FREDERIKSSUND KOMMUNE

Lokalplanlægning

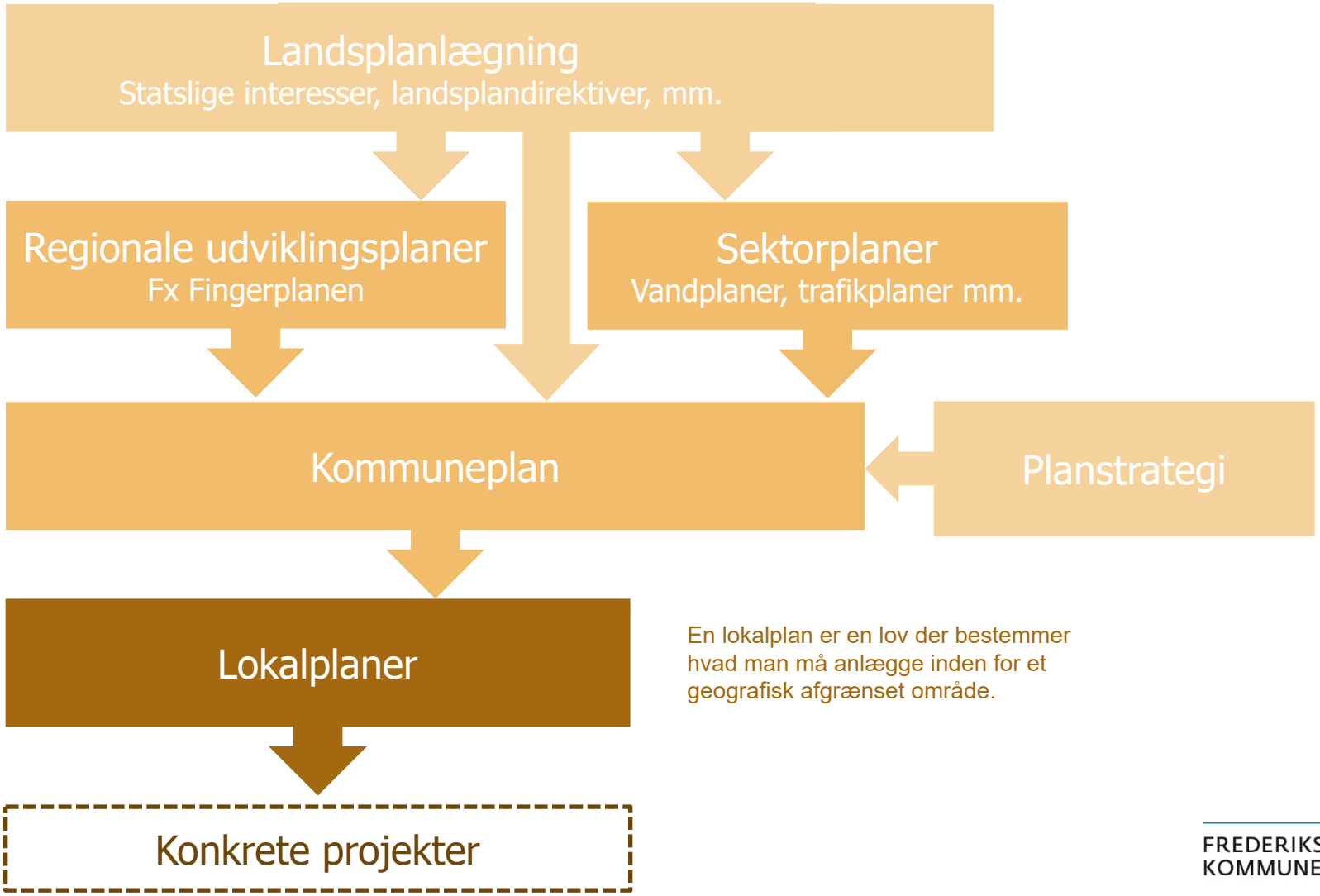
Introduktion til Plan og Udvikling
4. marts 2026
Plan

Lokalplanlægning

- Kommuneplan giver rammer for lokalplaner
- Lokalplaner
  - Hvad er en lokalplan? Hvornår skal der udarbejdes lokalplan? Hvad indeholder den?
  - Kort og visualiseringer (måske under, hvad indeholder den)
- Proces for udarbejdelse af lokalplaner inkl. prioritering

FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Planhierakiet – lokalplanens kontekst



