

Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund

Alle offentlige høringsvar

- | | | |
|-------|--|------------------------------|
| o-01. | Søren B. | 08. september 2023 kl. 10:49 |
| o-02. | Mikkel Rud Pedersen | 08. september 2023 kl. 14:26 |
| o-03. | Steen Johansen
Byvej 42, 3600 Frederikssund | 09. september 2023 kl. 09:44 |
| o-04. | Tina Hüttel
Hækkevej 6, 3600 Frederikssund | 12. september 2023 kl. 18:35 |
| o-05. | jesper steenbuck
Ellehammervej 4, 3600 Frederikssund | 13. september 2023 kl. 12:34 |
| o-06. | Ayoub Khobalatte
Kærsangervej 6, 3600 Frederikssund | 24. september 2023 kl. 23:20 |
| o-07. | Elsebeth Brandsholm
Tranevej 11, 3600 Frederikssund | 04. oktober 2023 kl. 18:43 |
| o-08. | Michael Bentzon
Ellehammervej 12B, 3600 Frederikssund | 06. oktober 2023 kl. 16:23 |
| o-09. | Nino S M M Wael
Byvej 20, 3600 Frederikssund | 08. oktober 2023 kl. 11:14 |

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| o-10. | Elsebeth Brandsholm, Grundejerforeningen Tranehaven
Tranevej 11, 3600 Frederikssund | 09. oktober 2023 kl. 17:47 |
| o-11. | Mostafa
Ellehammervej, 3600 Frederikssund | 11. oktober 2023 kl. 12:46 |
| o-12. | Lisa Tørnqvist
Ellehammervej 13b, 3600 Frederikssund | 12. oktober 2023 kl. 12:40 |
| o-13. | Kim O. Andersen, GF Åskrænten og GF Fjordskrænten
Fjordskrænten 12, 3600 Frederikssund | 12. oktober 2023 kl. 17:22 |
| o-14. | Kim O. Andersen, Fællesforeningen for Græse Bakkeby
Fjordskrænten 12, 3600 Frederikssund | 13. oktober 2023 kl. 14:40 |
| o-15. | Bill Endersen
Ellehammervej 17, 3600 Frederikssund | 13. oktober 2023 kl. 23:44 |
| o-16. | Helle Leth
Ellehammervej 8, 3600 Frederikssund | 14. oktober 2023 kl. 17:47 |
| o-18. | Marianne Wolffsen
Byvej 40, 3600 Frederikssund | 16. oktober 2023 kl. 22:47 |
| o-19. | Helle Bisgaard Lysén og Hans-Jørgen Bøgfeldt
Tranevej 5,, 3600 Frederikssund | 18. oktober 2023 kl. 11:07 |
| o-20. | Michael Bentzon, Engbæk Borgerforening | 18. oktober 2023 kl. 12:14 |
| o-21. | Keld Skovgaard
Ellehammervej 12a, 3600 Frederikssund | 18. oktober 2023 kl. 12:58 |
| o-22. | Mette og Christian Frejlev
Byvej 16, 3600 Frederikssund | 18. oktober 2023 kl. 17:35 |
| o-23. | Camilla Stahl Jonas | 18. oktober 2023 kl. 19:13 |

- Kærsangervej 6, 3600 Frederikssund
- o-24. Maria Vedby Kristensen 18. oktober 2023 kl. 21:21
Byvej 8, 3600 Frederikssund
- o-25. Karina sunke 18. oktober 2023 kl. 22:09
- o-26. Michael Bidstrup Hansen Gamborg 19. oktober 2023 kl. 14:12
- o-27. Eilif Wedel 19. oktober 2023 kl. 18:22
Byvej 34b, 3600 Frederikssund

Alle ikke-offentlige hørings svar

- io-01. Karina Sunke 12. september 2023 kl. 14:50
- io-02. Chris Bjerknæs 15. september 2023 kl. 09:05
- io-03. Morten Villadsen & Merethe Nordjordet 15. oktober 2023 kl. 15:50
Byvej 44, 3600 Frederikssund
- io-04. Malene Iversen 18. oktober 2023 kl. 11:02
Byvej 57, 3600 Frederikssund

Mærkværdigt

Høringssvar o-01.

Søren B.

08. september 2023 kl. 10:49

Finder det meget mærkværdigt, at man på baggrund af et ønske fra en stor virksomhed i byen finder anledning til at lave en ændring i lokalplanen, således, at det tillades dem at udbygge deres lagerkapacitet med en bygning i 25 meters højde.

Jf. visualiseringer er bygningen det første man ser når man nærmer sig Frederikssund. Er det måden vi ønsker at eksponere vores by udadtil? Der er jo ikke just tale om en bygning med prisvindende arkitektur...

Lokalplanen med de oprindelige højde krav burde bibeholdes og virksomheden burde afsøge muligheden for at eksponere inden for den gældende lokalplan.

Det virker i min optik som om at man "lefler" for industrien i byen på bekostning af udseende og beboernes behov for ikke at skulle have udsigt til en stor, firkantet lagerbygning. Tror der er mange der er kede af at udsigten fra deres hjem nu skal indeholde en stor lagerbygning.

Desværre noget der oftere og oftere sker i byen med nybyg osv. Her kan nævnes Sivhusene, Fioma grunden, højhusene på Falkenborgvej og måske det næste projekt ved den gamle bro. Er med på, at der er behov for at der trækkes arbejdspladser og mere erhverv til byen. Det skal bare gøres indenfor de rammer man har opsat, og der skal ikke laves særregler til gene for borgerne. Ydermere læser jeg også, at man har vurderet at vejene ind til området er tilstrækkelige og kan rumme den øgede mængde trafik?

Frederikssund er i forvejen tæt trafikeret og kvaliteten af vejbelægningen i forhold til størrelse og belægning er af en dårlig kvalitet. Det virker ikke som en prioritet fra kommunens side, at vedligeholde vejene i byen og en øget mængde tung trafik vil derfor kunne medføre øget slid og mere støj, hvilket utvivlsomt vil berøre de borgere der bor tæt på disse.

Høringssvar

Høringssvar o-02.

Mikkel Rud Pedersen

08. september 2023 kl. 14:26

Høringssvar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Jeg ejer ejendomme Byevej 56a, 3600 Frederikssund.

Ejendommen er bevaringsværdig og er opført i 1923, og dermed 100 år gammel.

Siden ejendommens opførelse er området omkring Byevej og min ejendom skæmmet af dårlig byplanlægning. Blandt andet har man placeret Haldor Topsøe og et større industri kvarter i et område, som burde være et af de flotteste steder langs Roskilde fjord.

Der mangler en plan for hvordan Byevej området skal beskyttes og udvikles. Flere huse er (inkl. mit) bevaringsværdige. Men området vil blive mishandlet, hvis der kun tages højde for erhvervslivet.

Nu har Kommunen planer om at tillade endnu mere byggeri i det industriområde som ligger kun 100 meter i luftlinje fra min ejendom.

Da området første gang blev udlagt til erhverv, var det tiltænkt mindre erhvervsbygninger med håndværksproduktion, ikke produktionsvirksomheder, som man tiltænker at godkende Croda grunden til.

Dette kom frem da vi under en borgerhøring blev orienteret om at kommunens administration havde givet Croda dispensation til at bygge yderligere en etage på deres i forvejen to-etagers bygning. Det uden at der har været en nabo høring.

Croda bygning ligger i forvejen ca. 8-10 meter højere i terrænet end husene på Ellehammersvej og Byevej inkl. min ejendom.

Af følgende grunde mener jeg at denne dispensation skal trækkes tilbage:

Der er lyd og lys gener fra Croda bygningen, særligt i vinterhalvåret hvor de træer som er mellem deres bygning mod nord ikke har blade på. Deres produktion er nu også om aften/natten, hvilket giver støj- og lysgener døgnet rundt.

At tillade at produktionen øges, og bygningerne gøres større vil kun have yderligere gener for os, som er naboer til Croda.

Det opfyldning som Croda bygningen ligger på i dag, skrider allerede pga. vægten af deres

bygning, og denne vil kun blive værre med en etage yderligere.

Om den nye bygning vil øge presset en nedgravet gasledning ved Ellehammervej, og også en bekymring som deles af os naboer.

Grunden som Croda ligger på er forurenede med dieselolie fra tidligere anvendelse. Der er brønde i området ved Ellehammervej, hvor man jævnligt suger denne spildte dieselolie op. Området bør derfor ikke bebygges yderligere.

Zone 2 som er direkte nabo til Byvej ønsker man at tillade at der må opføres fra fem til ti meter, hvilket vil skabe en mur mod byvej, som både kan ændre på lysindfald og vindforhold og tilbagekaste lyd fra trafikken på Byvej. Pga. trafiklarm fra byvej benytter mange deres baghaverne op imod erhvervsområdet.

Denne mulighed for at benytte vores have som et roligere sted risikerer vi at miste, hvis der tillades byggeri i den højde.

Jeg frygter at min ejendomsværdi vil falde, hvis industriområdet bliver mere iøjefaldende fra vores grund. En nabo har tjekket at hans hus vurderes til at falde med 300.000 kr. Mit hus er større, end naboens og vil derfor falde endnu mere i værdi.

Ved at tillade opbyggelse af industriområdet generelt, så vil det øge trafikken omkring Byvej. Al tung trafik til industriområdet skal via Holmsvej og Askelundsvej, men vi oplever flere gange dagligt at tung transport kører via Byvej, selvom dette er forbudt ved skiltning.

Samtidig vil en øget medarbejderstab frit kunne benytte Byvej som adgang til industrikvarteret.

Den tunge trafik har allerede lavet revner i omkringliggende bygninger, og er meget generende, at denne ledes igennem et villakvarter, som også fungerer som skolevej for børn og unge fra hele Frederikssund Nord inkl. Græse Bakkeby.

De højere bygninger vil også give større indkik på vores grund. Personale vil kunne kigge direkte ned i vores haver enten fra vinduer eller fra tagterrasser.

CORO silo bygningen

Det virker helt ugenomtænkt at man vil placere en 25 meter høj silo bygning på Frederikssund bys højeste punkt. Den vil skæmme byen, og ligne et tyske flaktårn fra krigens tid.

Flaktårn i Wien

Jeg har fået fortalt at lignende byggerier i andre kommuner er blevet pålagt at blive gravet ned.

Den overskydende jord kan placeres på svæveflypladsens baner, som i forvejen har udfordringer med oversvømmelser.

I det hele taget bør det overvejes om det er en god ide at udbygge denne område og lager, da den kommende motorvej ikke ender her. I stedet bør Coro opfordres til at bebygge i "Haldor Topsøe parken", hvor den nye motorvej er planlagt til at slutte, så deres adgang til vejnettet er lettere.

Som nabo ser jeg dagligt udenlandske lastbiler med forsyninger til fabrikken, og afhentning af

leverancer. Al denne trafik er bedre placeret i nærheden af motorvejen, i stedet for at placere det midt i en by.

Halvdor Topsøe "industri-parken"

Krav til facader

Ved alle renoveringer og nybyggeri i hele Frederikssund kommune, bør man stille større krav til facader, så det ikke skæmmer området de ligger i. Jeg synes det er uambitiøst at blot stille krav om "beton-grå" eller max 10% glas. Vi bør gøre som man har gjort ved den nye Risø bygning som er opført med diffuse facader. Det er både moderne og æstetisk meget pænere.

Den nye Risø bygning

Eller her på Viborg Fjernvarmeværk

Helt overordnet set har hele processen være dybt pinlig gennemført at Frederikssund Kommune. Man har ikke inddraget naboer i Croda dispensationen, som alle kan se, er helt forkert uanset om en juridisk spidsfindighed giver administrationen lov til at dispensere.

Politikkerne mangler visioner for Frederikssund by, og er bange for at stille krav til virksomhederne.

Argumenter som frygten for at tabe arbejdspladser og skatteindtægter, bør nok kvalificeres, fx ved at tjekke hvor meget(lidt) de to virksomheder bidrager til Kommunens kasse, og hvor få personer bosat i Kommunen som arbejder i de to virksomheder.

Man tager ikke højde for, den længere påvirkning af byens udtryk, eller visioner om at bebygge Vinge og Halvdor Topsøe-parken, som den nye motorvej giver en optimal placering.

VH

Mikkel Rud Pedersen

Byvej 56a, 3600 Frederikssund

Høringsvar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Jeg ejer ejendomme Byvej 56a, 3600 Frederikssund.

Ejendommen er bevaringsværdig og er opført i 1923, og dermed 100 år gammel.

Siden ejendommens opførelse er området omkring Byvej og min ejendom skæmmet af dårlig byplanlægning. Blandt andet har man placeret Haldor Topsøe og et større industri kvarter i et område, som burde være et af de flotteste steder langs Roskilde fjord.

Der mangler en plan for hvordan Byvej området skal beskyttes og udvikles. Flere huse er (inkl mit) bevaringsværdige. Men området vil blive mishandlet, hvis der kun tages højde for erhvervslivet.

Nu har Kommunen planer om at tillade endnu mere byggeri i det industriområde som ligger kun 100 meter i luftlinje fra min ejendom.

Da området første gang blev udlagt til erhverv, var det tiltænkt mindre erhvervs bygninger med håndværksproduktion, ikke produktionsvirksomheder, som man tiltænker at godkende Croda grunden til.



Dette kom frem da vi under en borgerhøring blev orienteret om at kommunens administration havde givet Croda dispensation til at bygge yderligere en etage på deres i forvejen to-etagers bygning. Det uden at der har været en nabohøring.

Croda bygning ligger i forvejen ca. 8-10 meter højere i terrænet end husene på Ellehammersvej og Byvej inkl. min ejendom.

Af følgende grunde mener jeg at denne dispensation skal trækkes tilbage:

Der er lyd og lys gener fra Croda bygningen, særligt i vinterhalvåret hvor de træer som er mellem deres bygning mod nord ikke har blade på. Deres produktion er nu også om aften/natten, hvilket giver støj- og lysgener døgnet rundt.

At tillade at produktionen øges, og bygningerne gøres større vil kun have yderligere gener for os, som er naboer til Croda.

Det opfyldning som Croda bygningen ligger på i dag, skrider allerede pga. vægten af deres bygning, og denne vil kun blive værre med en etage yderligere.

Om den nye bygning vil øge presset en nedgravet gasledning ved Ellehammervej, og også en bekymring som deles af os naboer.

Grunden som Croda ligger på er forurenede med dieselolie fra tidligere anvendelse. Der er brønde i området ved Ellehammervej, hvor man jævnligt suger denne spildte dieselolie op. Området bør derfor ikke bebygges yderligere.

Zone 2 som er direkte nabo til Byvej ønsker man at tillade at der må opføres fra fem til ti meter, hvilket vil skabe en mur mod byvej, som både kan ændre på lysindfald og vindforhold og tilbagekaste lyd fra trafikken på Byvej. Pga. trafiklarm fra byvej benytter mange deres baghaverne op imod erhvervsområdet. Denne mulighed for at benytte vores have som et roligere sted risikerer vi at miste, hvis der tillades byggeri i den højde.

Jeg frygter at min ejendomsværdi vil falde, hvis industriområdet bliver mere iøjefaldende fra vores grund. En nabo har tjekket at hans hus vurderes til at falde med 300.000 kr. Mit hus er større, end naboens og vil derfor falde endnu mere i værdi.

Ved at tillade opbyggelse af industriområdet generelt, så vil det øge trafikken omkring Byvej. Al tung trafik til industriområdet skal via Holmsvej og Askelundsvej, men vi oplever flere gange dagligt at tung transport kører via Byvej, selvom dette er forbudt ved skiltning.

Samtidig vil en øget medarbejderstab frit kunne benytte Byvej som adgang til industrikvarteret.

Den tunge trafik har allerede lavet revner i omkringliggende bygninger, og er meget generende, at denne ledes igennem et villakvarter, som også fungerer som skolevej for børn og unge fra hele Frederikssund Nord inkl. Græse Bakkeby.

De højere bygninger vil også give større indkik på vores grund. Personale vil kunne kigge direkte ned i vores haver enten fra vinduer eller fra tagterrasser.

CORO silo bygningen

Det virker helt ugenomtænkt at man vil placere en 25 meter høj silo bygning på Frederikssund bys højeste punkt. Den vil skæmme byen, og ligne et tyske flaktårn fra krigens tid.



Flaktårn i Wien

Jeg har fået fortalt at lignende byggerier i andre kommuner er blevet pålagt at blive gravet ned. Den overskydende jord kan placeres på svæveflypladsens baner, som i forvejen har udfordringer med oversvømmelser.

I det hele taget bør det overvejes om det er en god ide at udbygge denne område og lager, da den kommende motorvej ikke ender her. I stedet bør Coro opfordres til at bebygge i "Haldor Topsøe parken", hvor den nye motorvej er planlagt til at slutte, så deres adgang til vejnettet er lettere.

Som nabo ser jeg dagligt udenlandske lastbiler med forsyninger til fabrikken, og afhentning af leverancer. Al denne trafik er bedre placeret i nærheden af motorvejen, i stedet for at placere det midt i en by.



Halvdor Topsøe "industri-parken"

Krav til facader

Ved alle renoveringer og nybyggeri i hele Frederikssund kommune, bør man stille større krav til facader, så det ikke skæmmer området de ligger i. Jeg synes det er uambitiøst at blot stille krav om "beton-grå" eller max 10% glas. Vi bør gøre som man har gjort ved den nye Risø bygning som er opført med diffuse facader. Det er både moderne og æstetisk meget pænere.



Den nye Risø bygning



Eller her på Viborg Fjernvarmeværk

Helt overordnet set har hele processen være dybt pinlig gennemført at Frederikssund Kommune. Man har ikke inddraget naboer i Croda dispensationen, som alle kan se, er helt forkert uanset om en juridisk spidsfindighed giver administrationen lov til at dispensere.

Politikerne mangler visioner for Frederikssund by, og er bange for at stille krav til virksomhederne. Argumenter som frygten for at tabe arbejdspladser og skatteindtægter, bør nok kvalificeres, fx ved at tjekke hvor meget(lidt) de to virksomheder bidrager til Kommunens kasse, og hvor få personer bosat i Kommunen som arbejder i de to virksomheder.

Man tager ikke højde for, den længere påvirkning af byens udtryk, eller visioner om at bebygge Vinge og Halvdor Topsøe-parken, som den nye motorvej giver en optimal placering.

VH

Mikkel Rud Pedersen
Byvej 56a, 3600 Frederikssund

Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund

Høringssvar o-03.

Steen Johansen

Byvej 42, 3600 Frederikssund

09. september 2023 kl. 09:44

Se vedhæftet fil.

Høringsvar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Jeg ejer ejendomme Byvej 42, 3600 Frederikssund.

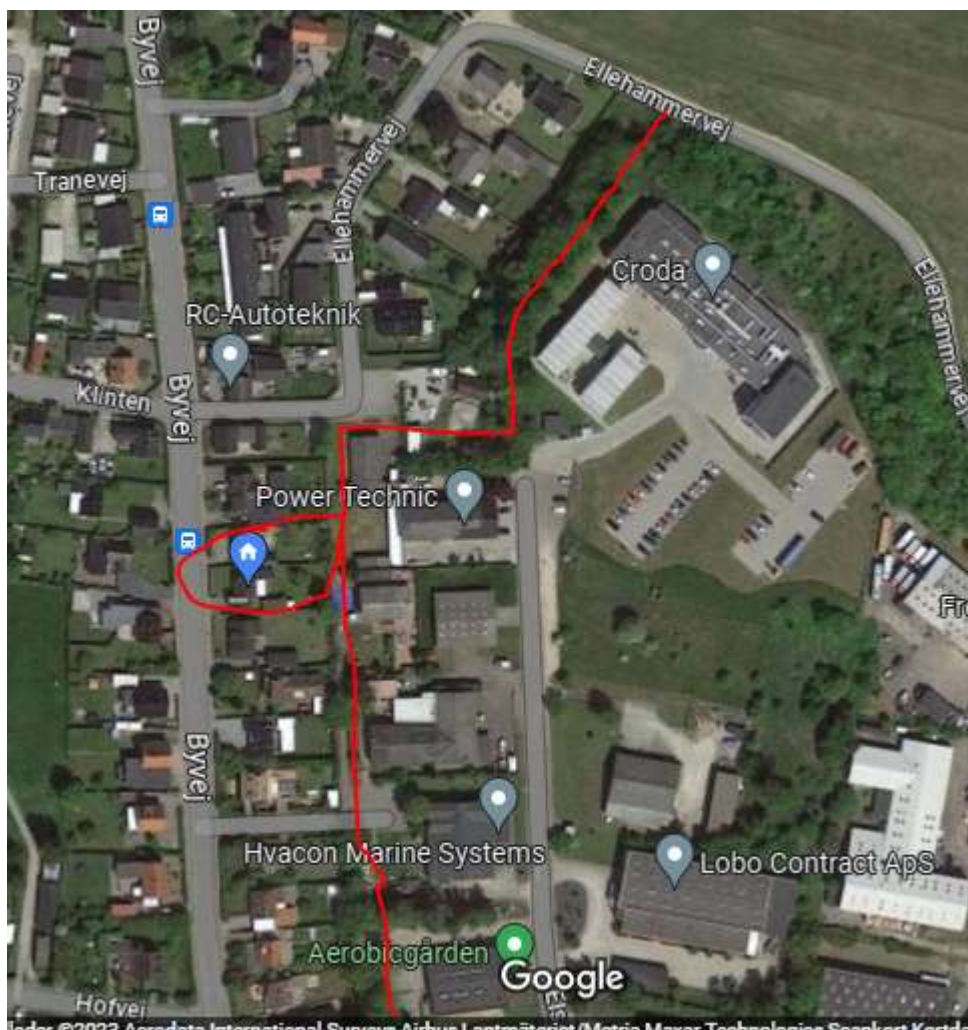
Ejendommen er bevaringsværdig og er opført i 1937, og nærmer sig de 100 år.

Siden ejendommens opførelse er området omkring Byvej og min ejendom og det øvrige område blevet overset af dårlig byplanlægning. Blandt andet har man placeret Haldor Topsøe og et større industrikvarter i et område, som burde være et af de flotteste steder langs Roskilde fjord.

Der mangler en plan for hvordan Byvejområdet skal beskyttes og udvikles. Flere huse er (inkl mit) bevaringsværdige. Men området vil blive mishandlet, hvis der kun tages højde for erhvervslivet som dette forslag entydigt gør. I forhold til de ønsker som vi lokalbeboere er kommet med, så er ingen blevet hørt.

Nu har Kommunen planer om at tillade endnu mere byggeri i det industriområde som ligger i skæl til del omåde 2 fra min ejendom, og under 50 meter fra Croda's grund.

Da området første gang blev udlagt til erhverv, var det tiltænkt mindre erhvervs bygninger med håndværksproduktion, ikke produktionsvirksomheder, som man tiltænker at godkende Croda grunden til.



Da jeg flyttede til byen, gik der heste på Croda's grund.

Dette kom frem da vi under en borgerhøring blev orienteret om at kommunens administration havde givet Croda dispensation til at bygge yderligere en etage på deres i forvejen to-etagers bygning. Det uden at der har været en nabohøring. Ingen på Ellerhammervej, som ligger i skæl til Croda har været orienteret. Croda bygning ligger i forvejen ca. 8-10 meter højere i terrænet end husene på Ellehammersvej og Byvej inkl. min ejendom.

Af følgende grunde mener jeg at denne dispensation skal trækkes tilbage:

Der er lyd og lys gener fra Croda bygningen, særligt i vinterhalvåret hvor de træer som er mellem deres bygning mod nord, ikke har blade på. Deres produktion er nu også om aften/natten, hvilket giver støj- og lysgener døgnet rundt.

At tillade at produktionen øges, og bygningerne gøres større vil kun have yderligere gener for os, som er naboer til Croda.

Den opfyldning som Croda bygningen ligger på i dag, skrider allerede pga. vægten af deres bygning, og denne vil kun blive værre med en etage yderligere. Ydermere ligger deres nuværende bygninger for tæt på skæl efter min bedste vurdering. Det er svært at forestille sig at administrationen har været ude med selvsyn at se på området, da de i indstillingen til Plan- og teknikudvalget udelukkende nævner Byvej.

Om den nye bygning vil øge presset en nedgravet gasledning ved Ellehammervej, og også en bekymring som deles af os naboer.

Grunden som Croda ligger på er forurenet med dieselolie fra tidligere anvendelse. Der er brønde i området ved Ellehammervej, hvor man jævnligt suger denne spildte dieselolie op. Området bør derfor ikke bebygges yderligere.

Da størstedelen af grundene i erhvervsområdet ligger på forurenet jord, så bliver det dyrt at fjerne jorden. Det betyder at CoRo har gode argumenter for IKKE at krave ned af som beboerne ønsker. I en telefonsamtale med Tina Tvind før sommerferien sagde hun, at hun ville gå i dialog med CoRo om der var andre områder på deres grund som bygningen kunne lægge på – eksempelvis ud mod hospitalet. Jeg kan forstå at CoRo sælger dette område fra for bl.a. at finansiere det nye højlager. Kunne det ikke være omvendt, så vi alle kunne være her. Igen – ingen hensyntagen til os borgere.

