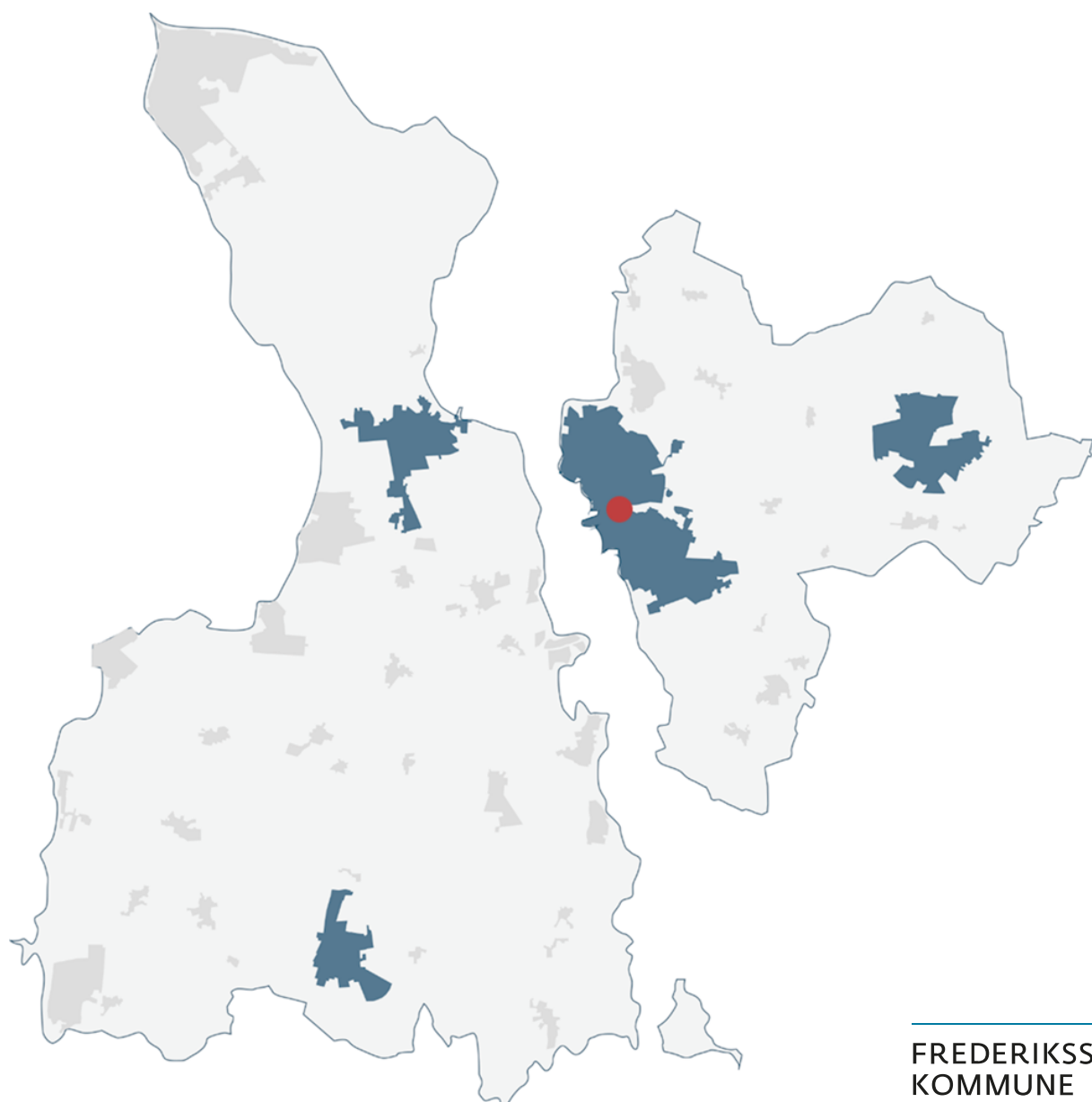


Tillæg 006 Kommuneplantillæg 006 for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund til Kommuneplan 2021

Forslag er i høring fra d. 09.05.2025 til d. 02.07.2025.



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indhold

Kommuneplantillæg 006 for etageboliger og -erhverv ved Nygade i Frederikssund	3
Hvad er et kommuneplantillæg?	4
Redegørelse	6
Formål og beliggenhed	8
Indhold og eksisterende forhold	9
Forhold til anden planlægning og lovgivning	14
Miljøvurdering	15
Midlertidige retsvirkninger	16
Vedtagelse	17
Rammer	19
C 1.2 - Bymidten	21
C 1.16 - for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund	23

Kommuneplantillæg 006 for etageboliger og - erhverv ved Nygade 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.