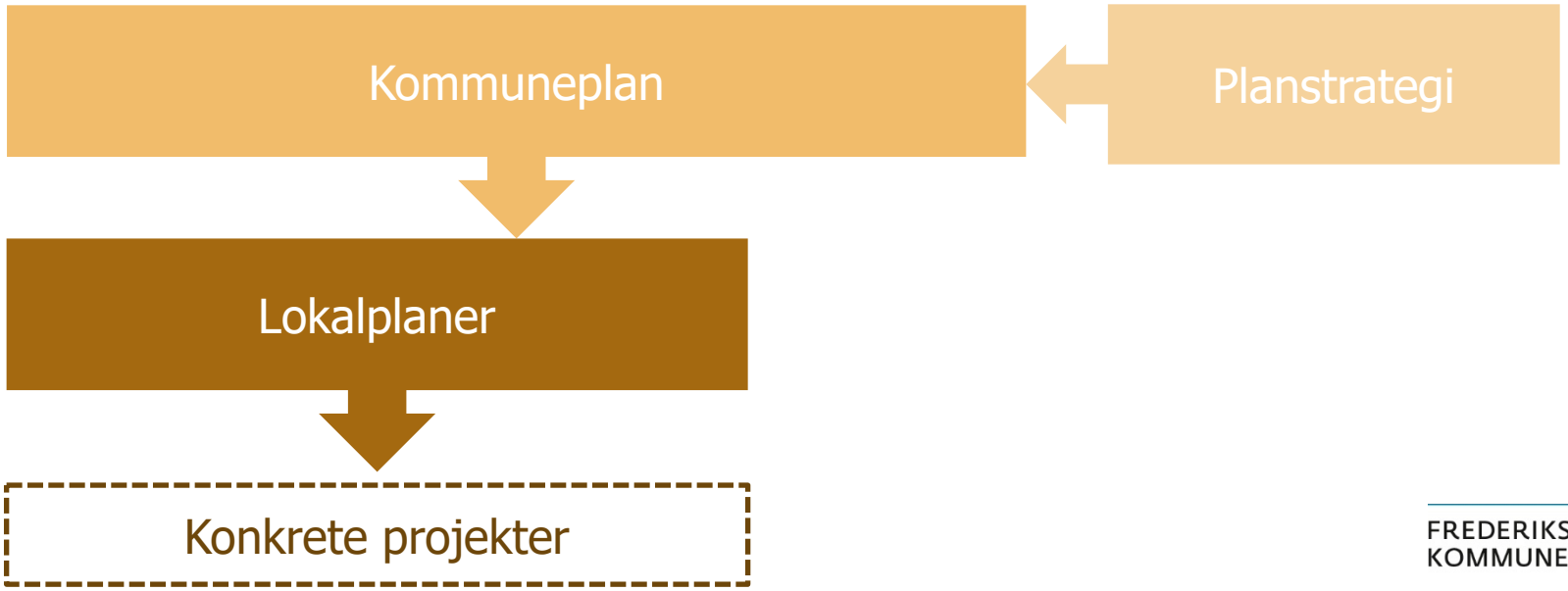
En lokalplan er en lov der bestemmer hvad man må anlægge inden for et geografisk afgrænset område.

FREDERIKSSUND KOMMUNE

Planafdelingen: Kommuneplan + lokalplaner

Kommuneplanen omhandler hele kommunen som geografi, og er bindende for kommunen selv. De overordnede rammer; typisk anvendelsesmuligheder og enkelte bestemmelser, fx etageantal. Den siger noget om hvad vi en lokalplan skal huske at redegøre for, fx risiko for oversvømmelse i særlige områder.

En lokalplan bestemmer hvad man må anlægge inden for et geografisk afgrænset område, og er bindende for borgerne (og bygherrer).



FREDERIKSSUND KOMMUNE

Planlægning for det byggede miljø er komplekst



FREDERIKSSUND KOMMUNE

Planlægning for det byggede miljø er komplekst

- Derfor har vi brug for jer!

Kan renovationsbilen afhente affald, og er der plads til alle affaldsfraktioner?

Er der brug for støjdæmpende foranstaltninger?

Hvordan tilsluttes et byggeri den eksisterende infrastruktur?

Er der plads til parkering af cykler og biler?

Hvordan håndterer vi vandet?

Kan bilag IV- arter færdes uhindret?

Er der plads til dyr og planter?

Kan beredskabet komme frem, hvis uheldet er ude?





Hvilke behov er der hos borgerne?

Hvad mener politikerne?



Er byggeriet handicapvenligt?







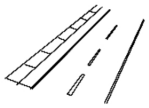


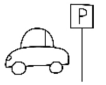


Hvordan passer vi bedst på de eksisterende kvaliteter?



Hvilke parametre kan vi skrue på, for at gøre projektet mere bæredygtigt?