Zone 2 som er direkte nabo til Byvej ønsker man at tillade at der må opføres fra fem til 8,5 meter, hvilket vil skabe en mur mod byvej, som både kan ændre på lysindfald og vindforhold og tilbagekaste lyd fra trafikken på Byvej. Pga. trafiklarm fra byvej benytter mange deres baghaverne op imod erhvervsområdet. Denne mulighed for at benytte vores have som et roligere sted risikerer vi at miste, hvis der tillades byggeri i den højde.

Jeg fik i januar lavet en salgsvurdering af mit hus og grund, og kunne på det tidspunkt få 2.600.000 kr. for huset. Efter det kom frem at der skulle bygges de 2 nye byggerier fik jeg fortaget en ny vurdering. En lokal ejendomsmægler vurderede nu mit hus til 2.300.000 kr. med beskeden om, at den vurdering sagtens kunne falde, når byggerierne står færdig. Jeg har altså på nuværende tidspunkt tabt 300.000 fordi det lokale erhvervsliv skal tilgodeses på bekostning af de lokale borgere. Jeg bor i et af de mindre huse i området, så jeg kan godt regne ud, hvor stor en værdinedsættelse det kommer til at give for hele området. En meget stor pris at betale for et højlager og ny crodafabrik i baghaven.

Ved at tillade opbyggelse af industriområdet generelt, så vil det øge trafikken omkring Byvej. Al tung trafik til industriområdet skal via Holmensvej og Askelundsvej, men vi oplever dagligt at den tunge transport kører via Byvej, selvom dette er forbudt ved skiltning. Jeg har ved flere lejligheder arbejdet hjemmefra og talt hver gang en stor lastbil ala Netto, NSG, DSV, De danske Fragtmænd og lign. er kørt forbi. Der kører efter min vurdering mindst 50-60 af disse store biler igennem hver dag. Alle biler som IKKE må køre igennem.

Hvis forslaget til ny lokalplan bliver vedtaget, så vil denne mængde med tiden helt sikkert øges. Jeg har boet på Byvej i snart 20 år, og på intet tidspunkt har lokalpolitikker og myndigheder taget dette seriøst.

Samtidig vil en øget medarbejderstab frit kunne benytte Byvej som adgang til industrikvarteret. Den tunge trafik har allerede lavet revner i omkringliggende bygninger, og er meget generende, at denne ledes igennem et villakvarter, som også fungerer som skolevej for børn og unge fra hele Frederikssund Nord inkl. Græse Bakkeby.

De højere bygninger vil også give større indkik på vores grund. Personale vil kunne kigge direkte ned i vores haver enten fra vinduer eller fra tagterrasser. Vi beboer kom med forslag til udsmykning og materialevalg. Det har administrationen valgt at ignorere – kun CoRo's nye bygning stilles der krav til. Det havde ellers været en nem måde at imødekomme os naboer.

Vi har også forslået et krav om beplantning som afskærmning mellem Byvej og Erhvervsområdet. Heller ikke dette er blevet hørt.

CoRo's nye højlager

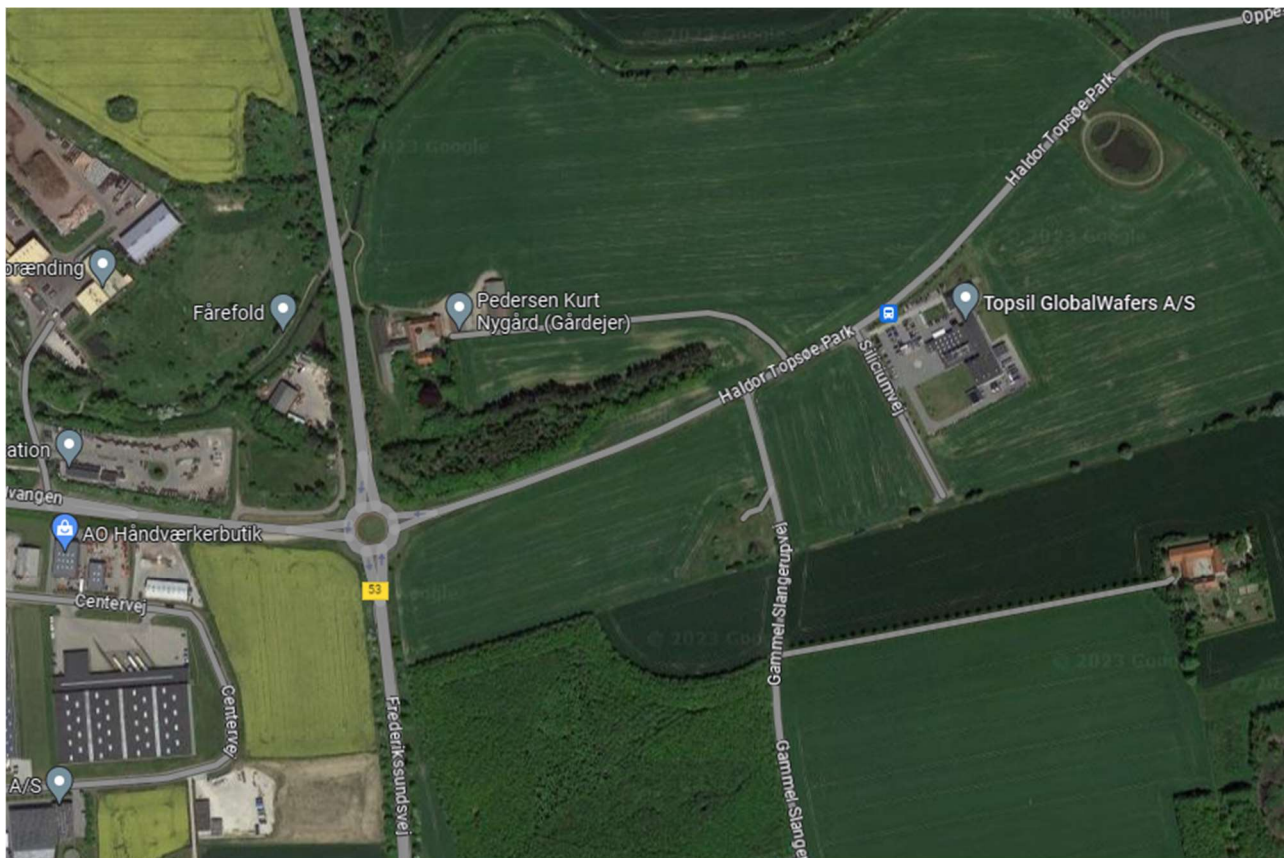
Det virker helt ugenomtænkt at man vil placere en 25 meter høj bygning på Frederikssund bys højeste punkt. Den vil skæmme byen, og høre på ingen måde hjemme inden for byens skilte. Sådanne bygninger bør ligge langs motorvejen. F.eks. i området omkring Topsil, hvor jeg kan se der pt. Udbydes nye grunde, selvom Tina Tvind i vores telefonsamtale i foråret sagde at der ikke var flere grunde ledige. Jeg må jeg have misforstået vores borgmester.



Jeg ved at det er normalt i andre kommuner man går i dialog med erhvervslivet ved sager af denne karakter. Jeg selv arbejder i en virksomhed, som skal bygge et endnu større lager, og min virksomhed er blevet pålagt at det blive gravet delvist ned. Dette er tydeligvis ikke gjort i dette tilfælde. I stedet er man kommet op med en miljøvurdering som påpeger at det er svært at flytte jorden da den er forurenet – hvor heldigt for CoRo og uheldigt for de borgere som er valgt af jer politikere.

I det hele taget bør det overvejes om det er en god ide at udbygge denne område og lager, da den kommende motorvej ikke ender her. I stedet bør Coro opfordres til at bebygge i "Haldor Topsøe parken", hvor den nye motorvej er planlagt til at slutte, så deres adgang til vejnettet er lettere.

Som nabo ser jeg dagligt udenlandske lastbiler med forsyninger til fabrikken, og afhentning af leverancer. Al denne trafik er bedre placeret i nærheden af motorvejen, i stedet for at placere det midt i en by.



Halvdor Topsøe "industri-parken"

Krav til facader

Ved alle renoveringer og nybyggeri i hele Frederikssund kommune, bør man stille større krav til facader, så det ikke skæmmer området de ligger i. Jeg synes det er uambitiøst at blot stille krav om "beton-grå" eller max 10% glas. Vi bør gøre som man har gjort ved den nye Risø bygning som er opført med diffuse facader. Det er både moderne og æstetisk meget pænere.



Den nye Risø bygning



Eller her på Viborg Fjernvarmeværk

Helt overordnet set har hele processen være gennemført amatøragtigt af administrationen i Frederikssund Kommune. Indkaldelsen til orienteringsmødet i foråret, var skæmmet af at man jo inviterede folk hvor det ikke var relevant, men ikke beboere i området. Der er flere eksempler på at borgere i den helt anden ende

af byen blev inviteret, men beboer på Byvej aldrig fik orienteringen. Til gengæld blev det aktivt brugt til at "bevise" mangel på interesse, at kun 25 borger mødte op

Inddragelse

Administrationen har den 2. marts 2023 afholdt et dialogmøde med virksomhederne indenfor lokalplanafgrænsningen med det formål at informere om den forestående lokalplanproces og høre om ønsker til den kommende lokalplans indhold.

Den 18. april 2023 blev der afholdt et borgermøde med naboer til planområdet. Ca. 25 borgere deltog i borgermødet. På borgermødet udtrykte borgerne blandt andet bekymringer for bygningshøjder og genskin i forhold til boligområdet mod vest, placering af bebyggelse i 25 meter og hvilke trafikale konsekvenser den øgede mængde bebyggelse vil medføre på Byvej. På baggrund af borgermødet har administrationen anbefalet højden i delområde 2 tættest på boligområdet mod vest fastsættes til 8,5 meter og at der fastsættes bestemmelser for glansværdi på facader og tagbeklædning. Trafikale forhold er vurderet i miljøvurderingen.

Jeg kunne i mediet SN i foråret konstatere at direktøren fra CoRO også bemærker at det kun er en lille gruppe af borgere som har ytret sig.

Man har ikke inddraget naboer i Croda dispensationen, som alle kan se, er helt forkert uanset om en juridisk spidsfindighed giver administrationen lov til at dispensere. Croda's byggetilladelse er givet på dispensation fra nuværende lokalplan – hvad forhindre virksomhederne fra at søge OG få dispensationer fra en ny lokalplan. Det bør stoppe og det bør stoppe her.

Politikkerne mangler visioner for Frederikssund by, og er bange for at stille krav til virksomhederne. Argumenter som frykten for at tabe arbejdspladser og skatteindtægter, bør nok kvalificeres, fx ved at tjekke hvor meget(lidt) de to virksomheder bidrager til Kommunens kasse, og hvor få personer bosat i Kommunen som arbejder i de to virksomheder.

Man tager ikke højde for, den længere påvirkning af byens udtryk, eller visioner om at bebygge Vinge og Haldor Topsøe-parken, som den nye motorvej giver en optimal placering.

Konklusion

Jeg ser dette forslag som en lang "dokumentation" for at virksomhedernes krav sagtens kan opfyldes og det så skal være på bekostning af området mellem Haldor Topsøe og erhvervsområdet. Der er på ingen måde taget højde for Byvej og slet ikke Ellehammervej, som med det nye forslag bliver et værdiløst område. Vi borgere bliver taget som gidsler. Næste gang virksomhederne har ønsker der ikke kan opfyldes af den eksisterende lokal- eller kommuneplan, så enten dispensere I bare eller også laver vi planerne om – HØR OS NU. I skal bruge vores stemmer ved næste valg.

Opfordring

Gå tilbage til tegnebrættet og tag os beboere i området med i processen. Vi vil gerne dialogen, og har også levet i mange år side om side med erhvervsområdet. Det gør vi stadigvæk, hvis vi bliver taget seriøst, men det gør vi ikke med nuværende forslag.

VH

Steen Johansen
Byvej 42, 3600 Frederikssund

Lokal plan 165 med tillæg 017

Høringssvar o-04.

Tina Hüttel

Hækkevej 6, 3600 Frederikssund

12. september 2023 kl. 18:35

Nej tak til bebyggelse på 25 meter i højde plus nej tak til mere industri område .

Høringssvar til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund

Høringssvar o-05.

jesper steenbuck

Ellehammervej 4, 3600 Frederikssund

13. september 2023 kl. 12:34

Se vedhæftede dokument

Høringssvar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

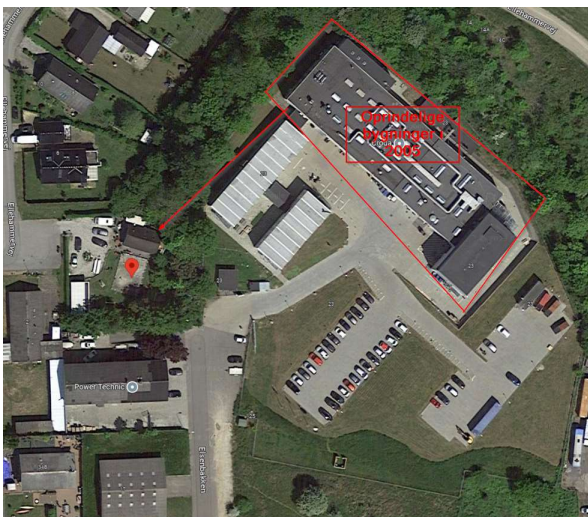
Mit navn er Jesper Steenbuck og ejer ejendommen på Ellehammervej 4, 3600 Frederikssund.

Jeg er den absolut tætteste nabo på Croda og den der absolut bliver mest berørt af de hensynsløse valg embedsværket og kommunal politikkerne foretager sig.



Jeg har boet på 18FA ude Sundby siden 2005. På dette tidspunkt henvendte jeg mig til kommunen for at få en indsigt i hvad planerne var for fabrikken i min baghave, som på daværende tidspunkt hed Brenntag. Ifølge kommunen var alt tungt erhverv under afvikling med hensyntagen til det sigende antal beboer i området. Derved var der ingen negativ påvirkning for min ejendom.

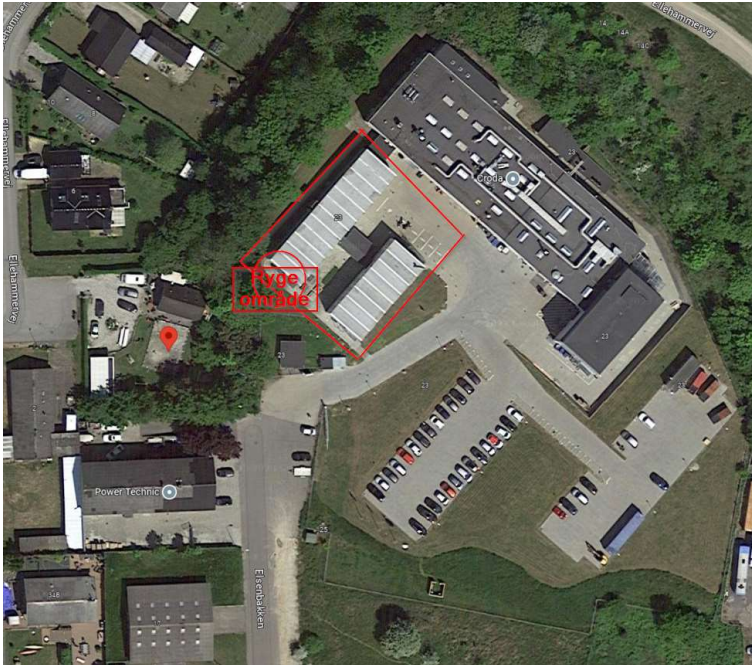
De oprindelige bygninger lå forholdsvis langt fra min matrikel



Senere blev der fra kommunens side godkendt at virksomheden opsatte midlertidige pavilloner meget tæt på min matrikel. Dette blev godkendt uden nogen form for nabohøring eller dialog.

Disse pavilloner bliver brugt til kontor og kantine. Jeg har haft meget dialog med virksomheden grundet støj hele døgnet fra ansatte og røg gener i soveværelse fordi afstanden er meget kort til mit hus.

Senere valgte kommunen at gøre disse bygninger permanente. Igen uden dialog med naboer eller anden form for nabohøring.



Nu ønskes det igen at udvide det tunge erhverv meget tæt på os borger og igen har der ikke været interesse i at have større dialog med os og den negative påvirkning dette har på vores liv og økonomi.

Der mangler en plan for hvordan Byvejområdet skal beskyttes og udvikles. Flere huse er bevaringsværdige. Men området vil blive mishandlet, hvis der kun tages højde for erhvervslivet som dette forslag entydigt gør.

I forhold til de ønsker som vi lokalbeboer er kommet med, så er ingen blevet hørt. Nu har Kommunen planer om at tillade endnu mere byggeri i det industriområde som ligger i skæl til min ejendom. I lokalplanen godkendes bygninger op til 15 meter. Men den niveauforskel der er mellem min og Croda's grund, vil det faktisk betyde en bygning i mit skæld på 23-25 meter. (Kun 10 meter lavere end runde tårn...). Dette vil få negative indvirkninger på morgensol, udsigt, beplantninger og værdiforringelse mv.

Da området første gang blev udlagt til erhverv, var det tiltænkt mindre erhvervs bygninger med håndværksproduktion, ikke produktionsvirksomheder, som man tiltænker at godkende Croda grunden til.

Da jeg flyttede til byen, gik der heste på Croda's grund. Dette kom frem da vi under en borgerhøring blev orienteret om at kommunens administration havde givet Croda dispensation til at bygge yderligere en etage på deres i forvejen toetagers bygning. Det uden at der har været en nabohøring. Ingen på Ellehammervej, som ligger i skæl til Croda har været orienteret. Croda bygning ligger i forvejen ca. 8-10 meter højere i terrænet end husene på Ellehammersvej, herunder min ejendom. Af følgende grunde mener jeg at denne dispensation skal trækkes tilbage:

- Der er lyd og lys gener fra Croda bygningen, særligt i vinterhalvåret hvor de træer som er mellem deres bygning mod nord, ikke har blade på.
- Deres produktion er nu også om aften/natten, hvilket giver støj- og lysgener døgnet rundt. At tillade at produktionen øges, og bygningerne gøres større vil kun have yderligere gener for os, som er naboer til Croda.
- Den opfyldning som Croda bygningen ligger på i dag, skrider allerede pga. vægten af deres bygning, og denne vil kun blive værre med en etage yderligere.
- Ydermere ligger deres nuværende bygninger for tæt på skæl efter min bedste vurdering. Det er svært at forestille sig at administrationen har været ude med selvsyn at se på området, da de i indstillingen til Plan- og teknikudvalget udelukkende nævner Byvej.
- Om den nye bygning vil øge presset en nedgravet gasledning ved Ellehammervej, og også en bekymring som deles af os naboer.
- Grunden som Croda ligger på er forurenet med dieselolie fra tidligere anvendelse. Der er brønde i området ved Ellehammervej, hvor man jævnligt suger denne spildte dieselolie op. Området bør derfor ikke bebygges yderligere. For tidligere sag omkring forurening, se venligst Østre landsretsdøm MAD OE - OE2012.B

Hvis Croda får den tilladelse som kommunen agter at give, vil en bygning i min baghave tage alt udsyn, sol og opmærksomhed og jeg kan slet ikke forstå en kommune vil behandle sine borgere på denne måde.



De højere bygninger vil også give større indkik på vores grund. Personale vil kunne kigge direkte ned i vores haver enten fra vinduer eller fra tagterrasser. Vi beboer kom med forslag til udsmykning og materialevalg. Det har administrationen valgt at ignorere – kun CoRo's nye bygning stilles der krav til.

Det havde ellers været en nem måde at imødekomme os naboer. Vi har også forslået et krav om beplantning som afskærmning mellem Byvej og Erhvervsområdet. Heller ikke dette er blevet hørt.

Ved at tillade opbyggelse af industriområdet generelt, så vil det øge trafikken omkring Byvej. Al tung trafik til industriområdet skal via Holmensvej og Askelundsvej, men vi oplever dagligt at den tunge transport kører via Byvej, selvom dette er forbudt ved skiltning. Jeg har ved flere lejligheder arbejdet hjemmefra og talt hver gang en stor lastbil ala Netto, NSG, DSV, De danske Fragtmænd og lign. er kørt forbi. Der kører efter min vurdering mindst 50-60 af disse store biler igennem hver dag. Alle biler som IKKE må køre igennem.

Hvis forslaget til ny lokalplan bliver vedtaget, så vil denne mængde med tiden helt sikkert øges. Jeg har boet på Ellehammervej i snart 20 år, og på intet tidspunkt har lokalpolitikker og myndigheder taget dette seriøst. Samtidig vil en øget medarbejderstab frit kunne benytte Byvej som adgang til industri kvarteret. Den tunge trafik har allerede lavet revner i omkringliggende bygninger, og er meget generende, at denne ledes igennem et villakvarter, som også fungerer som skolevej for børn og unge fra hele Frederikssund Nord inkl. Græse Bakkeby.

Krav til facader

Ved alle renoveringer og nybyggeri i hele Frederikssund kommune, bør man stille større krav til facader, så det ikke skæmmer området de ligger i. Jeg synes det er uambitiøst at blot stille krav om "beton-grå" eller max 10% glas. Vi bør gøre som man har gjort ved den nye Risø bygning som er opført med diffuse facader. Det er både moderne og æstetisk meget pænere.

Helt overordnet set har hele processen være gennemført amatøragtigt af administrationen i Frederikssund Kommune. Indkaldelsen til orienteringsmødet i foråret, var skæmmet af at man jo inviterede folk hvor det ikke var relevant, men ikke beboere i området. Der er flere eksempler på at borgere i den helt anden ende af byen blev inviteret, men beboer på Byvej aldrig fik orienteringen. Til gengæld blev det aktivt brugt til at "bevise" mangel på interesse, at kun 25 borger mødte op

Inddragelse

Administrationen har den 2. marts 2023 afholdt et dialogmøde med virksomhederne indenfor lokalplanafgrænsningen med det formål at informere om den forestående lokalplanproces og høre om ønsker til den kommende lokalplans indhold.

Den 18. april 2023 blev der afholdt et borgermøde med naboer til planområdet. Ca. 25 borgere deltog i borgermødet. På borgermødet udtrykte borgerne blandt andet bekymringer for bygningshøjder og genskin i forhold til boligområdet mod vest, placering af bebyggelse i 25 meter og hvilke trafikale konsekvenser den øgede mængde bebyggelse vil medføre på Byvej. På baggrund af borgermødet har administrationen anbefalet højden i delområde 2 tættest på boligområdet mod vest fastsættes til 8,5 meter og at der fastsættes bestemmelser for glansværdi på facader og tagbeklædning. Trafikale forhold er vurderet i miljøvurderingen.

Jeg kunne i mediet SN i foråret konstatere at direktøren fra CoRO også bemærker at det kun er en lille gruppe af borgere som har ytrret sig. Man har ikke inddraget naboer i Croda dispensationen, som

alle kan se, er helt forkert uanset om en juridisk spidsfindighed giver administrationen lov til at dispensere. Croda's byggetilladelse er givet på dispensation fra nuværende lokalplan – hvad forhindre virksomhederne fra at søge OG få dispensationer fra en ny lokalplan. Det bør stoppe og det bør stoppe her. Politikkerne mangler visioner for Frederikssund by, og er bange for at stille krav til virksomhederne. Argumenter som frygten for at tabe arbejdspladser og skatteindtægter, bør nok kvalificeres, fx ved at tjekke hvor meget(lidt) de to virksomheder bidrager til Kommunens kasse, og hvor få personer bosat i Kommunen som arbejder i de to virksomheder. Man tager ikke højde for, den længere påvirkning af byens udtryk, eller visioner om at bebygge Vinge og Haldor Topsøeparken, som den nye motorvej giver en optimal placering.

Konklusion

Jeg ser dette forslag som en lang "dokumentation" for at virksomhedernes krav sagtens kan opfyldes og det så skal være på bekostning af området mellem Haldor Topsøe og erhvervsområdet. Der er på ingen måde taget højde for Byevej og slet ikke Ellehammervej, som med det nye forslag bliver et værdiløst område. Vi borgere bliver taget som gidsler. Næste gang virksomhederne har ønsker der ikke kan opfyldes af den eksisterende lokal- eller kommuneplan, så enten dispensere I bare eller også laver vi planerne om – HØR OS NU.

I skal bruge vores stemmer ved næste valg. Gå tilbage til tegnebrættet og tag os beboere i området med i processen. Hvis I alligevel ikke ønsker en dialog, som vælg at ekspropriere vores ejendomme i stedet.

Vi vil gerne dialogen, og har også levet i mange år side om side med erhvervsområdet. Det gør vi stadigvæk, hvis vi bliver taget seriøst, men det gør vi ikke med nuværende forslag.

Venlig Hilsen

Jesper Steenbuck, Ellehammervej 4, 3600 Frederikssund

Dybt chokeret over lokalplan-165

Høringssvar o-06.

