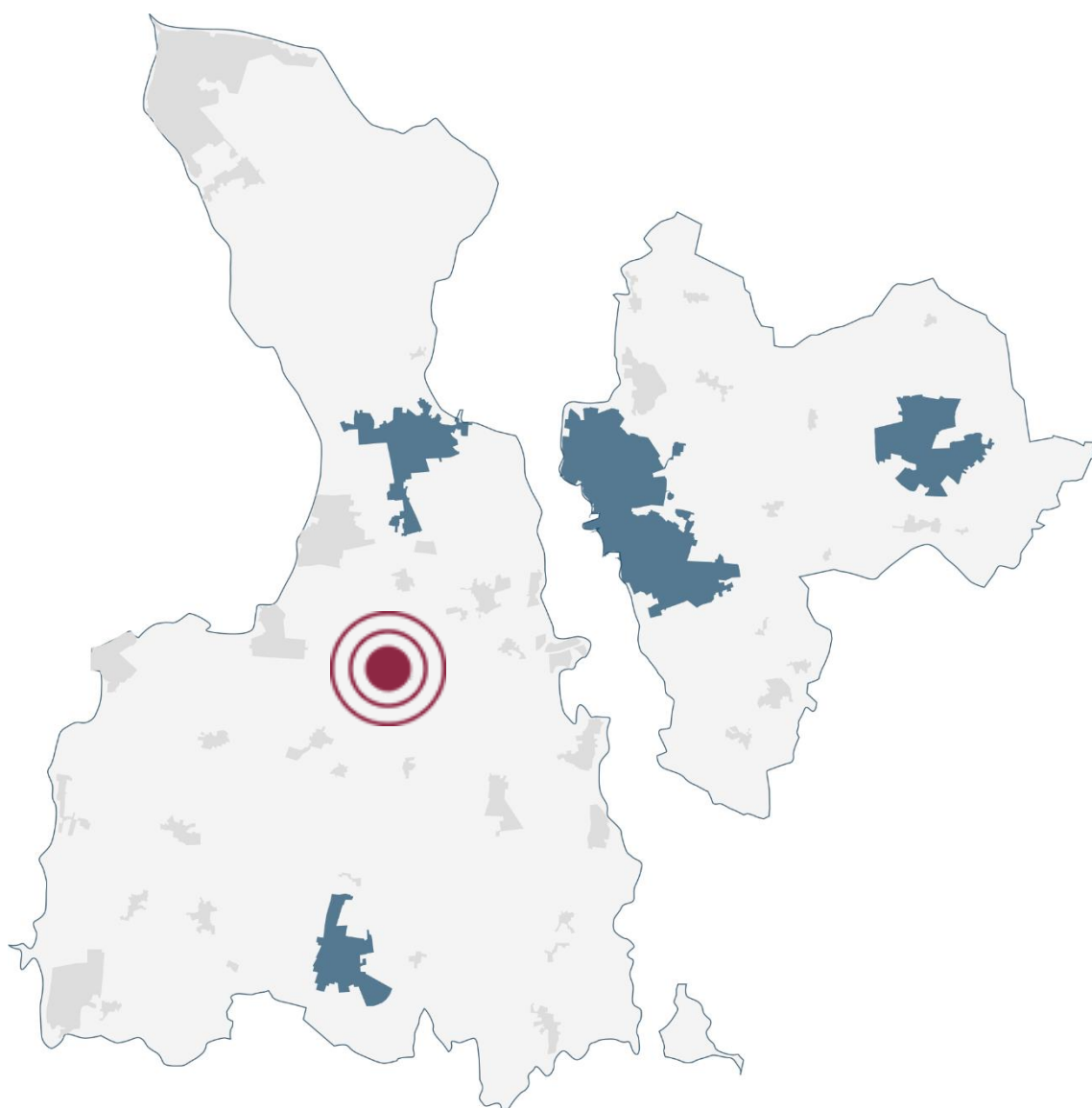


TILLÆG 027 TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

for et boligområde ved Mejerigårdsvej i
Lyngerup

FORSLAG I HØRING FRA DEN X TIL DEN X



Indhold

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET	3
BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD	3
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	3
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	5

Bestemmelser

PLANNAVN	6
PLANDISTRIKT	6
RAMMENAVN	6
GENEREL ANVENDELSE	6
SPECIFIK ANVENDELSE	6
FREMTIDIG ZONESTATUS	6
ZONESTATUS.....	6
BEBYGGELSESPROCENT	6
MAKSIMALT ANTAL ETAGER	6
MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE	6
RAMMETEKSTER.....	6

Kortbilag 1: Eksisterende kommuneplanrammer

Kortbilag 2: Fremtidige kommuneplanrammer

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre 7 boliger på 1,5 etager ved Mejerigårdsvej i Lyngerup. 6 af boligerne er dobbelthuse, med et tilhørende grønt fælles friareal. Den sidste bolig er et enfamiliehus.