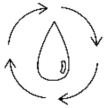


lokalplanlægning

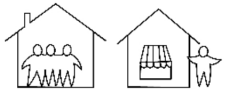




Hvordan ser bygningerne ud?





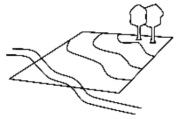


Hvilke aktiviteter skal projektet rumme?



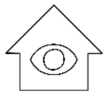






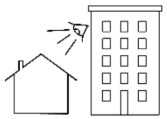
Hvordan tilpasses projektet til omgivelserne?





Hvordan påvirker de fysiske rammer menneskers adfærd og oplevelse?





Skabes der unødvendige indbliksgener?

FREDERIKSSUND KOMMUNE



Eksempel på etagebebyggelse i Frederikssund bymidte, som tager afsæt i stedet og i den oprindelige bebyggelse, så der opnås et fint samspil mellem gammelt og nyt.

Arkitektur-guide

Værktøj til vurdering af arkitektonisk kvalitet i lokalplanprojekter i Frederikssund Kommune

Denne guide er et værktøj, som anvendes i Frederikssund Kommune når byplanlæggere og andre, der har med byggeprojekter at gøre, skal vurdere arkitektonisk kvalitet i projektansøgninger. Guiden kan med fordel også bruges af bygherrer og rådgivere som forberedelse til dialog og ansøgning.
Guiden består af:

Spørgsmål til bygherre

Tre vurderingstemaer for byplanlæggere:

- **Projektets kontekst**
- **Udearealer i projektet**
- **Bebyggelsens arkitektur**

Krav til projektmateriale

FREDERIKSSUND KOMMUNE

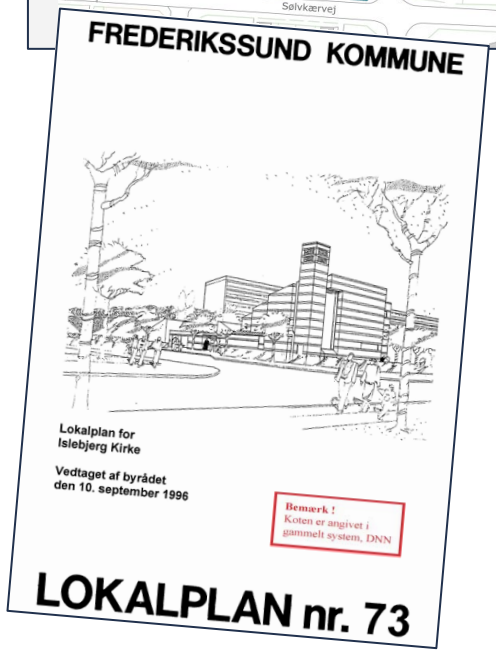
Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

- Planloven bruge begrebet lokalplan pligt – det er en vurdering.
- Vil projektet medføre en væsentlig ændring af det bestående miljø? Dvs. skøn på baggrund af projektets størrelse set i forhold til områdets karakter. Offentlighedens interesse i at blive orienteret kan også være grund til at udarbejde lokalplan.
- Derudover – visuelle, funktionelle og miljømæssige forhold

Hvad er en lokalplan?

- I en lokalplan fastsætter kommunen bindende bestemmelser for et afgrænset område i kommunen.
- En lokalplan sætter rammerne for hvad der må ske i området; hvad må der bygges og hvilken anvendelse må finde sted?
- Lokalplaner er direkte bindende for borgere/bygherre.
- Lokalplanlægning er en demokratisk proces, hvor formålet også er at formidle til borgerne om hvad de kan forvente at der kommer.





