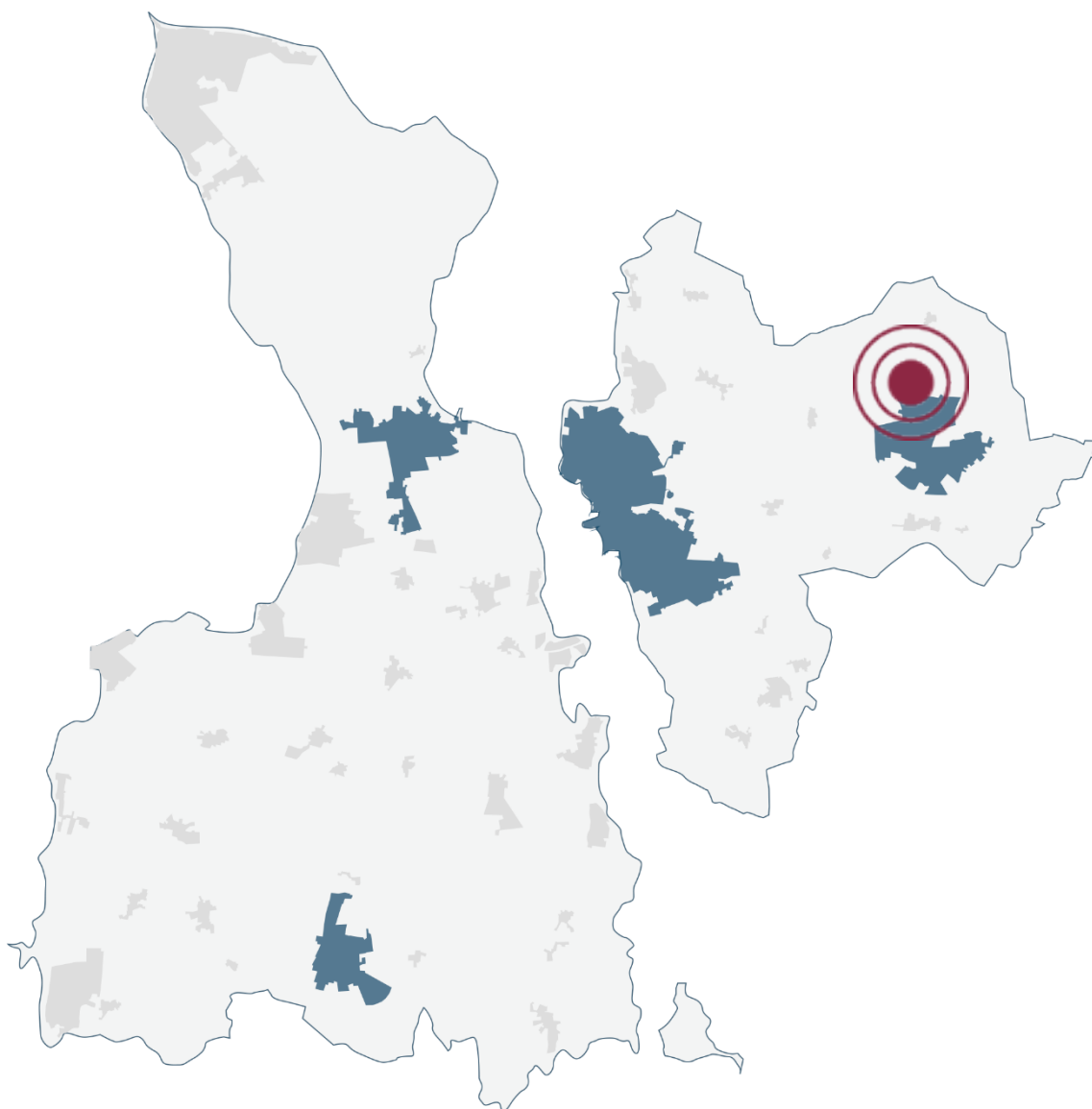


TILLÆG 11 TIL KOMMUNEPLAN 2021-2033

Boligområde ved Hillerødvej i Slangørup

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	6

Bestemmelser

KOMMUNEPLANRAMME B 3.31	7
RAMMENAVN OG -NUMMER.....	7
ZONESTATUS	7
REMTIDIG ZONESTATUSBYZONE	7
GENERL ANVENDELSE	7
SPECIFIK ANVENDELSE	7
ETAGEANTAL.....	7
BYGNINGSHØJDE.....	7
NOTAT	7
VEDTAGELSE.....	7

Kortbilag 1 – Rammeområde B3-31

Redegørelse

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om udviklingen af et område med tæt-lav boligbebyggelse på Kalvekær Eng nord for Slangerup. Planlægningen blev oprindeligt igangsat i foråret 2018, men projektet har siden hen skiftet bygherre og karakter.

