



Danmarks Naturfredningsforening

Frederikssund afdeling

Den 24. oktober 2022

Til

Frederikssund kommune

Indsigelse fra Danmarks Naturfredningsforening, Frederikssund (DN) til Lokalplan 109 for rækkehuse og café ved J.F. Willumsens Vej og Strandvej i Frederikssund.

I. DNs generelle indsigelser mod lokalplanforslaget

Indholdet i dette afsnit er yderligere forklaret og begrundet i afsnit II

1. Bevaringsværdige landskaber i kystforlandet

DN mener, at bebyggelsen i delområde B vil stride mod de hensyn, som byrådet har vedtaget i kommuneplan 2021.

Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kystforlandet og derfor gælder følgende bestemmelse: ” den visuelle sammenhæng til kysten og udsigtsmulighederne over vandet skal beskyttes mod byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen, som kan svække eller udviske disse kvaliteter.”

DN er opmærksom på, at området i kommuneplan 2021 er beliggende i byzone, men området er ikke desto mindre udpeget som beskrevet.

2. Kystnær Byzone

Lokalplanforslaget redegør for at byggeriet efter byrådets vurdering er tilpasset til kystlandskabet. DN er ikke enig i denne vurdering. DN mener, at bebyggelserne både i højde og volumen afviger væsentligt fra eksisterende bebyggelse. Dette forhold er ikke begrundet i lokalplanen, således som det kræves i Planlovens § 16, stk. 5.

3. Påvirkning af Natura 2000 område

Lokalplanforslaget berører ikke Natura 2000 område Roskilde fjord direkte, men DN vurderer at konsekvensen af den planlagte bebyggelse og øgede aktivitet i området vil være parkering i Natura 2000

området. Det drejer sig om strandengen i nordlig retning begyndende ud for Strandvej nr. 6, hvor Natura 2000 går helt ind til asfalten.

Strandengen er en del af udpegningsgrundlaget. Den er smal på dette stykke og derfor ekstra sart. DN forventer, at naturtypen strandeng vil blive påvirket, hvis den benyttes til parkering.

4. Habitatdirektivets bilag IV

Delområde B ligger langs med og tæt op ad en længere strækning med tørre, solrige stenskrænter, hvor der kan leve markfirben. Der er skråningsbeskyttelse hele vejen langs dæmningen mellem J.F. Willumsens vej og det nye byggefelt på 8eu. Desuden er der også skråningsbeskyttelse der starter efter strandvej nr.6 midt i den smalle strandeng, hvor DN forventer at der bliver parkeret.

5. Klimasikring - Diger

Da et dige må anses for at være et fast anlæg, vil det ikke i den nuværende form kunne placeres på grunden, uden at komme inden for byggelinjerne som pålagt til 15 meter fra vejmidten. DN mener det bør løses ved færre boliger på 8a. I modsat fald kan diget ende med at blive en lodret betonmur. Dette vil skæmme voldsomt.

Diget bør ikke forhøjes med skærm. Selv en transparent skærm vil kraftigt medvirke til at udviske og muligvis skjule det, der kan ses af fjorden og dens kyster over hjørnet af delområde A. Lokalplanforslaget bør suppleres med illustration af mur med skærm og højdeangivelser, både set fra vej og naboer.

Lokalplanforslaget bør endvidere suppleres med en visualisering af, hvordan det vil se ud, hvis vejdirektoratet ikke giver tilladelse til dige udenfor den tinglyste vejbyggelinje. Digerne er en stor del af det endelige visuelle resultat.

Lokalplanen bør ikke endeligt vedtages, før vejdirektoratets godkendelser foreligger.

II. DNs begrundelser for generelle indsigelser

Bevaringsværdige landskaber i kystforlandet og kystnær byzone

I lokalplanrammer i kommuneplan 2021 – 2023 for byudvikling fremgår definitionen på tæt-lav bebyggelse: bebyggelsesprocent 40. Under åben-lav bebyggelse, som området generelt indeholder, står der bebyggelsesprocent 30. To af nabogrundene er dobbelthuse, men de ligger godt gemt på aflange grunde. Set fra J.F. Willumsens vej vil tæt-lav bebyggelse falde helt udenfor områdets fritliggende enfamiliehuse i 1 og 1 ½ plans huse.