↑ *Eksempel på digital lokalplan (2024)*

← *Eksempel på ældre lokalplan (1996)*

FREDERIKSSUND KOMMUNE

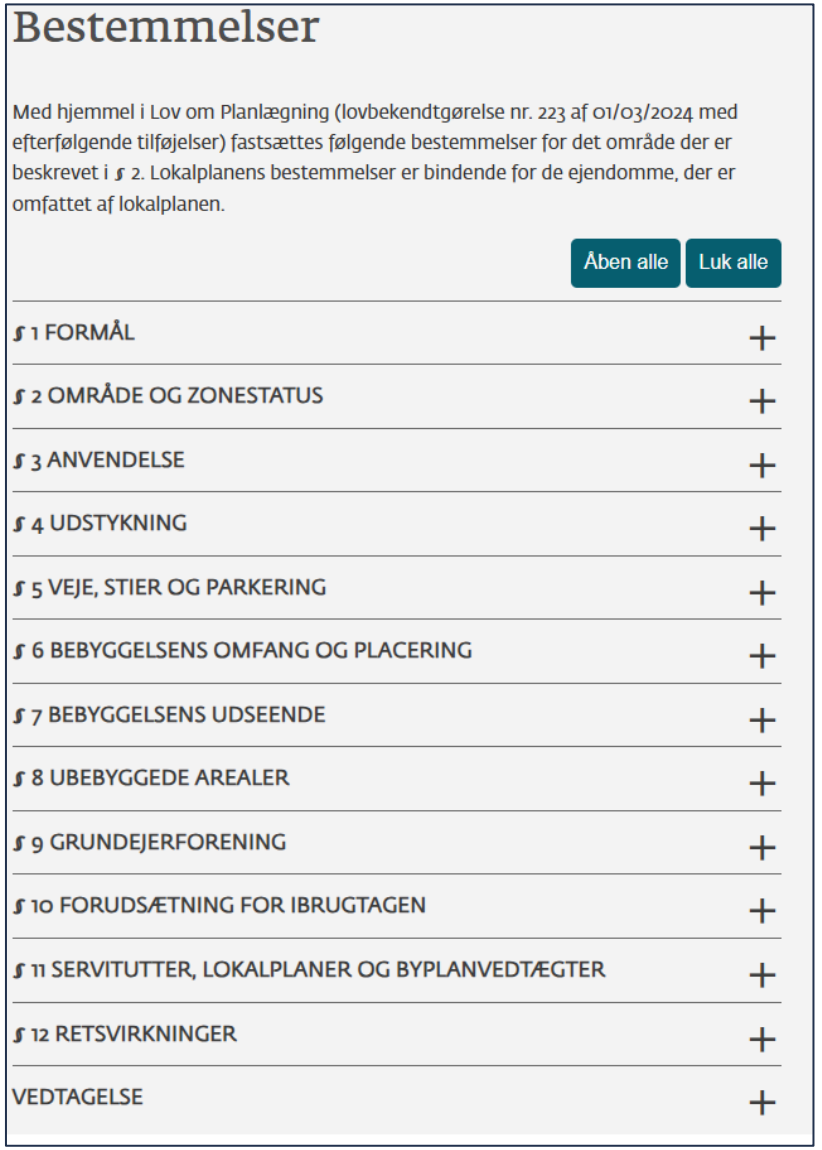
Hvad indeholder en lokalplan?

Lokalplanen består af 3 dele:
Redegørelse, bestemmelser og kortbilag.

- Redegørelsen beskriver planens intentioner og baggrund + eksisterende lovgivning og planlægning. Alle lokal-planer skal som minimum miljøscreenes, evt. miljøvurderes.

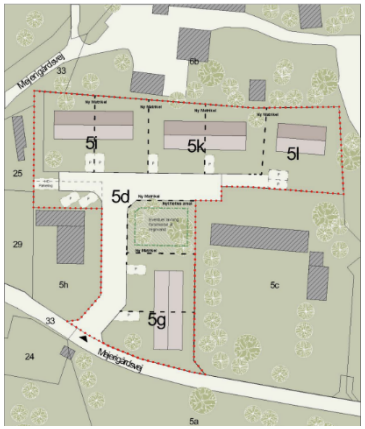
- Bestemmelserne fastlægger i store træk; områdets afgrænsning, mulig anvendelse og byggeriets omfang.

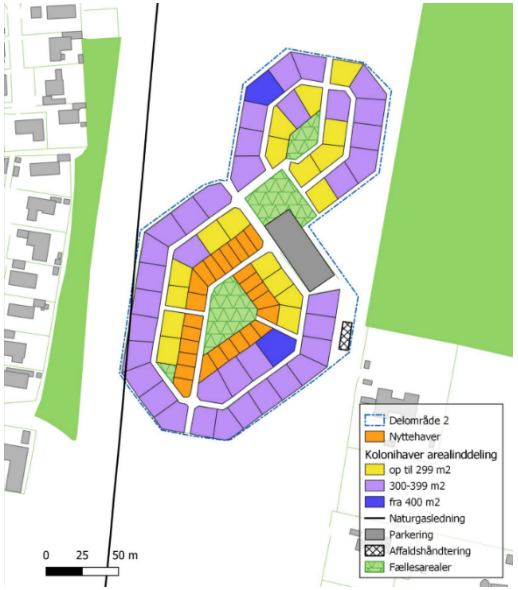
- Kortbilagene viser områdets afgrænsning, delområder og byggefelter samt hvordan området skal indrettes + eventuelle illustrationer.



