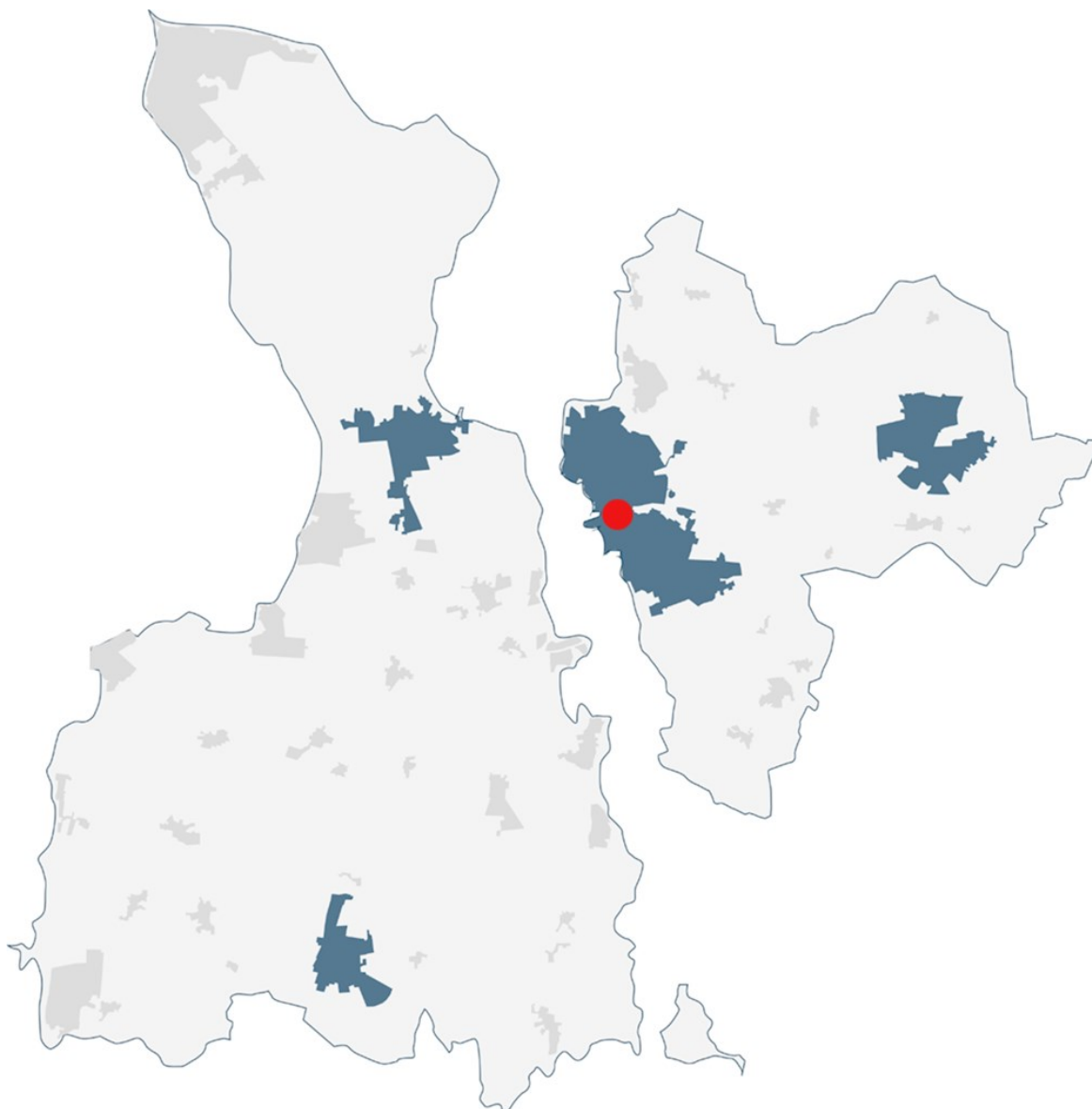


Forslag til Kommuneplantillæg 021 for Centerområde ved A C Hansensvej til Kommuneplan 2021

Vedtaget DATO



Indhold

Kommuneplantillæg 021 for Centerområde ved A. C. Hansensvej	3
Hvad er et kommuneplantillæg?	3
Redegørelse	4
Kommuneplantillæggets formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	6
Miljøvurdering	9
Midlertidige retsvirkninger	9
Vedtagelse	9
Rammer	10

