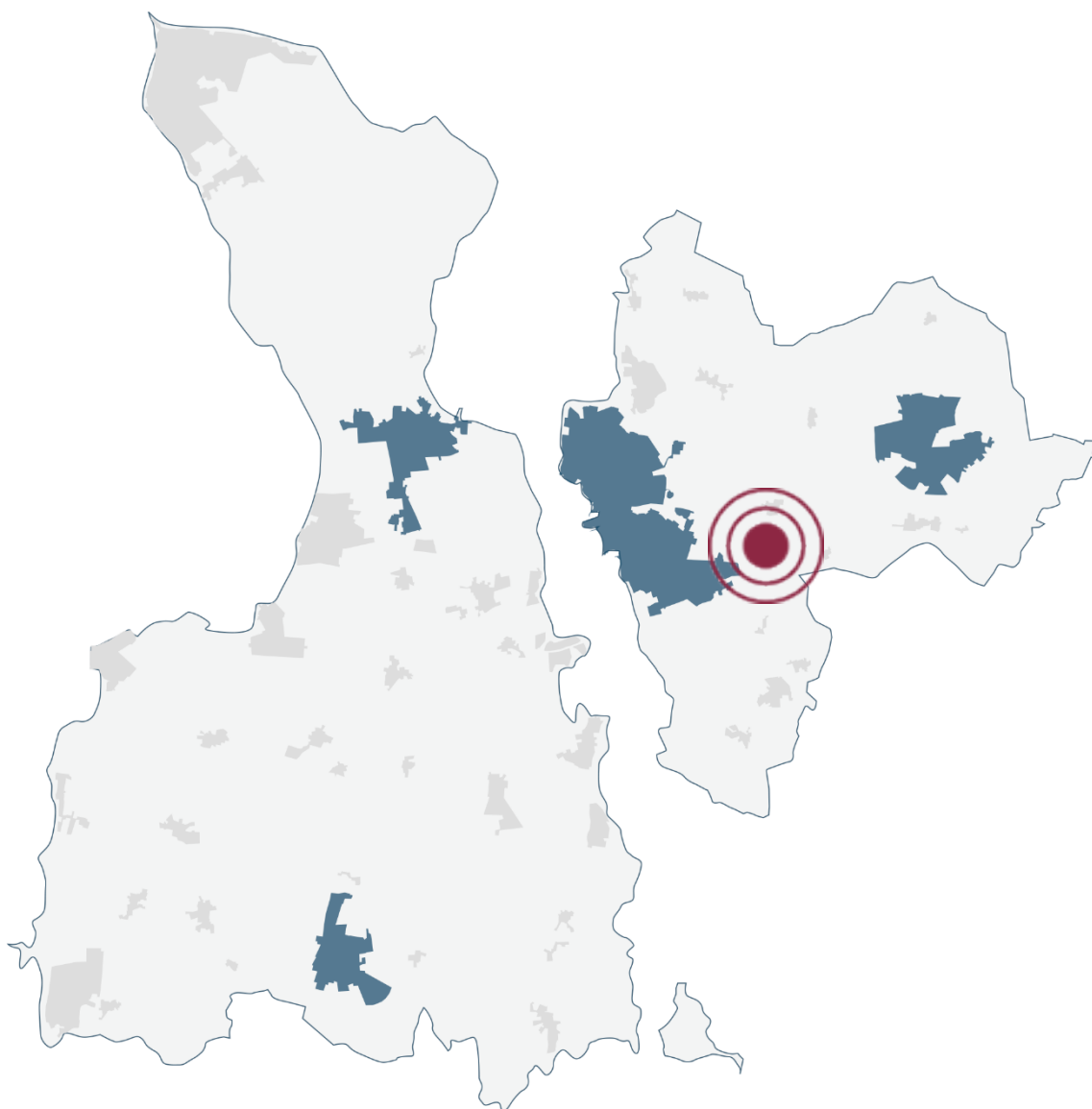


# LOKALPLAN 164

For erhvervsområde nord for Haldor  
Topsøe Park i Vinge

Planens status: planen har været i offentlig høring  
og skal politisk behandles til endelig vedtagelse



# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.

Byrådet kan herved påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

Indledningsvist beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for anvendelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser kan være uddybet med en kommentar.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes. En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.



# Indhold

## **Redegørelse**

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN .....	4
FORMÅLET MED LOKALPLANEN .....	4
LOKALPLANENS INDHOLD .....	4
BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK .....	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	6
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER .....	11
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....	13
SERVITUTTER .....	14
EKSPPROPRIATION .....	14

## **Bestemmelser**

§ 1. FORMÅL .....	15
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS .....	15
§ 3. ANVENDELSE .....	15
§ 4. Udstykning .....	15
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	15
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	17
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	17
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER .....	18
§ 9. LEDNINGS- OG FORSYNINGSPLIGT .....	21
§ 10. GRUNDEJERFORENING .....	21
§ 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING .....	21
§ 12. RETSVIRKNING .....	22
VEDTAGELSE .....	22

## **Kortbilag 1 - Eksisterende forhold**

## **Kortbilag 2 - Veje, byggelinjer mv.**

## **Kortbilag 3 - Regnvand, natur mv.**

## **Kortbilag 4 - Illustrationsplan**

## **Visualiseringer**

# Redegørelse

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra en større virksomhed som ønsker at placere sig i området samt et politisk ønske om at klargøre området til fremtidigt salg af ejendom til erhvervsudvikling. Planområdet ligger indenfor den samlede udviklingsplan for Vinge og skal udvikles som et moderne erhvervsområde med særligt fokus på bæredygtighed og en grøn erhvervsprofil.

Foss A/S købte i foråret 2022 en del af ejendommen matr. nr. 20a Oppe Sundby By, Oppe Sundby af Frederikssund Kommune. Den del af lokalplanområdet ønskes anvendt til produktionsfacilitet for FOSS, der flytter dele af sin aktivitet fra Hillerød til Vinge. Der lægges op til en etapevis udbygning af området.

Området er beliggende i landzone og ikke tidligere omfattet af en lokalplan.

## FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervsformål samt overføre dele af matr.nr. 20a Oppe Sundby By, Oppe Sundby, fra landzone til byzone.

Lokalplanen skal desuden sikre mulighed for tilkobling til det overordnede vejnet i Vinge, den kommende Frederikssundmotorvej samt til det eksisterende erhvervsområde i Frederikssund ved Strandvangen i vest.

Andre formål er at sikre, at området disponeres under hensyn til de eksisterende naturkvaliteter med henblik på at sikre levevilkår for dyre- og planteliv i området samt at området anvendes og udformes under hensyn til drikkevandsinteresser og lokal håndtering af regnvand.

Sidst er det lokalplanens formål at sikre at erhvervsaktiviteterne i området understøtter visionen om Vinge som en bæredygtig by, ved at muliggøre, at der kan etableres VE-anlæg i tilknytning til erhvervsområdet.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af erhvervsvirksomheder indenfor området og fastlægger bestemmelser for den overordnede disponering af området, herunder vejføring, grøn/blå strukturer og afgrænsning mod omgivelserne.

### Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets overordnede anvendelse til erhvervsformål.

Den detaljerede anvendelse for planområdet fastlægges til erhvervsformål i form af produktionserhverv, lager, og transport- og logistik, alle med tilhørende administration, udviklingsfaciliteter, tekniske anlæg, herunder anlæg til regnvandshåndtering samt infrastruktur mv. Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 3-6.

### Zonestatus

Lokalplanen overfører planområdet til byzone.



*Illustration af erhvervsbebyggelsen set fra nordøst, hvor bygningen er 12 meter høj.*





*Illustrationsplan, der viser disponering af bebyggelse og tilhørende grønne arealer for Foss ejendom*

### Udstykning

Lokalplanen fastsætter fleksible bestemmelser for udstykning, der sikrer at området udgør en attraktiv lokaliseringsmulighed for både små som store virksomheder. Planen fastlægger derfor en mindste grundstørrelse på 7.000 m<sup>2</sup>.

### Infrastruktur og vejadgang

Nye ejendomme indenfor lokalplanområdet vejbetjenes fra Haldor Topsøe Park, hvorfra trafikken i lokalplanområdet fordeles videre via et lukket internt vejnet. Indenfor planområdet fastlægges areal til en fremtidig vej mellem Haldor Topsøe Park og Ågade. Ved Ågade etableres et tilslutningsanlæg til den kommende Frederikssundsmotorvej.

### Stier

Der reserveres areal til stiforbindelse langs Sillebro Å og en stiføring, der i planområdets sydvestlige grænse kobles op på den planlagte nord-sydgående hovedsti-forbindelse i Vinges grønne hjerte.

### Bebyggelse omfang, placering og ydre fremtræden

Lokalplanen søger i videst mulige omfang at indpasse bebyggelsen under hensyn til

landskabets naturlige konturer ved bl.a. at begrænse omfanget af terrænregulering.

Desuden stiller lokalplanen krav til bebyggelsens udformning og dimensioner samt skiltning og udendørs belysning med henblik på at undgå overdimensionerede bygningskroppe samt unødigt lys- og visuel forurening, der kan påvirke oplevelsen af landskabet og det åbne land.