Grundens størrelse - efter at vejbyggelinjen har skåret et stykke af - svarer til 3 grunde i området. Bygges der 3 parcelhuse vil det falde ind i området, specielt hvis der bygges diger i jord som beplantes med strandengens græs og urter.

Bebyggelsesprocenten er helt oppe på 48 % i område A. Dertil skal lægges, at hver bolig må opføre sekundære boliger på 20 m². 17x20 m² er 340 m² - altså svarende til to ekstra villaer.

“Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse, der er tilpasset skalaen i den eksisterende omkringliggende bebyggelse, som er enfamiliehuse og enkelte rækkehuse.” (citat fra lokalplanforslaget).

DN ønsker at præcisere, at det der beskrives som "enkelte rækkehuse" er to dobbelthuse.

DN mener derfor ikke, at skalaen er tilpasset, når der opføres 5 kompakte rækkehus-blokke. Disses placering og udformning gør, at de set udefra bliver til én samlet blok helt uden gennemkik.

"Lokalplanen giver mulighed for byggeri i højst 1 etage på arealet tættest på kysten (Matrikel 8eu) og 1½ etage på arealet øst for Strandvej (matrikel 8a). Højder og volumen adskiller sig ikke fra den eksisterende bebyggelse i området, som består af parcelhuse i 1-1½ etage uden særlig bevaringsværdi." (citater fra lokalplanforslaget).

Der har ikke - os bekendt - været givet tilladelse til opførelse af blivende bebyggelse på 8eu tidligere. Nu vil man tillade 290 m² (svarende til et meget stort parcelhus) tæt på kysten. Vi vurderer den nye og nu faste bebyggelse til at være 5-6 gange større end Route 66. Ydermere er gulvkoten for bebyggelsen til erhverv fastlagt til kote 2,5 over DVR90, dvs. hævet lidt over en meter i forhold til omgivelserne langs den flade kyst.

Ligesom resten af kysten i området er uden blivende bebyggelse, bør strandgrunden også være det.

På matrikel 8a adskiller volumen sig også samlet set markant fra den eksisterende bebyggelse. I en grad så der ikke kommer kikk mellem husene, og der vil blive et voldsomt fravær af beplantning, som ellers hører til i et ældre villakvarter. En beplantning, der heller ikke er givet plads til, kan komme med tiden. Samlet giver den nye mørke bebyggelse et fortægt udtryk.

"Det udlagte byggefelt ved broen er større end den eksisterende Strandgrill, men feltets placering ved vejen og tilbagetrukket fra kysten giver en mere bynær sammenhæng end den eksisterende løsrevne bygning, som skal fjernes." (citater fra lokalplanforslaget)

Feltets placering er meget tæt op ad den skråningsbeskyttede og maritimt udseende stenkant, der ligger mellem vej og strandgrundens p-område. Disse bølgebrydende sten er en del af stedets særkende, som fra mange vinkler vil blive helt skjult af en bygning hævet ca. en meter over omgivelserne.

Såfremt byrådet ønsker en erhvervsbygning med bynær sammenhæng, bør den placeres på delområde A, og ikke som foreslået på strandgrunden.

Fra store dele af 8eu vil man ikke kunne se fjorden mod syd for den 290 m² store, langstrakte erhvervsbygning samt affaldsbygning. De mange gående, cyklister og bilister, der færdes på strækningen fra krydset ved strandvejen og videre til broen, nyder i dag udsigten mod nord i fjordlandskabet og de vil i stedet kunne se ind i bagsiden af den enorme erhvervsbygning.

Dette byområde er et ældre villakvarter med store tilgroede grunde. Der er udbredt kikk mellem huse og endnu mere langs tagflader, da der er lav bebyggelsesprocent og 1 ½ plan med lav trempel. Dette gælder også de nærmeste villaer langs J.F. Willumsens vej, og derefter kommer spejderne og børnehaven som har træer i mængde og størrelser så det kan sidestilles med en park. Intet af dette ses afspejlet i lokalplanen.

