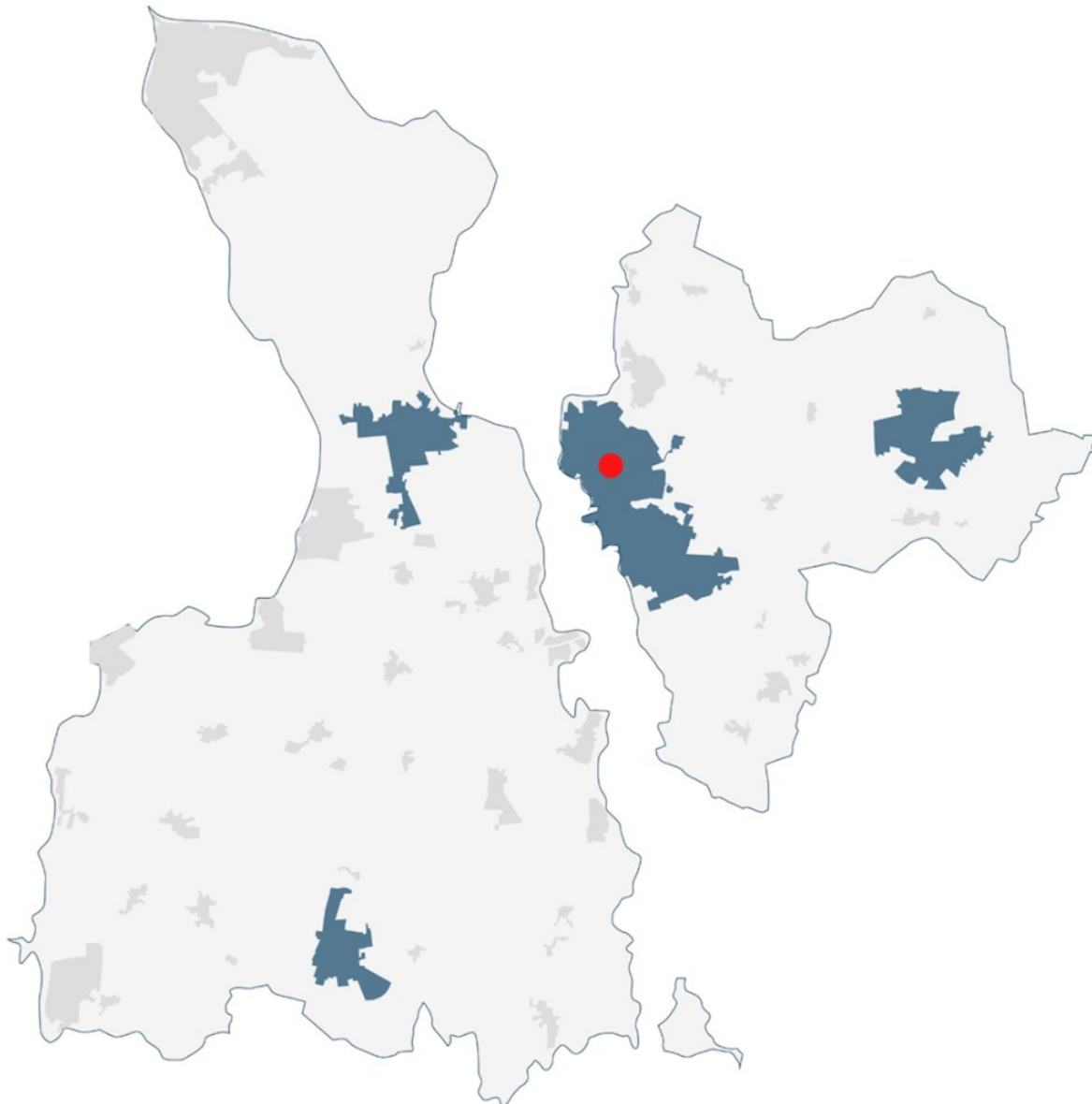


# Kommuneplantillæg 018 For bolig og erhverv ved Løgismoseområdet i Frederikssund til Kommuneplan 2021

Vedttaget 2. oktober 2024



FREDERIKSSUND  
KOMMUNE

# Indhold

Kommuneplantillæg 018 for bolig og erhverv ved Løgismoseområdet i Frederikssund	3
Hvad er et kommuneplantillæg?	3
Redegørelse	4
Kommuneplantillæggets formål og beliggenhed	4
Indhold og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	4
Miljøvurdering	8
Vedtagelse	8
Rammer	9
Bekendtgørelse	12

# Kommuneplantillæg 018 for bolig og erhverv ved Løgismoseområdet i Frederikssund

## Hvad er et kommuneplantillæg?

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

## Hvad er en kommuneplan?

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

## Tillæggets opbygning

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

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

## Tillægget skal i offentlig høring

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

## Redegørelse

# Kommuneplantillæggets formål og beliggenhed

## Formål

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

## Beliggenhed

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

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

## Indhold og eksisterende forhold

### Indhold

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

### Eksisterende forhold

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

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

### Kommuneplan 2021

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

### Kommuneplanrammer

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

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

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



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

## Byudviklingsstrategi

## Byudviklingsstrategi

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

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

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



være med til at skabe mere byliv i byen.