Der fastlægges byggegrænser langs Sillebro Å som sikrer, at de nære arealer langs åen friholdes for bebyggelse.

Desuden fastlægges byggegrænser langs Haldor Topsøe Park og den fremtidige mulige vejføring i sydvest. Byggegrænserne sikrer areal til en fremtidig vejføring og en sammenhængende beplantning langs vejene fra den eksisterende skov i planområdets sydvestlige hjørne til beplantningen langs Sillebro Å, der skal fungere som ledelinje for flagermus.



Luftfoto fra 2021 med lokalplanområdet vist med rødt.

## BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

### Beliggenhed

Planområdet ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde ved Strandvangen i det sydøstlige Frederikssund, og i den østlige del af Frederikssund Kommune ca. 700 meter syd for Sundbylille. Planområdet udgør den nordligste del af Vinge by og ligger ca. 1.800 meter nord for Vinge station. Planområdet forventes gennemskåret af den planlagte nordlige til- og frakørsel på Frederikssundmotorvejen.

Området udgør ca. 18,5 ha og omfatter dele af matrikelnummer 20a, Oppe Sundby By, Oppe Sundby.

### Eksisterende forhold og historik

Lokalplanområdet er beliggende i et bakket landskab med vekslende bakkedrag og dalsænkninger.

Landskabet inden for lokalplanområdet falder naturligt fra et højdedrag i området sydvestlige hjørne og ned mod Sillebro Å. Åen løber langs planområdets nordlige grænse, og udgør en naturlig afgrænsning af planområdet.

Mod øst grænser planområdet op til det åbne land.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Frederikssundvej og mod syd af Haldor Topsøe Park.

Størstedelen af området anvendes i dag til landbrugsformål i form af opdyrkede marker.

I områdets vestlige del ligger Spangegård, der ejes af Frederikssund Kommune. Spangegård er den gamle hovedgård, som de omkringliggende landbrugsjorde har tilhørt. Spangegård nedrives i forbindelse med lokalplanens realisering. Umiddelbart syd for Spangegård ligger et mindre skovområde på ca. 1,5 ha.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen. I det følgende beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning.

### Natura 2000, beskyttede arter og natur

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.

Der kan endvidere ikke gives 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.

Lokalplanområdet er ikke inden for et Natura 2000-område. Der er ca. 2,5 km til det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 område nr. 136 'Roskilde Fjord'.

Planområdet henligger i dag som intensivt dyrket landbrugsjord med begrænset naturmæssige kvaliteter på nær et mindre skovareal i områdets sydvestlige del.

Sillebro Å langs planområdets nordlige grænse er omfattet af § 3-beskyttelse. Der må ikke ske ændringer i §3-naturtypernes tilstand, herunder vandløbets naturtilstand, medmindre Frederikssund Kommune har meddelt dispensation iht. Naturbeskyttelsesloven.

Der er registreret forekomster af flagermus i området omkring Spangegård og det nærliggende skovareal. Der er derfor foretaget en undersøgelse (Cowi, 2021 og 2023), i området med det formål at vurdere omfanget i forekomsten af flagermus samt vurdere træer og bygninger inden for lokalplanområdet med hensyn til egnethed som habitat for flagermus.

Ved undersøgelsen blev der ikke fundet tegn på flagermus i egnede hulheder eller på bygninger inden for området, og det kan derfor ikke dokumenteres at der er rastende flagermus i området.

Flere steder blev der dog registreret flagermus lige omkring solnedgang, hvilket antyder at flagermusene har opholdssteder inden for eller i umiddelbar nærhed til planområdet. Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan være rastende flagermus i én eller flere af bygningerne.

Undersøgelsen konkluderer, at lokalplanområdet indeholder områder som har en vis betydning for flagermusenes fouragering i rasteperioden, herunder særligt skoven syd for Spangegård og bevoksningen langs med Sillebro Å.

Dog vurderes det tillige, at nedrivning af bygninger eller etablering af ny bebyggelse i

området ikke vil påvirke områdets økologiske funktionalitet for flagermus under forudsætning af at skoven syd for Spangegård og bevoksningen langs Sillebro Å bevares eller suppleres med yderligere træer og buske, samt at der ikke etableres ny barrierevirkning imellem dem.

Lokalplanen forudsætter at en mindre del af skoven fældes i forbindelse med etablering af ny vej mellem Haldor Topsøe Park og Ågade.

Udviklingen af Vinge Nord skal ske under forudsætning af, at der gennemføres en række tiltag, der skal beskytte og styrke levestedsbetingelserne for de bilag IV arter, der er registreret i området. For at sikre lokalplanområdets økologiske funktionalitet for flagermus fastsætter lokalplanen derfor bestemmelser der sikrer bevarelsen af størstedelen af det eksisterende skovareal samt sikrer de naturmæssige værdier langs Sillebro Å. Foruden bevarelsen af de eksisterende naturværdier fastsætter lokalplanen bestemmelser for en gennemgående grøn struktur med ledelinje for flagermus mellem det eksisterende skovareal og bevoksningen langs Sillebro Å.

Ved etablering af den nord-sydgående vej skal en del af skovarealet fældes. Der er 3 træer inden for det potentielle vejareal, der er potentielt egnede som raste-, yngle- og/eller overvintringshabitat. Ved konstatering af flagermus i et eller flere af de potentielt egnede træer, skal der etableres afværgeforanstaltninger forud for fældning. Som afværgeforanstaltning skal der laves erstatningshabitater i form af nye kunstige hulheder i egnede træer. Her vil den østlige ende af skoven være at foretrække. Erstatningshabitater skal være i størrelsesorden 1:2.

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

Vurderingen begrundes med afstanden på ca. 2,5 km, og de ovenfor nævnte tiltag der sikres i lokalplanen, herunder bevaring af skov og beplantning langs Sillebro Å og etablering af ledelinje for flagermus.

### **Vandområdeplaner**

Frederikssund Kommune er omfattet af de gældende vandområdeplaner 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II – Sjælland samt forslag til de nye vandområdeplaner 2021-2027. 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. Indsatsen i den kommende planperiode (2021-2027) omfatter et indsatsprogram for forbedring af de fysiske forhold i vandløbene.

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.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og ligger inden for indvindingsoplandene til Ådalens Vandværk, Åbjerg Vandværk og Marbæk Nord Vandværk.

Der må således ikke nedsives ikke rensed vand fra tage eller veje og parkeringspladser m.v. indenfor planområdet til grundvandet, men vandet skal ledes til rensning, og overflader og belægninger på veje og parkeringsarealer skal være tætte med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Under hensyn til beskyttelsen af drikkevandsinteresserne i området, stiller lokalplanen krav om, at virksomheder der håndterer materialer som udgør en potentiel forureningsrisiko for grundvandsressourcen, skal sikre at disse ikke udledes og nedsives. Det betyder blandt andet at alle områder, hvor der håndteres stoffer som udgør en potentiel risiko for grundvandet, ligeledes skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med en afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssumpen skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

På baggrund af ovenstående, og da lokalplanen hverken forringer eller forhindrer de fastlagte miljømål og derudover er i overensstemmelse med vandområdeplanen, vurderes det, at arealanvendelsen til erhvervsformål ikke vil

medføre påvirkning af eller en øget risiko for grundvandet.

### **Museumsloven**

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til ROMU, Roskilde Museum.

Indenfor lokalplanområdet er der registreret 4 ikke fredede fortidsminder, herunder dysse, jættestue, langhøj og stenlægning.

Roskilde Museum har gennemført en arkæologisk forundersøgelse i området med fund af omfattende koncentrationer af jordfaste fortidsminder indenfor fire delområder/felter med et samlet areal på ca. 27.600 m<sup>2</sup>. Museet gennemfører i 2023 yderligere arkæologisk undersøgelse.

### **Skovbyggelinje**

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen fra skoven i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Skovbyggelinjen henhører under Naturbeskyttelseslovens § 17.

Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.

Byggerier indenfor skovbyggelinjen kræver dispensation fra Frederikssund Kommune i hvert enkelt tilfælde. Planen for området, tager i det omfang det er muligt, hensyn til de nuværende forhold, herunder også skoven, ved at fastsætte bestemmelser som bevarer størstedelen af det nuværende skovareal indenfor matrikel 20a, hvilket blandt andet er med til at sikrer at den økologiske funktionalitet for flagermus kan opretholdes i området.

Fredskovnoteringen på matriklen ophæves parallelt med udarbejdelsen af lokalplanen.

### **Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen**

Planområdet ligger i en afstand på ca. 2.5 km til Roskilde Fjord og ligger derfor inden for kystnærhedszonen. Området er således omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner ift. visuel påvirkning og begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m.

I forbindelse med lokalplanen er der foretaget en vurdering af, hvordan etableringen af det planlagte erhvervsbyggeri vil påvirke

kystlandskabet. Frederikssund Kommune vurderer at etableringen af det planlagte erhvervsbyggeri ikke påvirker kystlandskabet visuelt. Dette skyldes først og fremmest afstanden på ca. 2.5 km samt terrænforhold, vejanlæg og bymæssig bebyggelse på det mellemliggende areal.