Kommuneplantillæg 021 for Centerområde ved A. C. Hansensvej

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 indhold

Formål og indhold

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om at etablere boliger på parkeringshuset til butikscenteret ved Frederikssund Station. Dette er ikke muligt på gældende plangrundlag. Derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, der hæver bebyggelsesprocenten og etageantallet indenfor rammeområdet. Bebyggelsesprocenten indenfor rammeområdet hæves fra 120 til 230%. Højeste etageantal hæves fra 3 til 5 etager med dette kommuneplantillæg.

Dertil udarbejdes et lokalplantillæg, for at muliggøre boligbebyggelsen på parkeringshuset. Formålet med lokalplantillægget er, at give mulighed for boliger på parkeringshuset til butikscenteret. Dertil vil tillægget fastsætte bestemmelser for skiltning indenfor planområdet. Tillægget til lokalplan 007 ændrer anvendelse, højder og etageantal i delområde 3 for parkeringshuset, således at det bliver muligt at etablere boliger på fjerde og femte etage.

Dette kommuneplantillæg sikrer overensstemmelse mellem lokalplantillægget og kommuneplanen.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Beliggenhed

Planområdet ligger centralt i den sydøstlige del af Frederikssund bymidte. Mod nord afgrænses området af Nygade og mod vest af A C Hansens vej. Mod øst afgrænses området af Sillebro Å og Frederikssund St. Mod syd afgrænser vejen Baneledet området. Planområdet ligger lige ved Frederikssund Station i det stationsnære kerneområde. Gågaden i Frederikssund, Jernbanegade, ender lige ved butikscenteret i krydset med Nygade og Ågade.



Området udgør ca. 2,5 ha og omfatter matrikelnumrene 145d, 700ocl, 700oav og 287 Frederikssund Bygrunde og dele af matriklerne 27as,700oaø og 700oah Frederikssund Bygrunde.

Eksisterende forhold

Planområdet ligger lige op ad Frederikssund Station, hvor der både er en S-togsforbindelse og busser, der forbinder området med resten af hovedstadsområdet. Den centrale placering sikrer også lettilgængelighed i forhold til servicefunktioner, såsom butikker i Frederikssund.

Vej- og stinettet i og omkring planområdet er allerede udbygget. Langs planområdet løber Nygade, A C Hansens vej og Baneledet. Sillebro Å løber langs planområdets østlige grænse. Langs vandløbet indenfor planområdet går en kommunal grussti, der forbinder torvet foran butikscenteret med Baneledet. Fra Frederikssund Station er der en trappeovergang ind til butikscenteret. Der er cykelstier langs både Nygade, A C Hansens vej og Baneledet.

Området rummer i dag et butikscenter, der åbnede i 2010. Før opførslen af butikscentret har området huset en betonstøberivirksomhed, enkelte beboelsesejendomme samt blandet detailhandel og erhverv på ejendommen.

Butikscentret huser foruden 60 butikker og serviceerhverv også 35 boliger på 3. etage. Butikscentrets 60 forretninger bestående af dagligvare- og udvalgswarebutikker samt kundeorienterede serviceerhverv, herunder biograf. Butikscenteret har dertil en varegård og et parkeringshus i fire etager.

Butikscenterets første halvanden etager er bygget i lysegullige teglsten med større vinduespartier, der bryder facaden op. De øverste halvanden etager er opført i glas med lyst, næsten blåligt film på, der gør glasset uigennemsigtigt. På de øverste halvanden etager er der også vinduespartier, der bryder facaden op. Parkeringshusets facader er bygget op ad stålrammer med slyngplanter på, der giver parkeringshuset et grønt præg. For at bryde parkeringshusets facade op er der ved trappetræerne facadedele med samme lyse teglsten, som ses på butikscenterets facader.

Vest for planområdet, på den anden side af A C Hansens vej er der gemme de seneste par år bygget nye etageejendomme i tre til fire etager. De nye bebyggelser er opført i teglsten i både lyse og rødlige farver. Alle bygningerne har saddeltag.