Ayoub Khobalatte

Kærsangervej 6, 3600 Frederikssund

24. september 2023 kl. 23:20

Da min kone og jeg i 2021 besluttede os for at købe vores drømmehus på Kærsangervej 6, var det med forestillingen om et idyllisk, grønt landskab. Et sted, hvor vores familie kunne trives og nyde den fredelige skønhed i området, hvor man kunne slentre langs fjorden og Græse Å, løbe, og lufte hund i det naturlige landskab.

Kun 2 år senere er mit elskede område nu ved at blive forvandlet til et industrihelvede, hvor lastbiler brøler, støjer og udgør en konstant fare for cyklister og fodgængere.

Det er simpelthen uacceptabelt, at I mener, at disse drastiske ændringer i vores omgivelser ikke er betydningsfulde nok til at stoppe lokalplan 165. Hvis vi havde haft kendskab til denne plan, da vi købte hus, ville vi have undladt at investere vores hårdt tjente penge i dette område. Jeg er garanteret ikke den eneste, der føler mig svigtet. Den nordlige del af Frederikssund mister sin attraktivitet på grund af disse dominerende bygninger. Det betyder en lavere salgspris for os og mindre grundskyld for jer.

Er det virkelig det værd at prioritere væksten af én enkelt virksomhed (CORO), som kun beskæftiger 290 ansatte, frem for at tænke på de tusindvis af beboere, der hver dag bidrager med skatter og aktivt deltager i at opbygge vores samfund?

Jeg opfordrer jer til at tænke grundigt over konsekvenserne af jeres beslutninger. Lokalplanen truer med at ødelægge landskabet, vores livskvalitet, og værdien af vores ejendomme. Er det virkelig den retning, I ønsker at føre vores elskede by i?

Nej tak - til massiv udvidelse af erhvervsområdet i Frederikssund Nord

Høringssvar o-07.

Elsebeth Brandsholm

Tranevej 11, 3600 Frederikssund

04. oktober 2023 kl. 18:43

vedhæftet PDF fil

NEJ TAK til massiv udvidelse af erhvervsområdet i Frederikssund Nord!!

Skal det højeste punkt i Frederikssund Nord fremover domineres af at en kæmpe stor lagerhal på 25 meter højde?. Lagerhallen påtænkes i øvrigt at blive omkranset af et ukendt antal erhvervs- og industribygninger på 15 m. højde

Hele processen omkring forslag til ændring af lokalplanen blev først kendt for de fleste borgere i Frederikssund Nord, da Plan og teknik ved møde d. 6. september 2023 vedtog forslaget til planen og efterfølgende sendte forslaget ud til høring hos "nærmeste naboer". Der er høringsfrist 19 oktober og herefter, kan forslaget vedtages uden yderligere foranstaltninger, hvis der er enighed herom i Plan og teknik.

Ifølge kommunens egen miljøvurdering vil forslaget til de foreslåede massive ændringer af erhvervsområdet i Frederikssund Nord, være **betydeligt dominerende** set fra boligområdet vest for planområdet. Miljøvurderingen peger også på, at ændring i højde og volumen af bebyggelsen vil **adskille sig væsentligt** fra det eksisterende bebyggede miljø og **skabe miljøpåvirkninger** samt påvirke landskabet og kystforlandet.

På trods af miljøvurderingen har Plan og Teknik i Frederikssund kommunen besluttet, at miljøpåvirkningerne ikke er så store, at planlægningen ikke kan gennemføres ???. En beslutning som meget tydeligt er taget af personer, der ikke er beboer i Frederikssund Nord.

Af de seks tilstedeværende byrådsmedlemmer, stemte 5 for og 1 imod.

Ændringer i lokalplanen omhandler udvidelse af det højtliggende erhvervsområde i den nordlige del af byen, beliggende ved Holmensvej, Elsenbakken og Smedetoften.

Lokalplansforslaget medfører ændringer i såvel bebyggelsesprocent samt bygningshøjde.

Udvidelsen omfatter et areal på i alt 30 ha. = 300.000 m² i et allerede eksisterende erhvervsområde.

Udvidelse af bebyggelsesprocenten vurderes iflg. kommunens egen miljøvurdering af projektet, at medføre en potentiel forøgelse af det samlede etagemeterareal fra 95.000 m² i dag til 169.140 m² i fremtiden.

Udvidelse af bygningshøjden er planlagt til inddeling i tre delområder.

I delområde 1 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst **15 m.**

I delområde 2 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst **8,5 m.**

I delområde 3 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst **25 m.**

Delområde 1 omkranser det eksisterende boligområde mod vest. På den måde sker der en nedtrapning af bebyggelsen med 25 m. mod omgivelserne.

Trafikale udfordringer ved ændring af lokalplanen estimeres, iflg. kommunens egen miljøvurdering, en trafikforøgelse på ca. 3000 køretøjer pr. dag og heraf forventes at ca. 300 er

lasttrafik. Udvidelsen vil ligeledes iflg. kommunens egen miljøvurdering indebære krav om etablering af yderligere 742 P-pladser i området.

Frederikssund Nord er generelt præget af et arkitektonisk udtryk med lav bebyggelse med undtagelse af en enkelt skorsten, placeret ved Haldor Topsøe. Området som kommunen ønsker at udvide indeholder primært et ønske fra virksomheden CoRo, om opførelse af en **stor lagerhal i 25 m. højde**. Iflg. kommunens skitse over ændring af lokalplanen, vil denne enorme lagerhal blive placeret i delområde 3, som er centrum for udvidelserne og dermed også **det højeste punkt i Frederikssund Nord**. Derudover vil ændring af lokalplanen tillade, at delområde 1 som omkranser delområde 3 potentielt blive bebygget med en bygningshøjde op til 15 m.

Det forlyder at kommunen har afholdt et dialogmøde d. 18. april 2023 for "nærmeste naboer" til planområdet. Hvem kommunen, til dette dialogmøde, har defineret som "nærmeste naboer" er faktisk **ikke** de samme "nærmeste naboer" som har fået mulighed for at indgive hørings svar via information i e-Boks. Kommunen og virksomhederne har efter dialogmødet ytret overraskelse over, at kun 25 personer deltog i dialogmødet 18. april. Dette kunne måske, overraskende nok, afspejle sig i, hvor mange beboere i Frederikssund Nord, der reelt blev inviteret til mødet. Jeg er naturligvis nysgerrig på, hvorfor alle beboere vest for erhvervsområdet ikke blev inviteret med, så vi/jeg havde mulighed for at komme til orde tidligt i processen!!

Som beboer i området var det mit håb, at Frederikssund kommunen ville udvise så meget respekt for sine borgere i Frederikssund Nord, at vi ikke kun er interessante, når der er kommunevalg, men også får mulighed for at blive adviseret tidligt i processen og dermed få reel indflydelse på betydelige ændringer i lokalområdet. Ændringer som uvægerligt kan få store konsekvenser for samtlige beboere vest for erhvervsområdet.

Frederikssunds kommunes begrundelse for at gennemføre lokalplansforslag 165 og kommuneplantillæg 017 er, at kommunen ønsker at sikre, at erhvervet har gode muligheder for vækst og udvikling samt kan forblive konkurrencedygtige.

Hensynet til erhvervslivet skal naturligvis også vægtes, men i betragtning af Frederikssund kommunes placering rent geografisk, forekommer det mig muligt at udnytte nogle af de store, lavereliggende områder, som i forvejen henligger ubenyttet mellem erhvervsområdet og Frederikssund Sygehus. Alternativt kan man, som flere andre erhverv i Frederikssund, benytte sig af landarealer væk fra byzonen. Derudover kan justeres på forslaget volumens og højde.

I henhold til "**Planlovens formålsparagraf**" lyder bl.a., at loven skal sikre at samfundsudvikling kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv o.s.v.

Som nabo til erhvervsområdet i Frederikssund Nord, mener jeg ikke, at Frederikssund kommune har udvist respekt for borgernes livsvilkår, idet vi/jeg først har fået mulighed for at give hørings svar **efter**, at Plan og teknik i Frederikssund kommune har godkendt forslaget til planerne om voldsomme ændringer i lokalplanen.

Ændringerne vil bl.a foregå i "min baghave" og vil uvægerligt medføre betydelige ændringer for mange beboeres dagligdag i Frederikssund Nord.

Ændringer som bl.a. omfatter:

- betydelig mere trafik med risiko for stigende antal ulykker.
- stigende støjgener hele døgnet.
- stigende lysgener hele døgnet.
- generende indkig til haver og boliger tæt på erhvervsområdet.
- betydelige ændringer i udsigten/skyline fra vores boliger.
- negativ påvirkning af værdien af vores boliger.
- negativ påvirkning af beboernes trivsel og helbred.

Derudover mener jeg ikke, at det første man ser, når man kører ind i Frederikssund byzone skal være en kæmpe kasse af en lagerhal, som uanset type og farve af frontbeklædning vil "stikke ud" og fremstå som en "øjenbæ" på toppen af byen. Et førstehåndsindtryk som jeg tænker, at ingen af Frederikssunds borgere vil være tjent med.

Med venlig hilsen

Elsebeth Brandsholm

Tranevej 11

3600 Frederikssund

Nej til lokalplanforslag (165) - Ja til bevarelse af respekten for menneskers vilkår

Høringssvar o-08.

Michael Bentzon

Ellehammervej 12B, 3600 Frederikssund

06. oktober 2023 kl. 16:23

Se den vedhæftede pdf fil

Hørings svar

6. oktober 2023

Michael Bentzon & Janice Bogorad, Ellehammervej 12B

Konklusion

Vi er på Ellehammervej 12B meget imod en vedtagelse af den nye lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 bl.a. af følgende grunde:

CO-RO's højlager i zone 3

Tiltaler

1. Bygningshøjder på 25m muliggøres i planområdet. Højtliggende område, med stor/høj bygning med stor synlighed i landskabet. Specielt fra Nord-siden ved en gåtur langs Græse Å fra Græse Mølle i Øst til Roskilde Fjord i Vest.
2. CO-RO ønsker at løse et banalt lager-problem ved at etablere en gigantisk og meget iøjefaldende bygning ("højlager"), der ødelægger et meget stort områdes karakter.

Add. 1

Græse Ådal strækker sig fra Roskilde Fjord i Vest til Frederikssundsvej mod Øst. Og faktisk videre op ad laksetrappen ved Græse Mølle og gennem en mindre privat skov, der er lagt hen til "urskov" med stor biodiversitet og potentiale for endnu mere. Måske bævere om nogle år? Dansk Naturfredningsforening har planer om at etablere en ubrudt vandresti hele vejen tværs over Nordsjælland fra Roskilde Fjord / Græse Å til Øresund / Mølleåen. Men den nye lokalplan 165 vil gøre det muligt for CO-RO at sørge for at landskabet de sidste cirka 2km fra Frederikssundsvej til Roskilde Fjord bliver domineret af deres 25m (+byggegrundens kote) høje lagerbygning. Og ikke af ellekrat, sivskove, enge, strand og fjord. Hvilken skam og hvilken skamstøtte.

Jeg går tit turen med venner og besøgende fra båd ind- og udland. Og jeg møder besøgende og turister, der nyder Danmarks natur. Hvordan skal jeg forklare at

nærdemokratiet i Danmark fungerer så dårligt at vi ikke end gang kan hindre dette? Er det virkelig virksomhederne, der bestemmer? Er det ultraliberalismen, der har slået rod? Jeg håber det virkelig ikke.

Add.2

Det virker som om CO-RO har taget den første idé, der kom op. Ingen "brain storm" her, tak. Der har næppe været nogen opfindsom projektgruppe. Og helt sikkert ikke med en beboer fra området.

I moderne virksomheder minimeres lagerudgifter først og fremmest ved at minimere lagerets størrelse! Og tilpasse indkøb af råvarer samt produktion med salget. Og skulle der alligevel være perioder med produktionsoverskud må man sælge til de gode kunder, der fortjener lave priser.

Men holder CO-RO fast i en øget lagerkapacitet ved at bygge et højlager må man søge et andet sted at bygge lageret. Det er dog besynderligt at man ikke kan tilpasse sit projekt til den eksisterende lokalplan.

For går man en tur i området ser man en nabogrund til CO-RO (der er tale om Elsenbakken 6, matr. 3r) der står tom. Jeg kender ikke til ejerforhold eller om ejeren ønsker at sælge. Men alt er jo til salg for den rigtige pris! Og med nogen effektivitet er det sikkert muligt at holde lagerets højde nede på de tilladte 10m. Og hvis man fjerner en del af jorden først (det ligner overskudsjord fra tidligere byggearbejder i området?) så er vi sikkert dernede, hvor vi redder udsigten fra Græse Ådal.

Det er også muligt for CO-RO at opfylde sine lagerbehov under hensyntagen til projektets bæredygtighed. Ved etablering af et fjernlager kan CO-RO forbedre bæredygtigheden ved at investere i solceller og batterilastbiler. Frederikssund Kommune bør opfordre virksomhederne i området til at fremme anvendelsen af vedvarende energi og miljøvenlig teknologi, og her er en rigtig god mulighed. CO-RO har meget store eksisterende tagarealer, der kan bruges til solceller uden at det vil genere i nogen væsentlig grad og uden at det vil kræve øgede arealer eller investeringer (målt i forhold til det planlagte højlager). Og solceller kombineret med batterilastbiler reducerer emission af partikler fra dieseludstødning, CO₂ og støj. Sikken en forbedring af CO-RO's miljø-image i relation til kunder m.m. Ideen er hermed givet videre til fri anvendelse.

Croda og zone 1 generelt

Tiltaler

1. Der ønskes en generel højde i Zone 1 øget fra 10 til 15m.
2. Croda ønsker dispensation fra de gældende 10m's højde.
3. Miljøbelastende og farlig produktion.
4. Specielle forhold vedrørende afstand til beboelser

Add. 1

Matriklerne i områdets vestlige og nordvestlige dele ligger meget højt i forhold til området omkring Ellehammervej og Byvej. Dette betyder at Croda's bebyggelse allerede rager cirka 20m over matriklerne på Ellehammervej og engen i Græse Ådal (flyvepladsen), og derfor skal allerede udstedte dispensationer annulleres og forhøjelser i en ny lokalplan må absolut ikke finde sted. Både af hensyn til udsigten fra Græse Ådal, men også fordi Croda ligger MEGET tæt på beboelserne på Ellehammervej (vis-a-vis Ellehammervej 4 og kun et (smalt) beplantningsbæltes bredde fra de øvrige lige numre). Desuden fremgår det af planen at alle matrikler i zone 1 skal have mulighed for øget højde, det er besynderligt og ikke vel begrundet. Det må vel bare være en slags "figenblad", der skal skjule at det er enkelte (Croda og CO-RO) virksomheder, der får deres vilje trumfet igennem.

Add. 2

Med henblik på Croda's bebyggelse så ligger denne cirka 2m højere end det terræn, der omgiver Croda's bebyggelse. Der er tilsyneladende lagt dette jordlag på inden grunden blev bebygget. Dette ses tydeligt ved at sammenligne med de andre ejendomme, der ligger ved Croda på Elsenbakken. Derved har Croda reelt forgrebet sig på den eksisterende lokalplans bestemmelse vedrørende bygningshøjde lige fra den første færd.

Add. 3

Croda's produktion er muligvis miljøbelastende og/eller farlig for omgivelserne (herunder også beboelse): Croda har inden for de sidste par år etableret en bygning, der rummer en tank med saltsyre. Bygningen har en størrelse på ca. 18x6x6 kubikmeter og rummer måske en beholder på 10-100 (?) kubikmeter. Bygningen er

delvis gravet ned i terrænet i forhold til Croda's egne bygninger (!), men over terræn bl.a. i forhold til naboerne på Ellehammervej 4, der er beboelse med en afstand mindre end 10m fra beholderen. En forøgelse af Croda's aktiviteter vil åbenlyst øge behovet for oplagring af saltsyre og/eller frekvensen af opfyldning og dermed øget sandsynlighed og risiko for ulykker med personskade samt forurening.

Støj fra Croda's ventilationsanlæg kan periodevis høres over store afstande i området Ellehammervej/Byvej og lys hele aftenen og natten er ofte generende. Selv om det teknologisk er både muligt og økonomisk meget favorabelt at installere ventilatorer indendørs (med varmegenvinding) samt automatiske tænd/sluk mekanismer til lysinstallationer er disse løsninger åbenbart ikke mulige for Croda. Vi må derfor forvente at en forøgelse af Croda's bygningshøjde og aktiviteter vil forøge generne betydeligt for beboerne i området.

Add. 4

Croda ligger i udkanten af lokalplanområdet og grænser op til Græse Ådal samt beboelserne på Ellehammervej mod Nord hhv Vest. Croda har, i modsætning til andre bebyggelser, der grænser op til beplantningsbæltet mod Nord, valgt at bygge bare 5m fra beplantningsbælter og skrænter. Dette valg er sikkert lovligt (?) men skal tages i betragtning når Croda ønsker at bygge højere, tungere, med mere støj og lys samt større mængder af farlige stoffer. Croda har faktisk valgt at bygge tættere på beboelse end de må bygge i forhold til vejen (Elsenbakken). Og med disse valg in mente bliver de følgende punkter mere relevante og alvorligere da en øget højde af Croda's bygninger vil betyde:

- Udsigten fra Græse Ådal forringes betragteligt (planloven)
- Øget sandsynlighed og risiko for jordskred (Hvem har ansvar og hvem skal erstatte i tilfælde af jordskred?)
- Mere støj (sundhedsskadeligt)
- Øgede lysgener (sundhedsskadeligt)
- Øget sandsynlighed og risiko for ulykker med personskade samt forurening (planloven)

Ophævelse af servitutter.

Det fremgår af forslaget at adskillige servitutter helt eller delvist bliver ophævet. Heraf er der flere, der angår beplantningsbælter og skrænter mod Vest og Nord samt matrikelejernes pligter og (indskrænkede) rettigheder i relation til disse. Det er dybt betænkeligt at man således overlader bevarelsen af landskabets planter og beskyttelse til matrikelejernes vilje, viden og fantasi eller mangel på samme.

Trafikforhold

Jvf. Miljørapporten er trafiktællinger i myldretiderne foretaget 15/6 (s. 18). Campus Frederikssund, med mere end 1200 elever og undervisere, der er nabo til det mest trafikbelastede vejkryds, har adskillige uddannelser og de fleste har eksamensperiode og/eller sommerferie på den aktuelle dato. Disse tællinger har derfor næppe nogen væsentlig relevans. Derimod kan man ved selvsyn konstatere at trafikken (på mere relevante datoer!) lever op til betegnelsen "myldretid" i krydset Holmensvej/Frederiksværkvej samt til/fra krydset. I begge retninger på både Frederiksværkvej og C.F. Willumsensvej kan der konstateres perioder med kraftig kødannelse ("sammenbrud") og lange ventetider. Det må forventes at disse problemer vil øges, hvis lokalplan 165 gennemføres. Samtidig udgør elever på Campus Frederikssund bl.a. en stor gruppe unge cyklister og krydset Holmensvej/Frederiksværkvej er dårligt/farligt indrettet for disse.

Afsluttende bemærkninger

Gennemførelse af lokalplan 165 må forventes at medføre overtrædelse af planloven i flere forhold:

At et sammenhængende landskab som Græse Å, Græse Ådal og Roskilde Fjord ikke bevares (men ødelægges), som ellers er et af planlovens mål.

I planlovens formålsparagraf hedder det blandt andet at udviklingen skal ske "*... med respekt for menneskets livsvilkår...*". At Frederikssund kommune mener det er respekt at tilsidesætte over 100 etablerede familiers livs- og boligvilkår ved mere end fordobling af industrikvarterets bygningsvolumen, bygningshøjder, trafikbelastning m.m. er utroligt.

Af planloven fremgår det også *"...at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges."* Her er der en stor virksomhed, der tilsyneladende ikke lever op til planloven, og må formodes heller ikke at gøre det efter en ny lokalplan.

I Frederikssund Kommunes egen miljøvurdering fremgår det blandt andet: *"... Ved at tillade højere bebyggelse i erhvervsområdet vil Frederikssund Kommune understøtte planlovens formål om at sikre gode rammer for erhvervsudvikling..."*. Hvis dette er Frederikssund Kommunes erhvervs politik for 2023 og årene der kommer, så er det jo en idé, der lever op til planloven på netop ét punkt og løbende kan udbygges efter behov. Men ikke helt i Planlovens ånd.

Bæredygtigheden af CO-RO's projekt vedrørende forøgelse af lagerkapaciteten er ikke betinget af at der etableres et højlager på 25m. Bæredygtigheden kan også sikres ved at CO-RO indkøber en nabogrund. Eller at CO-RO bygger et fjernlager, der kombineres med solceller på CO-RO's eksisterende bygninger og batterilastbiler.

Ændringer og bevarelse af beplantning og skrænters beskyttelse overlades til tilfældigheder samt ejernes ve og vel og dette er naturligvis dybt betænkelig.

Allerede eksisterende alvorlige trafikproblemer lige op ad et regionalt uddannelsescenter med mere end 1000 elever forstærkes betydeligt.

Mvh

Michael Bentzon & Janice Bogorad

Bekymrende

Høringssvar o-09.

Nino S M M Wael

Byvej 20, 3600 Frederikssund

08. oktober 2023 kl. 11:14

Jeg har vedlagt mit svar som pdf.

Høringssvar vedrørende Lokalplan 165 og miljøvurdering

Jeg ønsker at udtrykke mine dybe bekymringer og anke vedrørende Lokalplan 165 og den medfølgende miljøvurdering. Efter at have gennemgået dokumentationen er det blevet klart, at der er en række alvorlige bekymringer, der bør tages i betragtning for at beskytte de berørte borgere og virksomheder i området.

Miljøvurdering

Jeg vil gerne indlede med at fremhæve nøglepunkterne fra miljøvurderingen, som jeg mener er af største betydning.

Manglende offentlig transport

Den manglende tilgængelighed af offentlig transport i området er en væsentlig udfordring, der bør adresseres. Jeg opfordrer til, at der iværksættes foranstaltninger for at forbedre den offentlige transportinfrastruktur og øge tilgængeligheden for alle.

Manglende fortov/cykelsti til de bløde trafikanter på Smedetoften / Askelundsvej

For at sikre sikkerhed og trivsel for alle borgere, herunder fodgængere og cyklister, er det uundværligt at etablere tilstrækkelige fortovs- og cykelstianlæg langs Smedetoften og Askelundsvej. Dette vil fremme bæredygtig transport og reducere risikoen for trafikulykker.

Spidstime Trafikken / Trafiksikkerhed

Med stigende fokus på grøn politik og nedbringelse af bilafhængighed er det bekymrende at forudse en stigning i spidstimetrafik i området. Dette vil føre til luftforurening og trafiksikkerheds problemer. Det er absolut nødvendigt at implementere trafikstyringsforanstaltninger og forbedre trafiksikkerheden for alle trafikanter.

Manglende grøn politik og bæredygtighed

Jeg deler dybt bekymringen om, at et industriområde ikke er egnet til at fremme grøn transport som cykling og gang. Øget biltrafik vil ikke kun have en negativ indvirkning på miljøet, men også øge risikoen for ulykker. Det er af allerstørste betydning at tænke på bæredygtige transportløsninger i udviklingen af området for at mindske de miljømæssige og trafikrelaterede udfordringer.

Ændring fra parcelhusområde til industriområde

En af mine mest grundlæggende bekymringer er planen om at ændre områdets karakter fra et parcelhusområde til et industriområde. Dette kan få væsentlige konsekvenser for lokalsamfundets trivsel og livskvalitet. Jeg opfordrer til en nøje overvejelse af, hvordan denne ændring vil påvirke området og dets beboere. Det er afgørende at bevare en balance mellem udvikling og beskyttelse af områdets unikke karakter.

Påvirkning af Askelunds Center og Frederikssund Campus-området

Endelig vil jeg understrege, at den øgede trafik som følge af Lokalplan 165 vil påvirke både borgere og medarbejdere i hele det nordlige Frederikssund. Trafikken, der skal passere gennem Askelunds Center og Frederikssund Campus-området, vil have betydelige konsekvenser for disse områder. Det er essentielt at tage højde for og adressere de udfordringer, dette kan medføre.

Bolig salg med udsigt til lokalplan 165.

Jeg er ked af at høre, at Ellehammervej 4 er sat til salg på grund af lokalplan 165. Beboerne på Ellehammervej 4 er ressourcestærke, og det er bekymrende, at området kan blive mindre ressourcestærk, når prisen på husene falder som følge af lokalplanen. Der er yderligere 8 matrikler i området, der er placeret på samme måde som Ellehammervej 4. Jeg er bekymret for, at disse matrikler også kan blive solgt til mindre ressourcestærke købere.

Andre områder

Undren over Kronprinsesse Marys bro

Jeg vil gerne udtrykke min undren over, at Kronprinsesse Marys bro tidligere blev opført for at aflaste trafikken, blot for at der nu er planer om et modsatrettet tiltag. Dette synes at være en kontraproduktiv handling, og det ville være hensigtsmæssigt at revurdere behovet for sådanne tiltag.