Erhvervsbyggeriet kan bygges i op til 15 meters højde (eksklusiv tekniske anlæg). Bebyggelsen skal ses som en del af en samlet erhvervsudvikling i den nordlige del af Vinge, der ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde i det sydlige Frederikssund, og som en del af byen Vinge, som gradvist udvikles nu. På sigt vil der blive bygget på arealerne syd for lokalplanområdet, og erhvervsområdet vil således indgå i byens øvrige profil.

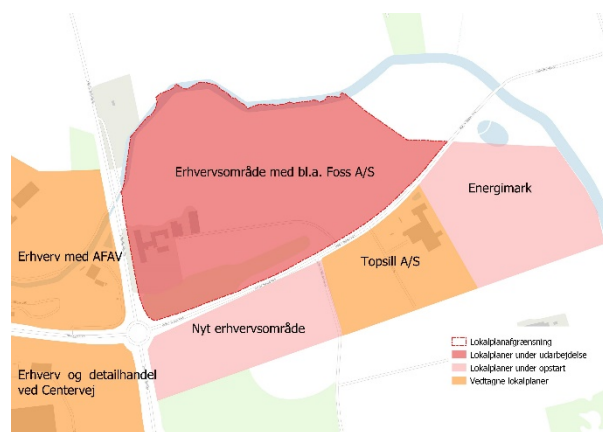
Påvirkningen vurderes således ikke at være væsentlig.

### Fingerplanen

Frederikssund Kommune er omfattet af landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning "Fingerplan 2019", som sætter de overordnede rammer for den fysiske 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.

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde (Byfingrene), hvor der må ske byudvikling.

Udviklingen af lokalplanområdet sker på grundlag af Udviklingsplanen for den nye by Vinge, Udviklingsplan 2021 – fremtidens Vinge. Planområdet indgår i en samlet større udvikling af det nordlige Vinge, hvor erhvervsudviklingen foregår som et sammenhængende træk, der bindes sammen af en løbende udbygning af infrastrukturen og skabelsen af en sammenhængende grøn struktur - Det Grønne Hjerte - som løber gennem Vinge fra nord til syd. Lokalplanområdet vil således blive en del af et sammenhængende by- og erhvervsområde.



*Oversigt over den forestående større sammenhængende erhvervsudvikling i det nordlige Vinge*

Lokalplanen udlægger området til erhverv i miljøklasse 3-6. Der må indenfor planområdet opføres bebyggelse svarende til maksimalt 50% af grundarealet for den enkelt ejendom, heraf må faste kontorarbejdspladser til egen administration maksimalt udgøre 1.500 etagemeter. Frederikssund Kommune vurderer hermed at lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanens stationsnærhedsprincip.

Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

### Kommuneplanen

Planområdet er omfattet af hovedstruktur, retningslinjer og rammer for lokalplanlægning i kommuneplan 2021 for Frederikssund Kommune.

### Planlagte trafik anlæg

Lokalplanområdet grænser op til statsvejen Frederikssundsvej. Det statslige vejprojekt for 3. etape af Frederikssundsmotorvejen omfatter en udvidelse af Frederikssundsvej til motorvej med sydvendte ramper ved Ågade (*beliggende udenfor lokalplanområdet mod nord*). Til sikring af vejanlægget er offentliggjort en vejinteressezone omkring det besluttede vejforløb, som tjener til Vejdirektoratets planlægningsformål. Vejinteressezonen er vist på lokalplanforslagets Kortbilag 2 – Veje, byggelinjer m.v.

Planområdet omfatter en del af kommuneplanens reservationer til trafik anlæg, nærmere betegnet reservationen til en mulig kommende vej mellem Haldor Topsøe Park og Ågade.

Lokalplanen viderefører arealreservationen i form af et konkret vejudlæg som sikrer muligheden for at etablere det nødvendige vejforløb gennem planområdet.



*Illustration af foreløbig vejprojekt, hvor den kommende forlængelse af Frederikssundmotorvejen (hvid) og vej mellem Haldor Topsøe Park og Ågade samt den mulige fremtidige vejføring for Haldor Topsøe Park (gul) er markeret.*

#### Planlagt tekniske anlæg

Planområdet omfatter tillige en del af kommuneplanens arealudpegninger til dels vindmøller indenfor vindmølleområderne V 2.1 og E 2.1 og dels retningslinjerne for opstilling af solceller.

Udpegningen af vindmølleområder i kommuneplanen er en planlægningsreservation som afgrænser mulighederne for at lokalplanlægge for nye vindmølle anlæg, herunder at der inden for de udpegede konsekvensområder omkring arealudpegningerne ikke må planlægges for støjfølsomme anvendelser.

For indpasning af solceller i byzone gælder at de skal integreres i bebyggelsen eller etableres parallelt med tage og evt. andre bygningsdele.

Arealudpegningen for vindmøller og den afledte konsekvenszone stemmer overens med lokalplanens anvendelse til erhvervsformål, der ikke er støjfølsom anvendelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om integration af solceller på tage og facader i overensstemmelse med kommuneplan 2021.

#### Skovrejsning

Planområdet ligger inden for kommuneplanens arealudpegninger for skovrejsning uønsket.

Lokalplanen muliggør ikke konkrete skovrejsningsprojekter, men fastsætter bestemmelser for bevarelse af det eksisterende skovareal i området. Etablering af mindre områder med klynger af træer, som del af ledelinje for flagermus eller som afskærmning for fx logistikarealer, vurderes ikke at have karakter af

skovrejsning, da (gen-)plantning sker som erstatning for de træer som fjernes ved anlæg af det nye vejforløb.

#### Grønt Danmarkskort

Åbrinkerne og de nære arealer langs Sillebro Å er udpeget som potentiel økologisk forbindelse i kommuneplan 2021. Arealudpegningen følger åens brinker og udvides til et større areal øst for planområdet (landzonearealer uden for lokalplanafgrænsningen).

Områder, der indgår i Grønt Danmarkskort, skal så vidt muligt friholdes for bygninger og anlæg. Indenfor udpegningerne kan der etableres stianlæg, regnvandsbassiner, sluser og naturforbedrende tiltag.



*Kort over udpegninger langs Sillebro Å. Grøn skravering angiver det areal, der er udpeget til potentiel økologisk forbindelse. Arealet med den røde skravering angiver areal inden for et 25 m bælte fra Sillebro Å, der friholdes til naturformål. Den sorte stiplede linje er en 5 m Å-vedligeholdelsesbræmme til Sillebro Å.*

Lokalplanen fastlægger derudover en byggelinje langs åen som friholder åbrinkerne for bebyggelse og sikrer den løbende naturpleje af arealerne.

#### Områder forbehold produktionsvirksomheder

Lokalplanen omfatter arealer, der ligger indenfor konsekvensområde for produktionsvirksomheden Topsil GlobalWafers A/S. Indenfor konsekvensområdet er mulighederne for at planlægge for støjfølsomme anvendelser indskrænket af hensyn til at sikre at produktionsvirksomheder ikke begrænses i drifts- og udviklingsmuligheder.

Lokalplanen udlægger området til erhverv i miljøklasse 3-6 som bl.a. også omfatter produktionsvirksomheder.



Planlægningen vil ikke begrænse eksisterende produktionsvirksomheders udviklingsmuligheder og ny produktionsvirksomhed påvirkes ikke af eksisterende produktionsvirksomhed. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for produktionsvirksomheder.



*Kort over områder indenfor lokalplanområdet, der er omfattet af konsekvensområder for produktionsvirksomhed (blå) og bufferzone på 500 m fra Risikovirksomhed (rød).*

#### Risikovirksomheder

Lokalplanen omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed. Hensynet til risikoen for større uheld skal derfor inddrages i planlægningen. Sydvest for planområdet ligger virksomheden Haldor Topsoe A/S, som er en risikovirksomhed.

Forud for tilvejebringelsen af nærværende lokalplan er der foretaget en høring af berørte risikomyndigheder jf. § 3, stk. 1 i Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder. Følgende risikomyndigheder er hørt: Miljøstyrelsen, Arbejdstilsynet, Nordsjællands Politi, Frederiksborg Brand og Redning og Beredskabsstyrelsen. Der er modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene gav ikke anledning til at fortage yderligere sikkerhedsmæssige foranstaltninger i planlægningen.

#### Risiko for oversvømmelse

Planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning, da der for en del af området er kortlagt risiko for opstuvning af vand på terræn og oversvømmelse fra Sillebro Å ved kraftige regnhændelser.

Lokalplanen sikre friholdelse af bebyggelse indenfor største delen af udpegningen (langs Sillebro Å og ved eksisterende skov). Lokalplanen muliggør derudover jordpåfyldning for et mindre areal omkring den eksisterende bebyggelse. Derudover udlægger lokalplanen arealer til

regnvandsbassin med henblik på at aflede og forsinke regnvand fra befæstede arealer inden for planområdet.

Der skal endvidere indtænkes strømningsveje i tilfælde af skybrud i disponeringen for det samlede område.



*Oversvømmelsestruede arealer/Bluespots indenfor planområdet jf. Kommuneplan 2021.*

#### Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme E 2.1 i Kommuneplan 2021.

Rammeområde E 2.1 - Erhvervsområde Vinge Nord udlægger området til erhvervsformål og fremtidig byzone. I rammebestemmelserne fastsættes at maksimalt 50% af grundarealer af den enkelte ejendom må bebygges samt at bygninger ikke må overstige 15 meter i højden.