På baggrund af ændrede ønsker til bebyggelsen vedtog Plan- og Miljøudvalget i Frederikssund Kommune på mødet den 11. maj 2022 en fornyet igangsætning af udarbejdelsen lokalplan og kommuneplantillæg for området.

FORMÅLET MED KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Den ansøgte bebyggelse ligger inden for kommuneplanramme B 3.31, der fastsætter etageantallet til maks. 1½ etage. Den foreslåede bebyggelse er overvejende i én etage, men med enkelte rækkehuse i to etager. Formålet med kommuneplantillægget er derfor med lokalplanlægning at give mulighed for at op til 1/3 af boligerne i rammeområdet opføres i to etager.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Kommuneplanramme B 3.31 omfatter matr.nr. 6n samt de nordlige dele af matr.nr. 6h og 2t alle Jordhøj By, Slangerup.

Planområdet afgrænses mod øst af Hillerødvej. Øst for denne ligger mod syd et nyt boligområde (Stensbjergvej og Stensbjergvej) og mod nord marker omkring Højagergaard. Mod syd og sydvest ligger naturområdet Kalvekær, mens planområdet mod nordvest og nord grænser op til åbne marker.

Eksisterende forhold

Den nordlige og østlige del af området fremstår som landbrugsareal. Områdets sydvestlige del omfatter en del af eng- og moseområdet Kalvekær. Inden for området er der mose- og engarealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. En del af disse er bevokset. Skovbevoksningen strækker sig fra Kalvekær mod nord. Umiddelbart nord for planområdet er to mindre søer ligeledes omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

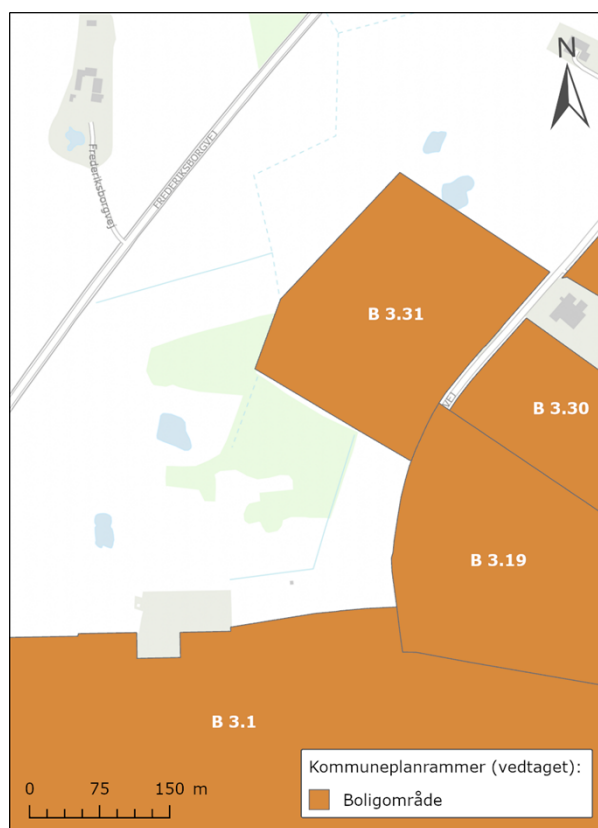
Inden for området er der en eksisterende gård. Bygningerne nedrives i forbindelse med det ansøgte projekts realisering. Gården er omkranset

af beplantning, herunder hæk omkring haven. Der er ingen yderligere bebyggelse i området.

Landskabet er højest i planområdets nordøstlige hjørne, hvorfra terrænet falder særligt mod nordvest og sydvest. Den højest beliggende del af terrænet er i kote ca. 25,5 m. I det nordlige hjørne af området falder terrænet mod vådområdet med de to mindre søer, der ligger i kote 21 m. I den sydvestlige del af området falder terrænet til ca. kote 19,5 m.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget ændres det tilladte etageantal i kommuneplanramme B 3.31 fra maks. 1½ etage til maks. 2 etager.