Typer af lokalplaner

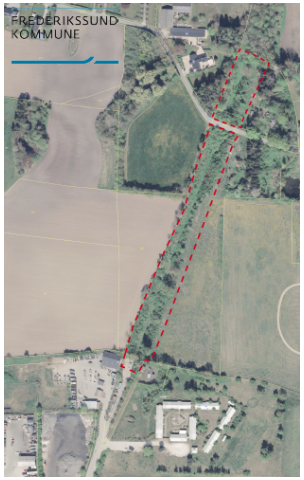












FREDERIKSSUND
KOMMUNE

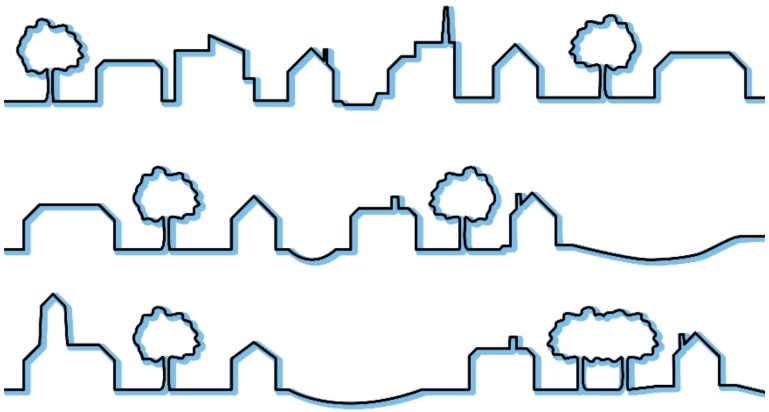
Boligområder uden lokalplan



FREDERIKSSUND KOMMUNE

Succesfulde lokalplaner og Visualiseringer

- Lokalplan for konkrete projekter med en enkelt udvikler bliver ofte gode.
- Forskel på visualiseringer og færdigt byggeri. Lokalplaner kan ikke fastlåse alt. Der vil være bredde i materialer og grænser for detaljer.
- Lokalplaner for områder, der skal virke over mange år fx boligområder med mange ejere kræver ofte flere dispensationer bl.a. pga. nye materiale – OK for at følge med tiden.
- Det gør ikke en lokalplan dårlig, at der skal dispensere fra den.



FREDERIKSSUND KOMMUNE

Visualiseringer







§ 6.1.6 Der må ikke etableres udvendige trapper.
§ 6.1.7 Sammenhængende blokke skal være indbyrdes forskudte med 3 m.
§ 6.1.8 Der skal være mindst 5 m mellem de enkelte blokke eller grupper af blokke
§ 7.3.1 Boligbygningernes ydervægge skal fremstå i blank mur i teglsten eller med en pudset overflade.
§ 7.3.2 I facaderne kan der indgå partier med metal, glas og/ eller træ i op til halvdelen af det samlede facadeareal.

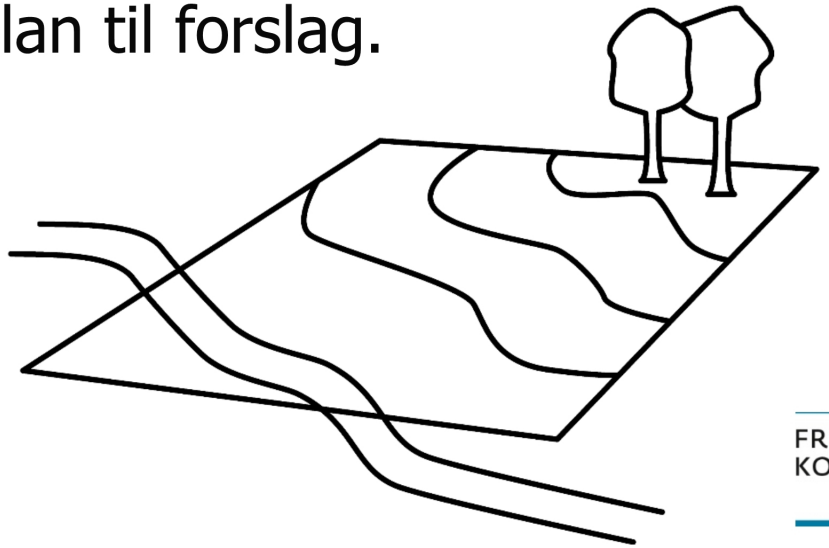
Hovedprincipper for prioritering af lokalplaner

1. Lokalplan/planændringer vedr. kommunale projekter vedtaget af Byrådet fx salg
2. Lokalplan/planændringer vedr. større bolig- og erhvervsudvikling inkl. større forsyningsanlæg
3. Mindre boligudbygninger, hvor der ikke er en lokalplan, men som er med i kommuneplanen
4. Lokalplaner for eksisterende byområder, som skal sikre fastholdelse af værdier og lette administrationen
5. Øvrige lokalplan/planændringer for områder, der allerede er lokalplanlagte

Nye forslag til udvikling uden for kommuneplanen tages der stilling til hvert 4. år i forbindelse med kommuneplanlægningen.