Bekymring om ejendomsskat for mindre virksomheder

Jeg er også bekymret for de mange mindre virksomheder, der måske ikke vil kunne bære en pludselig og markant stigning i ejendomsskatten som følge af den nye lokalplan. Dette kan have alvorlige konsekvenser for disse virksomheder og deres evne til at opretholde deres aktiviteter. Jeg opfordrer til at tænke på de økonomiske konsekvenser for virksomhederne og overveje passende foranstaltninger.

Bekymring for prisfald på boliger

Jeg er også bekymret for prisfaldet på boliger i området som følge af Lokalplan 165. Beboerne på Ellehammervej 4 og de otte nærliggende matrikler, der er påvirket af delområde 1, risikerer at lide økonomisk som følge af den nye lokalplan. Det er vigtigt at beskytte både ressourcestærke og mindre ressourcestærke beboere i området.

Forslag om at gøre Byvej blind

Som en yderligere løsning vil jeg gerne foreslå, at man overvejer at gøre Byvej blind, undtagen for offentlig transport, redningstjeneste og lignende, umiddelbart inden Linderupvej. Dette vil mindske trafikmængden og forbedre sikkerheden for skolevejen. Samtidig vil det også kunne holde det rolige udtryk i området. Og modvirke nogle af de negative konsekvenser fra lokalplan 165. Det er afgørende at tage højde for borgernes og især børns sikkerhed i området.

Afslutning

Jeg ser frem til, at mine bekymringer og forslag tages i betragtning, og at der arbejdes på at sikre, at udviklingen af området sker med respekt for miljøet, de berørte borgere og virksomheder.

Høringssvar fra Grundejerforeningen Tranehaven

Høringssvar o-10.

Elsebeth Brandsholm, Grundejerforeningen Tranehaven

Tranevej 11, 3600 Frederikssund

09. oktober 2023 kl. 17:47

Høringssvar -se vedhæftet pdf fil

Høringssvar

Til lokalplansforslag 165 og forslag til kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund.

Den samlede bestyrelse for Grundejerforeningen Tranehaven, omfattende 22 parceller, heraf 7 matrikler beliggende direkte til Byvej og de resterende 15 matrikler beliggende på Tranevej, ønsker hermed at indgive høringssvar.

D. 6. september 2023 vedtog Plan-og teknik, Frederikssund kommune at sende forslag om ændring af erhvervsområde Nord til offentlig høring hos naboer til det område, som er omfattet af planforslagene.

Ændringer i lokalplanen er udvidelse af det højtliggende erhvervsområde i den nordlige del af byen, beliggende ved Holmensvej, Elsenbakken og Smedetoften.

Lokalplansforslaget medfører ændringer i såvel bebyggelsesprocent samt bygningshøjde.

- **Udvidelsen omfatter** et areal på i alt 30 ha. = 300.000 m² i et allerede eksisterende erhvervsområde.
- **Udvidelse af bebyggelsesprocenten** vurderes iflg. kommunens egen miljøvurdering af projektet, at medføre en potentiel forøgelse af det samlede etagemeterareal fra 95.000 m² i dag til 169.140 m² i fremtiden.

Bygningshøjden er planlagt til inddeling i tre delområder.

- delområde 1 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst **15 m.**
- delområde 2 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst **8,5 m.**
- delområde 3 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst **25 m.**

Frederikssund Nord er generelt præget af et arkitektonisk udtryk med lav bebyggelse med undtagelse af en enkelt skorsten, placeret ved Haldor Topsøe. Området, som kommunen ønsker at udvide, indeholder primært et ønske fra virksomheden CoRo, om opførelse af en **stor lagerhal i 25 m. højde.** Iflg. kommunens skitse over ændring af lokalplanen, vil denne enorme lagerhal blive placeret i delområde 3, som er centrum for udvidelserne og dermed også **det højeste punkt i Frederikssund Nord.** Derudover vil ændring af lokalplanen tillade, at delområde 1 som omkranser delområde 3 potentielt blive bebygget med en bygningshøjde op til 15 m. højde.

Frederikssund kommunens miljøvurdering:

- Ændringer af bebyggelsen vil være **betydeligt dominerende** set fra boligområdet vest for planområdet. Miljøvurderingen peger også på, at ændring i højde og volumen af

bebyggelsen vil **adskille sig væsentligt** fra det eksisterende bebyggede miljø og **skabe miljøpåvirkninger** samt påvirke landskabet og kystforlandet.

- Trafikale udfordringer ved ændring af lokalplanen forventes at medføre en **trafikforøgelse på ca. 3000 køretøjer pr. dag**, heraf forventes at ca. 300 er lasttrafik. Udvidelsen vil ligeledes iflg. kommunens egen miljøvurdering indebære krav om etablering af yderligere 742 P-pladser i området.

Miljøvurderingen konkluderer, at den nye lokalplan vil skabe **en væsentlig afvigelse** fra den eksisterende bebyggelse og hermed **medføre væsentlige miljøpåvirkninger** af sundhed, livsvilkår, trafikale forhold og landskab.

Orientering til naboer i henhold til planlovens § 26:

I orienteringsbrev vedr. offentlig høring fra Frederikssund kommune d. 7. september forlyder det, at vi som "naboer" til det område, som er omfattet af planforslagene, skal informeres om forslagene og høringsmuligheder i henhold til planlovens § 26.

Vi undrer os derfor over, hvorfor vi som "naboer" **IKKE** blev informeret og inviteret med til det informationsmøde, som kommunen har afholdt d. 18. april 2023. Kommunens og virksomhedernes overraskelse over, at der kun var et fremmøde på 25 personer til dette møde, skal måske ses i lyset af, at ikke alle "naboer" var informeret og inviteret. Som nabo til erhvervsområdet ville vi gerne have deltaget i mødet i april, så vi derved ville have haft mulighed for, at komme til orde, tidligt i processen. Vi er nysgerrige på, hvorfor kommunen definerer "naboer" forskelligt, når såvel informationsmøde som høringsmuligheder omfatter samme lokalplansforslag!

På trods af miljøvurderingen har Plan og Teknik i Frederikssund kommunen på møde d. 6. september besluttet, at miljøpåvirkningerne **ikke** er så store, at planlægningen ikke kan gennemføres! Af de seks tilstedeværende byrådsmedlemmer, stemte 5 for og 1 imod.

Baggrund for ændring af lokalplan og kommuneplantillæg:

Frederikssunds kommune ønsker at sikre, at erhvervet har gode muligheder for vækst og udvikling samt kan forblive konkurrencedygtige.

Hensynet til erhvervslivet skal naturligvis vægtes, men i betragtning af Frederikssund kommunens placering rent geografisk, forekommer det os muligt at udnytte nogle af de store, lavere liggende områder, som i forvejen henligger ubenyttet mellem erhvervsområdet og Frederikssund Sygehus. Alternativt kan man, som flere andre erhverv i Frederikssund, benytte sig af landarealer væk fra byzonen. Derudover kan ændring i forslaget vedrørende volumen og højde være en mulighed.

Respekt og hensyn til borgerne:

I henhold til "**Planlovens formålsparagraf**" lyder bl.a., at loven skal sikre, at samfundsudvikling kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv o.s.v.

Som naboer til erhvervsområdet i Frederikssund Nord, mener vi ikke, at Frederikssund kommune udviser respekt for borgernes livsvilkår, idet de planlagte ændringerne i "vore baghave" uvægerligt vil få konsekvenser for vores livskvalitet og dagligdag. Derudover er vi ikke tilfredse med, at vi først har fået mulighed for at give høringsvar efter, at Plan og teknik i Frederikssund kommune har godkendt forslaget til ændringer i lokalplanen.

Ændringer som bl.a. omfatter:

- betydelig mere trafik med risiko for stigende antal ulykker.
- stigende støjgener hele døgnet.
- stigende lysgener hele døgnet.
- generende indkig til haver og boliger tæt på erhvervsområdet.
- betydelige ændringer i udsigten/skyline fra vores boliger.
- negativ påvirkning af værdien af vores boliger.
- negativ påvirkning af beboernes trivsel og helbred.

Derudover mener vi ikke, at det første man ser, når man kører ind i Frederikssund byzone skal være en kæmpekasse af en lagerhal, som uanset type og farve af frontbeklædning vil fremstå som en "øjebæ" på toppen af byen, som ingen af Frederikssunds borgere vil være tjent med.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Tranehaven:

Suppleant: Tine Arøe Henriksen, Tranevej 13

Tine Henriksen

Bestyrelsesmedlem: Lennart Kock, Tranevej 8

Lennart Kock

Kasserer: Mette Ringholm Nielsen, Tranevej 18

Mette Ringholm Nielsen

Formand: Elsebeth Brandsholm, Tranevej 11

Elsebeth Brandsholm

Høringssvar vedrørende lokalplan 165 kommuneplantillæg 017

Høringssvar o-11.

Mostafa

Ellehammervej, 3600 Frederikssund

11. oktober 2023 kl. 12:46

Høringssvar vedrørende lokalplan 165 kommuneplantillæg 017

Til Frederikssund kommune,

Vi skriver for at indsende dette høringssvar vedrørende lokalplan 165 kommuneplantillæg 017, som er blevet offentliggjort til høring. Efter at have nøje gennemgået planen har vi følgende kommentarer og bemærkninger:

- 1. Bevaring af Grønne Områder:** Vi er bekymrede over, at lokalplanen ikke indeholder tilstrækkelige bestemmelser om bevarelse af grønne områder i det pågældende område. Det er afgørende for vores lokalsamfund at bevare naturskønhed og grønne områder for rekreation og biodiversitet.
- 2. Bygningshøjder og Skyggevirkninger:** Lokalplanen bør indeholde detaljerede bestemmelser om bygningshøjder for at undgå overdreven bebyggelse og skyggevirkninger på eksisterende bygninger og grunde i området.
- 3. Trafikafvikling:** En omfattende vurdering af trafikafviklingen i området bør inkluderes i planen for at adressere eventuelle bekymringer om øget trafikbelastning og sikkerhed for beboerne.
- 4. Arkitektonisk Harmoni:** Vi opfordrer til, at lokalplanen indeholder bestemmelser for arkitektonisk harmoni og æstetik for at bevare karakteren af vores lokalsamfund.
- 5. Jordskredbekymringer:** Dybdefundering og jordarbejde kan potentielt forårsage jordskred, hvilket kan skabe revner i murstensfacader på eksisterende bygninger. Der er bekymring om, at der ikke er foretaget tilstrækkelige undersøgelser under eksisterende bygninger, hvilket kun kan udføres efter nedrivning eller flytning.
- 6. Manglende Visualisering:** Der er undren over, at der ikke er udført visualiseringer fra Byvej og Ellehammervej, som vil være mest berørt. Huse kan blive skygget af det industrielle område og den nye 25 meter høje bygning, hvilket øger energiforbruget, da bygningen forhindrer solindfald og dagslys. Det er bekymrende, at lokalplanen ikke har taget højde for det stigende energiforbrug for huse på Ellehammervej og Byvejen.
- 7. Vibrationsbekymringer:** Vi er også dybt bekymrede for de potentielle vibrationsproblemer, der

kan opstå på grund af den planlagte bygning, der når op på 25 meters højde. Da denne bygning vil være tæt på beboede huse i Ellehammervej, er der en betydelig risiko for, at de intensive byggeaktiviteter, såsom dybdefundering og jordarbejde, kan generere kraftige vibrationer. Disse vibrationer udgør en betydelig trussel mod de eksisterende murstensfacader på boligerne og kan føre til revnedannelser og endda konstruktionsproblemer.

8. Støj- og Lysgener fra Industribygning: Mekaniske installationer fra den eksisterende industribygning har allerede skabt gener for naboer på Ellehammervej. Gentagne henvendelser til ejeren har ikke løst problemet, og isoleringstiltag har været ineffektive. Yderligere mekaniske installationer fra en bygning på 25 meter vil forringe livskvaliteten for naboerne yderligere, gøre det umuligt at bruge baghaven eller åbne vinduer.

9. Lysgener: Der er konstante lysgener fra den eksisterende bygning, især om efteråret, når træerne mister deres blade, hvilket påvirker mange naboer negativt.

10. Påvirkning på Boligpriser og Attraktivitet: Lokalplanen, som den er nu, vil have en negativ indvirkning på boligpriserne og gøre området mindre attraktivt for næste generation. Dette er i strid med vores ønske om at bevare et levende og bæredygtigt lokalsamfund.

11. Trafik og Sikkerhed: Lokalplanen synes ikke at have taget hensyn til den øgede tung trafik, som den nye bygning vil medføre. Dette kan skabe usikkerhed for vores næste generation og gøre hverdagen besværlig.

På baggrund af ovenstående og nedenstående grunde

Skyggevirkning: Hvis et nyt byggeri forårsager betydelig skygge på naboernes ejendomme

Tab af privatliv: Hvis det nye byggeri overser andre hjem og forårsager tab af privatliv

Ændring af områdets karakter: Hvis det nye byggeri er ude af trit med den eksisterende ejendom eller områdets karakter

Miljøpåvirkning: Hvis det nye byggeri har en negativ effekt på naturen eller landskabet og mangel på tilstrækkelig viden, undersøgelser og hensyntagen til vores bekymringer i lokalplanen, kan vi som skatteydere ikke acceptere lokalplanen og ændring af vores fælles lokalsamfundet.

Vi respekterer byens udvikling og industrien, men mener, at et projekt af denne art bør placeres et sted, hvor der ikke er beboelser.

Tak for at give lokalsamfundet mulighed for at deltage i denne vigtige proces

Høringssvar til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund

Høringssvar o-12.

Lisa Tørnqvist

Ellehammervej 13b, 3600 Frederikssund

12. oktober 2023 kl. 12:40

Se venligst den vedhæftede fil.

Høringssvar vedrørende lokalplan 165 kommuneplantillæg 017

Frederikssund kommune

Jeg skriver for at indsende dette høringssvar vedrørende **lokalplan 165 kommuneplantillæg 017**. Jeg har følgende kommentarer og bemærkninger:

- **Manglende visualisering:** Der er undren over, at der ikke er udført visualiseringer fra Byvej og Ellehammervej, som vil være mest berørt. Huse kan blive skygget af det industrielle område og den nye 25 meter høje bygning, hvilket øger energiforbruget, da bygningen forhindrer solindfald og dagslys. Det er bekymrende, at lokalplanen ikke har taget højde for det stigende energiforbrug for huse på Ellehammervej og Byvej.
- **Lysgener:** Der er konstante lysgener fra den eksisterende bygning, især om efteråret, når træerne mister deres blade, hvilket påvirker mange naboer negativt.
- **Bygningshøjder og skyggevirksomheder:** Lokalplanen bør indeholde detaljerede bestemmelser om bygningshøjder for at undgå overdreven bebyggelse og skyggevirksomheder på eksisterende bygninger og grunde i området.
- **Jordskredbekymringer:** Dybdefundering og jordarbejde kan potentielt forårsage jordskred, hvilket kan skabe revner i murstensfacader på eksisterende bygninger. Der er bekymring om, at der ikke er foretaget tilstrækkelige undersøgelser under eksisterende bygninger, hvilket kun kan udføres efter nedrivning eller flytning.
- **Bevaring af Grønne Områder:** Jeg er bekymret over, at lokalplanen ikke indeholder tilstrækkelige bestemmelser om bevarelse af grønne områder i det pågældende område. Det er afgørende for vores lokalsamfund at bevare naturskønhed og grønne områder for rekreation og biodiversitet.
- **Påvirkning på boligpriser og attraktivitet:** Lokalplanen, som den er nu, vil have en negativ indvirkning på boligpriserne og gøre området mindre attraktivt for næste generation. Dette er i strid med vores ønske om at bevare et levende og bæredygtigt lokalsamfund.
- **Trafikafvikling:** En omfattende vurdering af trafikafviklingen i området bør inkluderes i planen for at adressere eventuelle bekymringer om øget trafikbelastning og sikkerhed for beboerne.
- **Vibrationsbekymringer:** Vi er også dybt bekymrede for de potentielle vibrationsproblemer, der kan opstå på grund af den planlagte bygning, der når op på 25 meters højde. Da denne bygning vil være tæt på beboede huse i Ellehammervej, er der en betydelig risiko for, at de intensive byggeaktiviteter, såsom dybdefundering og jordarbejde, kan generere kraftige vibrationer. Disse vibrationer udgør en betydelig trussel mod de eksisterende murstensfacader på boligerne og kan føre til revnedannelser og endda konstruktionsproblemer.
- **Arkitektonisk Harmoni:** Vi opfordrer til, at lokalplanen indeholder bestemmelser for arkitektonisk harmoni og æstetik for at bevare karakteren af vores lokalsamfund.

- **Støj- og Lysgener fra Industribygning:** Mekaniske installationer fra den eksisterende industribygning har allerede skabt gener for naboer på Ellehammervej. Gentagne henvendelser til ejeren har ikke løst problemet, og isoleringstiltag har været ineffektive. Yderligere mekaniske installationer fra en bygning på 25 meter vil forringe livskvaliteten for naboerne yderligere, gøre det umuligt at bruge for/baghaven eller åbne vinduer og døre.
- **Trafik og Sikkerhed:** Lokalplanen synes ikke at have taget hensyn til den øgede tunge trafik, som den nye bygning vil medføre. Dette kan skabe usikkerhed for vores næste generation og gøre hverdagen besværlig.

På baggrund af ovenstående og nedenstående grunde,

- **Skyggevirkning:** Hvis et nyt byggeri forårsager betydelig skygge på naboernes ejendomme
- **Tab af privatliv:** Hvis det nye byggeri overser andre hjem og forårsager tab af privatliv
- **Ændring af områdets karakter:** Hvis det nye byggeri er ude af trit med den eksisterende ejendom eller områdets karakter
- **Miljøpåvirkning:** Hvis det nye byggeri har en negativ effekt på naturen eller landskabet

samt mangel på tilstrækkelig viden, undersøgelser og hensyntagen til vores bekymringer i lokalplanen, kan vi som skatteydere ikke acceptere lokalplanen og ændringerne det medfører i vores fælles lokalsamfundet.

Jeg vil gerne respektere den udvikling der foregår i Frederikssund, byens udvikling og industrien, men jeg mener, at et projekt af denne art bør placeres et andet sted, hvor der ikke er beboelse.

Til sidst tak for at give os i lokalsamfundet mulighed for at deltage i denne vigtige proces.

Med venlig hilsen

Lisa Tørnqvist
Ellehammervej 13b
3600 Frederikssund

Hørings svar fra GF Åskrænten og GF Fjordskrænten

Hørings svar o-13.

Kim O. Andersen, GF Åskrænten og GF Fjordskrænten

Fjordskrænten 12, 3600 Frederikssund

12. oktober 2023 kl. 17:22

Bygninger på op til 25 meter i højden forekommer at være særdeles dominerende og monstrøse for omgivelserne, herunder specielt set fra de lavt liggende naturarealer nord for industrikvarteret samt fra Byvej ud for Græse Bakkeby. En højde på 15 meter i højden synes passende. Alternativt må bygningen graves ned.

En trafikforøgelse med ca. 300 lastbiler dagligt er voldsomt for et område, hvor der færdes skolebørn fra 7. Klasse og opefter ned til byen eller skolerne ved siden af. Der må kunne laves andre indkørselsmuligheder for at undgå at den tunge trafik vækster så voldsomt.

Fællesforeningen for Græse Bakkeby

Høringssvar o-14.

Kim O. Andersen, Fællesforeningen for Græse Bakkeby

Fjordskrænten 12, 3600 Frederikssund

13. oktober 2023 kl. 14:40

Af Lokalplanforslaget fremgår det at lokalplanområdet allerede er udbygget og vejforsynet.

Lokalplanen fastholder uændret eksisterende veje. Lokalplanen estimerer en trafikforøgelse på ca. 3.000 daglige køretøjer, hvoraf ca. 300 anslås at være lastbiler.

En forøgelse til 300 lastbiler dagligt ved Byvej er voldsomt for en vej, der hver dag bringer skolebørn fra 7. klasse og opefter til og fra byen eller skolerne overfor Holmensvej. Det foreslås derfor tidligere end nu at få tydeliggjort, at lastbiler ikke må benytte Byvej fra Linderupvej frem til Frederiksværkvej til gennemkørsel.

Der må kunne ændres på tilkørselsforholdene ved Askelundsvej, så den tunge trafik ledes frem og tilbage den vej, fremfor via rundkørslen ved Cirkel K og krydset Byvej, Frederiksværkvej og Holmensvej.

Tid til at få skabt en ægte dialog mellem kommune og borger.

Høringssvar o-15.

Bill Endersen

Ellehammervej 17, 3600 Frederikssund

13. oktober 2023 kl. 23:44

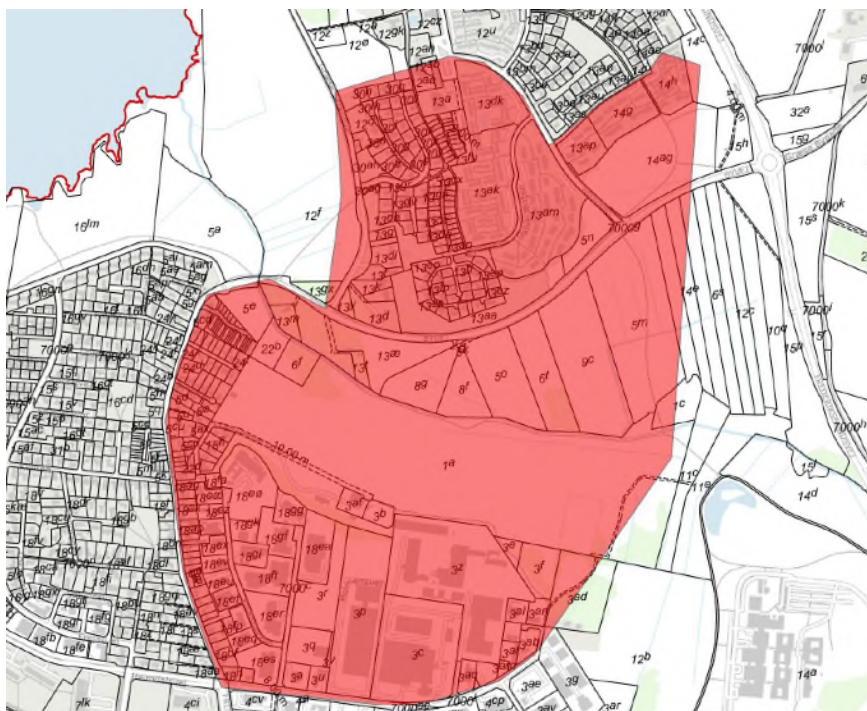
PDF fil vedlagt

Høringsvar vedrørende lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017

Lokalplan 165 samt kommunalplantillæg 017 indeholder mange markante ændringer, der vil være til stor gene for mange borgere. Dette høringssvar vil hovedsageligt belyse de konsekvenser lokalplanens ændringer vil have for de mange boliger, der grænser op til eller ligger tæt på industrikvarteret.

Indkaldelsen til det første dialogmøde, som blev afholdt d. 18. april, blev udsendt til borgere i området markeret med rødt på nedenstående billede. Indkaldelsen var et langt dokument, der omhandlede ændringer i en stor del af kommunen. Man skulle bladde langt ned i dokumentet for at finde det link der ledte til lokalplan 165 samt tillæg 017. Dette, samt det område kommunen har skønnet relevant at udsende invitationen til, er sandsynligvis forklaringen på at kun 25 personer deltog i mødet. Dette blev også behændigt kommenteret i en artikel indrykket i en lokal avis, af en af de berørte virksomheder.

Det udarbejdede materiale manglede væsentlige detaljer, blandt andet var der ikke angivet eller omtalt niveau forskelle. Det er svært at tolke det som andet end en bevidst fortielse af de faktiske forhold.



Ud af de 1200 inviterede husstande er det bemærkelsesværdigt, hvor få af disse der ligger tæt på industrikvarteret. Kommunen har foretaget et skøn om, hvem der skulle inviteres til dette dialogmøde, jeg må sige at dette skøn er skudt helt ved siden af, når man efterfølgende har nærstuderet de ændringer, der er lagt op til.

Under dialogmødet udtrykte de fremmødte en meget klar og tydelig bekymring for det nye lokalplanforslag. De fremmødte fra kommunen måtte flere gange korrigere sig selv i at give udtryk for, at det foreslåede indhold i lokalplanen, allerede var vedtaget. I hvert fald ikke officielt, hvilket jo også er korrekt. I praksis virker det dog som om, at "den sag er klappet". Det virker som om, at kommunen er meget opsat på at få trumfet planen igennem, som den er. Når man ser på det efterfølgende lange svar kommunen har udsendt, er det sådan set bare en lang bekræftelse på at alt er fint. Der kommer ikke øget trafik i en grad, så det giver problemer. Der er ikke noget natur eller dyr, der bliver påvirket i nævneværdig grad. Kort sagt står borgerne tilbage med det indtryk, at der ikke er lyttet til vores bekymringer.