Kommuneplanramme C 1.4, der er gældende for området i dag foreskriver en max bebyggelsesprocent på 120 og et højeste antal etage på 3. Kommuneplanrammen udlægger området til centerområde med mulighed for boligområde, erhvervsområde, bymidte, butikker, butikker med særligt pladskrævende varer, område til offentlige formål og parkeringsanlæg. Kommuneplanrammen foreskriver dertil, at bygningshøjden højst må være 16 meter.

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.

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 midtby, der sikrer befolkningsvækst i Frederikssund by. Byfortætningen vil være med til at skabe mere byliv i byen.

Klimatilpasning

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

Lokalplantillæg 007.1, som er udarbejdet sideløbende med dette kommuneplantillæg, muliggør etageboligbebyggelse på fjerde og femte etage af parkeringshuset, hvilket sikrer bebyggelsen mod både risiko for oversvømmelse ved havvandstigning og risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud, da det ligger højt.

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

Kommuneplanrammer

Kommuneplantillægget ændrer kommuneplanramme C 1.4, hvad angår bebyggelsesprocent og etageantal. Bebyggelsesprocenten ændres fra højst 120 til højst 230. Det højeste etageantal ændres

fra 3 til 5.

Når Byrådet vedtager kommuneplantillæg 021, er lokalplantillæg 007.1 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

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 infrastruktur anlæg, herunder havne
4. at offentligheden sikres adgang til kysten.

Jf. Planlovens § 16 stk. 5 skal der ved planlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Planområdet er beliggende i byzone ca. 500 meter fra kysten.

Kystlinjen er en bebygget kystlinje, hvor der både ses etageboligbebyggelse på op til syv etager, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Dertil også skorstene tilhørende fjernvarmeværket og en etage boligbebyggelse på 14 etager. Mellem planområdet og kysten ligger der langs A C Hansens vej flere nye bebyggelser i tre til fire etager med saddeltag og enkelte bygninger med faldt tag i op til syv etager. Mellem kysten og planområdet ligger Kalvøen, som er en gammel ø, hvis naturlige terræn hæver sig op i 9 m, og er dækket med tæt skov. Kalvøen skærmer dermed for, at bebyggelsen i planområdet fra syd og vest. Lokalplantillægget fastsætter bestemmelser om, at boliger på butikscenterets parkeringshus ikke afviger fra butikscenteret og boliger på butikscenteret ift. højde og volumen.

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 er indenfor et stationsnært område. Der planlægges i dette lokalplantillæg ikke for en byfunktion af intensiv karakter, såsom koncertarena, store kontorfaciliteter eller butikscenter. Kommuneplantillægget muliggør en høj bebyggelsesprocent på 230% og en bygningshøjde på 16 meter.

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.

Planområdet ligger ca. 500 m fra Roskilde Fjord, der er Natura 2000-område. Da planområdet i forvejen i vid udstrækning er bebygget og næsten fuldstændigt befæstet, og da lokalplantillægget, der udarbejdes samtidig med dette kommuneplantillæg, kun muliggør ny bebyggelse oven på eksisterende bebyggelse, vurderer Frederikssund Kommune, at planen ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt eller beskadiger/ødelægger plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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

Planområdet ligger hverken inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD), indvindingsområder eller indvindingsoplande. Den planlagte anvendelse indenfor planområdet vil ikke udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Søer, vandløb og kystvand

Planområdet er i umiddelbar nærhed af et målsat vandløb, Sillebro Å. Området omfatter et allerede befæstet område med overfladevandhåndtering og vil fortsat selv håndtere overfladevandet. Der vil derfor ikke ske påvirkning af afstrømningen til Sillebro Å, eller den nedstrøms målsatte Roskilde Fjord.

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

Spildevandsplan 2013

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

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg.

Da ny bebyggelse kun sker i højden stiger befæstelsesgraden ikke. Afløbskoefficient ændres derfor ikke.

Kommuneplantillægget 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 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:

- Planområdet er allerede fuldt udbygget. Den nye bebyggelse skal ligge oven på eksisterende byggeri.
- Der sker ikke påvirkning af natura 2000 områder, beskyttet natur eller arter. Der sker ikke påvirkning af grundvand eller drikkevand.
- Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen, men der er bebyggelse i mellem planområdet og kysten, hvilket gør, at bebyggelsen ikke vil påvirke kystforlandet.
- Planområdet er støjpåvirket, men lokalplantillægget fastsætter bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning, der sikrer, at gældende støjgrænser overholdes.