Vandhåndterings betydning for lokalplaner

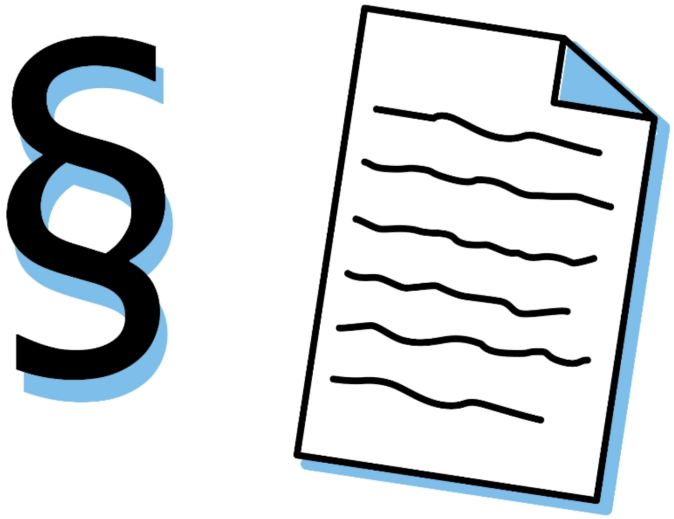
- Vi er optaget af at spildevandsplanlægning og lokalplanlægning følges ad, da bl.a. forsinkelse af regnvand fylder mere og mere i vores byer og boligområder, hvorfor arealer hertil skal tænkes ind.
- Udviklere bliver mødt med krav om vandhåndteringsplaner forud for igangsættelse/forslag til lokalplan
- I vil opleve, at der i nogle tilfælde vil gå lang tid fra igangsættelse af lokalplan til forslag.



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Planer I får til behandling i 2026

- Gerlev Vandværk
- Tillæg til Hammergårds lokalplan
- DSB-værksted
- Tillæg til Bybjerggård lokalplan
- Batteripark Lyngerup
- Boligområde syd for Selsøvej, Skibby
- Vindmølle ved Foss
- Dagligvarebutikker Jægerspris
- Bonderup banegrav
- Maritimt Center
- Boligområde syd for Vinge Boulevard
- Landskabsteknisk anlæg vest for Frederikssundsvej
- Boligområde Lyngerup Banepark
- …. Der kommer sandsynligvis flere til



FREDERIKSSUND KOMMUNE

Lokalplan-proces



FRA PROJEKT TIL PLAN

Lokalplanprocessen trin for trin

Anmodning om en lokalplan

Screening af det ansøgte og intromøde - klargøring af projekt

Politisk godkendelse af projekt og anmodning om en lokalplan og evt. kommuneplantillæg

Miljøscreening og evt. udarbejdelse af miljøvurdering og andre rapporter

Udarbejdelse af forslag til lokalplan og evt. kommuneplantillæg

Kvalitetssikring af forslag med intern høring i forvaltningen og hos udvikler

Forslag til lokalplan færdiggøres og fremlægges til politisk behandling

§

Politisk godkendelse af forslag til lokalplan, evt. kommuneplantillæg og miljøscreeningsafgørelse

Offentliggørelse af forslag til lokalplan og evt. kommuneplantillæg. Høringsperiode 2-8 uger.

Behandling af høringssvar. Kan medføre ændringer til planen og evt. fornyet høring.

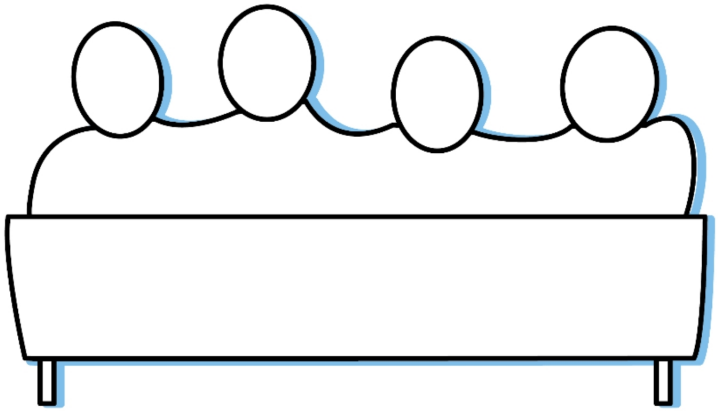
Politisk godkendelse af lokalplanen og evt. kommuneplantillæg

Offentliggørelse af lokalplanen og evt. kommuneplantillæg. 4 ugers klagefrist.