Gældende kommuneplanrammer ved Hillerødvej i Slangerup nord.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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

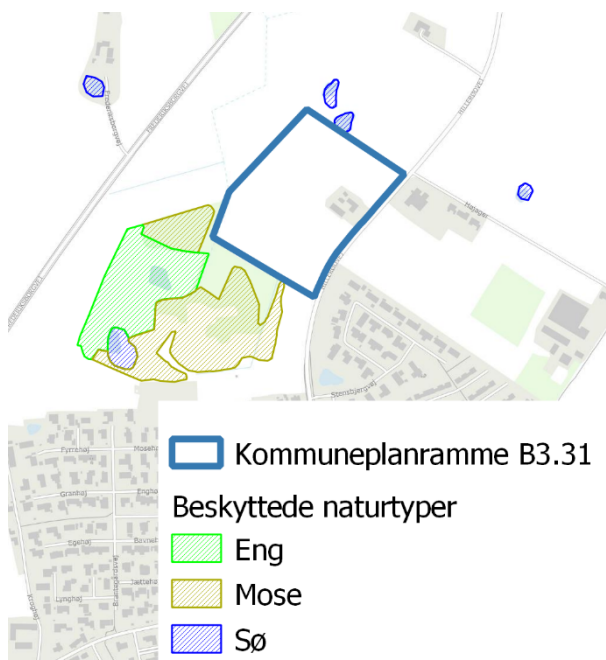
Påvirkning af Natura 2000-område

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 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.

Det nærmeste Natura 2000-habitatområde er beliggende 4 km mod sydøst (nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov), mens der er 5,5 km til et Natura 2000-habitatområde mod nordøst (nr. 270 Freerslev hegns).

Natura 2000-området Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, der er det nærmeste Natura 2000-område, indeholder den øvre del af Mølleådalen med vandløbet Hestetangs Å/ Vassingerødløbet, de store søer Furesø, Farum Sø, Bastrup Sø og Buresø, adskillige moser samt løvskovene Ganløse Eged, Terkelskov og Frederiksdal Skov. Bastrup Sø er Mølleåsystemets kildesø.



Kommuneplan 2021-2033: Beskyttet natur.

Det vurderes, at kommuneplantillægget på det foreliggende grundlag hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil medvirke til en væsentlig påvirkning af naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget i de nærmeste Natura 2000-områder. Denne vurdering er overvejende baseret på projektets karakter og afstanden til habitatområderne.

Bilag IV-arter

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

Der er registreret såvel flagermus som spidssnudet frø og stor vandsalamander i umiddelbar tilknytning til planområdet, og der er udarbejdet notat vedr. naturforhold og varetagelse af naturhensyn i forbindelse med planlægningen.

I forhold til flagermus vurderes det ikke, at projektet væsentligt vil påvirke bestande eller områdets økologiske funktionalitet for nogen af de arter af flagermus, der lever i området.

Med de inkorporerede tiltag i planlægningen samt den foreslåede drift af de kommende naturområder vurderes det, at naturområderne med tiden vil blive gode fourageringssteder for områdets bestande af flagermus og fortsat kan benyttes som jagtområde.

I forhold til spidssnudet frø vurderes det, at planlægningen ikke væsentligt vil påvirke de eksisterende bestande eller den økologiske funktionalitet for arten.

I forhold til stor vandsalamander vurderes det, at den nuværende bestand, som yngler i et vandhul ca. 400 m fra planområdet, ikke vil blive påvirket væsentligt ved det ansøgte projekts realisering.

Den fulde vurdering og konklusion kan findes i naturnotatet, der er vedlagt miljørapporten.

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. Den ændring af kommuneplanen som tillægget medfører har ikke betydning for vandområdeplanerne.

Spildevand og overfladevand

Parallelt med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan udarbejdes der et tillæg til spildevandsplanen for området. Med spildevandstillægget udlægges området til separatkloakering.

Med spildevandstillægget sikres det at der etableres et vådbassin som er tilstrækkeligt stort til at rense og forsinke vandet, så der ikke sker en væsentlig påvirkning af recipienterne ved at udlede vand fra området til et nyetableret udløb, som også fastlægges i spildevandsplanen.

Fingerplanen

Planområdet er i landsplandirektivet "Fingerplan 2019" beliggende i "Det øvrige hovedstadsområde".

Kommuneplanramme B 3.31 ligger inden for det i Fingerplanen udpegede byområde. Her må der ske byudvikling. Kommuneplantillægget er således i overensstemmelse med rammerne for landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

Stationsnærhed

Planområdet ligger ikke inden for stationsnære områder som udpeget i kommuneplanen.

Kommuneplan 2021-2033

Planområdet er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 2021-2033:

Lavbundsarealer

Inden for lavbundsarealer må der ikke etableres byggeri, anlæg m.v., som kan forringe den eksisterende natur eller muligheden for naturgenopretning. Der er ikke overlap mellem lavbundsarealet og rammeområdet B 3.31.



Kommuneplan 2021-2033: Lavbundsareal.