I lokalplanlægningen skal der sikres et bælte på min. 25 meter syd for Sillebro Å til naturformål. Inden for bæltet må der ikke bebygges eller etableres tekniske anlæg dog undtaget stianlæg, regnvandsbassiner, sluser og naturforbedrende tiltag.

Endvidere gælder at særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg ikke må placeres i området.

#### **Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter**

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt for området.

#### **FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER**

##### **Vandforsyning**

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af Vestforbrænding. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning.

Fjernvarmenettet er ikke etableret på nuværende tidspunkt, men Vestforbrænding har tilbudt at etablere midlertidige varmforsyningsløsninger indtil fjernvarmenettet er etableret.

Det er også muligt at få varmen leveret af individuelle CO<sub>2</sub> neutrale varmekilder som f.eks. varmepumpeanlæg og solenergianlæg, mv.

Hvis beregninger eller målinger af støj fra varmepumper efterviser en overskridelse af grænseværdierne for det omkringliggende område, skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af for eksempel yderligere inddækning af støjilden jf. Frederikssund Kommunes forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering af visse aktiviteter.

Lokalplanen giver også mulighed for, at der f.eks. kan etableres solcelleanlæg.

## Spildevand og overfladevand

Planområdet er omfattet af "Tillæg til spildevandsplan 2013-2021: Vinge Erhverv - Separatkloakering og udvidelse af opland 920". Spildevandstillægget er udarbejdet parallelt med udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

Lokalplanområdet er udlagt til separatkloakering.

Indenfor lokalplanområdet ledes vand fra befæstede arealer til forsyningens regnvandsledninger, hvorfra vandet ledes til enten bassin B920-2 (uden for lokalplanområdet) eller bassin B920-3 (i planområdets nordvestlige hjørne). I bassinerne renses og forsinkes vandet før det ledes til Sillebros Å.

Lokalplanområdet er delt i to vandoplände. Hvis der etableres byggeri eller befæstelse på et areal der krydser to vandoplände, skal bygherre redegøre for overholdelse af gældende spildevandsplan.



*Vandoplände, regnvandsbassiner og placering af pumpestationer indenfor lokalplanområdet jf. "Tillæg til spildevandsplan 2013-2021: Vinge Erhverv - Separatkloakering og udvidelse af opland 920".*

Afløbskoefficienten på 0,7 for den enkelte matrikel (0,8 for området samlet) skal overholdes jf. spildevandsplanen.

Novafos har en spildevandsledning under Haldor Topsøe Park, der krydser over lokalplanområdet i det sydvestlige hjørne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg til spildevandsplanen for området. Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan for området, der bestemmer, hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

## Støj

Virksomheder i området skal overholde kommunens Forskrift for støj og vibrationer både i anlægs- og i driftsfasen medmindre de er underlagt anden lovgivning på støjområdet.

I takt med at erhvervsområdet i det nordlige Vinge udvikles med nye erhvervsfunktioner og infrastruktur vil trafikken løbende vokse og dermed også støjpåvirkningen herfra.

Da planen fastsætter anvendelsen af området til blandt andet produktions-, transport- og logistikerhverv forventes det, at planen vil medføre ændringer i trafikken i området.

I lokalplanen er fastsat bestemmelser for indpasning af forskellige former for afværgetiltag, der kan integreres i området så gældende støjgrænser inden for planområdet overholdes.

Forskriften findes på kommunens hjemmeside [www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk) og kan alternativt fås ved henvendelse til Frederikssund Kommune.

## Trafik

Haldor Topsøe Park er i dag den centrale vej igennem erhvervsområdet i det nordlige Vinge med en ÅDT på ca. 2.100 biler.

Etableringen af nye produktionsfaciliteter til Foss vurderes forventeligt at resultere i en mertrafik (ÅDT) på 500-600 bilture pr. døgn inklusiv begrænset tung trafik i form af ca. 10 vogntog og tilsvarende antal varebiler dagligt.

Af de 500-600 bilture skønnes halvdelen at ville køre igennem Sundbylille. I dag køre der 1.500 biler igennem Sundbylille (Der er talt 1225 biler i 2019. Det giver ÅDT på 1.500 i 2022 med en 6% trafikstigning). Dette betyder en trafikstigning på 15-20% igennem Sundbylille.

Trafikafviklingen fra planområdet sker primært via Haldor Topsøe Park samt et ny gennemgående nord-sydgående vejforløb der kobles på Haldor Topsøe Park og som føres videre gennem planområdet til en fremtidig tilkobling til Frederikssundmotorvejen nord for området. På motorvejstilkørslen forventes ÅDT 2400 i 2030.

I takt med udbygningen af planområdet og det øvrige erhvervsområde syd for planområdet kobles området sammen med det øvrige Vinge via Siliciumvej hvilket vil lede yderligere trafik igennem området.

Den fremtidige trafikmængde vurderes at stige, da der potentielt ledes mere erhvervstrafik igennem området.

## Affald

Affald fra virksomheder skal håndteres i henhold til kommunens gældende regulativ for erhvervsaffald og gældende lovgivning på området.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

## Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurenede jord inden for planområdet i henhold til Jordforureningsloven. Planområdet er heller ikke områdeklassificeret.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening i byggefeltet under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer om området skal kortlægges som forurenede, eller der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

## Jordflytning

Da området hverken er kortlagt som forurenede eller områdeklassificeret, er der ikke pligt til at anmelde flytning af jord bort fra området.

Der lægges generelt vægt på at mindske mængden af overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder i området ved indpasning af bebyggelsen i eksisterende terræn. Eventuel overskudsjord skal først og fremmest søges genanvendt inden for planområdet, eller sekundært ved nyttiggørelse andetsteds i Vinge.

## Vejloven

Med hjemmel i Vejlovens § 49 stiller Frederikssund Kommune i forbindelse med godkendelse af vejprojekt og overkørselstilladelse krav om, at ansøgende bygherre anlægger en venstresvingsbane ved adgangen til erhvervsområdet/overkørsler.

## Miljøvurdering

Da lokalplanen 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.

Kommunen har på den baggrund vurderet at lokalplanen 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:

- *At planerne ikke påvirker kystlandskab, Natura 2000 områder og kulturarv.*
- *At lokalplanen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.*

- *At grundvand/drikkevandsinteresser sikres ved, at arealer, der anvendes til vej- og parkeringsarealer skal etableres med kørefast belægning og overfladevand ledes til regnvandsbassiner, hvor det forsinkes og renses inden det ledes videre til recipient.*
- *At mertrafikken og dennes fordeling på vejnettet i Vinge indgår allerede i den samlede udviklingsplan for Vinge (Udviklingsplan 2021 – 'Fremtidens Vinge – en strategisk tilgang').*

2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

## SERVITUTTER

Der er tinglyst vejbyggelinje langs Frederikssundsvej på 19,25 meter fra vejmidten. Tinglysningen kan dog ikke findes i tingbogen til mat. nr. 20a.

## EKSPROPRIATION

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er indsat for at opfylde dette lovkrav.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).

Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.

Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner som er sendt i høring efter 1. januar



# Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

## § 1. FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til erhvervsformål og anlæg til teknisk forsyning,
- at fastlægge principper for bebyggelsens placering,
- at sikre, at området disponeres og udformes under hensyntagen til natur- og landskabskvaliteter og drikkevandsinteresser.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter dele af matrikelnummer 20a, Oppe Sundby By, Oppe Sundby.

### § 2.2 Zonestatus

Området ligger i landzone.

Efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse vil planområdet blive overført til byzone.

## § 3. ANVENDELSE

### § 3.1 Miljøklasser

Der må kun etableres erhvervsvirksomheder inden for miljøklasse 3-6. Der må ikke etableres eller indrettes boliger i området.

### § 3.2 Grundvandshensyn

Inden for området må der ikke etableres anlæg eller udøves aktiviteter, der kan give anledning til nedsivende forurening.

*Kommentar:*

*For den enkelte virksomhed gælder det derfor, at bygninger og ubebyggede arealer skal udformes, så det kan dokumenteres, at dette forhold kan sikres efterlevet.*

### § 3.3 Anvendelse

Lokalplanrådets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af produktionserhverv, transport- og logistik samt lager.

Der må til virksomhederne etableres naturligt tilknyttede funktioner som administration, kontor- og videnserhverv, test- og udviklingsfaciliteter, tekniske anlæg, herunder anlæg til regnvandshåndtering og infrastruktur samt et evt. butiksareal til salg af egne produkter, jf. § 3.4.

### § 3.4 Butikker

Inden for området må kun indrettes detailhandel i form af butiksareal til salg af egne produkter. Butiksarealet må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> pr. virksomhed.

### § 3.5 Tekniske anlæg, generelt

I lokalplanområdet kan der etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformere, pumpestationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne. Større antenner/sendeanlæg skal så vidt muligt placeres på de højeste bygninger i området.

Opsætning af mobilantennemaster må kun ske iht. særskilt lokalplanlægning.

## § 4. Udstykning

### § 4.1 Grundstørrelser

Inden for området må grunde ikke udstykkedes med mindre størrelse end 7.000 m<sup>2</sup>.

### § 4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan dog udstykkedes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m rundt herom.