Politisk behandling af forslag og høring

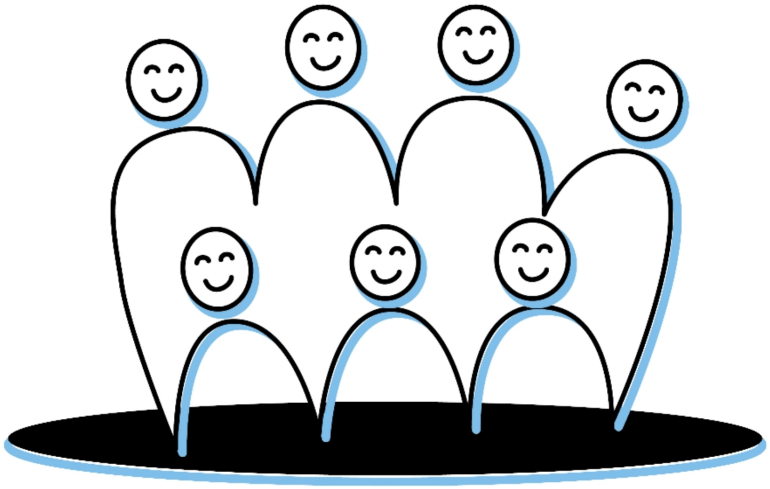
- PTU godkender forslag til lokalplan og sender den i høring
- I Frederikssund sendes planer i høring mellem 4-8 uger afhængig af:
  - planforslagets karakter, geografiske anvendelsesområde og kompleksitet, om der er gennemført forhøring, omfanget af høringsmaterialet fx miljøvurdering
  - Forlænges i forbindelse med ferier og helligdage
  - Fastsættelsen af høringsperioden er et retligt spørgsmål, som kan påklages til Planklagenævnet.



FREDERIKSSUND KOMMUNE

Endelig politisk vedtagelse

- Der udarbejdes hvidbog for alle høringssvar og høringssvar lægges ved i fuld længde til udvalget.
- Der kan ske ændringer fra forslag til endelig vedtagelse, fx reduktion af højder og andre ændringer med mindre påvirkning af området
- Ved større ændringer kræves fornyet høring.
- Der er 4 ugers klagefrist efter offentliggørelse.

