes.

## Gældende kun for delområde C:

#### § 7.3.1

Gældende for bebyggelse indenfor delområde C, skal der anvendes støjdæmpende vinduer på facader der vender mod J. F. Willumsens Vej, som markeret på kortbilag 6.

### § 7.4 Facader og tage på sekundær bebyggelse

Bestemmelsen "§ 9.7" i lokalplan 047 udgår.

#### § 7.4.1

Sekundære bygninger og lignende kan udføres i plade, ikke-reflekterende metalplade eller træ. Drivhuse kan opføres i glas

#### § 7.4.2

Tage udføres i tagpap eller ikke reflekterende metalplade. Tage på drivhuse kan opføres i glas.

#### § 7.4.3

Der må ikke anvendes zink eller kobber.

### § 7.5 Skiltning

Bestemmelserne "§ 9.9 og § 9.10" i lokalplan 047 fastholdes.

#### § 7.5.1

Skilte må ikke opsættes på tage, eller således at dele af skiltet rager op over facaderne.

#### § 7.5.2

Der må kun skiltes på stueetagen.

#### § 7.5.3

Vinduer på boliger må ikke overmales eller dækkes med klæbemærker.

#### § 7.5.4

Skilte må maksimalt have en højde der svarer til 1/3 af vinduesåbningen.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Opholdsarealer og friarealer

Bestemmelsen "§ 10.1, § 10.2 og § 10.3 og § 10.5" i lokalplan 047 fastholdes.

#### Gældende kun for delområde C:

##### § 8.1.1

Der skal udlægges græsbeklædte opholdsarealer, som vist på kortbilag 6.

##### § 8.1.2

Der må ikke etableres nogen form for stationære overdækninger på opholdsarealer.

### § 8.2

#### § 8.2.1

Der må udføres terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, som det er vist på kortbilag 7. Støjtolden og eventuel fremtidig omlægning af regnvandsledning til vandløb er undtaget for denne bestemmelse.

#### § 8.2.2

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5m til naboskel.

### § 8.3 Beplantning

Bestemmelsen "§ 10.4" i lokalplan 047 fastholdes.

#### § 8.3.1

Beplantning af fælles friarealer skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten. Der må dog ikke plantes træarterne: Birk, el, hassel og elm.

#### § 8.3.2

I en afstand af 25 meter til J. F. Willumsens Vej og på parkeringsarealer må der ikke plantes træarter som smider frugt og dermed kan udgøre en risiko for køretøjer og færdende, såsom æbletræer, kastanjetræer mm.

#### Gældende kun for delområde C:

##### § 8.3.3

Der skal plantes min. 7 træer på fællesarealer beliggende mellem byggefeltet og J. F. Willumsens Vej.

##### § 8.3.4

Der skal plantes hæk mellem parkeringsarealer og lokalplanafgrænsning, som vist på kortbilag 6.

##### § 8.3.5

De plantede træer jævnfør § 8.3.3 må ikke fældes, og skal udskiftes eller beskæres, hvis beplantningen vurderes til at udgøre en risiko for mennesker og færdsel.

### § 8.4 Regnvand og befæstelse

Bestemmelsen "§ 10.7" i lokalplan 047 fastholdes.

Bestemmelsen "§ 10.6" i lokalplan 047 udgår.

#### § 8.4.1

Der må etableres regnbede inden for delområde C.

*Kommentar:*

*Befæstelse af grunde inden for lokalplanområdet skal overholde de fastsatte afløbskoefficienter i den gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet befinder sig inden for kloakopland 434, som er udlagt til separatkloakering (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning).*

*Afløbskoefficienten kan omregnes til en befæstelsesgrad på 60 % for city området. Hvis befæstelsesgraden overstiger den fastsatte procentsats på 60 %, skal grundejer forsinke sit tag- og overfladevand inden det kobles på det offentlige regnvandsystem.*

#### § 8.5 Støjvold

##### § 8.5.1

Langs J. F. Willumsens Vej skal der etableres en støjvold med en højde på 1,5 m som vist på kortbilag 5. Støjvolden må have en hældning på højst 1:1.