Et meget godt billede på dette er eksemplet på side 50 i miljøvurderingen. Om sommeren, når der er blade på bevoksningen, kan man stort set ikke se bebyggelsen. Men om vinteren er der direkte kig til et byggeri, der ligger i et niveau på ca. 10 meter over niveauet på Ellehammervej. Om vinteren er der dermed direkte kig til en bygning, der rager 25 meter i vejret. Hvis man i stedet for at stå 50 meter væk bevæger sig ind i baghaven på de huse, der støder op til Croda, er billedet et helt andet, selv med blade på træerne. Nedenstående foto viser hvordan husene, der støder op til Croda, er plaget af en helt uacceptabel lysforurening. Deres haver er lyst op selv, når der er blade på træerne. Om vinteren er hele området badet i lys, da der ikke er noget der skærmer. Selvom der er restriktioner på hvor lang tid der må brænde lys, brænder det ofte hele natten. Den nye lokalplan åbner op for at den viste bygning må bebygges med endnu en etage, altså op til 15 meter (25 meter over niveau i den viste have). Ud fra det beskrevne projekt er det naturligvis ikke planen på nuværende tidspunkt, men der er intet der hindrer at dette kan blive aktuelt på et senere tidspunkt hvis Croda ønsker dette.



Men det stopper slet ikke her. Hvis man nærlæser planen vil man se, at kommunen lægger op til at revidere 6 forskellige servitutter på flere områder. Et fælles træk, der indgår i alle de nævnte servitutter, er, at man vil fjerne kravet til, at der skal være et 6 meter bredt bælte af grøn

bevoksning mellem Croda grunden og bebyggelsen. Dette bælte har været et krav siden Croda's grund blev udlagt og solgt til let industri tilbage i 60'erne. Man kan kun gisne om hvorfor dette krav skal fjernes.

Ser vi tilbage på det tidligere nævnte argument på side 50 i miljøvurderingen, nævnes præcis denne bevoksning for at retfærdiggøre at det nye byggeri knap nok vil kunne ses. I hvert fald ikke om sommeren (så længe bevoksningen ikke er fjernet, vel at mærke). Et godt bud kunne være, at man vil være nødt til at fjerne bevoksningen for at sætte spuns i tilfælde af udbygning. Højdeforskellen mellem Ellehammervej og Croda's grund er som tidligere nævnt ca. 10 meter. Skrænten skred ved den sidste udbygning Croda foretog, og den vil ikke kunne bære endnu en udbygning uden at skride yderligere. Dette er sandsynligvis grunden til, at man vil forbeholde sig ret til at rydde det grønne bælte. Uanset om denne antagelse er korrekt eller ej, vil det være altødelæggende for beboerne i området at vide, at dette er en reel risiko. Og den står til at blive vedtaget på nuværende tidspunkt.

De boliger, der ligger på Byvej og grænser op til industrien, kan se frem til at byggehøjden i deres baghave øges fra 5 til 8,5 meter. Dette er helt uacceptabelt for de berørte beboere.

I det hele taget finder jeg hele denne sag meget intimiderende. Hele forløbet bærer præg af, at man fra kommunens side entydigt har forsøgt at tilfredsstille virksomhederne og set stort på de borgere, der kommer til at betale prisen. Man har forsøgt at gå lidt stille med dørene for at undgå problemer. Sidste gang Croda byggede ud, var der ingen der blev oplyst om planerne. Lige bortset fra en annonce i Statstidende, juraen skal selvfølgelig være på plads.

Jeg vil derfor foreslå, at I åbner op for en ordentlig og ærlig dialog med de berørte parter. Jeg kan ikke forestille mig, at der er nogen, der har et problem med at hjælpe industrien i at udvikle sig. Men vi er allerede nu plaget af både lys- og støjgener (som nemt kan løses med lidt god vilje). Dette vil kun forværres fremover, hvis ikke industrien viser hensyn. Egentlig mener jeg ikke, at der skal så meget til for at finde en god løsning. Men med en fornemmelse af, at de ansvarlige politikere forsøger at snige en løsning ind ad bagdøren, kommer ikke til at føre noget godt med sig.

Bill Endersen, Ellehammervej 17

Ellehammervej 8

Høringssvar o-16.

Helle Leth

Ellehammervej 8, 3600 Frederikssund

14. oktober 2023 kl. 17:47

Høringssvar til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Jeg bor Ellehammervej 8 3600 Frederikssund.

Det er med stor bekymring, at jeg endnu engang skal se en ny Lokalplan, der kan forringe min livskvalitet. Boligen har jeg boet i i 49 år.

Boligen er bygget 1972 og min mand og jeg købte huset i 1974.

Vi var begge svæveflyvere, og var rigtig glade for beliggenheden tæt på Flyvepladsen, da vi havde mindre børn.

På grunden hvor Croda ligger nu, gik der heste indtil, Superfos A/S søgte om byggetilladelse i 1990. Her blev Lokalplan nr. 41 vedtaget.

Vi var en del naboer, der sendte klage til Miljøstyrelsen d.12/7 1990. D.18/9 fik vi svar fra miljøstyrelsen med retningslinjer for støjgrænser.

Jeg går ud fra at disse stadig er gældende.??

I 1997 fik vi et "Oplæg til kommuneplantillæg for industriområde Nord".

Et af formålene her står der Citat:

At imødegå fremtidige miljøkonflikter mellem erhvervsområder og følsom anvendelse som eksempelvis boliger i naboområderne.

At definere hvilke virksomhedstyper, som fremover kan etablere detailhandel med pladskrævende varegrupper.

Der har i de senere år været problemer med Croda med hensyn til både støj og indkig til min bolig. Der blev for år tilbage sat midlertidige bygninger op på grunden bag mig, uden at vi blev hørt. Der kom endda flere nogle år efter. Alle disse bygninger har lys tændt døgnet rundt, hvilket er lige ud for min bolig. Det er meget generende om natten, og jeg ved ikke om det er lovligt.

Med hensyn til den fremtidige Lokalplan har jeg følgende kommentarer.

Jeg er bekymret over, at lokalplanen ikke indeholder tilstrækkelige bestemmelser om bevarelse af grønne områder i det pågældende område. Det er afgørende for vores lokalsamfund at bevare naturskønhed og grønne områder for rekreation og biodiversitet.

Bygningshøjder og Skyggevirkninger: Lokalplanen bør indeholde detaljerede bestemmelser om bygningshøjder for at undgå overdreven bebyggelse og skyggevirkninger på eksisterende bygninger og grunde i området..

Arkitektonisk Harmoni: Jeg opfordrer til, at lokalplanen indeholder bestemmelser for arkitektonisk harmoni og æstetik for at bevare karakteren af vores lokalsamfund.

Jordskredbekymringer: Dybdefundering og jordarbejde kan potentielt forårsage jordskred, hvilket kan skabe revner i murstensfacader på eksisterende bygninger. Der er bekymring om, at der ikke er foretaget tilstrækkelige undersøgelser under eksisterende bygninger, hvilket kun kan udføres efter nedrivning eller flytning.

Manglende Visualisering: Der er undren over, at der ikke er udført visualiseringer fra Byvej og Ellehammervej, som vil være mest berørt. Huse kan blive skygget af det industrielle område og den nye 25 meter høje bygning, hvilket øger energiforbruget, da bygningen forhindrer solindfald og dagslys. Det er bekymrende, at lokalplanen ikke har taget højde for det stigende energiforbrug for huse på Ellehammervej og Byvejen.

Vibrationsbekymringer: Jeg er også dybt bekymrede for de potentielle vibrationsproblemer, der kan opstå på grund af den planlagte bygning, der når op på 25 meters højde. Da denne bygning vil være tæt på beboede huse i Ellehammervej, er der en betydelig risiko for, at de intensive byggeaktiviteter, såsom dybdefundering og jordarbejde, kan generere kraftige vibrationer. Disse vibrationer udgør en betydelig trussel mod de eksisterende murstensfacader på boligerne og kan føre til revnedannelser og endda konstruktionsproblemer.

Støj- og Lysgener fra Industribygning: Mekaniske installationer fra den eksisterende industribygning har allerede skabt gener for naboer på Ellehammervej. Gentagne henvendelser til ejeren har ikke løst problemet, og isoleringstiltag har været ineffektive. Yderligere mekaniske installationer fra en bygning på 25 meter vil forringe livskvaliteten for naboerne yderligere, gøre det umuligt at bruge baghaven eller åbne vinduer.

Påvirkning på Boligpriser og Attraktivitet: Lokalplanen, som den er nu, vil have en negativ indvirkning på boligpriserne og gøre området mindre attraktivt for næste generation. Dette er i strid med vores ønske om at bevare et levende og bæredygtigt lokalsamfund.

Jeg håber, at der vil blive taget hensyn til os naboer, som måske skal leve med en ny lokalplan.

Mvh Helle Leth

Ubalanceret forslag til lokalplan nr. 165 og kommuneplantillæg 017

Høringssvar o-18.

Marianne Wolffsen

Byvej 40, 3600 Frederikssund

16. oktober 2023 kl. 22:47

Her på Byvej 40 ser jeg gerne erhvervslivet få gode vilkår i Frederikssund, men først og fremmest går jeg ind for gennemtænkte løsninger, som udviser et balanceret hensyn til såvel industri som naboer til industriområdet. Målet er en god sameksistens mellem industri og naboer, og det synes jeg ikke, at hverken processen eller Lokalplanforslag nr. 165 og kommuneplantillægget 017 er et eksempel på. Tværtimod efterlades jeg med det indtryk, at når virksomheder henvender sig til Frederikssund Kommune med byggeplaner, der sprænger grænserne i både kommuneplanen og den gældende lokalplan - ja, så kan det ikke gå hurtigt nok med at imødekomme ønskerne og lade naboerne - os borgere - betale regningen.

På nuværende tidspunkt er vi imødekommet med 1,5 meter mindre i byggehøjde fra 10 til 8,5 meter umiddelbart bag vores haver i Delområde 2. Mere kunne have været gjort for at gøre de drastiske ændringer i baghaven mere spiselige:

*Krav om beplantning mellem erhvervsområdet og vores boliger umiddelbart vest for. I forslaget angår krav om beplantning kun arealet mellem erhvervsområdet og Ådalen nord for.

*Specifikke æstetiske krav, udover Glans 10, til de store facader, som nu muliggøres i Delområde 1 og 2. Kun højlageret i Delområde 3 er der taget æstetisk stilling til.

På informationsmødet den 18.4.2023 kom Højlageret til at skygge for ændringerne i Delområderne 1 og 2, som ligger umiddelbart bag os. Efter informationsmødet er vi blevet klar over, at CRODA allerede har søgt om byggetilladelse til bygninger i 15 meters højde godt 100 m fra os på Byvej og endnu nærmere naboerne på Ellehammervej. Dette blev ikke omtalt eller visualiseret for os på mødet den 18/4, idet det på Plan og Tekniks møde 2/11/22 var blevet besluttet IKKE at inddrage borgerne, men at vælge den hurtigste løsning af hensyn til CRODAs byggeplaner.

Citat fra mail fra Center for By og landskab:

”Det er den administrative anbefaling, at der ikke skal sættes bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, med undtagelse af højlageret, i den nye lokalplan.”

Det betyder: Vi kan være heldige, at de store bygninger falder acceptabelt ud. Pointen er, at

INGEN ser ud til at have taget ansvar for, at byudviklingen lander tilfredsstillende for dem, der skal leve med den. Det er i mine øjne hovedopgaven, som ikke er løst tilfredsstillende med dette forslag.

Spørgsmål:

1. Hvorfor afstår kommunen fra at opsætte retningslinjer for farve/mathed og omgivende beplantning - som kunne være afgørende for naboernes trivsel?
2. Hvor er ambitionen om at sikre den dialog, som befordrer en god sameksistens mellem industri og boligejere fremover?
3. Findes der nogen byplanmæssig vision for Frederikssund Nord, som værner om eller fremmer de kvaliteter, der gør det attraktivt at bosætte sig her?
4. Hvordan vil man håndtere øget trafik til CORO og CRODA, når de eneste tilkørselsmuligheder er Askelundsvej og Byvej, der i forvejen har stor trafikbelastning?

Miljøvurderingen ser det ikke som et problem, og kommunen lover at overvåge, om det går hen og bliver et problem. Godt, men hvad er det helt konkret, der er smertegrænsen i kommunens øjne?

Hvilke tegn regner man for noget, der skal tages hånd om?

Jeg kan bedre vænne mig til ændringer i baghaven, hvis de er gennemtænkte og udviser et behørigt hensyn til såvel beboere som industri. Det har vi til gode at opleve.

Venlig hilsen

Marianne Wolffsen

BORGERNE FØRST OG FREMMEST

Høringssvar o-19.

Helle Bisgaard Lysén og Hans-Jørgen Bøgfeldt

Tranevej 5,, 3600 Frederikssund

18. oktober 2023 kl. 11:07

Høringssvar til

Lokalplansforslag 165

Samt Kommuneplantillæg 017.

Frederikssund den 16.10.2023

BORGERNE FØRST OG FREMMEST

Som udgangspunkt tillader vi os at sætte spørgsmålstegn ved, om Kommunen har overholdt sin pligt til at inddrage berørte naboer i tilstrækkeligt omfang, ved KUN at inviterer beboerne til orienteringsmøde på Elværket fra de lige numre på Byvej, samt beboerne på Ellerhammervej (helt naturligt), men ikke beboerne vest for Byvej med tilstødende sideveje. Forundringen bliver ikke mindre af, at der blev inviteret beboere fra Græse Bakkeby området til pågældende orienteringsmøde. Det har sandelig ikke meget med inddragelse at gøre.

Hele vores område er i forvejen mere eller mindre belastet af, dels at være nabo til Haldor Topsøe på Heimdalsvej/Linderupvej, og dels hele industriområdet Holmensvej m.m. der er omhandlet af benævnte lokalplansforslag samt kommuneplantillæg.

Først og fremmest ønsker vi at protesterer over forslagene til at øge byggehøjden i hele området. Vi mener at en byggehøjde på 25 meter vil blive alt for dominerende for hele området. Ligeledes er vi særdeles bekymrede over forslagets ændring af byggehøjden til 15 meter for Croda. De udvidelser der uden partshøringer, allerede er givet tilladelser til i de senere år, er i forvejen så markante, at man kan tale om direkte generende udvidelser, dels med højden, bygningsåbninger (vinduer) samt kraftig belysning af udenomsarealer.

Når først lokalplanen giver 1 virksomhed mulighed/ret til at bygge i den højde, vil andre virksomheder, eksisterende såvel som nye, opnå de samme rettigheder. Selvom den foreslåede bygning er placeret lidt nede i terrænet, vil fremtidige nabobygninger alt andet lige have en højere placering, og derved skæmme yderligere.

Hele området Byvej lige numre og Ellerhammervej er i forvejen voldsomt generet af det direkte naboskab til industriområdet, og en tilladelse til øgning af byggehøjden vil naturligvis direkte

berøre disse naboer, og vil uundgåeligt også have ødelæggende indvirkning på en lang række andre naboer i området. Det være sig gener af forskellige karakterer f.eks. sollys, gadelys, støj, lugtgener samt mulige vindtunneller.

Ud fra de gener en øget byggehøjde vil medføre, henstiller vi til at den eksisterende lokalplan fastholdes. Løsningen for yderligere pladsbehov for virksomhederne bør derfor løses ved at bygge nedad og ikke opad. Helt på samme måde som krav om p-pladser i nyt boligbyggeri klares med p-kældre.

Oven i alt dette vil der helt naturligt også komme yderligere trafikbelastning i hele området.

Trafikbelastningen på Byvej er i forvejen alt for stor, og desværre må vi som nærmeste beboere til Byvej konstatere, at viljen og evnen til at håndhæve hastighedsreglerne samt gennemkørselsbegrænsningen for køretøjer over 3500 kg er nærmest ikke eksisterende. Byvej anvendes i dag som udpræget gennemkørselsvej, i stedet for J. F. Willumsens Vej – Frederikssundsvej. Dette på trods af utallige henvendelser med ønske om kontroller, og/eller ændring af vejens udformning med chikaner eller bump eller endnu bedre, med etablering af et par parkeringsbåse skiftevis i den ene side og den anden side.

Trafikbelastningen i industriområdet Holmensvej – Askelundsvej giver allerede nu følgevirkninger ud i nærområdet Byvej, Frederiksværksvej, Odinsvej og Ådalsvej. Alle disse veje er samtidig også udprægede skoleveje til bl.a. hele Campus området. Det siger sig selv, at denne belastning vil blive forstærket i takt med øget byggeri og dermed større virksomheder med flere ansatte.

I parentes bemærket er vi bekendt med at der arbejdes på at etablere såkaldte Boksbutikker i de tidligere Brio bygninger, hvilket naturligvis vil øge trafikbelastningen i området yderligere.

Vi vil derfor opfordre kommunen til at fastholde den eksisterende lokalplan, og som fornuftigt alternativ overveje etablering af et helt nyt sammenhængende industriområde. Det mest logiske ville i den forbindelse være en placering langs den kommende motorvej. Det er langt mere hensigtsmæssigt at udlægge disse arealer til industriområder på begge sider som en slags støjskærme for boligområder længere væk fra vejen.

Med visioner og sund fornuft bør industriområdet ved Holmensvej gradvist kunne omdannes til et boligområde samt rekreativt område, som et naturligt og attraktivt nærområde til Frederikssund centrum. Den slags transformationer ses mange andre steder bl.a. i Herlev, Glostrup og København. Ja selv i Frederikssund sker den udvikling også f.eks. Fioma, og ikke mindst hele havneområdet. Så der er ikke noget unaturligt i at gøre sig tanker i den retning. Det er måske snarere rettidig omhu.

Med venlig hilsen

Helle Bisgaard Lysén, Hans-Jørgen Bøgfældt

Tranevej 5

3600 Frederikssund

Høringssvar

Høringssvar o-20.

Michael Bentzon, Engbæk Borgerforening

18. oktober 2023 kl. 12:14

Høringssvar vedhæftet



HØRINGSSVAR VEDR. LOKALPLAN 165 – ENGBÆK BORGERFORENING

Engbæk Borgerforening er stiftet i september 2023 på initiativ af borgere i Engbæk/Frederikssund Nord – Borgerforeningens opland omfatter 332 husstande i området fra Byvej/Holmensvej, Fra Frejasvej til Linderupvej (hele fuglekvarteret) og dækker således hele boligområdet mellem Byvej og Frejasvej fra Holmensvej til fjorden.

Borgerforeningen har til hensigt at samle borgere i et område – som ikke er medlem af en grundejerforening, eller på anden vis organiseret og hvis matrikler ikke på nuværende tidspunkt er omfattet af en lokalplan – i et fællesskab, som skal varetage, og fremme områdets interesser.

00 Grundlag for hørings svar

Lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 samt Frederikssund kommunes egen miljøvurdering.

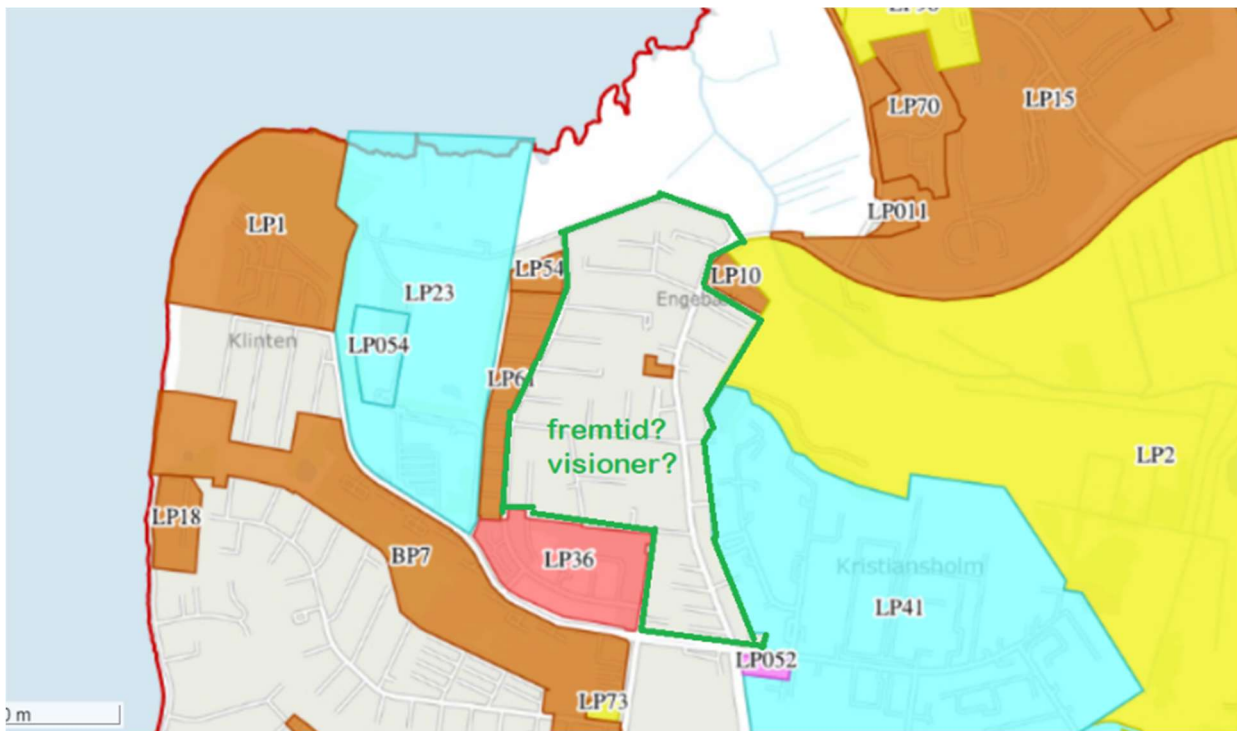
01 Manglende visioner og planlægning

Det er trist at læse, at det nye forslag til lokalplan, alene fokuserer på kvantitet i byggemasse for her igennem at sikre optimale forhold for erhvervslivet – og kun erhvervslivet.

På mange måder er forslag til ny Lokalplan 165 trist læsning. Man får fornemmelsen af at politikerne mangler visioner for Frederikssund by, og er bange for at stille krav til virksomhederne. De primære argumenter som: frygten for at tabe arbejdspladser og skatteindtægter, bør nok kvalificeres, fx ved at afdække hvor meget/lidt de to virksomheder som er hele lokalplanens omdrejningspunkt – rent faktisk bidrager til kommunens kasse og hvor få personer bosat i Kommunen som arbejder i de to virksomheder.

I 2005 udtalte Kommunen at alt tungt erhverv i området, var under afvikling med hensyntagen til det stigende antal beboere i området Nord. Derved var der ikke udsigt til at erhvervsområdet ville få negativ påvirkning for boligområdet. Den nye lokalplan går i den modsatte retning af denne udtalelse.

Engbæk Borgerforening repræsenterer et stort antal indbyggere, som er ladt tilbage med et indtryk af at kommunen ikke har interesse for denne del af byens udvikling for beboerne. Hvad er kommunens fremtidsperspektiv på dette fantastiske natur og boligområde?



02 Arkitektonisk harmoni

Den nye lokalplan forholder sig desværre slet ikke til arkitektur og harmoni – men fokuserer alene på flere m². Det er desværre, derfor en meget uambitiøs lokalplan som ikke stiller nogen krav til æstetik eller arkitektur. Den rummer ingen ambitioner om forskønnelse af området – og heller ikke nogen grønne og bæredygtige tiltag. At sikre god arkitektur i byområder som er til glæde for alle, bør have større prioritet. Ambitionerne for en udbygning af et så bynært erhvervsområde, bør være meget større – og også kravene til dem som ønsker at udbygge.

Man må formode at det er intentionen at denne nye lokalplan, skal kunne fungere i mange år uden revidering. Derfor må man undres over, at der er så få ambitioner for erhvervsområdet. I mange andre kommuner – er der mere skærpede krav til bynært erhverv – og der stilles krav udover bygningsreglementets minimumskrav.

Her arbejder man konkret med tiltag som fremmer beplantningsbælter, biodiversitet, grønne tage og trafikale tiltag, som understøtter at flere medarbejdere i erhvervsområderne tager cyklen fremfor bilen til arbejde og ikke bidrager yderligere til den trafikale belastning i området. CO-RO har tidligere med opførelse af deres nye Innovationscenter vist, at erhvervsbyggeri kan have stor arkitektonisk værdi – den nye bygning løfter erhvervsområdet. Frederikssund Kommune, bør være mere ambitiøse på det arkitektoniske i den nye lokalplan – og understøtte denne udvikling.

En så høj bygning som CO-RO planlægger, vil kunne ses i hele byen, og den kan derfor også ende med at blive byens varetegn. Der bør derfor være meget større krav til arkitekturen når der gives tilladelse til et så højt byggeri – og der bør fastsættes krav til facadens udtryk i lokalplanen. Det bør sikres at den passer ind i landskabet, Dette kan bl.a. gøres ved at arbejde med diffuse facadeplader så den fader imod horisont/himmel. Dette er der flere gode eksempler på, at man er lykkedes med i andre kommuner hvor der er opført særligt højt byggeri.



Forskningscenter Risø, eksempel på anvendelse af diffuse facadeplader



Lidl Højlager, med diffuse plader/fade farver



ALTI Erhvervspark, højlager med fade effekt.