Formål og beliggenhed

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at udlægge en ny kommuneplanramme, C 1.16, som muliggør lokalplanlægning af etageboliger og kontor i op til 4 etager og med en bygningshøjde på op til 16,5 meter. Ligeledes er formålet, at der skal være mulighed for butikker og publikumsorienterede serviceerhverv i overensstemmelse med Frederikssund Kommunes byudviklingsstrategi for en levende og dynamisk bymidte. Bygeomfanget kan ikke rummes inden for den eksisterende kommuneplanramme C 1.2, som er en kommuneplanramme, som omfatter en del bymidten i Frederikssund. Rammeområde C 1.2 muliggør byggeri i op til 3,5 etage og en bygningshøjde på 12,5 meter ud til Nygade. Parallelt med dette kommuneplantillæg udarbejdes lokalplan 156, som muliggør etageboliger samt kontor og service i op til 4 etager og en bygningshøjde på 16,5 meter, samt mulighed for butikker og publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen. Lokalplan 156 har samme geografiske afgrænsning som rammeområde C 1.16.

Beliggenhed

Planområdet er beliggende i centrum af Frederikssund ud til vejene, Nygade og Bløden.

Området udgør ca. 4.667 m² og omfatter matrikelnummer 165n, 165b, 165x, 270b, 275 og 7000ba Frederikssund Bygrunde.



Foto 1 viser afgrænsningen af kommuneplanramme C 1.16, som udlægges i kommuneplantillæg 006, og som aflyser en del af den eksisterende kommuneplanramme C 1.2.

Indhold og eksisterende forhold

Indhold

Anvendelse

Kommuneplantillægget udlægger rammeområde C 1.16, som indeholder bestemmelser om, at der inden for rammeområdet må planlægges for anvendelse til centerformål, som omfatter funktioner såsom: etageboliger, kontor og service, liberalterhverv, publikumsorienteret serviceerhverv og butikker.

Byggeomfang

Rammeområde C 1.16 indeholder bestemmelser om, at der må lokalplanlægges for bebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 150 og en bygningshøjde på op til 16,5 meter.

Eksisterende forhold

I dag ligger planområdet inden for kommuneplanramme C 1.2, som udlægger området til planlægning for blandet bymidte funktioner.

Af eksisterende bebyggelse inden for planområdet er en bygning i en etage indrettet med butikker med tilhørende parkeringspladser samt to fritliggende enfamiliehuse med tilhørende private haver. Planområdet rummer ligeledes en del af en stikvej til den offentlige vej, Mågevej, løber fra Mågevej til Nygade. Alt eksisterende bebyggelse og parkering inden for planområdet forventes at blive fjernet ved opførsel af nyt byggeri.

Planområdet ligger i en afstand af ca. 300 meter til nærmeste folkeskole, Trekløverskolen Falkenborg. Planområdet ligger i en afstand af ca. 200 meter til nærmeste børnehus.

Nord for planområdet ligger et parcelhuskvarter samt det store grønne rekreative område, Bløden. Syd for området ligger shopping centeret, Sillebroen. Vest og øst for planområdet ligger randbebyggelse ud til Nygade bestående af bolig- og kontoretagebyggeri i 2-4 etager med detailhandel i stueetagen.

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

Dette kommuneplantillæg opretter en ny ramme C 1.16 for bolig og erhverv ved Nygade i Frederikssund. Den nye ramme oprettes for at muliggøre lokalplan 156, som udarbejdes parallelt med dette kommuneplantillæg.

Ved endelig vedtagelse af dette kommuneplantillæg sker en delvis aflysning af kommuneplanramme C 1.2 for det område der vedrører rammeområde C 1.16. For kommuneplanramme C 1.2 ændres kun den geografiske afgrænsning.

Samtidig med udarbejdelse af dette tillæg, udarbejdes lokalplanforslag 156 for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 006 er lokalplan 156 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

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:

- handel, kultur, turisme og byliv koncentrerer i bymidten, hvor funktionerne understøtter hinanden, og skabe en levende og dynamisk by.
- Udlægge areal til at fastholde bymidtens dagligvarehandel og om muligt styrke denne.
- Muligheden for boligvækst findes inden for eksisterende byarealer. Det kan evt. være relevant at tænke i en tættere kobling af Frederikssund og Vinge ved fremtidig inddragelse af nye byarealer.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Klimatilpasning

Planområdet ligger helt inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Inden for hele planområdet er der risiko for oversvømmelse ved havvandstigning samt inden for et område med risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Der skal ved lokalplanlægning inden for planområdet, kommuneplanramme C 1.16, etableres de fornødne foranstaltninger til håndtering af skybrud samt oversvømmelse ved havvandsstigning.