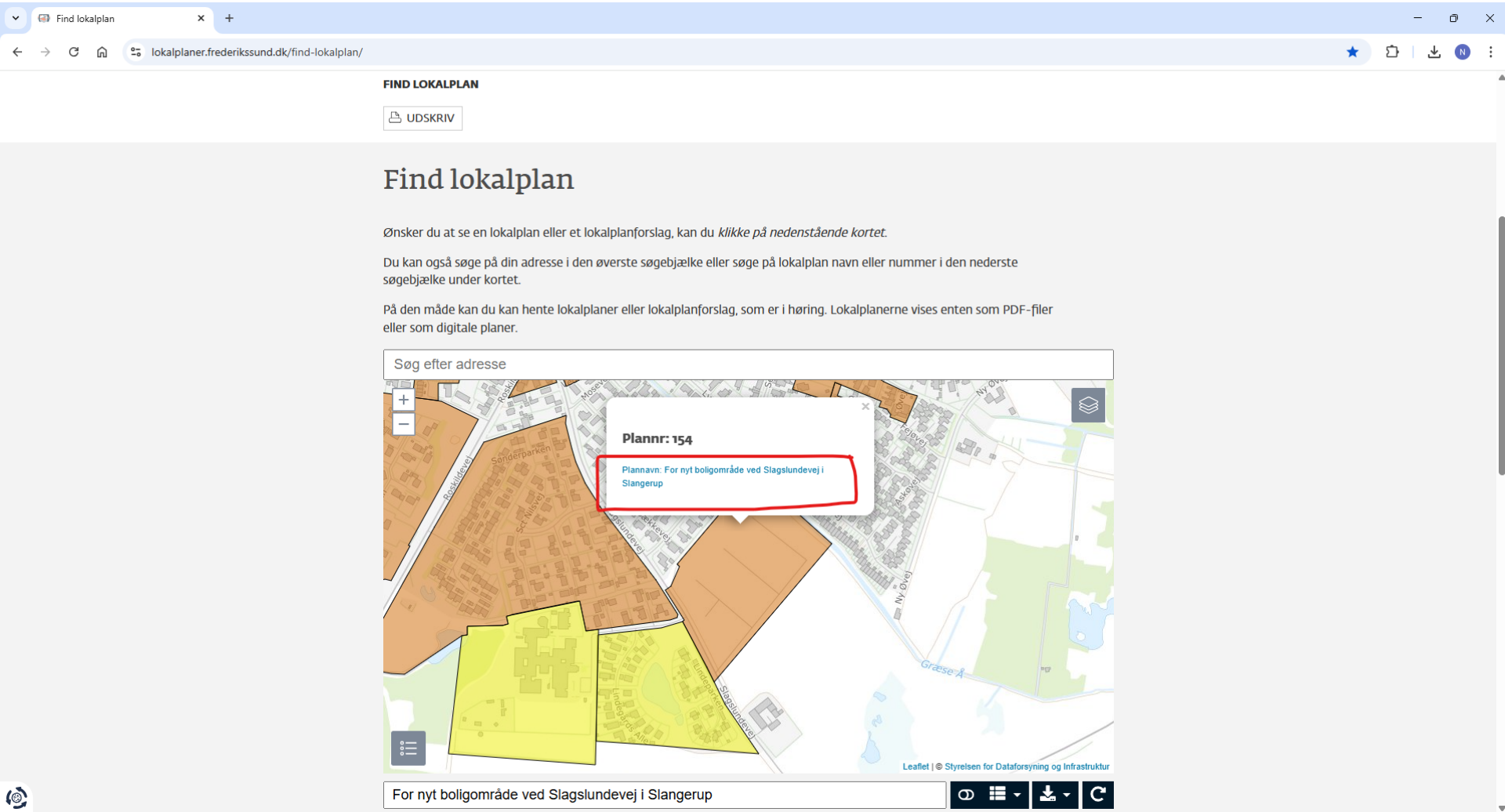


FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Her finder I lokalplanerne?

hjemmesiden

1. Lokalplaner.frederikssund.dk
2. Klik på kortet > find link til lokalplanen (åbner som pdf eller som digital plan, hvis af nyere dato)



Øvrige større opgaver i Plan

- Planstrategi
- Turismepolitiske overvejelser
- Landsbyer og hovedbyer/Sammenhængskraft
- Implementering af nyt GIS og opgradering af org.
- Vandressourcecenter
- Helhedsplan Campus

FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Prioritering - vejledende

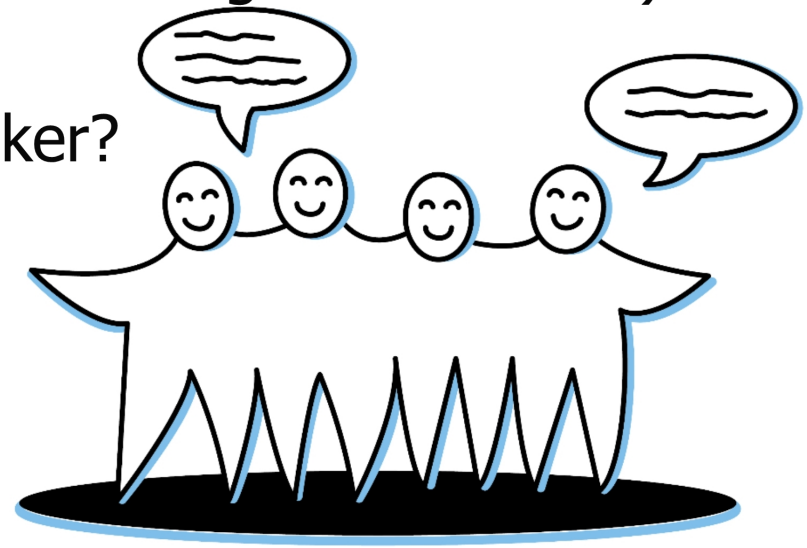
1. Lokalplan/planændringer vedr. kommunale projekter vedtaget af Byrådet fx salg
2. Lokalplan/planændringer vedr. større bolig- og erhvervsudvikling inkl. større forsyningsanlæg
3. Mindre boligudbygninger, hvor der ikke er en lokalplan, men som er med i kommuneplanen
4. Lokalplaner for eksisterende byområder, som skal sikre fastholdelse af værdier og lette administrationen
5. Øvrige lokalplan/planændringer for områder, der allerede er lokalplanlagte

Nye forslag til udvikling uden for kommuneplanen tages der stilling til hvert 4. år i forbindelse med kommuneplanlægningen.

FREDERIKSSUND KOMMUNE

Dialog og inddragelse af lokalsamfund

- Administrationen har dialog med udvikler, naboer
- Udvalget hører som udgangspunkt om projekt før dialogmøder
- Naboer hører om projekt forud for forslag til lokalplan
- Høring 4-8 uger (potentielt længere ved ferier) afhængig af kompleksitet.
- Har udvalget andre ønsker?



FREDERIKSSUND
KOMMUNE