##### § 8.5.2

Støjvolden skal udføres med beplantning, så den over tid vil fremstå som en grøn og tilgroet vold. Beplantningen skal bestå af græs, bunddække og blomster af hjemhørende arter.

#### § 8.6 Affaldshåndtering

##### § 8.6.1

Affaldshåndtering inden for delområde C skal placeres som vist på kortbilag 6.

##### § 8.6.2

Affaldsbeholdere skal udføres som nedgravende eller seminedgravende affaldsbeholdere. Den del af affaldsbeholderen, som placeres over terræn skal beklædes med træ.

##### § 8.6.3

Der må etableres fast hegn omkring affaldshåndteringen.

### § 9 LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG

Bestemmelserne "§ 11.1, § 11.2, § 11.3, § 11.4, § 11.5, § 11.6, § 11.7" i lokalplan 047 fastholdes.

### § 10 GRUNDEJERFORENING

#### § 10.1 Grundejerforening

Bestemmelserne "§ 13.1, § 13.2, § 13.3 og § 13.4" i lokalplan 047 fastholdes.

*Kommentar*

*Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende stikledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger*

### § 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

#### § 11.1 Tilslutning til forsyningskilder

Bestemmelsen "§ 12.1" i lokalplan 047 fastholdes.

#### § 11.2 Varmeforsyning

Bestemmelsen "§ 12.1" i lokalplan 047 fastholdes.

#### *Kommentar*

*Frederikssund Kommune arbejder for at understøtte en fremtidssikring af teknologiske løsninger og anlæg. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.*

#### § 11.3 Veje, stier og parkering

Bestemmelsen "§ 12.2 og § 12.3" i lokalplan 047 udgår.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1.1-5.1.7, §§ 5.2.1-5.2.2 og §§ 5.3.1-5.3.7.

#### § 11.4 Fælles opholds- og friarealer

Ny bebyggelse inden for delområde C må ikke tages i brug, før fælles opholds- og friarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.1.1.

#### § 11.5 Beplantning

Ny bebyggelse inden for delområde C må ikke tages i brug før beplantning er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.3.3 og § 8.3.4.

#### § 11.6 Støjdæmpende foranstaltninger

Ny bebyggelse inden for delområde C ved J. F. Willumsens Vej må ikke tages i brug før støjdæmpende foranstaltninger er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.5.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt.

## § 12 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

### § 12.1 Ophævelse af servitutter

#### § 11.1

Der ophæves ingen servitutter ved vedtagelse af lokalplanen.

### § 12.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

#### § 11.2.1

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 047.1 tilføres og ophæves bestemmelser i lokalplan 047.

## § 13 RETSVIRKNINGER

### § 13.1 Retsvirkning

Bestemmelserne "§ 14.1, § 14.2 og § 15" i lokalplan 047 fastholdes.

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. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

### § 13.2 Dispensation

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).