Planområdet er omfattet af kystsikringsprojektet for Frederikssund bymidte, som vil sikre planområdet mod fremtidige stormflodshændelser.

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 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.

Kommuneplanramme C 1.16, som bliver etableret ved dette kommuneplantillæg, er beliggende i byzone ca. 430 m fra kysten. Mellem rammeområdet og kysten er der tæt bebygget.

Rammeområdet muliggør etagebebyggelse i op til 16,5 meter. Rammeområdet fastsætter bestemmelser om volumen og højde på den nye bebyggelse, som sikrer, at denne ikke afviger fra den eksisterende bebyggelse.

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.

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 ligger inden for et stationsnært område. De byfunktioner som kommuneplantillægget åbner for i form af bolig, kontor, restauration og café vurderes kan have en intensiv karakter.

Den byudvikling, som kommuneplantillægget 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.

Planen omfatter et område, som ligger i en afstand af ca. 430 meter til nærmeste natura 2000 områder nr. 120 og nr. 105, Roskilde Fjord. Området mellem Nature 2000 områderne og planområdet består af tæt bebyggelse.

Frederikssund Kommune vurderer, at planen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Vandområdeplaner

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.

Planområdet ligger ca. 60 m fra målsat vandområde, jf. vandområdeplanerne.

Grundvand

Planområdet ligger ikke inden for et område med drikkevandsinteresser.

Søer, vandløb og kystvand

Overfladevand fra planområdet afledes til Novafos regnvandsledning, som leder regnvandet til Roskilde Fjord.

Planområdet er beliggende i en afstand af ca. 60 meter til Sillebro Å og ca. 430 meter til Roskilde Fjord.

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

Spildevandsplan

Planområdet er beliggende inden for kloakopland 320, som 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 skal overfladevandet ledes til underjordisk ledning.

Ved lokalplanlægning skal afløbskoefficienten på 0,6 for cityområdet 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.

Planen er i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.

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

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:

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.

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- **Menneskers sundhed**

- da, den muliggjorte bebyggelse ikke medfører væsentlig skyggepåvirkning af de omkringliggende naboejendomme
- da det er vurderet, at Nygade og Bløden har kapacitet til at håndtere den trafik, som medføres af områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv med dagligvarehandel i stueetagen
- da, lokalplanen sikrer, at grænseværdier for støj ved vareindlevering skal overholdes, som betingelse for ibrugtagning af dagligvarehandel i stueetagen, samt at lokalplanen ikke hindre mulighed for etablering af eventuelle nødvendige støjreducerende foranstaltninger

- **Fauna og flora**

- da der ikke er registreret beskyttet natur på eller i nærheden af lokalplanområdet. Kommunen har ikke kendskab til forekomst af bilag IV arter i forbindelse med arealet, som skal bebygges
- da, det er den samlede vurdering, at planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt, eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

- **Æstetiske og kulturelle værdier**

- da, den planlagte bebyggelse er tilpasset den omkringliggende bebyggelse langs Nygade i forhold til højde, materialer og arkitektur.
- da, lokalplanen sikrer afskærmning til den nærliggende boligbebyggelse mod nord og vest ved at udlægge et beplantningsbælte langs naboskel

- **Jordbund, vand, luft og klimatiske forhold**

- da, den planlagte anvendelse ikke medfører jordforurening samt forurening af luft

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 07.05.2025 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven. Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