I lokalplanens §7 stilles meget få krav til bygningens udseende i delområde 3 – her er der kun stillet krav til glansværdier, og belysning af facader. På visualiseringerne, særligt dem langt fra vises en to-delt facade hvor den øverste del er lys – hvorimod de nære visualiseringer vises som helfarvede meget mørke facader. Men der er ikke stillet krav til arkitekturen. Visualiseringerne er derfor misvisende ift. lokalplanens egentlige krav til facader/udtryk.

Der bør tages stilling til materialevalget i alle delområder, ikke kun delområde 2, og lægges en generel arkitektonisk linje for hele erhvervsområdet. Der bør tænkes i flere beplantningsbælter, og stilles krav om at der ved udvidelse af bygningsmassen, skal tilføjes begrønning og/eller anden grøn forskønnelse.

03 Landskabet og bevaring af grønne områder og natur

Landskab, natur og grønne områder:

Vi er bekymrede over, at lokalplanen ikke indeholder bestemmelser om bevarelsen af grønne områder i og ved det pågældende område. Det er afgørende for vores lokalsamfund at bevare naturskønhed og grønne områder for rekreation og biodiversitet. Græse Ådal, der grænser op til planområdet, er et idyllisk, grønt landskab. Et sted, hvor hele Frederikssunds og lokalsamfundets borgere trives og nyder den fredelige skønhed i området, hvor man kan slentre langs fjorden og Græse Å, løbe, og lufte hund i det naturlige landskab. Og der er fritidsaktiviteter som svæveflyveklub og klubber for træning af hunde til forskellige opgaver.

Vi risikerer at området forvandles til et område hvor øget trafik støjer og generer og hvor udsigten ødelægges af gigantiske og disharmoniske industribygninger. Det er simpelthen uacceptabelt, at politikere mener, at disse drastiske ændringer i vores omgivelser ikke er betydningsfulde nok til at stoppe lokalplan 165.

Ophævelse af servitutter.:

Det fremgår af forslaget at adskillige servitutter i planområdet helt eller delvist bliver ophævet. Heraf er der flere, der angår beplantningsbælter og skrænter mod Vest og Nord samt matrikelejernes pligter og (indskrænkede) rettigheder i relation til disse. Inkompetent eller manglende pasning af beplantningsbælter og skrænter medfører øget sandsynlighed og risiko for jordskred og dermed ødelæggelsen af landskab samt plante- og dyreliv. Det er dybt betænkeligt at man således overlader beskyttelsen af landskabet samt bevarelsen af landskabets planter og dyr til matrikelejernes vilje, viden og fantasi eller mangel på samme.

04 Trafikforhold og trafikafvikling

Planområdet udgør en trafikmæssig "blindtarm" og trafik skal ind i planområdet gennem enten krydset Askelundsvej/C.F. Willumsensvej eller Holmensvej/Frederiksværkvej/Byvej. To vejkryds der allerede i dag er meget belastede i myldretiden. Og forholdene for bløde trafikanter er dårlige.

Ved at tillade opbyggelse af industriområdet generelt, så vil det øge trafikken omkring Byvej. Al tung trafik til industriområdet skal via Holmensvej og Askelundsvej, men beboere i området oplever flere gange dagligt at tung transport kører via Byvej, selvom dette er forbudt ved skiltning. Samtidig vil en øget medarbejderstab frit kunne benytte Byvej som adgang til industrikvarteret. Den tunge trafik har allerede lavet revner i omkringliggende bygninger, og er meget generende, da denne ledes igennem et villakvarter, som også fungerer som skolevej for børn og unge fra hele Frederikssund Nord inkl. Græse Bakkeby.

Trafikale udfordringer ved ændring af lokalplanen estimeres, iflg. kommunens egen miljøvurdering, en trafikforøgelse på ca. 3000 køretøjer pr. dag og heraf forventes at ca. 300 er lastbiltrafik. Udvidelsen vil ligeledes iflg. kommunens egen miljøvurdering indebære krav om etablering af yderligere 742 P-pladser i området.

Jvf. Miljørapporten er trafiktællinger i myldretiderne foretaget 15/6 (s. 18). Campus Frederikssund, med mere end 1200 elever og undervisere, der er nabo til det mest trafikbelastede vejkryds, har adskillige uddannelser og de fleste havde eksamensperiode og/eller sommerferie på den aktuelle dato. Disse tællinger har derfor næppe nogen væsentlig relevans. Derimod kan man ved selvsyn konstatere at trafikken (på mere relevante datoer!) lever op til betegnelsen "myldretid" i krydset Holmensvej/Frederiksværkvej samt til/fra krydset. I begge retninger på både Frederiksværkvej og C.F. Willumsensvej kan der konstateres perioder med kraftige kødannelser ("sammenbrud") og lange ventetider. Det må forventes at disse problemer vil øges, hvis lokalplan 165 gennemføres. Samtidig udgør elever på Campus Frederikssund bl.a. en stor gruppe unge cyklister og krydset Holmensvej/Frederiksværkvej er dårligt/farligt indrettet for disse.

Den manglende tilgængelighed af offentlig transport i området er en væsentlig udfordring, der bør adresseres. Vi opfordrer til, at der iværksættes foranstaltninger for at forbedre den offentlige transportinfrastruktur og øge tilgængeligheden for alle. For at sikre sikkerhed og trivsel for alle borgere, herunder fodgængere og cyklister, er det uundværligt at etablere tilstrækkelige fortovs-

og cykelstianlæg langs Smedetoften og Askelundsvej. Dette vil fremme bæredygtig transport og reducere risikoen for trafikulykker. Med stigende fokus på grøn politik og nedbringelse af bilafhængighed er det bekymrende at forudse en stigning i spidstimetrafik i området. Dette vil føre til luftforurening og trafiksikkerheds problemer. Det er absolut nødvendigt at implementere trafikstyringsforanstaltninger og forbedre trafiksikkerheden for alle trafikanter.

Øget biltrafik vil ikke kun have en negativ indvirkning på miljøet, men også øge risikoen for ulykker. Det er af allerstørste betydning at tænke på bæredygtige transportløsninger i udviklingen af området for at mindske de miljømæssige og trafikrelaterede udfordringer.

04 Bygningshøjder og skyggevirkninger

Frederikssund Nord er generelt præget af et arkitektonisk udtryk med lav bebyggelse. Med det nye lokalplansforslag vil dette udtryk ændre sig drastisk. Boligområdet /Engbæk er omkranset af erhverv på begge sider Med Haldor Topsøe på den ene side, og erhvervsområdet mod øst på den anden side – ligger det nu klemmt inde. Den voldsomme udvidelse, og særligt den nye mulighed for at forøge bygningshøjderne i erhvervsområdet øst for Byvej, på Elsenbakken som den nye lokalplan vil tillade – kan komme til at ændre områdets karakter radikalt.

I baghaverne til boligerne på Byvej, findes små fine oaser – hvor beboerne har indrettet sig, skærmet fra trafikken på Byvej – dog med udsigt til og fra erhvervsområdet. Langt de fleste boliger på Byvej er placeret mod vejen, så de giver størst mulig grund bag beboelsen.

Det er bekymrende at den nye lokalplan vil give tilladelse til at erhvervsejendommene i delområde 2 kan bygge tættere på skel til boligerne. Ganske vist er delområdet udlagt til let industri og kontor. Men et kontorbyggeri og skrivebordspladser kræver øget dagslysindfald og nye bygninger vil derved også give større indkik på vores grunde og man vil kunne kigge direkte ned i vores haver enten fra vinduer eller fra tagterrasser.

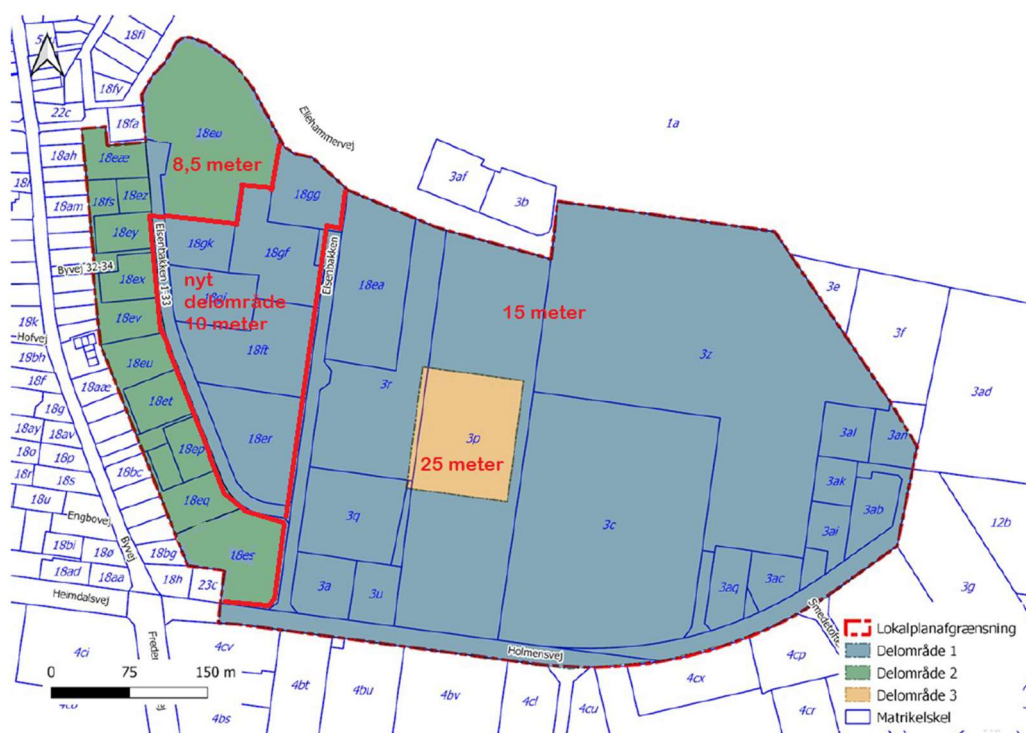
En del boliger ved Ellehammervej ligger direkte op ad delområde 1, hvor der nu kan gives tilladelse til bygningshøjder på 15 meter – også her med mulighed for direkte indblik i haver. Skyggevirkninger fra et sådan nyt højere erhverv – kan få betydning for anvendelse af grunde/haver. Og for en del matriklerne Ellehammervej, kan nye bygningshøjde komme til at betyde, at deres haver kommer til at ligge helt i skygge.

Der er allerede nu – selv med de nye beregningsregler for bebyggelses % - rig mulighed for at de eksisterende erhvervsejendomme kan udbygge deres bygningsmasse i 1 plan /nuværende højde. En efterregning af bebyggelsesprocenten for de eksisterende erhvervsejendomme som ligger der i dag, viser at langt størstedelen af dem ikke er udbygget inden for de nuværende beregningsregler. Der er derfor stadig masser af potentiale for at udbygge erhvervet under lokalplan 41 – uden at ændre bygningshøjder.

En bedre sameksistens mellem bolig og erhverv kan sikres gennem følgende tiltag ændringer i lokalplanen:

- *De oprindelige afstandskrav fra Lokalplan 41 bør bibeholdes for delområde 2.*
- *Alle erhvervsgrunde der deler skel med boligområdet /eller har boliger tættere end 10 meter fra deres matrikel bør være indlemmet i delområde 2 (herunder matrikel 18es/Lomax og 18eø/Croda) og bestemmelserne for dette delområde.*

- For delområde 2 bør der stilles skærpede krav til indbliksgener, og der bør ikke tillades at der opføres nyt byggeri med vinduer som har direkte indkig mod beboelsen.
- Skærpede bestemmelser i lokalplanen, som sikrer at der ikke laves nyt byggeri tættere på beboelse – herunder større bygningslinjer til skel, samt skærpede bestemmelser vedr. højdegrænseplan – som tager særligt højde for de ejendomme hvor der er stort niveauspring mellem erhverv og boliger i forvejen.
- Hvis fortsat skal være en bygningshøjde på 25 meter i delområde 1, bør der indlægges endnu et delområde med moderate højder, så der aftrappes mere blødt mod beboelsen. Se vedhæftede kortbilag:



Kortbilag: forslag til nye delområder.

05 Særlige forhold vedr. CRODA 's placering i Lokalplanen delområde 1

Matriklerne i erhvervsområdets vestlige og nordvestlige dele ligger meget højt i terræn i forhold til boligområdet omkring Ellehammervej og Byvej.

Dette betyder at Croda's bebyggelse allerede rager cirka 20m over matriklerne på Ellehammervej og engen i Græse Ådal (flyvepladsen). En forhøjelse af bygningerne fra 8,5 til 15 meter er derfor her en meget voldsom ændring, særligt for den lavtliggende beboelse. Derfor bør den allerede udstedte dispensation for så højt byggeri annulleres og forhøjelser i en ny lokalplan må absolut ikke finde sted. Både af hensyn til udsigten fra Græse Ådal, men også fordi Croda ligger MEGET tæt på beboelserne på Ellehammervej (vis-a-vis Ellehammervej 4 og kun et (smalt) beplantningsbæltets bredde fra de øvrige lige numre). Desuden fremgår det af planen at alle matrikler i zone 1 skal have mulighed for øget højde; det er besynderligt og ikke velbegrundet.

Croda's ønskede dispensation fra 8,5 til 15m

Med henblik på Croda's bebyggelse så ligger denne cirka 2m højere end det terræn, der omgiver Croda's bebyggelse. Der er tilsyneladende lagt dette jordlag på inden grunden blev bebygget. På ikke-bebyggede dele af Croda's grund ses yderligere jordlag. Dette ses tydeligt ved at sammenligne med de andre ejendomme, der ligger ved Croda på Elsenbakken. Derved har Croda reelt forgrebet sig på den eksisterende lokalplans bestemmelse vedrørende bygningshøjde lige fra den første færd.

Bekymring for Miljøbelastning og farlig produktion

Croda's produktion er miljøbelastende og muligvis farlig for omgivelserne (herunder også beboelse): Croda har inden for de sidste par år etableret en bygning, der rummer en tank med saltsyre. Bygningen har en størrelse på ca. 18x6x6 kubikmeter og rummer måske en beholder på 10-100 (?) kubikmeter. Bygningen er delvis gravet ned i terrænet i forhold til Croda's egne bygninger (!), men over terræn bl.a. i forhold til naboerne på Ellehammervej 4, der er beboelse med en afstand mindre end 10m fra beholderen. En forøgelse af Croda's aktiviteter vil åbenlyst øge behovet for oplagring af saltsyre og/eller frekvensen af opfyldning og dermed øget sandsynlighed og risiko for ulykker med personskade samt forurening.

Støj fra Croda's ventilationsanlæg kan periodevis høres over store afstande i området Ellehammervej/Byvej og lys hele aftenen og natten er ofte generende. Selv om det teknologisk er både muligt og økonomisk meget favorabelt at installere ventilatorer indendørs (med varmegenvinding) samt automatiske tænd/sluk mekanismer til lysinstallationer er disse løsninger åbenbart ikke mulige for Croda. Vi må derfor forvente at en forøgelse af Croda's bygningshøjde og aktiviteter vil forøge generne betydeligt for beboerne i området.

Afstand til beboelse, beplantningsbælter samt skrænter

Croda ligger i udkanten af lokalplanområdet og grænser op til Græse Ådal samt beboelserne på Ellehammervej mod Nord hhv Vest. Croda har valgt at bygge bare 5m fra skel mod beboelse, beplantningsbælter og skrænter. Disse valg skal tages i betragtning når Croda ønsker at bygge højere, tungere, med mere støj og lys samt større mængder af farlige stoffer. Croda har faktisk valgt at bygge tættere på beboelse end de må bygge i forhold til vejen (Elsenbakken). Med disse valg in mente bliver de følgende punkter mere relevante og alvorligere da en øget højde af Croda's bygninger vil betyde:

- Udsigten fra Græse Ådal forringes betragteligt (planloven)
- Øget sandsynlighed og risiko for jordskred (Hvem har ansvar og hvem skal erstatte i tilfælde af jordskred?)
- Mere støj (sundhedsskadeligt)
- Øgede lysgener (sundhedsskadeligt)
- Øget sandsynlighed og risiko for ulykker med personskade samt forurening (planloven)

Parkering

Croda er en af planområdets personalerigeste virksomheder. Da planområdet er uden offentlig transport og afstanden fra Croda til Frederikssund station er 2,1km må man forvente at bilen fortsat bliver den dominerende transportform for virksomhedens medarbejdere. Samtidig bliver der tale om produktion på alle tider af døgnet, som belaster miljøet med støj, lys og trafik i høj og sundhedsskadelig grad.

En opfyldelse af Croda's behov kunne ske ved at etablere en ny bygning inden for den eksisterende lokalplan, men med en udgravet parkeringskælder. Og ikke som nu hvor man ideløst benytter sin matrikel (og Elsenbakken) som parkeringsplads for de 50-60 biler som dagligt ses på Croda's grund og Elsenbakken. Og så skal Croda naturligvis dokumentere sin miljøvenlighed med en ny miljøgodkendelse før og efter en eventuel udvidelse af sine aktiviteter.

06 Planloven og Fingerplan 2019

En ny lokalplan for området bør i større grad respektere planloven og Fingerplan 2019, Der er i disse en række bestemmelser vedr. virksomheder/erhverv - som den nye lokalplan ikke forholder sig til, herunder:

- At man ikke må opføre eller indrette store kontorbygninger ($\geq 500\text{m}^2$)
- At man kun udfører bebyggelse i harmoni med områdets øvrige bygninger og at bebyggelsen ikke må skæmme nærliggende naturområder og landskaber
- At man kun udfører bebyggelse og aktiviteter med respekt for menneskets livsvilkår
- At man ikke må forurene luft, vand og jord og at de skal forebygge og begrænse støjulemper
- At man så vidt muligt skal fremme den miljømæssige bæredygtighed af deres projekter og aktiviteter ved anvendelsen af vedvarende energikilder
- At man skal bevare og beskytte skrænter og beplantningsbælter
- At man ikke må regulere landskabets naturlige højde ved at fjerne, flytte eller deponere jord eller lignende. Hvis dette tidligere er sket, så reduceres den tilladte bygningshøjde tilsvarende, uanset hvem der har gennemført reguleringen.

07 Områder der ikke er belyst i den nye plan 165 og tillæg 017

Manglende visualisering:

Der ikke er udført visualiseringer af de større tilladte bygningshøjder på hhv. 8,5m, 10m og 15m i zone 2 og zone 1 set fra Byvej og Ellehammervej, som vil være mest berørte områder. Husene vil blive skygget af det industrielle område af de reelt op 25m høje bygninger (10m niveauforskel + 15m bygningshøjde) som reducerer solindfald og dagslys. Resultatet bliver bl.a. tab af borgernes privatliv pga. indkig i haver og boliger samt øget el- og varmemeforbrug.

Vibrationsproblemer:

Dybdefundering og jordarbejde kan potentielt forårsage jordskred og skabe revner i murstensfacader på eksisterende bygninger. Der er bekymring om at der ikke er foretaget tilstrækkelige undersøgelser under allerede opførte bygninger, eller stilles krav til kommende byggeri.

Ophævelsen af vigtige servitutter:

I forbindelse med nye lokalplan har man planlagt at ophæve adskillige vigtige servitutter, der bl.a. beskriver vedligehold og beskyttelse af beplantningsbælter. Det fremgår ikke af planen, hvad der skal erstatte disse servitutter og sikre beplantningsbælter m.m.

Manglende løsning af nye trafikforhold ved Campus Frederikssund:

Det fremgår af kommunens egen vurdering at trafikafviklingen i området ikke er tilfredsstillende og at en gennemførelse af planen vil betyde en forøgelse af trafikken med 3.000 biler, heraf 300 lastbiler. Etablering af trafikforhold, der sikrer en tilfredsstillende og sikker trafikafvikling, også for børn og unge mennesker i myldretiden, skal inkluderes i planen.

08 Afsluttende bemærkninger

I planlovens formålsparagraf hedder det blandt andet at udviklingen skal ske *"... med respekt for menneskets livsvilkår..."*. At Frederikssund kommune mener det er respekt at tilsidesætte mere end etablerede familiers livs- og boligvilkår ved en fordobling af industri kvarterets bygningsvolumen, bygningshøjder, trafikbelastning m.m. er utroligt.

I Frederikssund Kommunes egen miljøvurdering fremgår det blandt andet: *"... Ved at tillade højere bebyggelse i erhvervsområdet vil Frederikssund Kommune understøtte planlovens formål om at sikre gode rammer for erhvervsudvikling..."*. Hvis dette er Frederikssund Kommunes erhvervs politik for 2023 og årene der kommer, så er det jo en idé, der lever op til planloven på netop ét punkt og løbende kan udbygges efter behov. Men ikke helt i planlovens ånd!

Croda er en virksomhed af national vigtighed og ifølge planloven må kommunen derfor ikke stille hindringer i vejen for Croda's aktiviteter gennem kommunens planlægning. Derfor skulle Croda aldrig være bygget så tæt på beboelsesområder, hvor de nu ligger (beboelserne på Ellehammervej/Byvej og sikkert også beboelser længere væk) At Frederikssund kommune har lavet fejl i fortiden giver vel ikke hverken pligt, ret eller lov til at udbygge sine fejl ubehersket og i uendelighed?

Engbæk Borgerforening er ikke modstander af at Frederikssund by skal udvikles. Vi anerkender vigtigheden af at byens erhvervsområder skal udvikles, og gøres mere attraktive – men vi er samtidig bekymrede for at det kommer til at ske på bekostning af grundejerne i området. Vi mener derfor at det nuværende forslag til Lokalplan 165 skal forkastes, og lokalplansprocessen skal genstartes med større borgerinvolvering.

Bestyrelsen, Engbæk Borgerforening



Michael Bentzon, Ellehammervej 12B

Jesper Steenbuck, Ellehammervej 4

Preben Frøkjær Madsen, Byvej 22

Christian Frejlev, Byvej 16

Maria Vedby Kristensen, Byvej 8

Hørings svar

Hørings svar o-21.

Keld Skovgaard

Ellehammervej 12a, 3600 Frederikssund

18. oktober 2023 kl. 12:58

Undertegnede ønsker at protestere overfor forslag til at øge byggehøjden i hele området . Især er jeg bekymret for byggehøjden på 15 meter for Croda, idet min have ligger på Ellehammervej 12 a, lige op ad skrænten til Croda. Skrænten er i forvejen 9 meter høj, og hvis der bygges op til 15 meter i højden, vil byggeriet rage 24 meter op syd øst for min grund. Det vil formentlig medføre begrænset lys på min grund. Jeg tænker især på efterår, vinter og forår, hvor solen ikke står så højt.

Min bekymring, på grund af den høje byggehøjde, er tillige, at det vil give yderligere lysgener om natten. Allerede i dag, med Crodas nuværende højde, har jeg lysgener aften/nat. Især når det er efterår/vinter, når der ikke er blade på de nuværende træer. Dette formoder jeg bliver værre, når der bygges, hvis der er planlagt yderligere vinduer mv. i byggeriet.

Samtidig bliver trykket på skrænt/bakke i min baghave op til Croda formentlig større, så der kan komme jordskred, med deraf følgende risiko for revner i eksisterende fundamenter/bygninger og hegn mv. Har kommunen lavet undersøgelser omkring dette forhold?

Hvordan kan jeg være sikker på, at der er foretaget undersøgelser af, hvad der vil ske med min ejendom i forbindelse med selve byggeriet. Jeg tænker her på vibrationer, når der skal bygges på grundene bag huset. Hvad betyder det for os, der bor på Ellehammervej?

Jeg kan i den forbindelse meddele, at jeg tidligere, i forbindelse med udvidelsen af Croda for ca. 8 år siden, har måttet reetablere mit hegn ud til skrænten.

Jeg kunne også godt tænke mig at vide, om I har lavet undersøgelser på, hvordan byggeriet vil påvirke vindforholdene i vores haver. Er der lavet undersøgelser på dette?

løvrigt er jeg modstander af det nye lokalplans forslag, da jeg formoder, at min grund bliver generet meget mere end i dag, og da jeg formoder, at min ejendoms værdi bliver væsentlig forringet i forhold til i dag. Hvem ønsker at bo ved siden af en fabrik, som rager 24 m op over jorden?

Ud over det, tænker jeg, at hele området bliver ødelagt af alt for meget støj - både lys- og lyd støj, og trafik i og omkring hele området.

Venlig hilsen Keld Skovgaard - Ellehammervej 12 a, Frederikssund

Høringssvar vedrørende lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017

Høringssvar o-22.

Mette og Christian Frejlev

Byvej 16, 3600 Frederikssund

18. oktober 2023 kl. 17:35

Se vedhæftede dokument.