### § 4.3 Udstykning og arealoverførsel

Der kan ske udstykning, sammenlægning og arealoverførsel.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

Der skal udlægges areal til veje i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må etableres maksimalt 3 overkørsler fra Haldor Topsøe Park til planområdet. Den ene overkørsel skal etableres i kommende vejtracé til Vej A-B som vist på kortbilag 2.

De to øvrige overkørsler skal etableres i princippet som vist på kortbilag 2. Overkørslerne anlægges

med minimum 50 m afstand til nærliggende vejtilslutninger og med passende oversigtsforhold.

Interne veje skal anlægges med fast tæt belægning i minimum 5 m bredde.

### § 5.2 Vej A-B

Det på kortbilag 2 markerede areal reserveres til brug for fremtidigt vej mellem Haldor Topsøe Park og Ågade.

Der må etableres én overkørsel på Vej A-B som adgangsvej til udstykning vest for Vej A-B som vist i princippet på kortbilag 3. Ved etablering af overkørsel skal der etableres venstresvingsbane på Vej A-B. Herudover må der etableres yderligere én overkørsel som driftsvej ind til bassin 920-3 uden at der anlægges venstresvingsbane.

*Kommentar:*

*Frederikssund Kommune har udarbejdet et vejprojekt for det fremtidige tilslutningsanlæg som arealreservationen tager afsæt i. Ved Ågade etableres et tilslutningsanlæg til den kommende Frederikssundsmotorvej.*

*Indtil Vej A-B er anlagt etableres en midlertidig adgangsvej til Spangegård indenfor det reserverede vejareal til Vej A-B. Adgangsvejen kan desuden anvendes til offentlig stiforbindelse i forlængelse af den eksisterende stiforbindelse til Frederikssund.*

### § 5.4 Brand- og redningsveje mv.

Vejarealer, der kun fungerer som brand- og redningsveje, skal udformes med græsarming, belægningssten med brede græsfuger o.l.

### § 5.5 Overordnede stier

Der skal etableres mindst to stiforbindelser inden for lokalplanområdet; sti a-b-c og sti d-e.

Stien a-b-c skal anlægges med start i a, løbe igennem b og slutte i c. Stien skal etableres så mest muligt løber langs Sillebro Å. Punkterne a, b og c skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Stien a-b-c udlægges i eget tracé i minimum 1,5 m samt anlægges med fast permeabel belægning som grus, stenmel o.l.

Stien d-e skal anlægges mellem punkterne d og e. Punkterne er vist på kortbilag 2.

Stien d-e udlægges i eget tracé i minimum 1,5 m samt anlægges med fast permeabel belægning som grus, stenmel o.l.

### § 5.6 Øvrige stier

Øvrige stier i planområdet der etableres som en del af veje og byrum skal etableres med befæstede flader som grus, stenmel o.l. Stier kan etableres i eget tracé med fast permeabel belægning.

### § 5.7 Parkering

Det til virksomhedernes drift nødvendige antal parkeringspladser skal etableres på egen grund.

Der skal udlægges areal til parkering med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer svarende til mindst:

- 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> ved kontorer/administration
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> ved industrivirksomheder.

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund og efter vejlovgivningens regler. Der kan dog ikke etableres parkering nærmere end 15 m fra skel mod Haldor Topsøe Park, 15 m (vejens østside) og 10 m (vejens vestside) fra Vej A-B og indenfor område reserveret til vejinteresser VD (Frederikssundsmotorvejen) jf. §6.3.

### § 5.8 Udformning – veje og parkering

Alle vej- og parkeringsarealer skal udformes med tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Overfladevand ledes til Novafos regnvandsledning/stik i skel.

Parkeringsarealer med mere end 10 p-pladser skal anlægges med et grønt præg ved etablering af strukturgivende beplantning af buske og træer samt underbeplantning af vilde blomster og græsser, men ej med nedsivningsmulighed.

Handicapparkering skal placeres nær bebyggelsen/hovedindgangen og skal etableres på fast og jævn belægning og med synlig skiltning.

Parkeringsarealer skal endvidere forberedes til og/eller udformes med lademulighed for elektriske køretøjer iht. den til enhver tid gældende lovgivning, p.t. Lade-standerbekendtgørelsen af 5. marts 2020.

### § 5.9 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering svarende til 2 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> administration/kontorareal.

Cykelparkering skal placeres i nærheden af indgangen.

### § 5.10 Langtidsparkering

Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, både eller uindregistrerede campingvogne i området.



### § 5.11 Vejbelysning

Alle veje i planområdet skal udformes med vejbelysning afhængigt af vejens funktion.

Vejelysning må ske med en maksimal belysningshøjde på 10 meter. Vejbelysning skal være nedadrettet og afskærmet, så det ikke er til gene for omkringliggende funktioner. Se også bestemmelse om belysning af øvrige arealer jf. § 8.11.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang

I planområdet må der opføres bebyggelse svarende til maksimalt 50% af grundarealet for den enkelt ejendom.

Faste kontorarbejdspladser til egen administration må maksimalt udgøre 1.500 etagemeter

### § 6.2 Bygningshøjder

Bebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 15 m. Hertil kan lægges højden af eventuelle tekniske installationer på tag (fx ventilation, elevatorskakt, antenneanlæg o.l.) jf. § 7.6.

Bygningshøjder skal måles fra eksisterende naturligt terræn.



*Bygningsprincip i 15 meters højde.*

### § 6.3 Placering

Inden for planområdet fastlægges følgende byggeafstande:

- Skel til Haldor Topsøe Park: 15 m
- Skel til vej A-B: 15 m (vejens østside) og 10 m (vejens vestside)
- Øvrige veje: 6 m
- Offentlige stier: 6 m
- Frederikssundvejen: Svarende til vejinteressens VD (Frederikssundsmotorvejen)
- Skel til Sillebro Å: 25 m

Byggeafstande ses på kortbilag 2.

*Kommentar:*

*Lokalplanen friholder et bælte på min. 25 meter syd for Sillebro Å til naturformål. Inden for bæltet må der ikke bebygges eller etableres tekniske anlæg. Dog må der gerne etableres stianlæg, regnvandsbassiner, sluser og naturforbedrende tiltag.*

*Hvis der etableres byggeri på et areal der krydser områdets vandoplande, skal bygherre redegøre for overholdelse af gældende spildevandsplan. Al afvanding skal respektere vandskellet, da bassiner er dimensioneret herefter, og så det er muligt at aflede via gravitation*

### § 6.4 Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse såsom overdækninger, skure mv. kan placeres frit i området, men under hensyntagen til byggeafstande, jf. § 6.3.

Bygningshøjden for sekundær bebyggelse fastsættes til maksimalt 3 m uanset afstand til skel. Dog kan der ved særlige behov opføres enkelt sekundær bebyggelse i op til 4,5 meters højde.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### § 7.1 Bæredygtigt byggeri

Byggeri tilstræbes opført efter bæredygtige principper.

*Kommentar:*

*Intentionen er, at ny erhvervsbebyggelse udvikles og realiseres iht. bæredygtighedsprincipperne, så de kan indgå i en senere samlet certificering. Der kan hentes inspiration til sikring af dette i certificeringer som f.eks. DGNB, Svanemærket mv.*

### § 7.2 Facadematerialer

Facader på primær og sekundær bebyggelse skal fremtræde i følgende materialer: Teglsten (blank eller pudset), beton, puds, facadetegl/klinker, natursten, naturskifer, træ, transparent glas eller metalpladebeklædning med en let karakter.

Udvendige bygningsflader må ikke være reflekterende (maksimalt glanstal 10).

### § 7.3 Facadevariation

Facadeforløb på mere end 25 m skal etableres med en tydelig visuel opbrydning. Dette skal ske ved materialeskift, ved brug af vinduespartier, frem- og/eller tilbagerkning af facaden, skalaspring og/eller ved indpasning af andre arkitektoniske elementer.

### § 7.4 Farver

Bebyggelsen skal udvendigt være i materialernes naturfarver, i dæmpede jordfarver, hvid, sort eller grå. Dog må logo/facadeskiltning være i stærke farver.

### § 7.5 Tage

Tagflader på primær og sekundær bebyggelse må – bortset fra tagvinduer, mindre tagpartier og Solceller – ikke være reflekterende (maksimalt glanstal 10).

Tagflader og tagrender må ikke udføres i kobber, zink eller andre materialer, der kan medføre en negativ indvirkning på miljøet.

På tagflader på bygningsvolumener større end 1 ha skal minimum 20% af tagfladen udformes med vedvarende solenergianlæg som solpaneler o.l. og/eller som grønt tag med beplantning i form af græsser, sedum mv. jf. § 7.6.

### § 7.6 Klimatiltag

Tag og facader må udformes med vedvarende energianlæg som solpaneler o.l. samt med beplantning (sedum, græsser mv.) til forsinkelse og fordampning af regnvand.

Opsætning af anlæg for solenergi skal indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk og skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Tekniske anlæg på tage skal trækkes minimum 5 meter tilbage fra nærmeste facadelinje for at minimere synlighed fra terræn, og ingen anlæg må overstige 2 meter i højden. Placeres anlægget på facaden skal det være parallelt hermed.

Glanstal må maksimalt være 10 af hensyn til blændingsgener.

