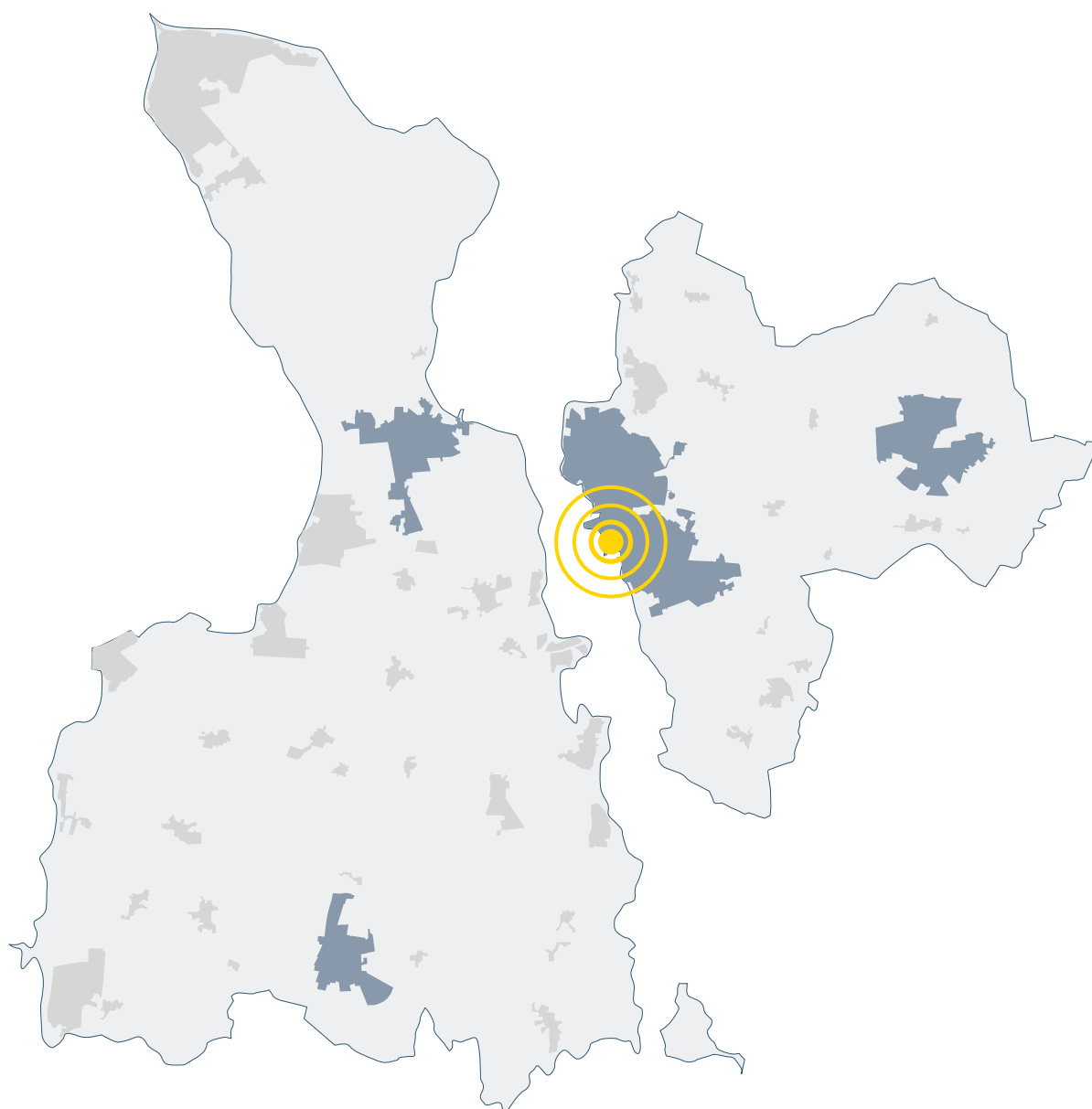


TILLÆG 012 TIL KOMMUNEPLAN 2017

for et boligområde ved Færgevej

FORSLAG i høring fra den 6. marts til den 1. maj 2020



Indhold

Redegørelse	3
BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET.	3
FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET.	3
BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD	3
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD	3
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	4
Bestemmelser	5
PLANNAVN	5
PLANDISTRIKT	5
RAMMENAVN	5
ANVENDELSE GENERELT	5
ANVENDELSE SPECIFIK	5
FREMTIDIG ZONESTATUS.	5
ZONESTATUS	5
BEBYGGELSESPROCENT	5
MAKSIMALT ANTAL ETAGER	5
MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	5
RAMMEOMRÅDETS ANVENDELSE	5
LOKALPLAN I OMRÅDET	5
Kortbilag 1.	6
Kortbilag 2	7
Kortbilag 3	8

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om at udvikle et areal ved Færgevej i Frederikssund til boligområde med mulighed for etablering af rækkehuse i to etager med tilhørende fælleshus.

Plan- og Miljøudvalget igangsatte på mødet den 5. marts 2019 et lokalplanforslag, som giver mulighed for etablering af en boligbebyggelse i overensstemmelse med det ansøgte projekt.