## Klimatilpasning

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

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

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

## Planloven

### Den kystnære del af byzonen

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

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

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

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

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

## Anden lovgivning

### Fingerplan 2019

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

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

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

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

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

## Natura 2000, beskyttede arter og natur

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

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

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

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

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

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

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

## Vandområdeplaner

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

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

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

### Grundvand

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

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

### Søer, vandløb og kystvand

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

## Spildevandsplan

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

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg.

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

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

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

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

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

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

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

## Miljøvurdering

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

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

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

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

## Vedtagelse

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 2. oktober 2024 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør



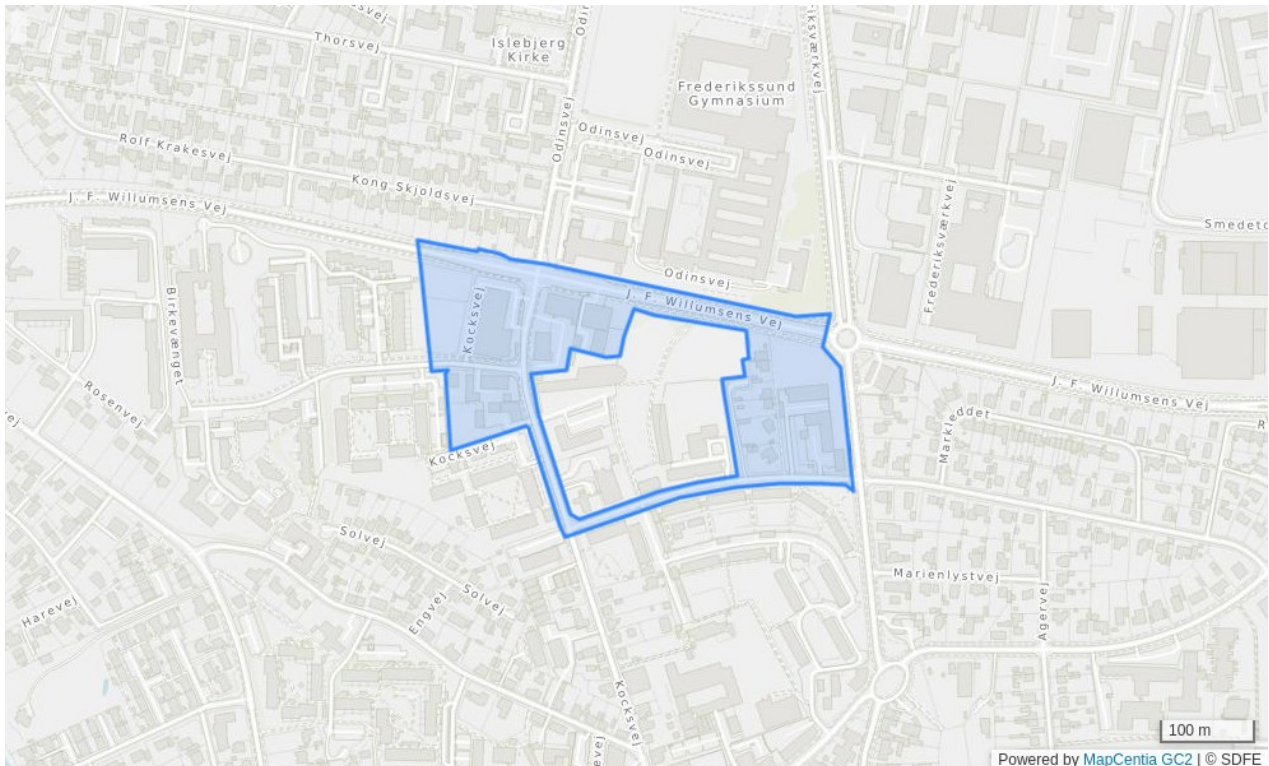
# Rammer

## Nye kommuneplanrammer

BB 1.3 - Kocksvej / Falkenborgvej

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