Natura 2000

Ifølge planen slås strandgrundens (matr. nr.8eu) to parkeringsarealer sammen. DN skønner at det betyder uændret antal parkeringspladser, skønt der bygges på et langt større område. Men på dette område vil bilnummer 2 fra de 17 nye boliger, samt deres gæster og vinteropbevaring af mindre både samt

campingvogne fra 17 boliger også skulle være. Samt formentlig endnu flere kunder og kanoer og kajaker. Vi forventer også oplagring af udlejningskajaker. Et andet problem der formentlig vil komme, er reservationsskilte til private og erhverv som vil medføre at pladser periodevis står tomme. Vi ser kun 2 muligheder for de mange ekstra parkeringer, nemlig langs den smalle Klintevej med grus fortov samt i kanten af Strandvej. På Strandvej passerer to biler hinanden ved at sænke farten og den ene kører ud i grus/græs. Dvs. der kan kun parkeres i den ene side. Det er ofte vandsiden, da der ikke er fortov ind mod bebyggelsen. Det vil være et trafikalt problem for det ret store boligområde der har Strandvej som eneste adgangsvej. Derudover vil vi gøre opmærksom på at Natura 2000 og strandengsbeplantningen går helt ind til asfalten på Strandvej.

Altså må det forventes, at der bliver direkte parkering i Natura 2000 og EU – fuglebeskyttelsesområde.

Rekreative muligheder og formidling

Frederikssund kommune rummer mange skønne strandstykker, som er egnede til formidling. For Færgedgården, Willumsens Museum, hele campusområdet, adskillige børnehaver og spejdergrupper er dette den nærmeste og derfor bedst egnede. Disse grupper kommer for at opleve og lære om den unikke natur, og det er derfor vigtigt at strandengen ikke er slidt og har så naturligt et udseende som muligt, så der er noget at formidle.

Fjordstien går langs dette strandområde og er en stor turist – attraktion, netop på grund af de smukke frie kyststrækninger.

Udlejning af kanoer og kajaker bør i stedet ske i nærheden af det kommende maritime center eller byens to havne.

Tidligere byråd har investeret i en flot entre til byen den gang de opkøbte trekant grunden ved indkørslen til Færgelvej, fjernede tanken og lod den plante til med striber af træer og buske. Hele vejstrækningen fra broen til krydset ved campus er præget af gamle træer, grønne hække med kik til ældre huse. Kik til spejderhytter og Willumsens Museum, begge med åbne arealer og skønne gamle træer. Også den fine træbro, hvor J.F. Willumsens vej skærer gennem den gamle litorina skrænt.

DN mener, at den tætte bebyggelse på 8a eller en bygning på 8eu ikke vil bidrage til skønheden. Disse grunde skulle gerne bidrage med et smukt og tydeligt landmark: "Nu er du ved Roskilde Fjord", i stedet for at skjule og udviske områdets særkende. Stedet rummer værdifuld bynatur, som der bør værnes om. Skrevet på en anden måde i kommunens Landskabsstrategi Område 8 for Frederikssund Istidslandskab: "Med udsigterne til øget byvækst og dermed flere beboere, anbefales de bynære rekreative muligheder styrket."

DN mener, at vi skal give naturen plads og værne om vore smukke frie kyststrækninger – også i byzone!

II Supplerende indsigelser

Trafik og parkering

Har byrådet vurderet de trafikale forhold? At "Vejadgangen til delområde B skal ske fra Strandvej." er fint og ser man på kort 4 er adgangen via den røde pil ok. Men der er tegnet en ind-/udkørsel på samme sted, som den er i dag. Og med den nuværende trafik er der ofte flaskehals med den nære placering til krydset.

Som det er nu med grillens kunder, pendler- og samkørselparkering, lystfiskere og folk, der bare holder ind for at nyde fuglelivet og fjordlandskabet, bliver der jævnligt parkeret, så det er lidt svært at køre forbi.

"Visualisering - Byggeriet set fra Kronprins Frederiks Bro – Ny boligbebyggelse er vist i grå farver, Ny erhvervsbygning er vist med sorte facader og grønt tag. Byggefelt til erhvervsbygning vises ikke fuldt udbygget." (Citat fra lokalplanforslaget) Hvis byggefeltet ikke vises fuldt udbygget, er det så overhovedet en visualisering?