Ventilationsafkast o.l. skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

### § 7.7 Facadeskiltning

Inden for området må facadeskiltning kun opsættes med virksomhedens navn og logo. Der må maksimalt opsættes ét facadeskilt pr. facade pr. virksomhed. Facadeskiltning må ikke placeres over bygningens tagfod.

Skiltningen må udføres med en maksimal højde på 75 cm. Hvis skiltningen består af enkeltstående bogstaver må højden dog øges op til 2 m. Tekster og logoer i facadeskilte må lyse eller belyses. Se § 8.12 for yderligere bestemmelse om skilte og flag.

*Kommentar:*

*Såfremt området vurderes som åbent land gælder naturbeskyttelseslovens § 21.*

### § 7.8 Bygningsbelysning

Facader mod adgangsvej skal belyses, så de er synlige om aftenen og i vinterhalvåret.

Bygninger eller udvalgte bygningsdele må belyses eller markeres med effektbelysning. Dette kan eksempelvis udføres som spotbelysning nedfældet i terræn eller belægning i en afstand af maksimalt 1,0 m fra sokkel eller integreret i tag- eller facadekonstruktioner.

Bygningsbelysning skal være afskærmet, retningsbestemt eller indirekte.

Der må ikke etableres belysning, der lyser direkte ud mod landskabet mod nordøst.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Opholdsarealer

Der skal etableres udendørs opholdsareal for virksomhedernes ansatte, fx på terræn eller i form af tagterrasser. Udendørs opholdsarealer skal indrettes med beplantning samt placeres og udformes under hensyntagen til støj, solorientering o.l.

### § 8.2 Sports- og friluftsfaciliteter

Der må etableres sports- og friluftsfaciliteter såsom paddebane, boldbane, shelters o.l.

I planområdet må der etableres sportsfacilitet til virksomhedens ansatte i nærheden af den primære erhvervsbebyggelse skærmet fra hhv. Haldor Topsøe Park og Vej A-B.

*Kommentar*

*Placering af sportsfaciliteter skal overholde gældende støjlovgivning evt. med støjafskærmende tiltag.*

### § 8.3 Byggelinjearealer

Byggelinjearealer mod veje – jf. § 6.3 – skal fremtræde som grønne forarealer, der fremtræder med vilde græsser, blomster mv. samt med grupper af buske og træer. Arealerne kan evt. kombineres med anlæg til håndtering af regnvand. Der må ikke opsættes hegn i byggelinjearealer langs veje.

Byggelinjearealer mod Sillebro Å skal fremtræde med en naturpræget karakter, der kan driftes ekstensivt, men som bidrager til at styrke områdets biodiversitet, jf. § 8.4.

### § 8.4 Beplantning

Ny beplantning skal overvejende være hjemmehørende plantearter. For at fremme

biodiversitet og skabe oplevelsesmæssig variation, skal beplantningen samlet set indeholde et varieret udtryk, en rig artssammensætning, og beplantning i flere lag.

*Kommentar:*

*Beplantning kan endvidere anvendes til at skabe eller styrke et områdes identitet.*

### § 8.5 Beskyttet natur

Tilstanden af det §3-beskyttede vandløb Sillebro Å må ikke ændres.

Der skal endvidere friholdes en mindst 5 m bred bræmme fra kronekanten langs åen til vandløbsdriften, ligesom eksisterende beplantning langs med åen skal bevares.

*Kommentar:*

*Indenfor 5 m vedligeholdelsesbræmmen til Sillebro Å må der etableres stianlæg.*

*Langs Sillebro Å er et areal udpeget til potentiel økologisk forbindelse og et 25 m bælte til naturformål. Indenfor udpegningerne kan der etableres stianlæg, regnvandsbassiner, sluser og naturforbedrende tiltag.*

### § 8.6 Skovbeplantning

Det på kortbilag 3 viste skovareal skal bevares af hensyn til flagermus.

### § 8.7 Ledelinje for Flagermus

Der skal etableres ledelinje for flagermus langs Haldor Topsøe Park og Vej A-B, der kobler den eksisterende skov med beplantningen langs Sillebro Å og skovbeplantningen nordøst for lokalplanafgrænsningen.

Ledelinjen kan bestå af en kombination af beplantningsgrupper af hjemmehørende buske og løvtræer, så der dannes et levende hegn langs vejen.

### § 8.8 Hegn

Området skal så vidt muligt fremstå åbent. Hegning i området skal være i form af levende hegn, evt. suppleret med trådhegn, eller faste hegn, hvor det skønnes nødvendigt af sikkerhedsmæssige grunde.

Eventuelle bomanlæg må ikke opsættes inden for byggelinjeareal og skal udføres med hensyntagen til ønsket om at området fremstår åbent.

### § 8.9 Oplag og affald

Udendørs oplag til materialer, emballage, affald mv. skal placeres og afskærmes, så oplaget ikke er synligt fra offentlig vej eller sti eller fra det åbne landskab mod nord. Afskærmning skal ske med levende hegn, facademur eller plankeværk.

Arealer til oplag og affald skal udformes med tæt belægning.

*Kommentar:*

*Vær opmærksom på eventuelle krav i Frederikssund Kommunes "Forskrift for opbevaring af miljøfarlige stoffer og farligt affald".*

### § 8.10 Arbejdsarealer mv.

Arealer, hvor der kan forekomme spild af forurenende stoffer, skal udføres med tæt belægning og indrettes så det sikres, at disse ikke nedsives og giver anledning til forurening af grundvandet.

Arealer til opbevaring og af- og pålæsning samt oplagspladser og overdækkede arealer skal etableres med fast belægning.

### § 8.11 Belysning

Ubebyggede arealer ved områdets virksomheder skal udføres med parkbelysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 4,5 m eller som lav pullertbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 1,2 meter.

Belysning af stien skal udføres med afskærmede armaturer, der sikrer et nedadrettet, ikke blændende lys.

Dog kan belysning af arbejdsarealer gives en lyspunkthøjde på op til 10 m, blot belysningen er afskærmet og retningsbestemt, så der ikke sker oplysning af naboarealer til gene for omkringliggende funktioner.

Der må anvendes Uplights i nærheden af hovedindgang. Uplights må dog ikke anvendes i nærheden af det eksisterende skovområde af hensyn til flagermus. Se også bestemmelse om vejbelysning jf. § 5.11.

### § 8.12 Skiltning

Der må ved indkørsel til den enkelte virksomhed opsættes ét fritstående henvisningsskilt, stander eller pylon, med angivelse af firmanavn og logo.

Skiltet må gives en højde på maksimalt 5 m og en bredde på maksimalt 1 m samt udføres med indvendig belysning eller effektbelysning.

På hver ejendom må der opsættes en gruppe med op til 3 flagstænger i maksimalt 12 m højde. Flagstænger må ikke placeres inden for byggelinje-arealer, jf. § 6.3.

Øvrig skiltning på ubebyggede arealer må kun være i form af mindre orienterings- og henvisningsskilte, der kan understøtte drift af virksomheder og områdets øvrige funktioner.

Der må ikke skiltes ved brug af billboards, bannere eller tilsvarende større skiltning.

*Kommentar:*

*Såfremt området vurderes som åbent land gælder naturbeskyttelseslovens § 21.*

### § 8.13 Terrænregulering

Efter byggemodning må der maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 m og ikke nærmere naboskel end 1,0 m.

På friarealer samt mod skel skal terrænregulering udføres med naturligt fald uden støttemure. Der må dog udføres støttemure ved bygningsnære arealer såsom terrasser, logistik- og parkeringsområder.

Dette gælder dog ikke for det på kortbilag 4 viste areal til jordpåfyldning, der skal sikre vandledningsforhold i området.

Der må derudover ske terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier og anlæg til regnvandshåndtering, så regnvand kan føres til bassin B920-2 (udenfor området) og B920-3, samt til lignende anlæg til dækning af den kollektive forsyning.

*Kommentar:*

*I Jordhåndteringsstrategi for Vinge 2022 lægges der generelt vægt på at mindske mængden af overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder i området. Dette gøres ved brug af strategiens tre principper: 1. overskudsjord reduceres ved tilpasning af byggeriet i landskabet, 2. overskudsjord håndteres på egen matrikel ved at gøre overskudsjord til projektjord samt at overskudsjorden, som ikke kan undgås opgravet, anvendes inden for de enkelte projekter, samt 3. resterende overskudsjord håndteres indenfor Vinge.*



*Illustration af eksempel på støttemur ved hovedindgang til erhvervsbebyggelse.*

### § 8.14 Støjafskærmning

Anvendelsen indenfor for lokalplanområdet skal overholde gældende støjvejledning.

Til eventuel støjafskærmning på ubebyggede arealer i forbindelse med bebyggelsen må etableres støjmur, støjisolering af bebyggelsen eller anvendes afstand til støjkilden.

Eventuelle lokale løsninger for støjafskærmning må udføres som en integreret del af bebyggelsen, fx med mur eller transparente skærme. Der må ikke etableres fritstående støjskærme.

### § 8.16 Vand fra befæstede arealer

Der udlægges areal til etablering af et regnvandsbassin indenfor planområdet. Der skal reserveres areal til bassin B920-3 på minimum 10.250 m<sup>2</sup>, som vist i princippet på kortbilag 3.