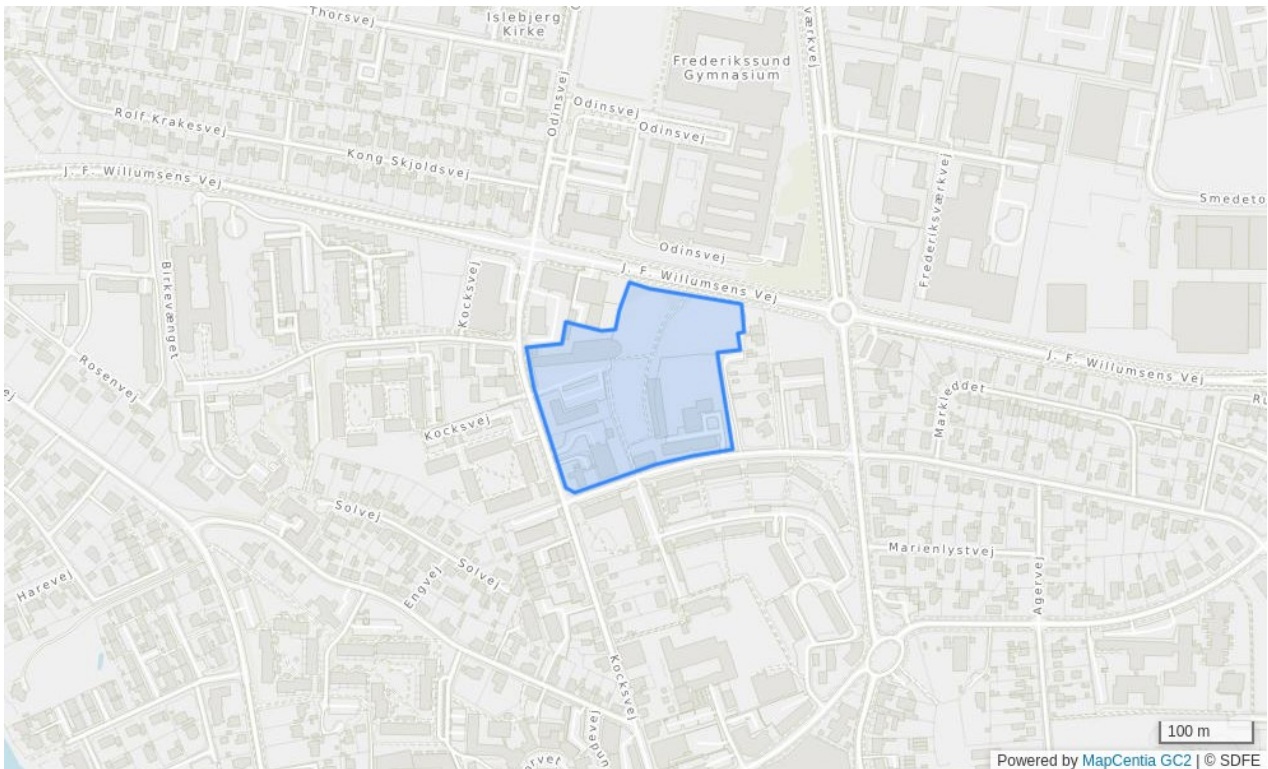
## BB 1.3 - Kocksvej / Falkenborgvej



### Bestemmelser

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

# BB 1.9 - For bolig og erhverv ved Løgismoseområdet i Frederikssund



## Bestemmelser

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

#### Udstykningsforbud

#### Særlige bestemmelser

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

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

## Bekendtgørelse

# Bekendtgørelse af vedtagelse af lokalplan 047.1 og kommuneplantillæg 018

*Dato for bekendtgørelsen er den 04.10.2024.*

Plan og teknik har den 02.10.2024 endeligt vedtaget lokalplan 047.1 og kommuneplantillæg 018.

## Lokalplan 047.1

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.

Lokalplan 047.1 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.

Lokalplan 047.1 tilføjer ligeledes, at vejadgang til det nye etagebyggeri skal ske fra den eksisterende boligvej med vejadgang fra Falkenborgvej.

Ved vedtagelse af lokalplan 047.1 aflyses dele af lokalplan 047 Byomdannelse ved Løgismose fra 2015.

## Kommuneplantillæg 018

Kommuneplantillæg 018 udlægger et nyt rammeområde BB 1.9 for blandet bolig og erhverv, som har samme geografiske afgrænsning som lokalplan 047.1 og 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.

Ved vedtagelse af kommuneplantillæg 018, aflyses en del af rammeområde BB 1.3 svarende til området for rammeområde BB 1.9.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt fra den 12.06.2024 til 07.08.2024. I høringsperioden er der indkommet 3 høringsvar. Der er redegjort for resultatet af den offentlige høring i hvidbogen. Der er ikke foretaget ændringer ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

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

## Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du skal være opmærksom på, at det kun er retlige forhold, der kan

påklages. Det vil sige, at du kan klage, hvis du for eksempel mener, at udformningen af lokalplanen ikke ligger indenfor Planlovens rammer.

## Sådan klager du

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.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Frederikssund Kommune. Hvis Frederikssund Kommune fastholder afgørelsen, sender Frederikssund Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

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 Planklagenævnets hjemmeside.

## Gebyr

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

## Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

## Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Du kan få mere information på Nævnenes Hus - [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