Kommuneplanrammer – et demokratisk problem

Der skal formentlig stå "Området er omfattet af rammeområde BB1.10 i Kommuneplan 2021."

Under revision af planrammer i kommuneplan 2021-2033 valgte byrådet at lægge 8a og 8eu i samme ramme. Det har den effekt at bebyggelsesprocenten kan regnes ud for matriklerne sammenlagt. Samtidig har man valgt ikke at fastsætte en maksimal bebyggelsesprocent. Ifølge den nye ramme BB 1.10 kan hele området nu benyttes til enten erhverv, åben-lav boligbebyggelse eller som noget helt nyt tæt-lav boligbebyggelse. På trods af, at byrådet er bekendt med, at der er en større gruppe borgere og foreninger der interesserer sig for dette område. Og byrådet må også have været bekendt med, at en del af arealet som nævnt ovenfor er udpeget som bevaringsværdigt kystforland. DN opfatter dette som et demokratisk problem.

Bebyggelsens udseende

DN mener, at det ikke bør tillades at udfylde rummet mellem tagfladerne, hvis flere boliger er bygget sammen. Der må ligeledes ikke være forhøjede trempler, kviste, elevatorskakte eller andet der fylder mellem tagflader. Det vil fjerne de få muligheder for gennemkik og give bebyggelsen et meget kompakt udtryk, der er uforeneligt med den kystnære placering. Samtidig fjernes det luftige præg af villakvarter i området.

For at bebyggelsen falder mest muligt ind i kvarteret, bør der kun godkendes materialer, som allerede anvendes samt en kombination af dem. Pudset eller muret mur, skiffer eller træbeklædning i natur eller naturlige farver. Udvendige vinduesrammer skal være naturtræ eller malet i naturlige farver.

Tekniske anlæg.

Tekniske anlæg bør placeres på en sådan måde, at de ikke påvirker oplevelsen af fjorden og dens kyster og kun på delområde A.

Skiltning delområde B

"Udhængsskilte må ikke være større end 0,5 m." (Citat fra lokalplanforslaget) Det er vores opfattelse, at der mangler en angivelse, fx 0,5m x 0,2m. DN ønsker ingen udhængsskilte. Overordnet ønsker DN, at mulighederne for erhverv flyttes fra delområde B til A. Samtidig bør skiltningsmulighederne fra delområde B ligeledes overføres til delområde A.

Beplantning

”Friarealer vist på kortbilag 3, skal fremstå med græs/eng og/eller buske” (Citat fra lokalplanforslaget)

DN ønsker teksten erstattet med ”Friarealer og fælles opholdsareal vist på kortbilag 3, skal fremstå friholdt for fliser og anden fast belægning samt invasive planter som fx Rosa Rugosa (rynkete rose). På delområde B fastholdes strandens bevoksning.”

Renovation - affaldshåndtering

Da DN ønsker matrikel 8eu friholdt for bebyggelse, vil det ikke være nødvendigt at etablere fælles affaldsløsning til dagrenovation eller øvrige affaldsfraktioner. En mindre restaffaldsspand af den slags, der stilles op ved flere af kommunens bænke, tildækket for fugle, vil ikke skæmme væsentligt

Oplag

For at bevare oplevelsen af kystlandskabet og udsigten ønsker DN ikke oplag af både, campingvogne og lignende på delområde B.

Det er vigtigt, at delområde B og stranden øst herfor, der er registreret som naturbeskyttelsesområde, friholdes for oplag af kanoer og kajakker. Både for direkte at beskytte strandengen, men også indirekte ved ikke at optage p-pladser, så Natura 2000 området belastes med parkering.

Terrænregulering

På delområde B som i Landskabsanalysen er vurderet og angivet som både ”visuelle oplevelsesmuligheder” og ”sårbart landskab” bør der ikke ske terrænreguleringer.

**Med venlig hilsen
Danmarks Naturfredningsforening,
Frederikssund afdeling**

**Per Seerup
afdelingsformand**