HØRINGSSVAR VEDR. LOKALPLAN 165

00 Grundlag for høringssvar

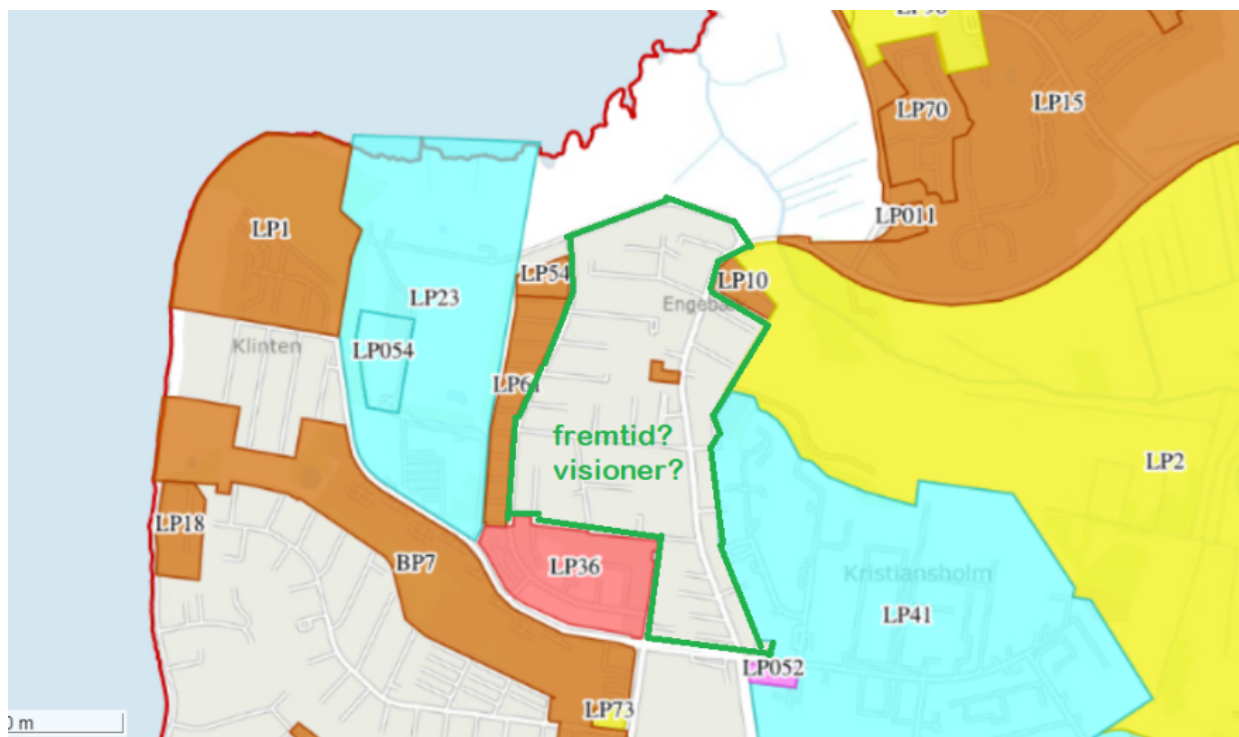
Lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 samt Frederikssund kommunes egen miljøvurdering.

01 Manglende visioner og planlægning

Det er trist at læse, at det nye forslag til lokalplan, alene fokuserer på kvantitet i byggemasse for her igennem at sikre optimale forhold for erhvervslivet – og kun erhvervslivet.

På mange måder er forslag til ny Lokalplan 165 trist læsning. Man får fornemmelsen af at politikerne mangler visioner for Frederikssund by, og er bange for at stille krav til virksomhederne. De primære argumenter som: frygten for at tabe arbejdspladser og skatteindtægter, bør nok kvalificeres, fx ved at afdække hvor meget/lidt de to virksomheder som er hele lokalplanens omdrejningspunkt – rent faktisk bidrager til kommunens kasse og hvor få personer bosat i Kommunen som arbejder i de to virksomheder.

I 2005 udtalte Kommunen at alt tungt erhverv i området, var under afvikling med hensyntagen til det stigende antal beboere i området Nord. Derved var der ikke udsigt til at erhvervsområdet ville få negativ påvirkning for boligområdet. Den nye lokalplan går i den modsatte retning af denne udtalelse.



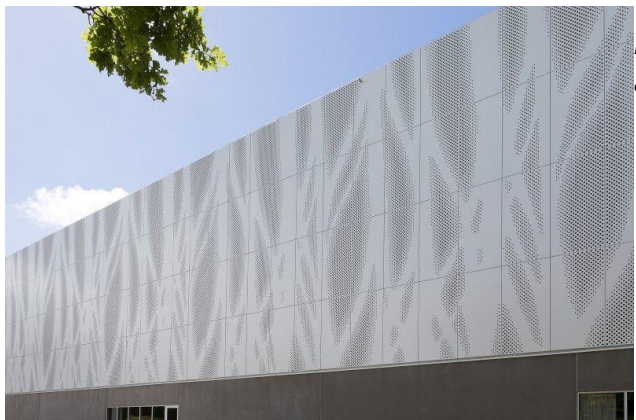
02 Arkitektonisk harmoni

Den nye lokalplan forholder sig desværre slet ikke til arkitektur og harmoni – men fokuserer alene på flere m². Det er desværre, derfor en meget uambitiøs lokalplan som ikke stiller nogen krav til æstetik eller arkitektur. Den rummer ingen ambitioner om forskønnelse af området – og heller ikke nogen grønne og bæredygtige tiltag. At sikre god arkitektur i byområder som er til glæde for alle, bør have større prioritet. Ambitionerne for en udbygning af et så bynært erhvervsområde, bør være meget større – og også kravene til dem som ønsker at udbygge.

Man må formode at det er intentionen at denne nye lokalplan, skal kunne fungere i mange år uden revidering. Derfor må man undres over, at der er så få ambitioner for erhvervsområdet. I mange andre kommuner – er der mere skærpede krav til bynært erhverv – og der stilles krav udover bygningsreglementets minimumskrav.

Her arbejder man konkret med tiltag som fremmer beplantningsbælter, bio diversitet, grønne tage – og trafikale tiltag som understøtter at flere medarbejdere i erhvervsområderne – tager cyklen fremfor bilen til arbejde – og ikke bidrager yderligere til den trafikale belastning i området. CO-RO har tidligere med opførelse af deres nye Innovationscenter vist, at erhvervsbyggeri kan have stor arkitektonisk værdi - den nye bygning løfter erhvervsområdet. Frederikssund Kommune, bør være mere ambitiøse på det arkitektoniske i den nye lokalplan – og understøtte denne udvikling.

En så høj bygning som CO-RO planlægger, vil kunne ses i hele byen, og den kan derfor også ende med at blive byens varetegn. Der bør derfor være meget større krav til arkitekturen når der gives tilladelse til et så højt byggeri – og der bør fastsættes krav til facadens udtryk i lokalplanen. Det bør sikres at den passer ind i landskabet, Dette kan bl.a gøres ved at arbejde med diffuse facadeplader så den fader imod horisont/himmel. Dette er der flere gode eksempler på, at man er lykkedes med i andre kommuner hvor der er opført særligt højt byggeri.



Forskningscenter Risø, eksempel på anvendelse af diffuse facadeplader



Lidl Højlager, med diffuse plader/fade farver



ALTI Erhvervspark, højlager med fade effekt.

I lokalplanens §7 stilles meget få krav til bygningens udseende i delområde 3 – her er der kun stillet krav til glansværdier, og belysning af facader. På visualiseringerne, særligt dem langt fra vises en to-delt facade hvor den øverste del er lys – hvorimod de nære visualiseringer vises som helfarvede meget mørke facader. Men der er er ikke stillet krav til arkitekturen. Visualiseringerne er derfor misvisende ift. lokalplanens egentlige krav til facader/udtryk.

Der bør tages stilling til materialevalget i alle delområder, ikke kun delområde 2, og lægges en generel arkitektonisk linje for hele erhvervs området. Der bør tænkes i flere beplantningsbælter, og stilles krav om at der ved udvidelse af bygningsmasse, skal tilføjes begrønning og/eller anden grøn forskønnelse.

03 Landskabet og bevaring af grønne områder og natur

Landskab, natur og grønne områder:

Vi er bekymrede over, at lokalplanen ikke indeholder bestemmelser om bevarelsen af grønne områder i og ved det pågældende område. Det er afgørende for vores lokalsamfund at bevare naturskønhed og grønne områder for rekreation og biodiversitet. Græse Ådal, der grænser op til planområdet, er et idyllisk, grønt landskab. Et sted, hvor hele Frederikssunds og lokalsamfundets borgere trives og nyder den fredelige skønhed i området, hvor man kan slentre langs fjorden og Græse Å, løbe, og lufte hund i det naturlige landskab. Og der er fritidsaktiviteter som svæveflyveklub og klubber for træning af hunde til forskellige opgaver.

Vi risikerer at området forvandles til et område hvor øget trafik støjer og generer og hvor udsigten ødelægges af gigantiske og disharmoniske industribygninger. Det er simpelthen uacceptabelt, at politikere mener, at disse drastiske ændringer i vores omgivelser ikke er betydningsfulde nok til at stoppe lokalplan 165.

Ophævelse af servitutter.:

Det fremgår af forslaget at adskillige servitutter i planområdet helt eller delvist bliver ophævet. Heraf er der flere, der angår beplantningsbælter og skrænter mod Vest og Nord samt matrikelejernes pligter og (indskrænkede) rettigheder i relation til disse. Inkompetent eller manglende pasning af beplantningsbælter og skrænter medfører øget sandsynlighed og risiko for jordskred og dermed ødelæggelsen af landskab samt plante- og dyreliv. Det er dybt betænkeligt at man således overlader beskyttelsen af landskabet samt bevarelsen af landskabets planter og dyr til matrikelejernes vilje, viden og fantasi eller mangel på samme.

04 Trafikforhold og trafikafvikling

Planområdet udgør en trafikmæssig "blindtarm" og trafik skal ind i planområdet gennem enten krydset Askelundsvej/C.F. Willumsensvej eller Holmensvej/Frederiksværkvej/Byvej. To vejkryds der allerede i dag er meget belastede i myldretiden. Og forholdene for bløde trafikanter er dårlige.

Ved at tillade opbyggelse af industriområdet generelt, så vil det øge trafikken omkring Byvej. Al tung trafik til industriområdet skal via Holmensvej og Askelundsvej, men beboere i området oplever flere gange dagligt at tung transport kører via Byvej, selvom dette er forbudt ved skiltning. Samtidig vil en øget medarbejderstab frit kunne benytte Byvej som adgang til industrikvarteret. Den tunge trafik har allerede lavet revner i omkringliggende bygninger, og er meget generende, da denne ledes igennem et villakvarter, som også fungerer som skolevej for børn og unge fra hele Frederikssund Nord inkl. Græse Bakkeby.

Trafikale udfordringer ved ændring af lokalplanen estimeres, iflg. kommunens egen miljøvurdering, en trafikforøgelse på ca. 3000 køretøjer pr. dag og heraf forventes at ca. 300 er lasttrafik. Udvidelsen vil ligeledes iflg. kommunens egen miljøvurdering indebære krav om etablering af yderligere 742 P-pladser i området.

Jvf. Miljørapporten er trafiktællinger i myldretiderne foretaget 15/6 (s. 18). Campus Frederikssund, med mere end 1200 elever og undervisere, der er nabo til det mest trafikbelastede vejkryds, har adskillige uddannelser og de fleste havde eksamensperiode og/eller sommerferie på den aktuelle dato. Disse tællinger har derfor næppe nogen væsentlig relevans. Derimod kan man ved selvsyn konstatere at trafikken (på mere relevante datoer!) lever op til betegnelsen "myldretid" i krydset Holmensvej/Frederiksværkvej samt til/fra krydset. I begge retninger på både Frederiksværkvej og C.F. Willumsensvej kan der konstateres perioder med kraftige kødannelser ("sammenbrud") og lange ventetider. Det må forventes at disse problemer vil øges, hvis lokalplan 165 gennemføres. Samtidig udgør elever på Campus Frederikssund bl.a. en stor gruppe unge cyklister og krydset Holmensvej/Frederiksværkvej er dårligt/farligt indrettet for disse.

Den manglende tilgængelighed af offentlig transport i området er en væsentlig udfordring, der bør adresseres. Vi opfordrer til, at der iværksættes foranstaltninger for at forbedre den offentlige transportinfrastruktur og øge tilgængeligheden for alle. For at sikre sikkerhed og trivsel for alle borgere, herunder fodgængere og cyklister, er det uundværligt at etablere tilstrækkelige fortovs- og cykelstianlæg langs Smedetofte og Askelundsvej. Dette vil fremme bæredygtig transport og reducere risikoen for trafikulykker. Med stigende fokus på grøn politik og nedbringelse af bilafhængighed er det bekymrende at forudse en stigning i spidstimetrafik i området. Dette vil føre til luftforurening og trafiksikkerheds problemer. Det er absolut nødvendigt at implementere trafikstyringsforanstaltninger og forbedre trafiksikkerheden for alle trafikanter.

Øget biltrafik vil ikke kun have en negativ indvirkning på miljøet, men også øge risikoen for ulykker. Det er af allerstørste betydning at tænke på bæredygtige transportløsninger i udviklingen af området for at mindske de miljømæssige og trafikrelaterede udfordringer.

04 Bygningshøjder og skyggevirkninger

Frederikssund Nord er generelt præget af et arkitektonisk udtryk med lav bebyggelse. Med det nye lokalplansforslag vil dette udtryk ændre sig drastisk. Boligområdet /Engbæk er omkranset af erhverv på begge sider, med Haldor Topsøe på den ene side, og erhvervsområdet mod øst på den anden side – ligger det nu klemt inde. Den voldsomme udvidelse, og særligt den nye mulighed for

at forøge bygningshøjderne i erhvervsområdet øst for Byvej, på Elsenbakken som den nye lokalplan vil tillade – kan komme til at ændre områdets karakter radikalt.

I baghaverne til boligerne på Byvej, findes små fine oaser – hvor beboerne har indrettet sig, skærmet fra trafikken på Byvej – dog med udsigt til erhvervsområdet. Langt de fleste boliger på Byvej er placeret mod vejen, så de giver størst mulig grund bag beboelsen.

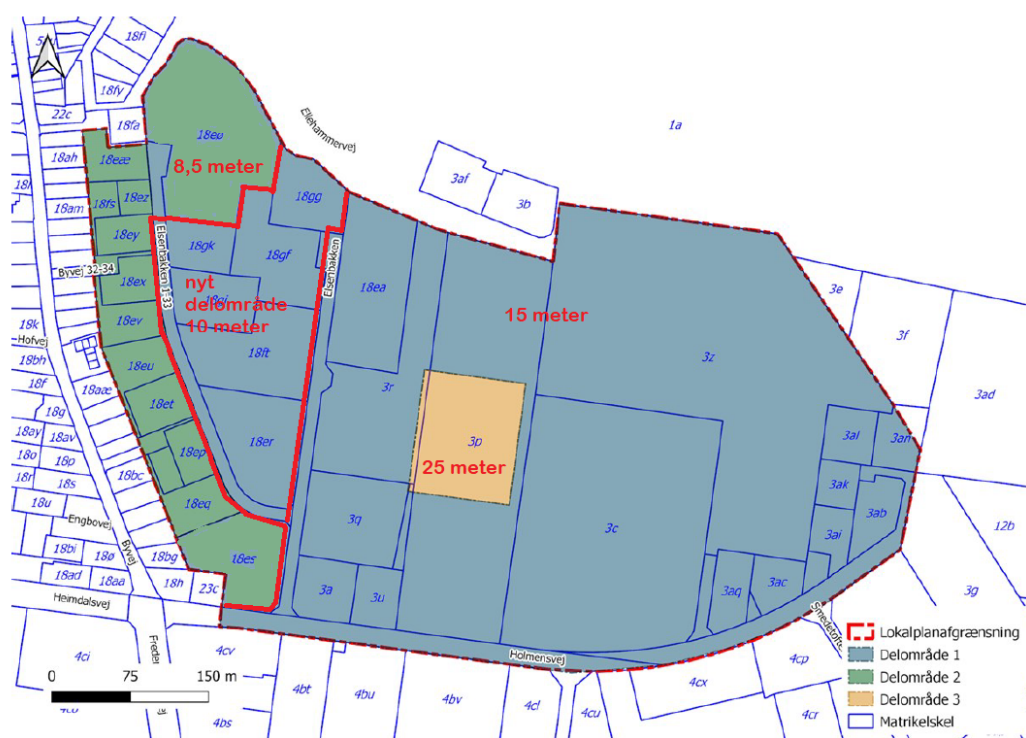
Det er bekymrende at den nye lokalplan vil give tilladelse til at erhvervsejendommene i delområde 2 at bygge tættere på skel til boligerne. Ganske vist er delområde udlagt til let industri og kontor. Men et kontorbyggeri og skrivebordspladser kræver øget dagslysindfald og nye bygninger vil derved også give større indkik på vores grunde og man vil kunne kigge direkte ned i vores haver enten fra vinduer eller fra tagterrasser.

En del boliger ved Ellehammervej ligger direkte op ad delområde 1, hvor der nu kan gives tilladelse til bygningshøjder på 15 meter – også her med mulighed for direkte indblik i haver. Skyggevirkninger fra et sådan nyt højere erhverv – kan få betydning for anvendelse af grunde/haver. Og for en del matriklerne Ellehammervej, kan nye bygningshøjde komme til at betyde, at deres haver kommer til at ligge helt i skygge.

Der er allerede nu – selv med de nye beregningsregler for bebyggelses % - rig mulighed for at de eksisterende erhvervsejendomme kan udbygge deres bygningsmasse i 1 plan /nuværende højde. En efterregning af bebyggelsesprocenten for de eksisterende erhvervsejendomme som ligger der i dag, viser at langt størstedelen af dem ikke er udbygget inden for de nuværende beregningsregler. Der er derfor stadig masser af potentiale for at udbygge erhvervet under lokalplan 41 – uden at ændre bygningshøjder.

En bedre sameksistens mellem bolig og erhverv kan sikres gennem følgende tiltag ændringer i lokalplanen:

- *De oprindelige afstandskrav fra Lokalplan 41 bør bibeholdes for delområde 2.*
- *Alle erhvervsgrunde der deler skel med boligområdet /eller har boliger tættere end 10 meter fra deres matrikel bør være indlemmet i delområde 2 (herunder matrikel 18es/Lomax og 18eø/Croda) og bestemmelserne for dette delområde.*
- *For delområde 2 bør der stilles skærpede krav til indbliksgener, og der bør ikke tillades at der opføres nyt byggeri med vinduer som har direkte indkig mod beboelsen.*
- *Skærpede bestemmelser i lokalplanen, som sikrer at der ikke laves nyt byggeri tættere på beboelses – herunder større bygningslinjer til skel, samt skærpede bestemmelser vedr. højdegrænseplan – som tager særligt højde for de ejendomme hvor der er stort niveauspring mellem erhverv og boliger i forvejen.*
- *Hvis fortsat skal være en bygningshøjde på 25 meter i delområde 1, bør der indlægges endnu et delområde med moderate højder, så der aftrappes mere blødt mod beboelsen. Se vedhæftede kortbilag:*



Kortbilag: forslag til nye delområder.

05 Særlige forhold vedr. CRODA 's placering i Lokalplanen delområde 1

Matriklerne i erhvervs områdets vestlige og nordvestlige dele ligger meget højt i forhold til boligområdet omkring Ellehammervej og Byvej.

Dette betyder at Croda's bebyggelse allerede rager cirka 20m over matriklerne på Ellehammervej og engen i Græse Ådal (flyvepladsen). En forhøjelse af bygningerne fra 8,5 til 15 meter er derfor her en meget voldsom ændring, særligt for den lavtliggende beboelse. Derfor bør den allerede udstedte dispensation for så højt byggeri annulleres og forhøjelser i en ny lokalplan må absolut ikke finde sted. Både af hensyn til udsigten fra Græse Ådal, men også fordi Croda ligger MEGET tæt på beboelserne på Ellehammervej (vis-a-vis Ellehammervej 4 og kun et (smalt) beplantningsbæltets bredde fra de øvrige lige numre). Desuden fremgår det af planen at alle matrikler i zone 1 skal have mulighed for øget højde, det er besynderligt og ikke velbegrundet.

Croda's ønskede dispensation fra 8,5 til 15m

Med henblik på Croda's bebyggelse så ligger denne cirka 2m højere end det terræn, der omgiver Croda's bebyggelse. Der er tilsyneladende lagt dette jordlag på inden grunden blev bebygget. På ikke-bebyggede dele af Croda's grund ses yderligere jordlag. Dette ses tydeligt ved at sammenligne med de andre ejendomme, der ligger ved Croda på Elsenbakken. Derved har Croda reelt forgrebet sig på den eksisterende lokalplans bestemmelse vedrørende bygningshøjde lige fra den første færd.

Bekymring for Miljøbelastning og farlig produktion

Croda's produktion er miljøbelastende og muligvis farlig for omgivelserne (herunder også beboelse): Croda har inden for de sidste par år etableret en bygning, der rummer en tank med

saltsyre. Bygningen har en størrelse på ca. 18x6x6 kubikmeter og rummer måske en beholder på 10-100 (?) kubikmeter. Bygningen er delvis gravet ned i terrænet i forhold til Croda's egne bygninger (!), men over terræn bl.a. i forhold til naboerne på Ellehammervej 4, der er beboelse med en afstand mindre end 10m fra beholderen. En forøgelse af Croda's aktiviteter vil åbenlyst øge behovet for oplagring af saltsyre og/eller frekvensen af opfyldning og dermed øget sandsynlighed og risiko for ulykker med personskade samt forurening.

Støj fra Croda's ventilationsanlæg kan periodevis høres over store afstande i området Ellehammervej/Byvej og lys hele aftenen og natten er ofte generende. Selv om det teknologisk er både muligt og økonomisk meget favorabelt at installere ventilatorer indendørs (med varmegenvinding) samt automatiske tænd/sluk mekanismer til lysinstallationer er disse løsninger åbenbart ikke mulige for Croda. Vi må derfor forvente at en forøgelse af Croda's bygningshøjde og aktiviteter vil forøge generne betydeligt for beboerne i området.

Afstand til beboelse, beplantningsbælter samt skrænter

Croda ligger i udkanten af lokalplanområdet og grænser op til Græse Ådal samt beboelserne på Ellehammervej mod Nord hhv Vest. Croda har valgt at bygge bare 5m fra skel mod beboelse, beplantningsbælter og skrænter. Disse valg skal tages i betragtning når Croda ønsker at bygge højere, tungere, med mere støj og lys samt større mængder af farlige stoffer. Croda har faktisk valgt at bygge tættere på beboelse end de må bygge i forhold til vejen (Elsenbakken). Med disse valg in mente bliver de følgende punkter mere relevante og alvorligere da en øget højde af Croda's bygninger vil betyde:

- Udsigten fra Græse Ådal forringes betragteligt (planloven)
- Øget sandsynlighed og risiko for jordskred (Hvem har ansvar og hvem skal erstatte i tilfælde af jordskred?)
- Mere støj (sundhedsskadeligt)
- Øgede lysgener (sundhedsskadeligt)
- Øget sandsynlighed og risiko for ulykker med personskade samt forurening (planloven)

Parkering

Croda er en af planområdets personalerigeste virksomheder. Da planområdet er uden offentlig transport og afstanden fra Croda til Frederikssund station er 2,1km må man forvente at bilen fortsat bliver den dominerende transportform for virksomhedens medarbejdere. Samtidig bliver der tale om produktion på alle tider af døgnet, som belaster miljøet med støj, lys og trafik i høj og sundhedsskadelig grad.

En opfyldelse af Croda's behov kunne ske ved at etablere en ny bygning inden for den eksisterende lokalplan, men med en udgravet parkeringskælder. Og ikke som nu hvor man ideløst benytter sin matrikel (og Elsenbakken) som parkeringsplads for de 50-60 biler som dagligt ses på Croda's grund og Elsenbakken. Og så skal Croda naturligvis dokumentere sin miljøvenlighed med en ny miljøgodkendelse før og efter en eventuel udvidelse af sine aktiviteter.

06 Planloven og Fingerplan 2019

En ny lokalplan for området bør i større grad respektere planloven og Fingerplan 2019, Der er i dem en række bestemmelser vedr. virksomheder/erhverv - som den nye lokalplan ikke forholder sig til, herunder:

- At man ikke må opføre eller indrette store kontorbygninger ($\geq 500\text{m}^2$)
- At man kun udfører bebyggelse i harmoni med områdets øvrige bygninger og at bebyggelsen ikke må skæmme nærtliggende naturområder og landskaber
- At man kun udfører bebyggelse og aktiviteter med respekt for menneskets livsvilkår
- At man ikke må forurene luft, vand og jord og at de skal forebygge og begrænse støjulemper
- At man så vidt muligt skal fremme den miljømæssige bæredygtighed af deres projekter og aktiviteter ved anvendelsen af vedvarende energikilder
- At man skal bevare og beskytte skrænter og beplantningsbælter
- At man ikke må regulere landskabets naturlige højde ved at fjerne, flytte eller deponere jord eller lignende. Hvis dette tidligere er sket, så reduceres den tilladte bygningshøjde tilsvarende, uanset hvem der har gennemført reguleringen.

07 Områder der ikke er belyst i den nye plan 165 og tillæg 017

Manglende visualisering:

Der ikke er udført visualiseringer af de større tilladte bygningshøjder på hhv. 8,5m og 10m i zone 2 og zone 1 set fra Byvej og Ellehammervej, som vil være mest berørte områder. Husene vil blive skygget af det industrielle område af de reelt op 25m høje bygninger (10m niveauforskel + 15m) som reducerer solindfald og dagslys. Resultatet bliver bl.a. tab af borgernes privatliv pga indkig i haver og boliger samt øget el- og varmemeforbrug.