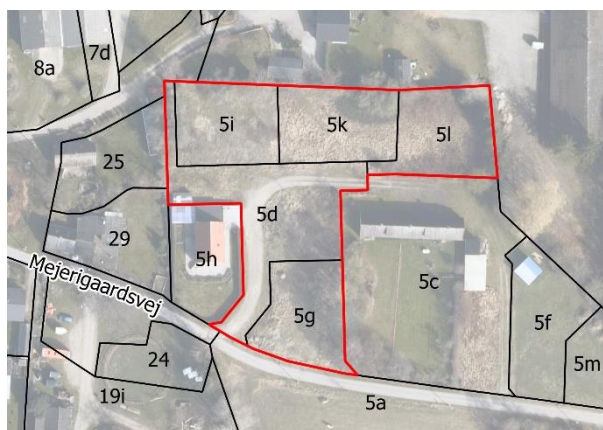
Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 2. februar 2021 at udarbejde et lokalplanforslag og et kommuneplantillæg, som åbner mulighed for dobbelthuse på Mejerigårdsvej 23B-F i Lyngerup.

FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Formålet med kommuneplantillæg 027 er at udlægge et nyt rammeområde, ramme B 4.34, der giver mulighed for at opføre en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 1,5 etager. Den nuværende kommuneplanramme muliggør åben-lav boligbebyggelse, og ikke tæt-lav boligbebyggelse, hvilket er årsagen til nærværende tillæg til kommuneplanen. Bebyggelsesprocenten på max 30 opretholdes i rammeområdet, således at landsbymiljøets åbne og grønne karakter fastholdes.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i den østlige del af Lyngerup. Rammen omfatter matrikelnumrene 5d, 5g, 5i, 5k og 5l, Lyngerup By, Gerlev. Rammen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag. Det samlede areal for rammen er 4.510 m².



Figur 1: Matrikelkort med kommuneplantillæggets afgrænsning markeret med rødt.

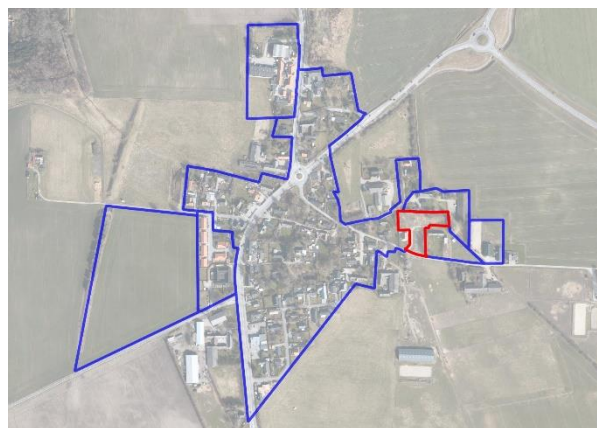
Eksisterende forhold

Området i dag rummer boligområde i byzone. Den eksisterende ramme tillader åben-lav bolig med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug

for områdets beboere. Bebyggelsen må være max. 1,5 etager, med en bygningshøjde på max. 8,5 meter. Max. bebyggelsesprocent på 30.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Kommuneplantillægget udlægger ny ramme til boligområde, der muliggør både åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthus. Den nye ramme ændrer følgende eksisterende ramme: B 4.5.



Figur 2: Kort over kommuneplanrammer i Lyngerup. Rød markering er den nye ramme.

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.

Påvirkning af Natura 2000-område

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 rastemråder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planen omfatter et område, som ligger over 3 kilometer fra nærmeste Natura 2000 område: Natura 2000 område nr. 136, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 148, med samme område afgrænsning som nærværende kommuneplantillæg, er der foretaget

en monitoring af markfirben i området i efteråret 2021. Konklusionen på monitoringen er, at der ikke findes tegn på markfirben eller tegn på forekomster af andre arter omfattet af EU Habitatdirektivets særlige beskyttelse.

Det vurderes, at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

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

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

Lokalplanen forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanen.