### § 13.3 Ekspropriation

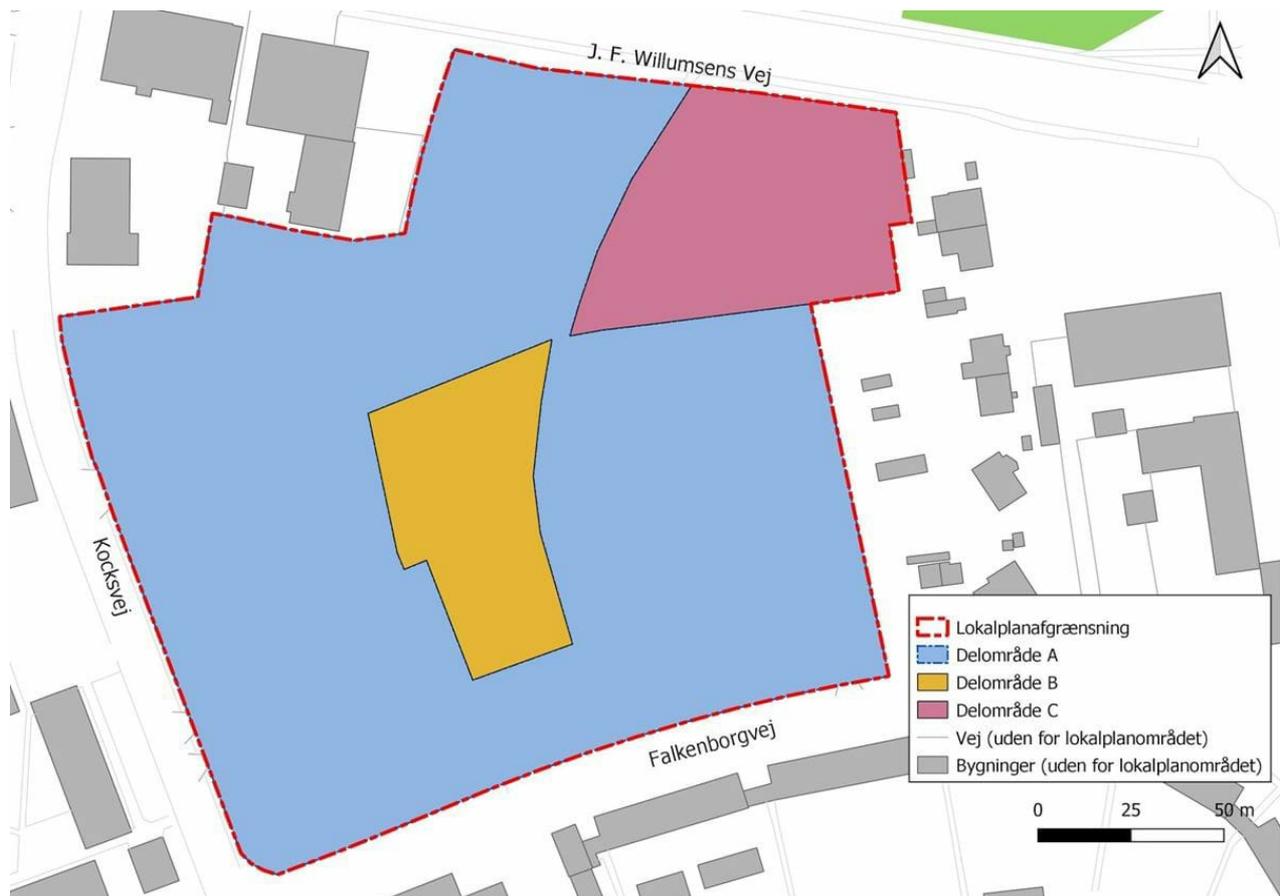
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

## VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 12. juni 2024 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

## Kortbilag 4 - lokalplanafgrænsning og delområder



Kortbilag 4 viser lokalplanafgrænsning og delområde A, B og C inden for lokalplanområdet.