Da projektet ikke er i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer, er der sideløbende med nærværende lokalplans udarbejdelse udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Formålet er bl.a. at give mulighed for tæt-lav bebyggelse, med et etageantal på 2 plus taghave, og en bygningshøjde på 8,5 m.

Tillægget til kommuneplanen sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Området omfatter matrikelnumrene 16l og en del af 16b begge Frederikssund Markjorder samt matr. nr. 187 Frederikssund Bygrunde.

Området ligger i Frederikssund mellem Færgevej og Roskilde Fjord.

Eksisterende forhold

Med undtagelse af enkelte småbygninger som carport og udhus, der har tilhørt herskabsvillaen Færgevej 53, fremstår området ubebygget.



Oversigtskort

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Kommuneplantillægget udlægger ny ramme til tæt-lav boligbebyggelse på 2 etager plus en taghave og med en maks. højde på 8,5 meter.

Der gives mulighed for udstykning med en mindste grundstørrelse til tæt-lav boligbebyggelse på 125 m². Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 40.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Et kommuneplantillæg må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning som er bindende for kommuneplanlovgivningen.

Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

Jævnfør Habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 926 af 27. juni 2016), 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.

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

Kommuneplantillægget grænser op til Roskilde Fjord, som er udpeget som både Fuglebeskyttelsesområde og Habitatområde.

Jf. miljøportalen er der ikke registreret artsfund i området. Dog fremgår det af miljøportalen, at der i Roskilde Fjord ud for lokalplanområdet er registreret bl.a. fiskehejre, gråand, pibeand og knopssvane.

Vandplaner

Lokalplanområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser og omfatter ikke indvindingsoplande uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og dermed heller ikke områder med særlige beskyttelsesinteresser.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Spildevandsplanen og skal separatkloakeres.

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside. www.frederikssund.dk

Fingerplanen

Rammeområdet er i landsplandirektivt "Fingerplan 2017" beliggende i "Det ydre storbyområde (byområde)". Her kan byudvikling foregå i eksisterende byområder samt i en række landområder, hvor Frederikssund Kommune har råderum til at udlægge ny byzone.

Området ligger i byzone, og der gives mulighed for en omdannelse af en enkelt større boligparcel til et boligområde med tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme B 1.9 Færgevej, der udlægger området til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Rammen fastsætter etageantallet til maks. 1,5 etage og bygningshøjden til maks. 8,5 m.

I rammen fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 30 for åben-lav og maks. 40 for eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Det fremgår desuden af rammen, at lokalplanlægning for herskabsvillaer langs Færgevej skal sikre, at villaerne bevares, og at der ikke sker udstykning af grundene.

Kommuneplanrammer

Der oprettes en ny ramme B 1.33 boligområde ved Færgevej i Frederikssund, der har samme afgrænsning som lokalplan 133.

Samtidig med udarbejdelse af dette tillæg, udarbejdes lokalplanforslag 133.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 012 er lokalplan 133 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Inden for områder omfattet af kommuneplantillægget kan Byrådet således modsætte sig opførelse af bebyggelse, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer,

når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Dette kan ske ved nedlæggelse af et såkaldt §12forbud jf. Planloven.

Der kan dog ikke nedlægges §12forbud, når det pågældende område er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, og ansøgningen i øvrigt er i overensstemmelse med planerne. Byrådet kan endvidere nedlægge forbud efter Planlovens § 14 mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

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

Bestemmelser

Med dette kommuneplantillæg defineres en del af rammeområde B 1.9 Færgevej som et nyt rammeområde B 1.33

Området omfatter matrikelnumrene 16I og en del af 16b begge Frederikssund Markjorder samt matr. nr. 187 Fredrikssund Bygrunde.

Områdets rammebestemmelser fastlægges til følgende:

PLANNAVN

Boligområde ved Færgevej, Frederikssund

PLANDISTRIKT

1. Frederikssund by

RAMMENAVERN

B 1.33 Boligområde ved Færgevej

ANVENDELSE GENERELT

Boligområde

ANVENDELSE SPECIFIK

Tæt-lav boligbebyggelse

FREMTIDIG ZONESTATUS

Byzone

ZONESTATUS

Byzone

BEBYGGELSESPROCENT

40%

MAKSIMALT ANTAL ETAGER

2 etager plus en tagterrasse

MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE

8,5 meter

RAMMEOMRÅDETS ANVENDELSE

Boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse, bebyggelsen skal opføres som række-, kæde- eller dobbelthuse.