Lokalplanens område ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Det vurderes, at arealanvendelsen til boligområde ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er i spildevandsplanen udlagt til at være spildevandskloakeret, hvilket betyder, at kun spildevandet kan tilsluttes kloak. Tag- og overfladevand skal håndteres på den enkelte matrikel.

Spildevandsplanen er tilgængelig på Frederikssund kommunes hjemmeside.

Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er kommuneplanrammen beliggende inden for det,

der kaldes det 'Øvrige hovedstadsområde, byområde'.

Fingerplanen fastsætter bl.a. bestemmelser om, at byudvikling inden for 'Øvrige hovedstadsområde, byområde' skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund. Derudover fastsættes, at der ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Tilsvarende skal boligudbygning begrundes i lokale behov.

Der opleves en efterspørgsel på boliger i landsbyerne, hvorfor Frederikssund Kommune ønsker at give mulighed for flere boliger i det eksisterende bymiljø, samtidigt med at den åbne og grønne landsby struktur fastholdes.

Nærværende kommuneplanramme muliggør boliger i Lyngerup by i overensstemmelse med rammerne i landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling, med afsæt i de lokale forhold.

Kommuneplanens byudviklingsstrategi og temaer

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

Byudviklingsstrategi

Lyngerup er en byzonelandsby. Boligudvikling skal ske med stor hensyntagen til landsbymiljøerne i byzonelandsbyerne. Kommuneplantillægget giver mulighed for at opføre dobbelthuse, hvor der i forvejen var mulighed for enfamiliehuse, med den samme bebyggelsesprocent og bygningshøjde som i eksisterende kommuneplanramme.

Kommuneplantillægget vurderes at være i overensstemmelse med kommunens byudviklingsstrategi.

Kommuneplanrammer

Der oprettes en ny ramme B 4.34, boliger ved Mejerigårdsvej i Lyngerup. Den nye ramme oprettes for at muliggøre lokalplan 148.

Ved endelig vedtagelse af dette kommuneplantillæg sker en delvis afløsning af kommuneplanramme B 4.5 for det område der vedrører kommuneplantillægget. Rammer før og

efter vedtagelse af kommuneplantillægget fremgår af kortbilag 1 og 2.

Samtidig med udarbejdelse af dette tillæg, udarbejdes lokalplanforslag til lokalplan 148 for boliger ved Mejerigårdsvej i Lyngerup.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 027 er lokalplan 148 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

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 1976 af 27/10/2021) § 8, stk. 2.

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:

- På de matrikler, som planerne muliggør ny bebyggelse på, er der i dag mulighed for at opføre 4 enfamiliehuse, med gældende plangrundlag. Ved vedtagelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan vil der blive mulighed for at opføre 7 boliger, hvilket er en forøgelse med 3 boliger. Planerne vil ikke medføre en karakterændring af området som helhed, da planområdet er omringet af boligbebyggelse, som lokalplanområdet vil fremstå i sammenhæng med. Lokalplanen sikrer at boliger opføres som længehuse med sadeltag, som understøtter det eksisterende landsbymiljø. Desuden sikrer lokalplanen, at et eksisterende stendige og stiforbindelse bevares.
- I Lyngerup findes der ca. 100 boligenheder i dag, hvoraf langt størstedelen er parcelhuse. Ved at planlægge for dobbelthuse, vil der skabes et større udbud af boligtyper i landsbyen, dog med samme åbne struktur, som den eksisterende landsby.
- Det vurderes ikke, at 7 boliger (3 boliger mere, end der er mulighed for i dag) vil skabe en væsentlig øget trafikmængde i området.
- Det vurderes at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde

væsentligt, medføre beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en monitoring af markfirben i lokalplanområdet i efteråret 2021. Konklusionen på monitoreringen er, at der ikke findes tegn på markfirben eller tegn på forekomster af andre arter omfattet af EU Habitatdirektivets særlige beskyttelse.

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.

Bestemmelser

Med dette kommuneplantillæg defineres en del af rammeområder B 4.5 som et nyt rammeområde B 4.34.

Den eneste ændring, der sker med rammeområde B 4.34, er at der tilføjes mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i den specifikke anvendelse.

Området omfatter matrikelnumrene 5d, 5g, 5i, 5k og 5l, Lyngerup By, Gerlev.