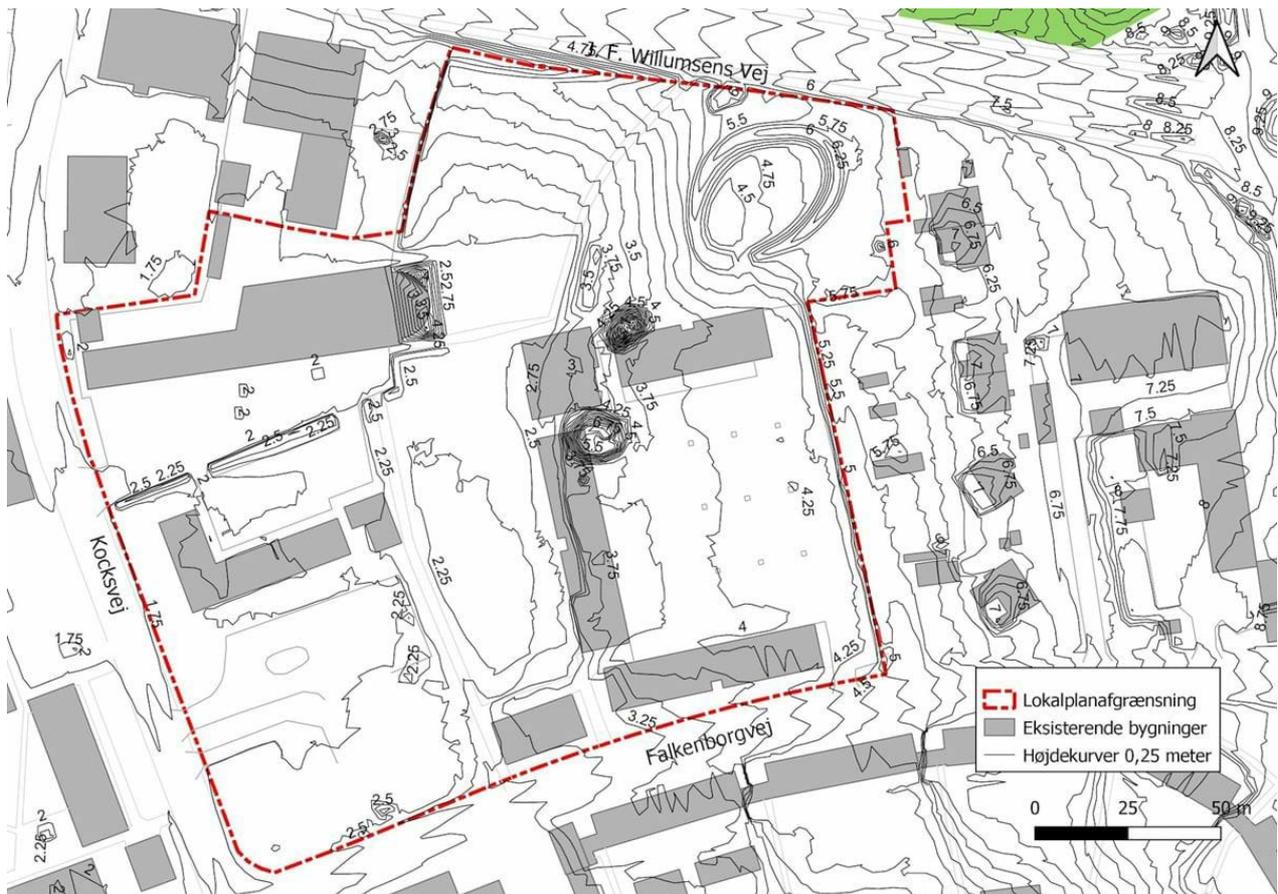


## Kortbilag 6 - Delområde C



Kortbilag 6 viser arealdisponering inden for delområde C af: byggefelt, vej, sti, parkering og friarealer.

## Kortbilag 7 - Højdekurver



Kortbilag 7 viser højdekurver inden for lokalplanområdet. Kortbilaget viser desuden eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

## Bekendtgørelse

# Bekendtgørelse af forslag til lokalplan 047.1 – tillæg til lokalplan 047 Byomdannelsesområde ved Løgismose og kommuneplantillæg 018

*Dato for bekendtgørelsen er den 12. juni 2024.*

Bekendtgørelsen omfatter offentliggørelsen af forslag til lokalplan 047.1 – tillæg til lokalplan 047 Byomdannelsesområde ved Løgismose og forslag til kommuneplantillæg 018 samt afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering.

## Forslag til lokalplanen

Lokalplan 047.1 er et tillæg til den eksisterende lokalplan 047. Formålet med tillægget er at tilføje, ændre og fjerne bestemmelser fra lokalplan 047, hvilket skal muliggøre et etagebyggeri til boliger i op til 4 etager på det ubebyggede nordøstlige byggefelt inden for lokalplan 047, som i lokalplan 047 er udlagt til erhverv i 1 etage. På de nye muliggjorte etageboliger, må der etableres en tagterrasse på den sydligdel af bygningen, som skal være min. 24,5 % af den 4. etage. Dette lokalplantillæg giver ikke mulighed for etablering af yderligere boligmasse på de resterende byggefelter.