LOKALPLAN I OMRÅDET

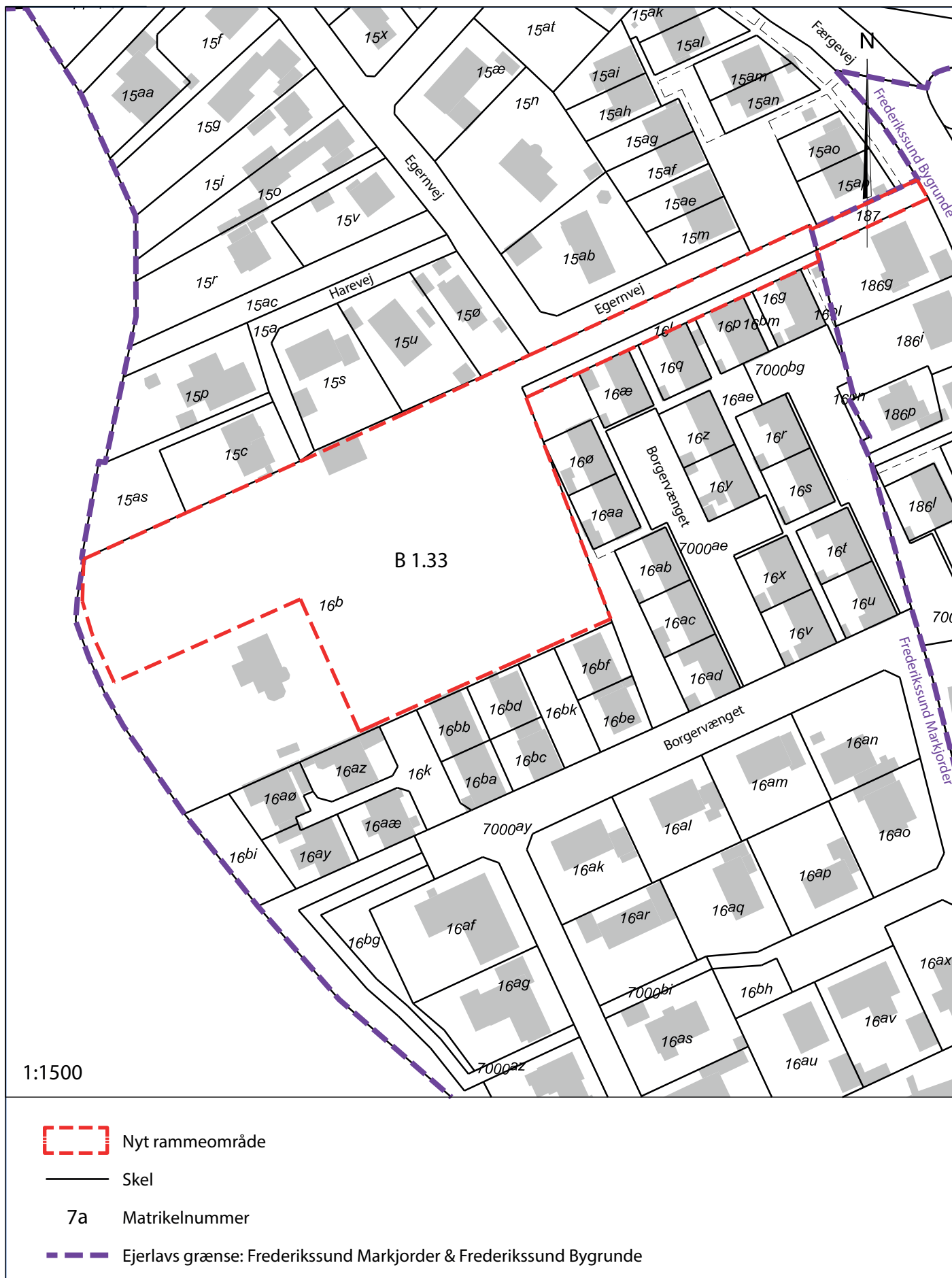
Lokalplan 133 for nyt boligområde ved Færgevej i Frederikssund er udarbejdet parallelt med kommuneplantillæg 012.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 29. januar 2020 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.


John Schmidt Andersen Borgmester /
Torben Kjærsgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1






Kortbilag 2



 Eksisterende kommuneplanrammer

Kortbilag 3



-  Eksisterende kommuneplanrammer
-  Eksisterende kommuneplanramme - reduceret
-  Ny Kommuneplanramme B 1.33

Bekendtgørelse

Dato for bekendtgørelsen er den 6. marts 2020

Forslag til kommuneplantillæg 012 for et boligområde ved Færgevej

Byrådet vedtog den 29. januar 2020 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg 012 for et boligområde ved Færgevej i offentlig høring.

Forslaget har til formål, at muliggøre etablering af tæt-lav rækkehuse i to etager med tilhørende fælleshus. Med tillægget udlægges en del af den eksisterende ramme B 1.9 Færgevej i en ny ramme B 1.33 Boligområde ved Færgevej.

Læs forslaget her: <https://www.frederikssund.dk/Politik/faa-indflydelse/planvej-og-miljoe>

Høring

Forslag til kommuneplantillæg 012 for et boligområde ved Færgevej er offentligt fremlagt i perioden fra den 6. marts til den 1. maj 2020.

Retsvirkning

Ved offentliggørelsen får forslaget 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 forslaget.

Har du bemærkninger til forslaget, skal de sendes til Frederikssund Kommune ved en af følgende muligheder:

- Send e-mail til: planteamet@frederikssund.dk
- Send brev til: Frederikssund Kommune, By og Landskab, Planteamet, Torvet 2, 3600 Frederikssund

Kommunen skal have modtaget dit høringssvar senest den 1. maj 2020.