Bassinet skal udformes med tæt bund og en skråning på brinkerne op til 1:3. Der skal i tilknytning til bassinet sikres areal til køreveje med en bredde på minimum 5 m til brug for driften.

Tag- og overfladevand skal ledes til forsyningens regnvandsledning. Såfremt afløbskoefficienten på 0,7 for den enkelt matrikel overskrides skal der etableres forsinkelse indenfor den enkelte matrikel, således at afløbskoefficienten overholdes. Tagvand må opsamles til toiletskyld, havevanding mm.

Lokale løsninger – bortset fra hovedledninger – skal være i form af mindre bassiner, regnbede, wadier, grøfter og render, der integreres i områdets friarealer. Eventuelle anlæg må ikke etableres inden for 5 m vedligeholdelsesbræmmen langs Sillebro Å.

*Kommentar:*

*For de enkelte matrikler til erhverv gælder en afløbskoefficienten på 0,7, der jf. tillæg til spildevandsplanen*



skal overholdes eller der skal etableres løsninger hvor vandet tilbageholdes.

Udformningen af Bassin B920-3 kan ændre sig ifm. detailprojekteringen, hvorfor der kan blive behov for at justere og tilpasse bassinets placering med nogle meter.

### § 8.17 Regnvandsbassin, udseende

Regnvandsbassin indenfor lokalplanens område skal gives en naturpræget udformning med en hældning på op til 1:3, og skal i øvrigt udformes iht. spildevandsplanen.

Kanterne skal etableres som naturlige søbrinker. Ved udformning af bassinet skal der sikres plads til arbejdsareal ved oprensning af bassinet.

Der må ikke etableres faste hegn som sikkerhed rundt om regnvandsbassinet. Regnvandsbassin B 920-3 skal derfor designes, således at fast hegn ikke er nødvendigt. Er der behov for en sikkerhedsbarriere mod regnvandsbassinet skal disse udformes som naturlige barrierer.

### § 8.18 Tekniske anlæg, afskærmning

Placeres et teknisk anlæg såsom pumpestation, transformerstation og lignende forsyningsanlæg over terræn skal det afskærmes af corten stål, trælameller eller levende hegn. Det levende hegn kan evt. suppleres med trådhegn.

### § 8.19 Skybrudsveje

Inden for området skal den enkelte virksomhed ifm. disponering af bebyggelse og friarealer indtænke strømningsveje ift. skybrudssituationer.

I den forbindelse kan interne veje udformes med ekstra høje kantsten ligesom parkering kan udformes som forsænkede befæstede arealer og derved indgå som en del af de konkrete løsninger.

### § 8.20 Deklarationsbælte

Inden for en deklarationszone på 2,5 m fra centerlinjerne for en eksisterende spildevandsledning beliggende i lokalplanområdets sydvestlige del må der ikke bebygges. Ledningernes placering fremgår af kortbilag 1.

## § 9. LEDNINGS- OG FORSYNINGSPLIGT

### § 9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner o.l. skal fremføres under terræn.

### § 9.2 Kloak

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med Frederikssund Kommunes spildevandsplan.

## § 9.3 Varme

Lokalplanområdet ligger indenfor et fjernvarmeforsynet område.

Det er også muligt at få varmen leveret af individuelle CO<sub>2</sub> neutrale varmekilder som f.eks. varmepumpeanlæg og solenergianlæg, mv. Eventuelle varmepumper skal af støjmæssige hensyn placeres hensigtsmæssigt ift. nabobebyggelser og afskærmes.

*Kommentar:*

*Frederikssund Kommune arbejder for at understøtte en fremtidssikring af teknologiske løsninger og anlæg. Byrådet har i september 2022 godkendt et varmeprojekt for fjernvarme til Vinge.*

## § 9.4 Renovation

Inden for området skal der reserveres areal til affaldsløsninger samt sikres adgangsforhold for renovationskøretøjer. Affaldsløsninger skal udformes til flere beholdere/-affaldsfraktioner og skal afskærmes.

Der må ikke placeres affaldsløsninger i byggelinjearealer jf. § 6.3.

*Kommentar:*

*Øvrige krav til renovation fremgår af regulativ eller vejledninger.*

## § 10. GRUNDEJERFORENING

### § 10.1 Medlemspligt

Der kan oprettes en grundejerforening med sædvanlige grundejervedtægter inden for lokalplanområdet.

*Kommentar:*

*Alle grundejere skal endvidere være medlem af Vingeforeningen, der varetager de fælles overordnede interesser i Vinge.*

## § 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

### § 11.1 Tilslutning til forsyningskilder

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, dvs. det offentlige spildevandssystem og det lokale vandværk.

### § 11.2 Håndtering af overfladevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er ansøgt om og opnået tilladelse til, at matriklens tag- og overfladevand er tilsluttet forsyningsregnvandssystem.

### **§ 11.3 Ledelinje for flagermus**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en sammenhængende beplantning langs Haldor Topsøe Park som ledelinje for flagermus jf. § 8.7. Træerne skal mindst være 1,5 meter høje.

## **§ 12. RETSVIRKNING**

### **§ 12.1**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

### **§ 12.2 Dispensation**

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre, Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

### **§ 13.3 Ekspropriation**

I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

### **§ 13.4 Servitutter**

I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

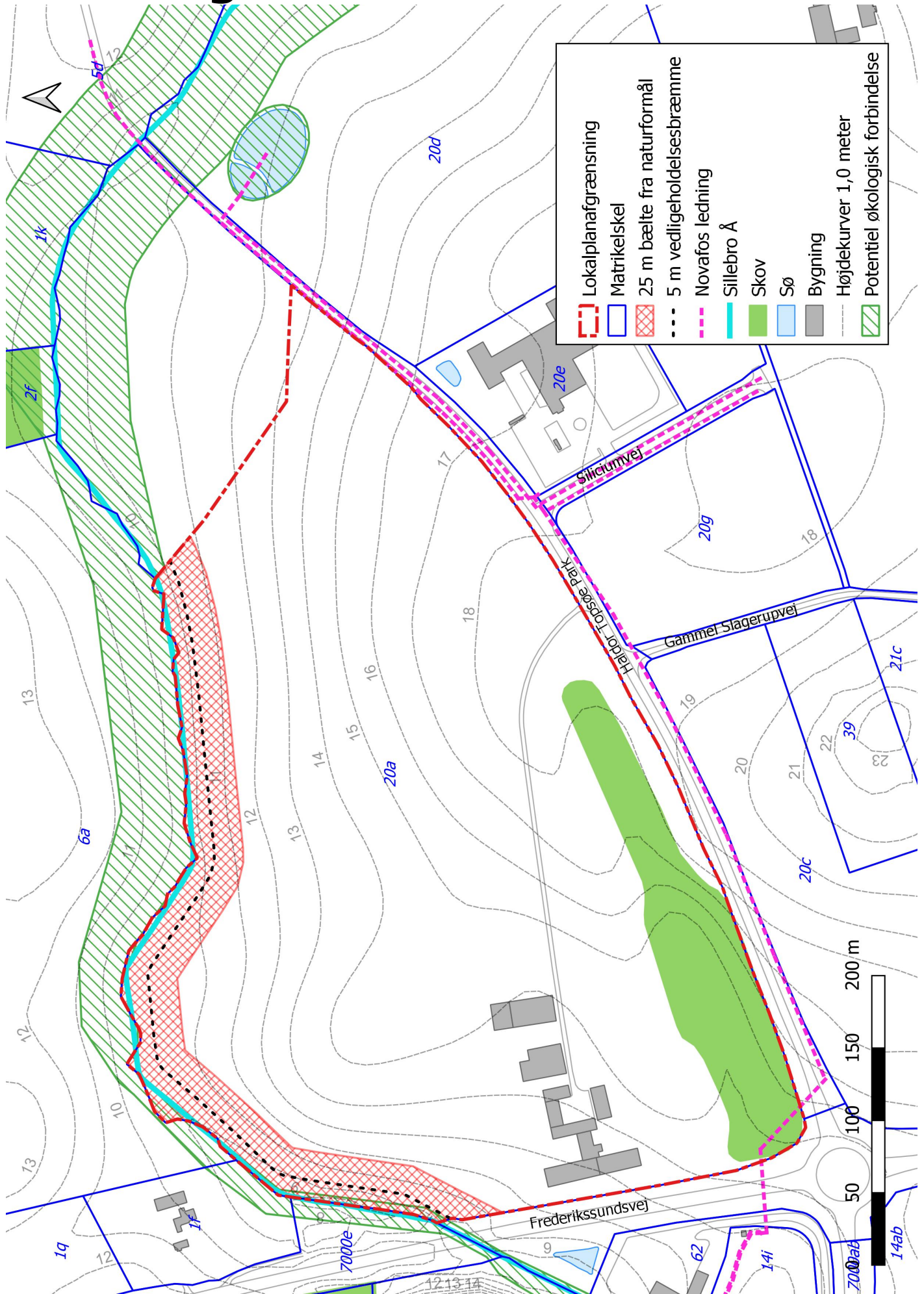
## **VEDTAGELSE**

Således vedtaget af Frederikssund Byråd. Dato for vedtagelse er den **xxx** 2023 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