Lokalplantillægget fastsætter desuden bestemmelser om, at der skal etableres en beplantet støjvold med en højde på 1,5 meter ud mod J. F. Willumsens Vej, som skal reducere vejstøj på etagebyggeriets facader og opholdsarealer.

Lokalplantillægget tilføjer ligeledes, at vejadgang til det nye etagebyggeri skal ske fra den eksisterende boligvej med vejadgang fra Falkenborgvej.

## Forslag til kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg 018 udlægger et nyt rammeområde BB 1.9 for blandet bolig og erhverv, som har samme geografiske afgrænsning som forslag til lokalplan 047.1 - tillæg til lokalplan 047. Rammeområde BB 1.9 har til formål at fastsætte en bebyggelsesprocent på 110 gældende for etageboliger, således lokalplan 047.1 er i overensstemmelse med kommuneplanen. Bebyggelsesprocenten for erhverv fastholdes på 100. Området er i dag omfattet af rammeområde BB 1.3 med en bebyggelsesprocent på 100 gældende for bolig og erhverv. Når forslag til kommuneplantillæg 018 vedtages, aflyses en del af rammeområde BB 1.3 svarende til området for rammeområde BB 1.9

Læs planforslagene på kommunens hjemmeside.

## Høringssvar

Forslag til lokalplan 047.1 – tillæg til lokalplan 047 og forslag til kommuneplantillæg 018 er offentligt fremlagt i perioden fra den 12. juni 2024 til den 7. august 2024.

Har du bemærkninger til planforslagene, skal du sende dem til Frederikssund Kommune ved en af følgende muligheder:

- Hjemmeside: Gå til vores høringsmodul: Politik > Inddragelse > Høringer.  
Find ”Høring af forslag til lokalplan 047.1 – tillæg til lokalplan 047 og forslag til kommuneplantillæg 018”. Nederst på den side kan du afgive dit høringssvar ved at benytte linket ”Opret nyt høringssvar”.
- Send brev til: Frederikssund Kommune, By og Landskab, Planteamet, Torvet 2, 3600 Frederikssund

Kommunen skal have modtaget dit høringssvar senest 7. august 2024.

## Behandling af personoplysninger

Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af lokalplanforslaget/kommuneplantillægget. Vi gør opmærksom

på, at i forbindelse med den politiske behandling bliver dit svar i sin fulde længde offentliggjort på kommunens hjemmeside som et bilag til sagen. Desuden offentliggøres en hvidbog med en sammenfatning af alle indkomne høringsvar med afsenderens navn og adresse. Oplysninger om navn og adresse er nødvendige for identifikation af afsender og i behandlingen af høringsvarene.

Behandlingen af dine personoplysninger sker på baggrund af artikel 6, stk. 1, litra e i persondatalovgivningen da denne behandling er nødvendig af hensyn til udførelsen af den offentlige høringsfase i samfundets interesse og henhører under offentlig myndighedsudøvelse.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at gøre opmærksom på beskyttelsen ved indsendelse af dit høringsvar via høringsmodulet eller almindelig post.

## Retsvirkning

Ved offentliggørelsen får planforslagene midlertidig retsvirkning, som betyder, at området der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af det endelige tillæg, inden det er endeligt vedtaget. Retsvirkningerne fremgår af planforslagene.

## Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023), skal Frederikssund Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om hvorvidt planen kan få, eller kan forventes at få, væsentlig indvirkning på miljøet. Frederikssund Kommune har foretaget en vurdering (miljøscreening) af planerne i henhold til § 8, stk. 2, da planerne omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

## Screeningsafgørelse

Kommunen har truffet en afgørelse om, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planerne ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Læs miljøscreening og afgørelse på kommunens hjemmeside.

## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om, at der ikke skal laves miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives inden 4 uger fra den dag forslaget annonceres på kommunens hjemmeside. Det vil sige 4 uger fra den 12. juni 2024. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via Klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk.

Du logger på Klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Frederikssund Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på Nævnenes Hus hjemmeside.