Landskab

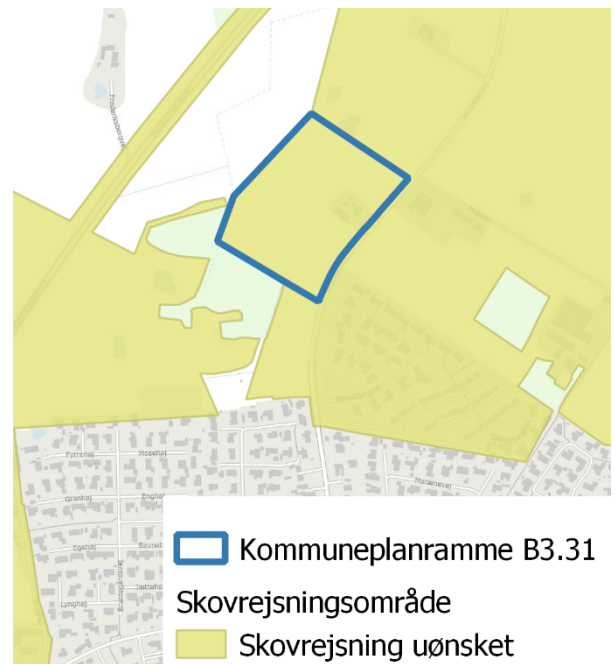
Planområdet ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget til "vedligeholdelsesområde". Inden for denne landskabsudpegning skal udvikling ske i overensstemmelse med landskabskarakteren. Byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen

skal i udformning og placering tage hensyn til den eksisterende landskabskarakter".

Kommuneplantillægget ændrer ikke på landskabsudpegningen. Der fastsættes i kommuneplanrammerne ikke bestemmelser, der er i modstrid med landskabsudpegningen.

Skovrejsning

Med undtagelse af de allerede skovtilvoksede mosearealer er skovrejsning uønsket inden for planområdet. Kommuneplantillægget ændrer ikke på udpegningen. Der fastsættes ikke bestemmelser om skovrejsning i kommuneplanrammerne.



Kommuneplan 2021-2033: Skovrejsning uønsket.

Kommuneplanrammer

Tillægget omfatter kommuneplanramme B 3.31. Afgrænsningen af kommuneplanramme B 3.31 forbliver uændret.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Miljøvurdering

Da kommuneplanen 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 der skal udarbejdes en miljøvurdering af kommuneplantillægget og den tilhørende lokalplan. Denne beslutning har været forelagt Miljøstyrelsen, Roskilde Museum, Bolig og planstyrelsen, Novafos, Vejdirektoratet som berørte eksterne myndigheder. Der er i forbindelse med høringen ikke indkommet bemærkninger til de fremsatte planer.

Der er foretaget en miljøvurdering af nærværende forslag til kommuneplantillæg og det tilhørende lokalplanforslag. Miljøvurderingen er sammenfattet i en miljørapport, der indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer. Miljørapportens indhold følger det forudgående afgrænsningsnotat, og i miljørapporten behandles følgende emner:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed
- Vand
- Klimatiske faktorer

Der er løbende foretaget en justering af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg, der sikrer, at der tages hensyn til de i miljørapporten behandlede emner. Det vurderes på den baggrund, at planlægningen med de indarbejdede afværgeforanstaltninger ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Inden for områder i byzone og sommerhusområder kan Byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel, jf. planlovens § 12. 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 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 hjemmel i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser) foretages følgende ændringer til Kommuneplan 2021-2033 for Frederikssund Kommune.

KOMMUNEPLANRAMME B 3.31

Eneste ændring til kommuneplanrammen er, at det tilladte etageantal hæves fra maks. 1½ etage til maks. 2 etager.

Områdets rammebestemmelser fastlægges til:

RAMMENAVN OG –NUMMER

B 3.31 Vest for Hillerødvej

ZONESTATUS

Landzone

REMTIDIG ZONESTATUSBYZONE

Byzone

GENEREL ANVENDELSE

Boligområde

SPECIFIK ANVENDELSE

Åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse

BEBYGGELSESPROCENT

Maks. 30 for åben-lav boligbebyggelse

Maks. 45 for tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocenten beregnes for den enkelte ejendom inkl. andel i friareal.

ETAGEANTAL

Maks. 2 etager

BYGNINGSHØJDE

Maks. 8,5 m

NOTAT

Åben-lav bolig og tæt-lav bolig.

Maks. bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav og 45 tæt-lav

Det fastsættes at højst 1/3 af boligerne må opføres i 2 etager.

Fremtidig byzone. Området overføres med lokalplan til byzone. Boligområdet skal udformes med udgangspunkt i terrænforholdene. Området

ligger højt og vil kunne ses langt fra. Der skal sikres rekreative forbindelser til Lystrup Skov og muligheden for at opleve skovbrynene omkring Lystrup Skov skal bevares.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 28. september 2022 efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