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.

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.

Vedtægelse

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den **DATO** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

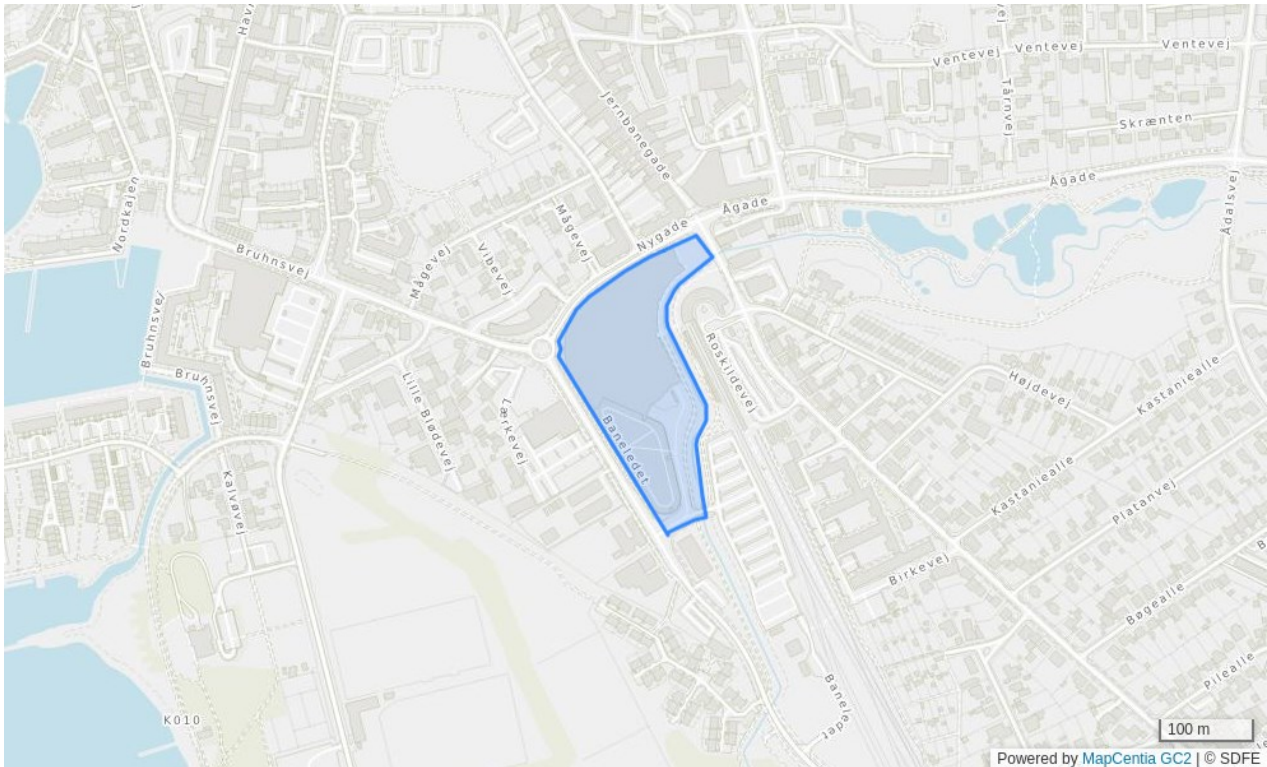
Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Rammer

Nye kommuneplanrammer

C 1.4 - Centerområde ved A C Hansensvej

C 1.4 - Centerområde ved A C Hansensvej



Bestemmelser

Plannavn	Centerområde ved A C Hansensvej
Plannummer	C 1.4
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Bymidte Butikker Butikker med særligt pladskrævende varer Område til offentlige formål Parkeringsanlæg
Områdets anvendelse	Centerområde. Boliger, erhverv, detailhandel og offentlig service samt parkering knyttet hertil. Butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Stationsnært kerneområde.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsens omfang	# Maks. bygningshøjde: 16 m, idet enkelte bygningsdele kan gives en højde på maks. 18 m.
Bebyggelsesprocent	230% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde	16
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Særlige bestemmelser	Der er udarbejdet VVM-tillæg for butikscenteret (december 2007).
Status	Kladde til forslag