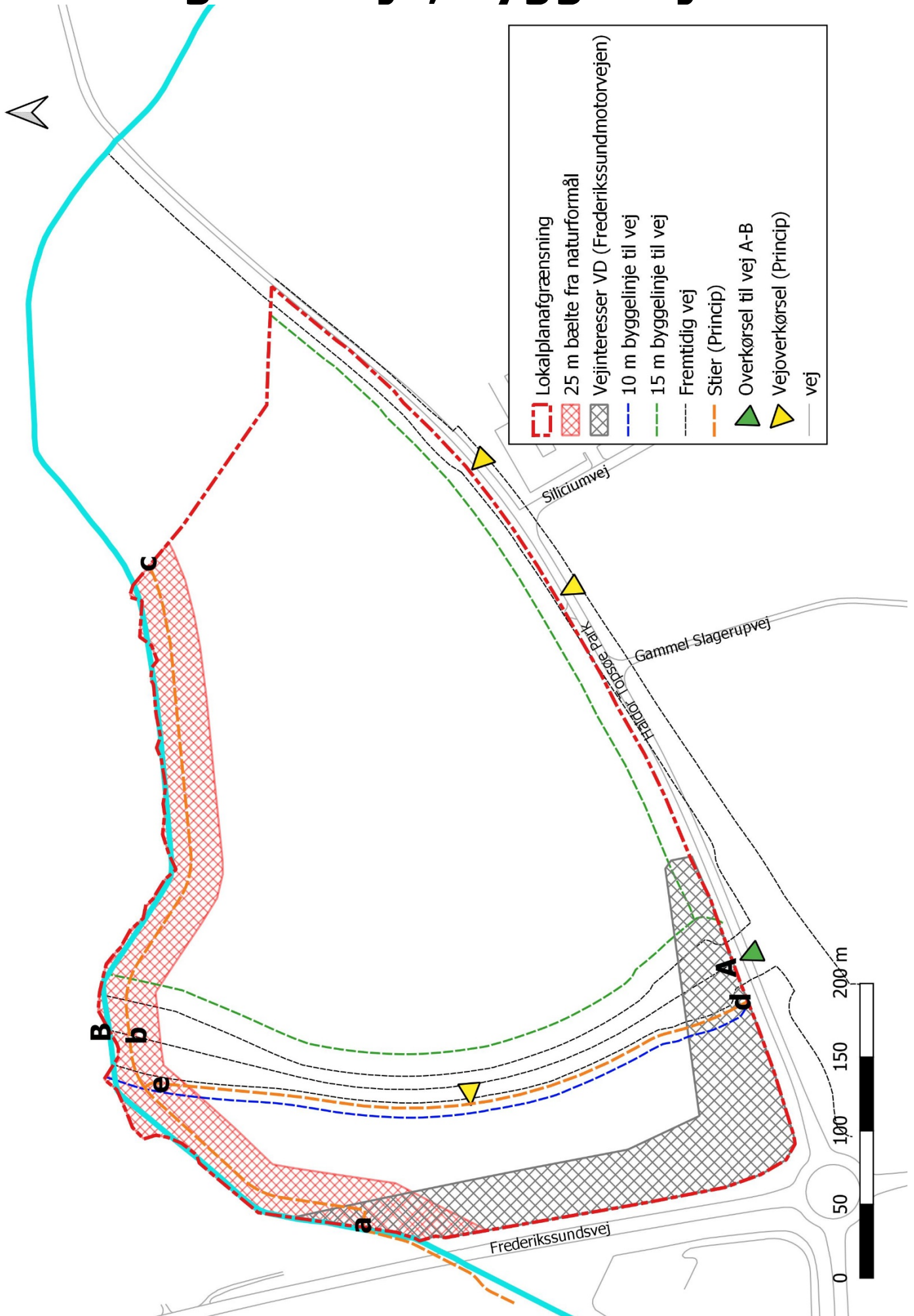
Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør



# Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

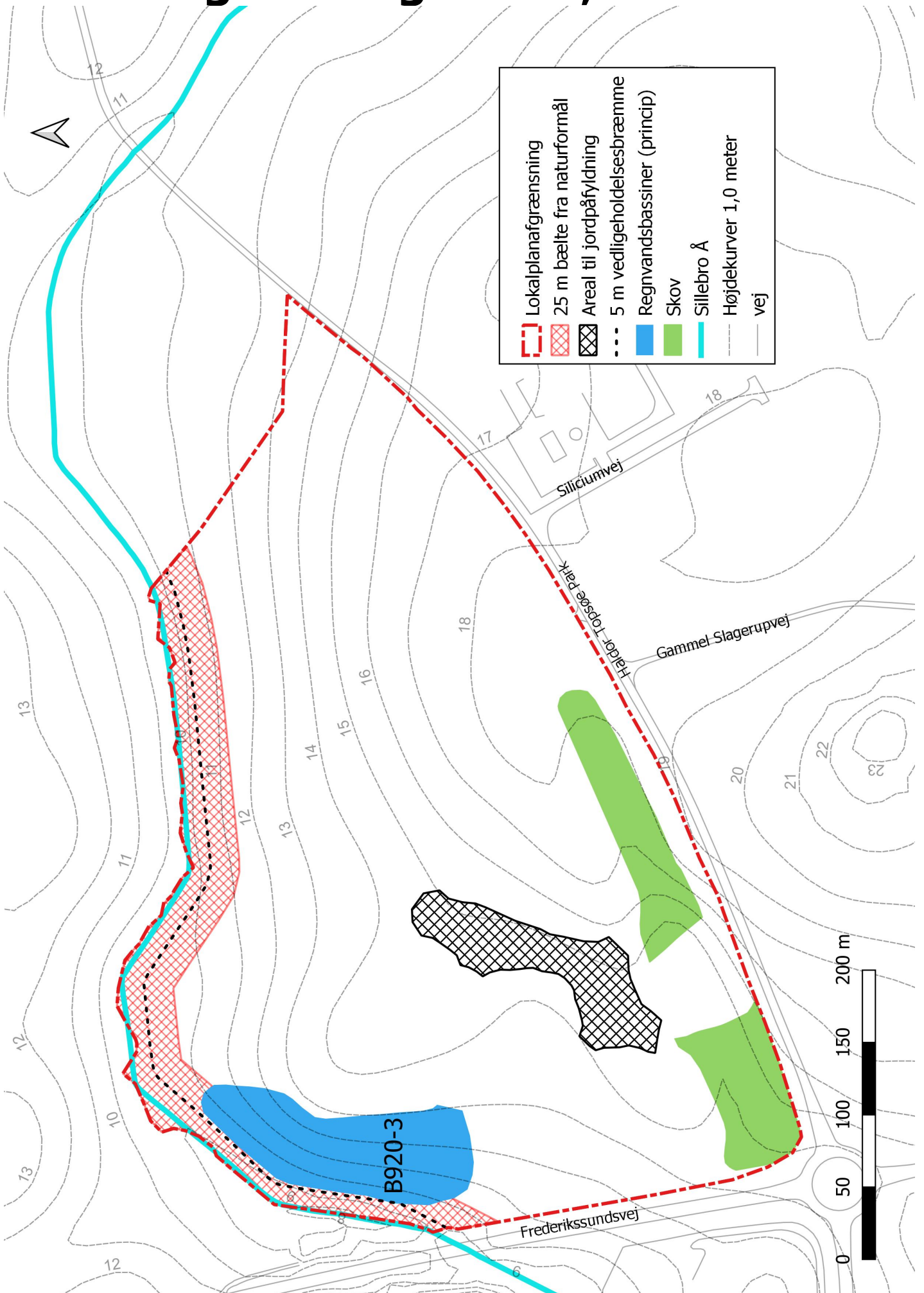


# Kortbilag 2 - Veje, byggelinjer mv.





# Kortbilag 3 - Regnvand, natur mv.



# Kortbilag 4 - Illustrationsplan





# Visualiseringer



Oversigtkort med markering af de lokationer, hvor der er taget grundfotos.





*Grundfoto, Oppe-Sundbyvej (fra nordøst). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet, der er dog anvendt zoom.*



*Visualisering af Foss' forventede erhvervsbyggeri (fase 1), Oppe-Sundbyvej (fra nordøst). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet, der er dog anvendt zoom.*





*Visualisering af erhvervsbyggeri vist i lokalplanens maksimalt tilladte højde på 15 meter, Oppe-Sundbyvej (fra nordøst). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet, der er dog anvendt zoom.*





*Grundfoto, Sundbylillevej (fra nord). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet, der er dog anvendt zoom.*



*Visualisering af Foss' forventede erhvervsbyggeri (fase 1) set fra Sundbylillevej (fra nord). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet, der er dog anvendt zoom*





*Visualisering af erhvervsbyggeri (fase 1+2) vist i lokalplanens maksimalt tilladte højde på 15 meter, Sundbylillevej (fra nord). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet, der er dog anvendt zoom.*





*Grundfoto, Ågade (fra nordvest). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet.*



*Visualisering af Foss' forventede erhvervsbyggeri (fase 1) set fra Ågade (fra nordvest). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet.*





*Visualisering af erhvervsbyggeri (fase 1+2) vist i lokalplanens maksimalt tilladte højde på 15 meter, Ågade (fra nordvest). Billedet er taget fra lokationen vist på oversigtskortet.*