Områdets rammebestemmelser fastlægges til følgende:

PLANNAVN

Kommuneplantillæg 027

PLANDISTRIKT

4. Skibby og den sydøstlige del af Horns Herred

RAMMENA VN

B 4.34 Boligområde ved Mejerigårdsvej i Lyngerup.

GENEREL ANVENDELSE

Boligområde

SPECIFIK ANVENDELSE

Åben-lav boligbebyggelse (1110) og tæt-lav boligbebyggelse (1120)

FREMTIDIG ZONESTATUS

Byzone

ZONESTATUS

Byzone

BEBYGGELSESPROCENT

30

MAKSIMALT ANTAL ETAGER

1.50

MAKSIMAL BYGNINGSHØJDE

8.50

RAMMETEKSTER

Områdets anvendelse

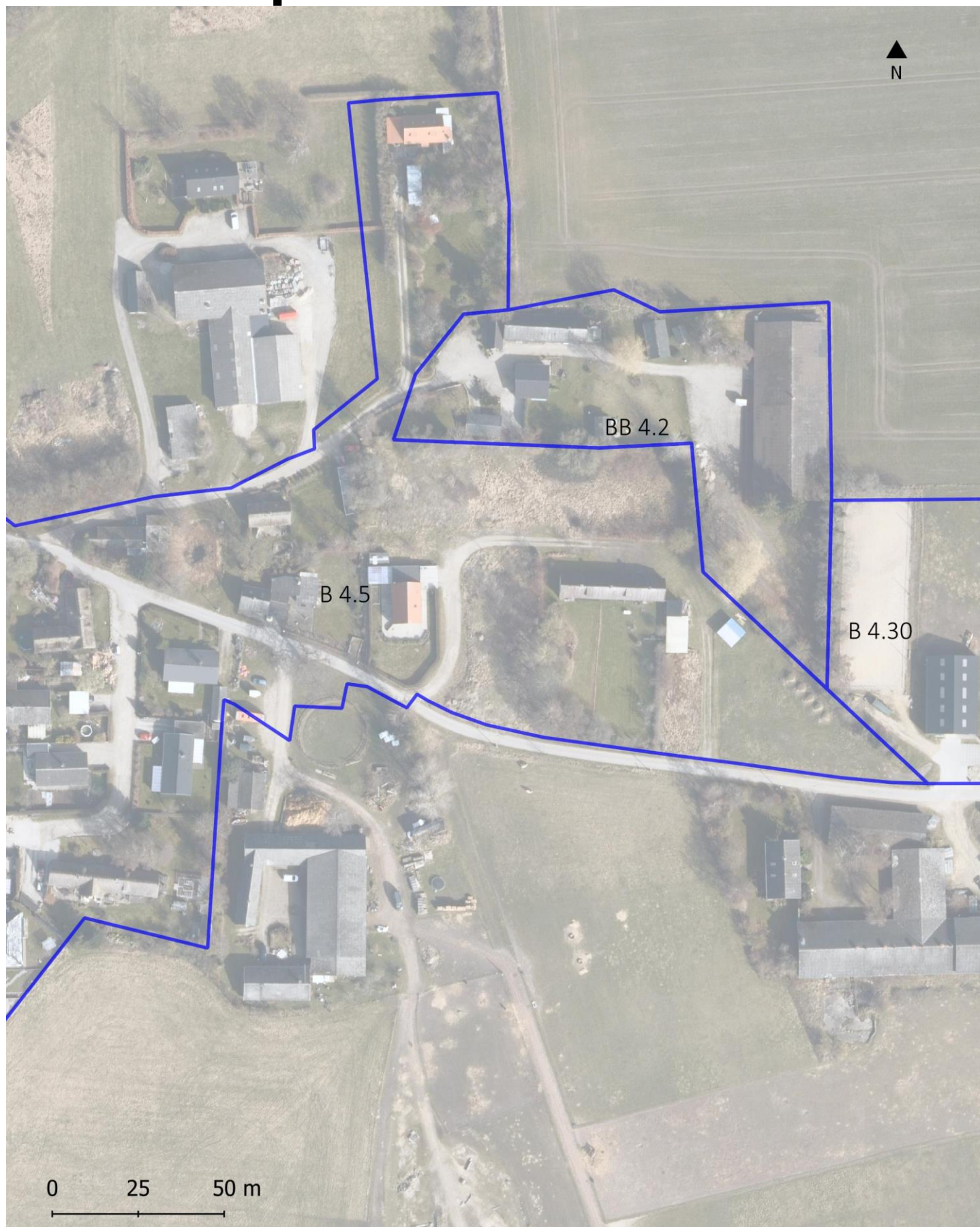
Tæt-lav boligbebyggelse må kun opføres i form af dobbelthuse.