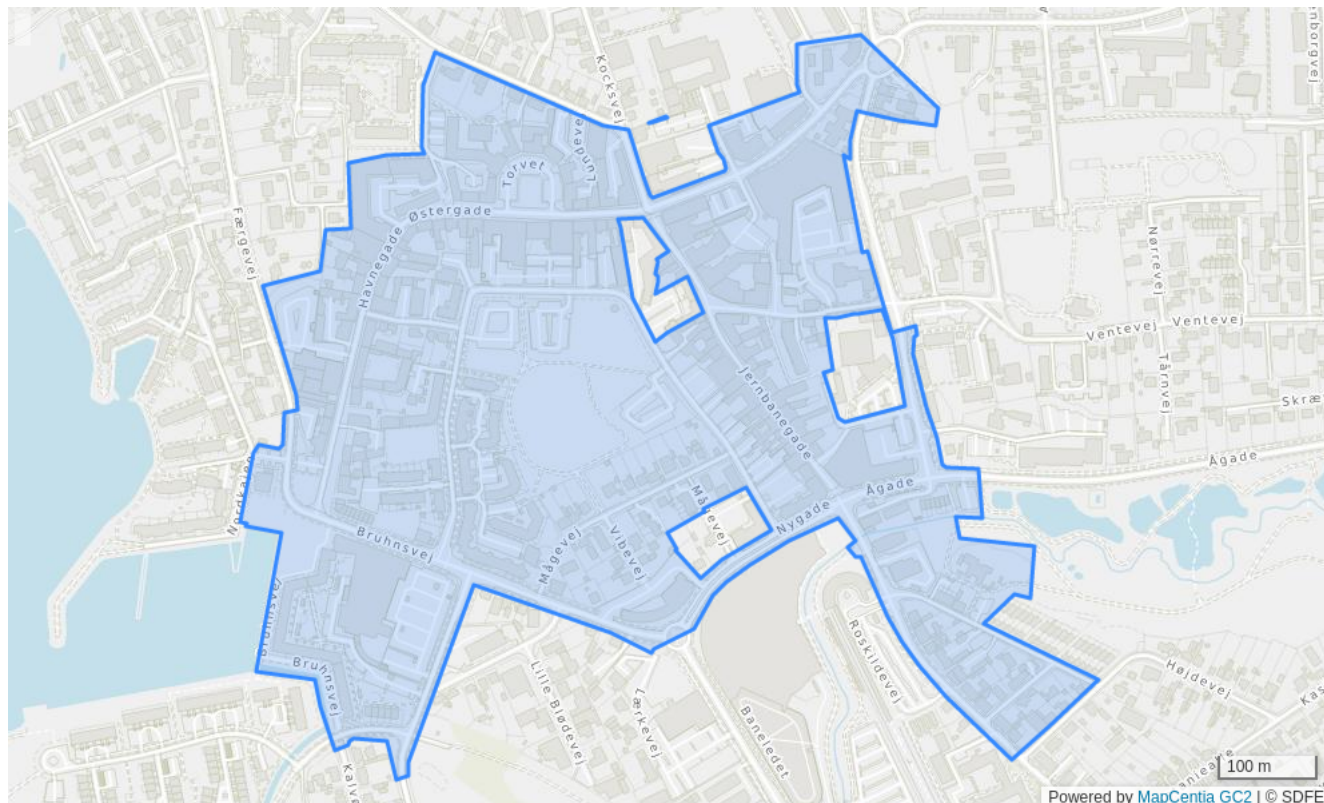
Rammer

Nye kommuneplanrammer

C 1.2 - Bymidten

C 1.16 - for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund

C 1.2 - Bymidten

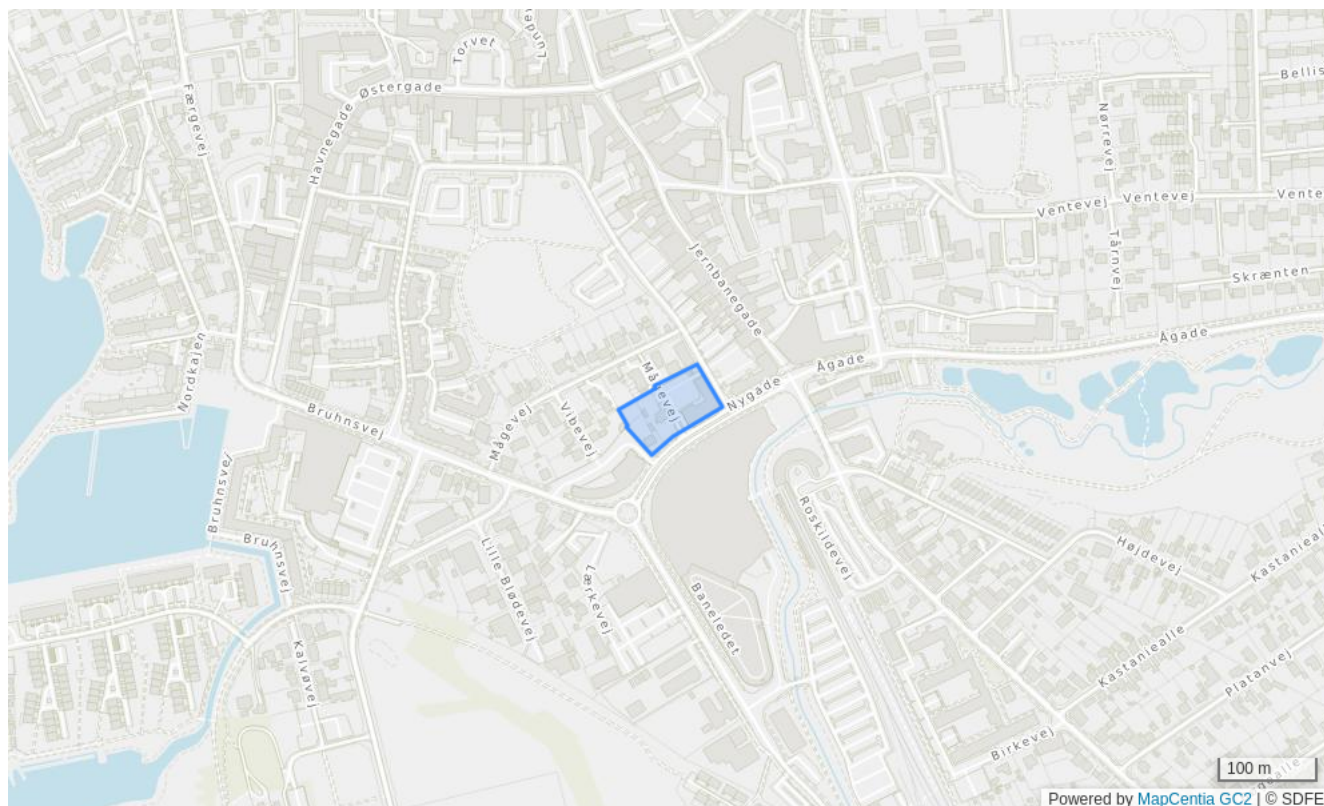


Bestemmelser

Plannavn	Bymidten
Plannummer	C 1.2
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv Støjende fritidsanlæg Uddannelsesinstitutioner Sundhedsinstitutioner Daginstitutioner Døgninstitutioner Kulturelle institutioner

Områdets anvendelse	Offentlig administration Religiøse institutioner og gravpladser Parkeringsanlæg Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, kontorer, liberalt erhverv, forlystelser, P-huse, offentlig og privat service som skole, institutioner, kulturelle formål, samt rekreative og fritids formål. Kursuscenter, hotel, restaurant, klinikker. Erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Stueetagerne langs strøggaderne Havnegade, Østergade, Jernbanegade, Nygade, Bruhnsvej og A. C. Hansens Vej skal anvendes til publikumsorienteret handel og service. Stationsnært kerneområde.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang	# Maks. bebyggelsesprocent: 110 for den enkelte ejendom. 30 for åben-lav Byrådet kan ved et kommuneplantillæg hæve bebyggelsesprocenten fra 110 til 150 for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet bebyggelsesplan, når krav til opholds- og P-arealer iagttages. Byrådet kan tillige hæve den til 150 for enkeltparceller, når det efter Byrådets skøn kan bidrage til at skabe en harmonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse. # Maks. antal etager: Mod strøggaderne: 2½ - 3½ etage, dog med en maksimal facadehøjde på 12,5 m Mod Servicegaden: 2½ etage. Havnefronten: 3 etager. Side- og baghusbebyggelse kan opføres i skel i maks. 1½ etage.
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Særlige bestemmelser	Nybyggeri skal udformes, så bymidtens karakter som bycenter styrkes og helhedspræget udbygges. Mod strøggaderne skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 40° og 50 ° med en længderetning parallelt med gaden.

C 1.16 - for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund



Bestemmelser

Plannavn	for boliger og erhverv ved Nygade i Frederikssund	
Plannummer	C 1.16	
Anvendelse generelt	Centerområde	
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv	
	Publikumsorienterede serviceerhverv	
	Parkeringsanlæg	
	Etageboligbebyggelse	
	Fællesanlæg	
	Butikker	
	Maksimalt etageareal, der	1200 m ² beregnet ud fra området som helhed

Side 21

	må opføres
Områdets anvendelse	Centerområde. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse med bolig, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, butikker og P-kælder. Stationsnært kerneområde.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang	# Maks. bebyggelsesprocent: 150 for den enkelte ejendom. # Maks. antal etager: 4 etager, dog med en maksimal facadehøjde på 16,5 meter.
Bebyggelsesprocent	150% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde	16.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Bekendtgørelse

Find bekendtgørelsen i Dynamic template, udfyld og kopier ind her