VEDTAGELSE

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

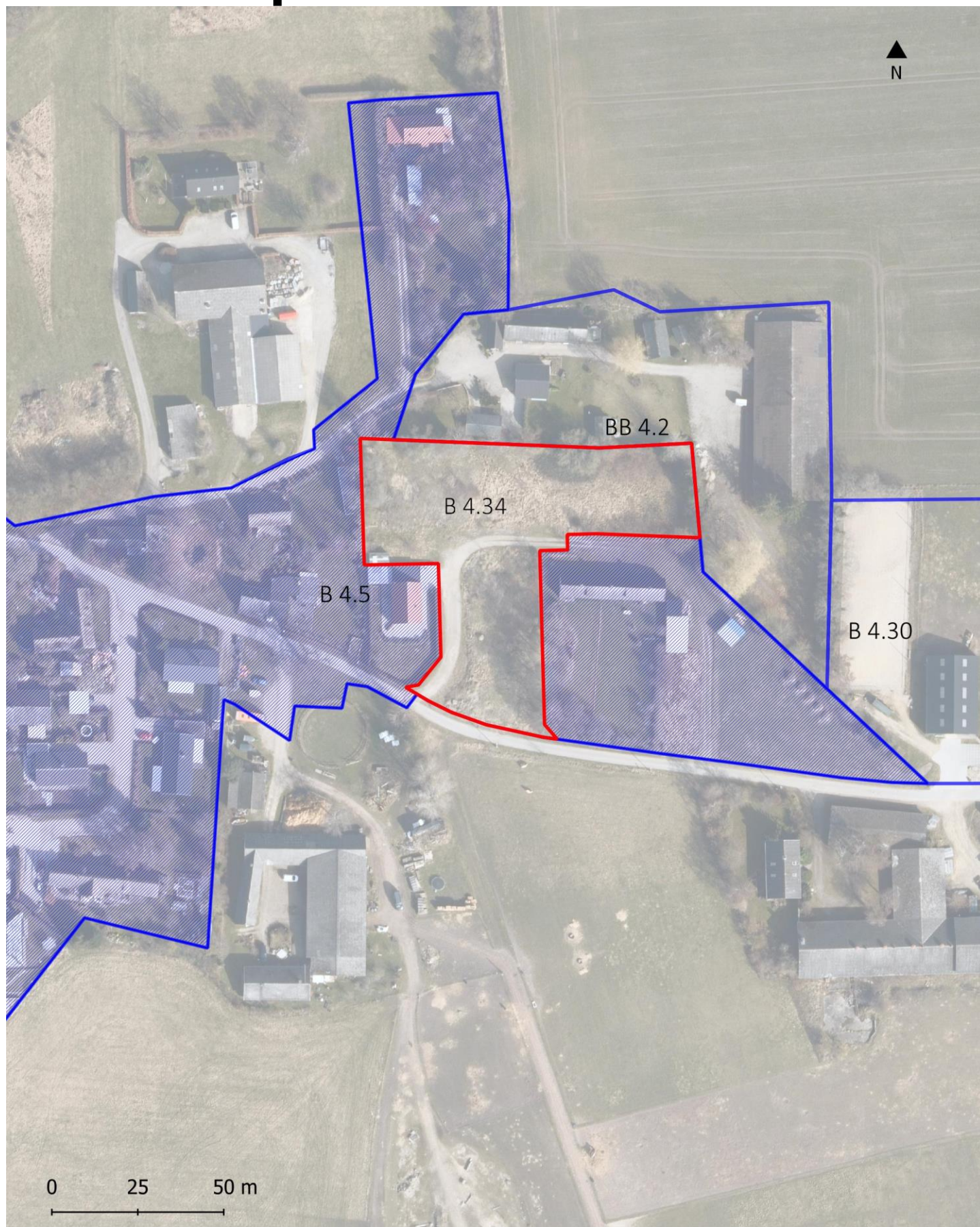
Tina Tving Stauning Borgmester /
Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1: Eksisterende kommuneplanrammer



 Eksisterende kommuneplanrammer

Kortbilag 2: Fremtidige kommuneplanrammer



□ Eksisterende kommuneplanrammer

□ Ny kommuneplanramme

▨ Eksisterende kommuneplanramme - redusert