Vibrationsproblemer:

Dybdefundering og jordarbejde kan potentielt forårsage jordskred og skabe revner i murstensfacader på eksisterende bygninger. Der er bekymring om at der ikke er foretaget tilstrækkelige undersøgelser under allerede opførte bygninger, eller stilles krav til kommende byggeri.

Ophævelsen af vigtige servitutter:

I forbindelse med nye lokalplan har man planlagt at ophæve adskillige vigtige servitutter, der bl.a. beskriver vedligehold og beskyttelse af beplantningsbælter. Det fremgår ikke af planen, hvad der skal erstatte disse servitutter og sikre beplantningsbælter m.m.

Manglende løsning af nye trafikforhold ved Campus Frederikssund:

Det fremgår af kommunens egen vurdering at trafikafviklingen i området ikke er tilfredsstillende og at en gennemførelse af planen vil betyde en forøgelse af trafikken med 3.000 biler, heraf 300 lastbiler. Etablering af trafikforhold, der sikrer en tilfredsstillende og sikker trafikafvikling, også for børn og unge mennesker i myldretiden, skal inkluderes i planen.

08 Afsluttende bemærkninger

I planlovens formålsparagraf hedder det blandt andet at udviklingen skal ske *"... med respekt for menneskets livsvilkår..."*. At Frederikssund kommune mener det er respekt at tilsidesætte over 100 etablerede familiers livs- og boligvilkår ved en fordobling af industrikvarterets bygningsvolumen, bygningshøjder, trafikbelastning m.m. er utroligt.

I Frederikssund Kommunes egen miljøvurdering fremgår det blandt andet: *"... Ved at tillade højere bebyggelse i erhvervsområdet vil Frederikssund Kommune understøtte planlovens formål om at sikre gode rammer for erhvervsudvikling..."*. Hvis dette er Frederikssund Kommunes erhvervs politik for 2023 og årene der kommer, så er det jo en idé, der lever op til planloven på netop ét punkt og løbende kan udbygges efter behov. Men ikke helt i planlovens ånd!

Croda er en virksomhed af national vigtighed og ifølge planloven må kommunen derfor ikke stille hindringer i vejen for Croda´ aktiviteter gennem kommunens planlægning. Derfor skulle Croda aldrig være bygget så tæt på beboelsesområder, hvor de nu ligger (beboelserne på Ellehammervej/Byvej og sikkert også beboelser længere væk) At Frederikssund kommune har lavet fejl i fortiden giver vel ikke hverken pligt, ret eller lov til at udbygge deres fejl ubehersket og i uendelighed?

Vi er ikke modstander af at Frederikssund by skal udvikles. Vi anerkender vigtigheden af at byens erhvervsområder skal udvikles, og gøres mere attraktive – men vi er samtidig bekymrede for at det kommer til at ske på bekostning af grundejerne i området. Vi mener derfor at det nuværende forslag til Lokalplan 165 skal forkastes, og lokalplansprocessen skal genstartes med større borgerinvolvering.

Venlig Hilsen

Mette og Christian Frejlev

Byvej 16

3600 Frederikssund

Jeg vil ikke bo midt i et industri kvarter

Høringssvar o-23.

Camilla Stahl Jonas

Kærsangervej 6, 3600 Frederikssund

18. oktober 2023 kl. 19:13

Jeg flyttede fra Nørrebro til Frederikssund, fordi jeg savnede himlen. I storbyen ser man kun smalle strimler af blå mellem høje, tunge kolosser. Her i Frederikssund er himlen vid, flort og endeløs. Men ikke mere. Nu skal jeg igen trykkes under mørke industri kasser. Jeg kunne lige så godt være blevet boende i København.

Nu får virksomhederne mere ret til himlen, end jeg har, siger kommunens vurdering. 15-25 m høje bygninger skal tårne sig op over husene mod øst og dominere områdets udtryk. Jeg bor i dag i et naturskønt villakvarter med højt til himlen. Med Forslag til Lokalplan 165 er områdets fremtid forseglet: Jeg skal bo midt i et industri kvarter.

Misvisende visualiseringer:

Jeg finder det dybt problematisk, at planforslaget kun giver visualiseringer af den ene bygning på 25 meter. Dette skaber et misvisende indtryk af, hvordan området vil se ud, hvis det bliver fuldt udbygget efter lokalplanforslaget. En enkelt høj bygning er ikke sammenlignelig med et helt område fyldt med 15 meter høje bygninger. Vi borgere og andre interessenter skal have mulighed for at forholde os til de fulde konsekvenser af forslag til Lokalplan 165. Jeg mener, at de nuværende visualiseringer er utilstrækkelige, da de ikke inkluderer visualiseringer af hvert delområdes maksimale bebyggelsesgrad og -højde. Kommunen må udsende en ny høring eller et tillæg til denne høring, så vi kan give høringssvar på et retvisende grundlag.

Trafikvurdering er russisk roulette:

Miljøvurderingen viser en voldsom stigning i daglig trafik, herunder en voldsom stigning i lastbiltrafik til erhvervsområdet. Kommunen konkluderer, at den øgede trafik i området kan afvikles på et "acceptabelt" niveau på de eksisterende veje. Det er utilfredsstillende, at denne voldsomme belastning er "acceptabel" i kommunens øjne.

Miljøvurderingen sandsynliggør, at der kommer flere ulykker. Men det vil kommunen ikke forebygge med afværgeforanstaltninger. Den foreslåede overvågning af trafikken er utilstrækkelig, og det er uacceptabelt at vente på ulykker, før der implementeres afværgeforanstaltninger. Det er ikke "rettidigt"; det er at spille russisk roulette med borgernes liv. Jeg opfordrer til en ny vurdering af planforslagets konsekvenser for trafikken i området.

Landskab og boligområde:

Citat: "Miljøvurderingen har vist, at den nye planlægning vil skabe en væsentlig afvigelse fra den eksisterende bebyggelse og vil skabe miljøpåvirkninger på landskabet og kystforlandet samt ændre indtrykket af landskabet og kystforlandet". Alligevel er det kommunens vurdering, "at miljøpåvirkningerne ikke er så store, at planlægningen ikke kan gennemføres".

Kommunens vurdering består i sagens natur i en afvejning af de positive og negative konsekvenser ved planforslaget. De positive konsekvenser er positive for virksomhederne inden for planens område. De negative konsekvenser er negative for de omkringboende borgere, der bruger de omkringliggende områder:

- a) Vores skønne natur i Græse Ådal og langs kysten bliver skæmmet af disse industrikolosser, som planforslaget tillader.
- b) Vi borgere i området skal tilsammen betale millioner i tabt ejendomsværdi for at automatiserede produktionsvirksomheder kan udvide og øge profitten.

Det er uacceptabelt at kommunen prioriterer virksomheder i et område, der i dag bærer præg af bolig og natur.

Ikke det rigtige sted at udvide:

Elsenbakken er et erhvervsområde med sin egen - lange - historie. Da der i 1970'erne for alvor rykkede virksomheder ind på Elsenbakken, var det i et landbrugsområde uden for byen.

Området har siden udviklet sig naturligt. I dag er det primært et bolig- og naturområde central beliggende i Frederikssund by.

Erhvervsområdet omkring Elsenbakken har i sin nuværende form en værdi for lokalområdet: Det er bynære arbejdspladser. Det er skønt, at der er plads til lokale fitnesscentre, og at små lokale virksomheder har en helle midt i byen.

At udvide erhvervsområdet som foreslået, er en helt misforstået måde at drive byudvikling på. Forslag til Lokalplan 165 vil bevirke, at den naturligt udviklede symbiose i området mellem bolig, natur og erhverv totalt fordrejes. Området vil for evigt være arret af Lokalplan 165. Virksomheders vokseværk skal ikke foregå midt inde i byen.



Hørings svar vedr. Lokalplan 165 - Jimmy og Maria Vedby Kristensen

Hørings svar o-24.

Maria Vedby Kristensen

Byvej 8, 3600 Frederikssund

18. oktober 2023 kl. 21:21

Der henvises til vedhæftede PDF for hørings svar

HØRINGSSVAR VEDR. NY LOKALPLAN 165 FOR EN DEL AF ERHVERVSOMRÅDET I DEN NORDLIGE DEL AF FREDERIKSSUND.

Af Jimmy Vedby Kristensen, & Maria Vedby Kristensen – Byvej 8, Frederikssund.

KOMMENTARER TIL DELOMRÅDE 2 OG ERHVERVSEJENDOMME I DELOMRÅDE 1 – SOM ER PLACERET DIREKTE OP AF BOLIGER:

Vi er særligt bekymrede for at der i den nye lokalplan ikke tages hensyn til, at erhvervsområdet (delområde 2 og dele af delområde 1) er placeret lige op af beboelse - og at lokalplanen ikke skærper kravene til nyt byggeri i netop disse delområder.

Man kan kun undres over, at det nye forslag – tværtimod - går i den helt modsatte retning, og helt unødvendigt fjerner en række udmærkede bestemmelser fra den eksisterende Lokalplan 41 – herunder bestemmelser om materialeoplag skal være placeret bag afskærmende hegn så det ikke skæmmer, at der ved større byggeri skal laves forskønnelse med mere beplantning, fjernelse af bestemmelser om beplantningsbælter, afstandskrav til skel mm. Det virker desværre som om at det nye lokalplansforslag alene fokuserer på volumen i byggemasse.

Lokalplan rummer intet om sameksistensens mellem bolig og erhverv, og stiller ikke nogen krav til æstetik eller arkitektur. Den rummer ingen ambitioner om forskønnelse af området – og ej heller ingen grønne og bæredygtige tiltag.

Man må formode at det er intentionen at denne ændring af lokalplanen, at den skal kunne fungere i mange år uden revidering. Derfor må man undres over, at der er så få ambitioner for erhvervsområdet. I mange andre kommuner – er der mere skærpede krav til bynært erhverv – og der stilles krav udover bygningsreglementets minimumskrav.

Her arbejder man konkret med tiltag som fremmer beplantningsbælter, biodiversitet, grønne tage – og trafikale tiltag som understøtter at flere medarbejdere i erhvervsområderne – tager cyklen fremfor bilen til arbejde – og ikke bidrager yderligere til den trafikale belastning i området.

I baghaverne til boligerne på Byvej, findes små fine oaser – hvor beboerne har indrettet sig, skærmet fra trafikken på Byvej – dog med udsigt til erhvervsområdet. Langt de fleste boliger på Byvej er placeret mod vejen, så de giver størst mulig grund bag beboelsen. Forhaverne på Byvej, giver ikke den store mulighed for privatliv og ro, med +2000 biler i døgnet som passerer igennem her – så netop baghaverne har stor betydning for glæden ved at bo i området.

Det er bekymrende at den nye lokalplan vil give tilladelse til at erhvervsejendommene i delområde 2 at bygge tættere på skel til boligerne. Ganske vist er delområde udlagt til let industri og kontor. Men kontorbyggeri, og skrivebordspladser kræver øget dagslysindfald og nye bygninger vil derved også give større indkik på vores grund og man vil kunne kigge direkte ned i vores have enten fra vinduer eller fra tagterrasser.

Vi er ikke modstandere af at erhvervsområdet skal udvikles – og vi har fuld forståelse for at erhvervsområdet og Frederikssund by som helhed skal udvikles – men vi har svært ved at se hvilken rolle boligområdet Nord/Byvej har i denne udvikling. Vi er i høj grad påvirket af at være placeret mellem de to erhvervsområder Haldor Topsøe/Erhvervsområdet Nord.

Der er allerede nu – selv med de nye beregningsregler (Bygningsreglement 2018) for bebyggelses % - rig mulighed for at de eksisterende erhvervsjendomme kan udbygge deres bygningsmasse i 1 plan /nuværende højde. En beregning af bebyggelsesprocenten for de eksisterende erhvervsjendomme som ligger der i dag, viser at langt størstedelen af dem ikke er udbygget inden for de nuværende beregningsregler. Der er derfor stadig masser af potentiale for at udbygge erhvervet under lokalplan 41 – uden at ændre bygningshøjder eller afstande til skel.

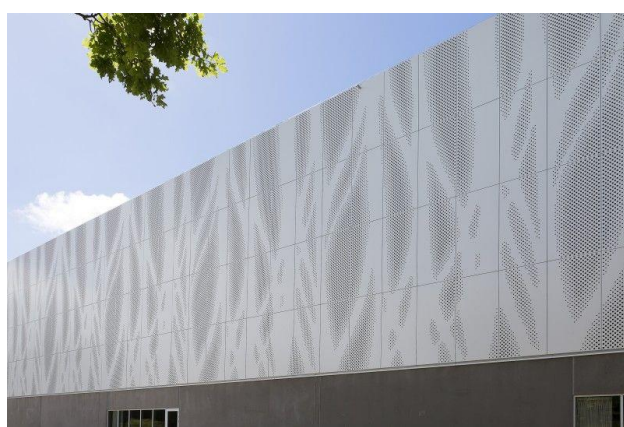
På kortbilag, vises bebyggelsesprocenten for området, beregnet på baggrund af BBR / BR18:



KOMMENTARER TIL DELOMRÅDE 3 – BYGNINGSHØJDE 25 METER (CO-RO):

Som udgangspunkt er vi ikke mod opførelsen af et højlager i 25 meters højde på den placering som lokalplanen anviser. CO-RO har tidligere med opførelse af deres Innovationscenter vist, at erhvervsbyggeri kan have stor arkitektonisk værdi, den nye bygning løfter erhvervsområdet. Frederikssund Kommune, bør være mere ambitiøse på det arkitektoniske i den nye lokalplan – og understøtte denne udvikling.

En så høj bygning som CO-RO planlægger, vil kunne ses i hele byen, og den kan derfor også ende med at blive byens vare tegn. Der bør derfor være meget større ambitioner re arkitektonisk når der gives tilladelse til et så højt byggeri – og sættes direkte krav til at facadens udtryk i lokalplanen. Det bør sikres at den passer ind i landskabet, Dette kan bl.a. gøres ved at arbejde med diffuse facadeplader så den fader imod horisont/himmel. Dette er der flere gode eksempler på at man er lykkedes med i andre kommuner hvor der er opført særligt højt byggeri. *Eksempler er vedhæftet:*



Forskningscenter Risø, eksempel på anvendelse af diffuse facadeplader



Lidl Højlager, med diffuse plader/fade farver mod himlen ALTI Erhvervspark, højlager med fade effekt.

I lokalplanens §7 stilles meget få krav til bygningens udseende – her er der kun stillet krav til glansværdier, og belysning af facader. På visualiseringerne, særligt dem langt fra vises en todelt facade hvor den øverste del er lys – hvorimod de nære visualiseringer vises som helfarvede meget mørke facader. Men der er ikke stillet krav til arkitekturen – eller angivet materialevalg på facaden. Det er derfor bekymrende at vi kan ende med en 25 meter mørkegrå betonfacade/mur som byens nye vare tegn.

Høringsvar

Høringsvar o-25.

Karina sunke

18. oktober 2023 kl. 22:09

Se vedhæftet pdf fil

Hørings svar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Vi ejer ejendommen på Byvej 36. En ældre bygning fra 1930 som vi holder ved lige og kredser om, da det er vores trygge base og hvor vi har boet i snart 20 år. Grænsen mellem erhverv og bebyggelse, var dengang afgrænset af beplantning og træer, og derved ikke så synlig.

Vi er bekymret over denne lokalplansændring og synes der mangler en ordentlig plan for, hvordan området omkring Byvej skal udvikles og ikke mindst beskyttes, da flere af vores huse er bevaringsværdige.

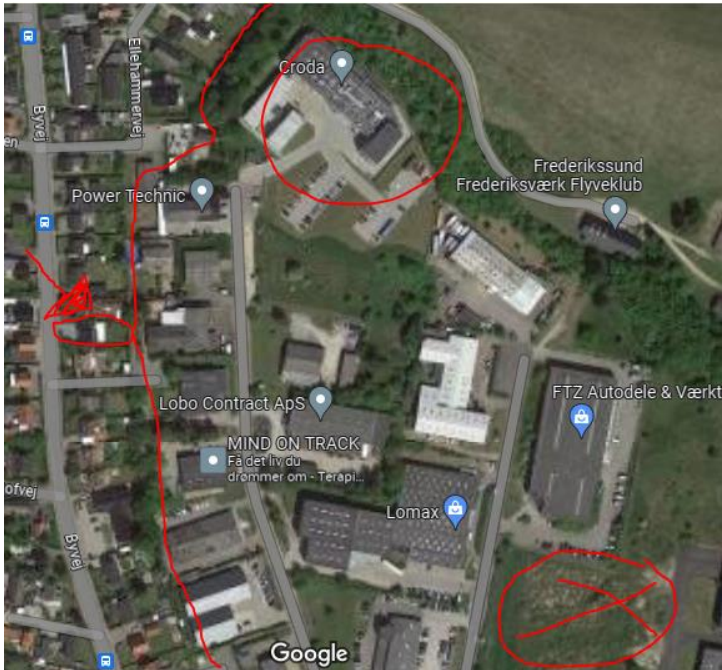
Billede af min baghave, hvor kan man se, at beplantningen er fjernet og der er frit indkik til vores baghave.



Planen er at hæve byggehøjden fra 5 til 8.5 meter. Forestil jer hvordan det vil være at sidde i denne baghave.

Vores baghave er det rolige sted vi trækker os tilbage til, da der er en del trafikstøj fra Byvej. At bygge højere vil både ødelægge vores ugenerted endnu mere og lysindfaldet i haven. Vi frygter at vores ejendomsværdi vil falde, hvis industriområdet bliver mere i øjefaldende, end det allerede er. Vores nabo har fået vurderet hans hus, og i skrivende stund vurderes det til at falde omkring 300.000 kr. og det kun på baggrund af de varslede ændringer i lokalplanen.

Ved at tillade opbyggelse af industriområdet generelt, vil medføre en øget trafik omkring Byvej. Al tung trafik til industriområdet skal via Holmensvej og Askelundsvej. Vi oplever også dagligt, at den tunge transport kører via Byvej, selvom dette er forbudt ved skiltning. Jeg arbejder hjemme fra et par gange om ugen og ser ofte lastbiler køre igennem, lastbiler der vel at mærke ikke har noget at gøre på Byvej. En nabo lavede sin egen lille undersøgelse og vurderer, at der kører en del af disse store biler igennem hver dag. Alle biler som IKKE må køre igennem. Hvis forslaget til ny lokalplan bliver vedtaget, så vil denne mængde af trafik med tiden helt sikkert øges. Vi har boet her længe og trafikken på Byvej, har vi gentagende gange forsøgt at få på en dagsorden, men desværre har hverken lokalpolitikker og myndigheder taget dette seriøst, at lave en enkel vej chikane, hjælper desværre ikke nok.



Vi bor lige imellem Croda og CoRo Food

Under en borgerhøring omkring CoRo Foods højlager, blev vi orienteret om at kommunens administration havde givet Croda dispensation til at bygge yderligere en etage på deres i forvejen to-etagers bygning. Det uden at der har været en nabohøring. Ingen på Ellehammervej, som ligger i skæl til Croda har været orienteret. Croda bygning ligger i forvejen ca. 8-10 meter højere i terrænet end husene på Ellehammersvej og Byvej. Vi mener, at denne dispensation skal trækkes tilbage. Der er lyd og lys gener fra Coda bygningen, særligt i vinterhalvåret hvor de træer som er mellem deres bygning mod nord, ikke har blade på. Deres produktion er nu også om aften/natten, hvilket giver støj- og lysgener døgnet rundt. At tillade at produktionen øges, og bygningerne gøres større vil kun have yderligere gener for os, som er naboer til Croda. Ydermere ligger deres nuværende bygninger for tæt på skæl efter vores bedste vurdering. Det er svært at forestille sig at administrationen har været ude med selvsyn at se på området, da de i indstillingen til Plan- og teknikudvalget udelukkende nævner Byvej.

CoRo Food Højlager

CoRo Food har ønsker om at etablere et højlager, vel at mærke på det højeste sted. Da størstedelen af grundene i erhvervsområdet ligger på forurenede jord, vil det blive dyrt at fjerne jorden og dyrt for CoRo, kunne administrationen fortælle os. Men hvorfor stiller man det ikke som et krav og dermed varetager os som borger i området? De kan bygge deres højlager, hvis de graver ned og selv kommer af med jorden, da man har borgere og almen bebyggelse al for tæt på. Tina Tvind ville gå i dialog med CoRo om der var andre områder på deres grund som bygningen kunne ligge på – eksempelvis ud mod hospitalet. Jeg kan forstå at CoRo sælger dette område fra for bl.a. at finansiere det nye højlager. Kunne det ikke være omvendt, så vi alle kunne være her. Igen – ingen hensyntagen til os borgere.

Det virker helt ugenomtænkt at man vil placere en 25 meter høj bygning på Frederikssund bys højeste punkt. Den vil skæmme byen, og hører på ingen måde hjemme inden for byens skilte. I det hele taget bør det overvejes, om det er en god ide at udbygge dette område, da den kommende motorvej ikke ender her. Man burde i stedet opfordre CoRo Food til at bygge i syd byen, hvor der er grunde ledige og hvor der bliver lettere adgang til motorvejen. Troede det var hele ideen med "Haldor Topsøe parken". At få tung trafik ud af byen...

Frederikssund er i forvejen tæt trafikeret og her i vores ende af byen har vi mange skolebørn der cykler fra Græse Bakkeby til både Falkenborskolen, privatskolen og gymnasiet. Det er uholdbart med mere tung trafik.

Vi ser gerne at erhvervslivet få gode vilkår i Frederikssund, men først og fremmest går vi ind for løsninger der er gennemtænkte, som i det mindste udviser et balanceret hensyn til såvel industri som til os naboer til industriområdet. Målet er en fortsat god sameksistens mellem industri og naboer.

Man kunne gøre noget for os borgere, ved at sørge for, at beplantningen kommer igen og skærmer vores baghaver, at lys og ikke mindst lyd, vil blive reduceret fra erhvervet. Man kunne også kigge på Byvej, hvordan kan I hjælpe med at området bliver bevaret og ikke ender som en misvedligeholdet del af Frederikssund. Etablere plantebælter og træer, skabe en smuk og tryk vej for os alle.

Vi kan alle bedre vænne os til ændringer i både for og baghaverne, hvis de er gennemtænkte og udviser et behørigt hensyn til såvel beboere som industri.

Det har vi til gode at opleve.


Hilsen

Karina og Flemming Sunke

Byvej 36

Høringssvar

Høringssvar o-26.

Michael Bidstrup Hansen Gamborg 

19. oktober 2023 kl. 14:12

Se vedhæftning

Høringssvar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Som bosiddende i Engbæk i Frederikssund Nord er os yderst vedkommende, at der påtænkes en ændring i Lokalplanen vedrørende erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund. Der har længe været og er fortsat en god balance mellem tilstedeværelsen af erhvervsbebyggelse og boliger i området. Denne balance synes at tippe over mod et primært fokus på de erhvervsdrivendes interesser med de påtænkte ændringer.

Dette kommer til at medføre flere ulemper for os som bosiddende i området;

1. Det åbenlyst visuelle perspektiv med erhvervsejendomme som tårner sig 15-25 meter op i landskabet medførende skyggekast med mere ned på særligt naboejendomme til erhvervsområdet.
2. Øgede trafikale udfordringer. Der er aktuelt gennemkørsel forbudt for tung trafik ad Byvej, men med udsigt til øget trafik og begrænsede trafikale adgange til området via Holmensvej og Askelundsvej, peger meget på, at de nuværende udfordringer kun bliver værre på sigt.

Samlet set fører disse udfordringer uomtvisteligt til, at boligpriserne i området vil falde. Det virker ikke fair, at planerne for området skal have omkostninger for boligejerne i området, som i bedste fald har forholdt sig til gældende lokalplan og derfor bliver taget til gidsel i et forsøg på at imødekomme de erhvervsdrivendes interesser for området.

Som skatteyder i kommunen sidder man tilbage med en følelse af, at politikerne ikke tilgodeser vores interesser, men primært retter sig mod erhvervslivet i Frederikssund. Dette skaber på ingen måde en tryk følelse for indbyggerne.

Mvh Gamborg

Klinten 3

Høringssvar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Høringssvar o-27.

Eilif Wedel

Byvej 34b, 3600 Frederikssund

19. oktober 2023 kl. 18:22

Se vedlagte pdf dokument: Høringssvar til lokalplan 165.pdf

Høringsvar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Jeg ejer ejendomme Byvej 34b, 3600 Frederikssund.
Ejendommen er omfattet af lokalplan 165.

Lokalplanen er afstedkommet af 2 konkrete virksomheders byggeplaner.
Den ene virksomhed har allerede fået dispensation til sit byggeri – så en lokalplan ændring er formentlig ikke nødvendig. Det kan selvfølgelig være at det åbner for yderligere muligheder – og nye dispensations grænser.

Det var allerede dispenseret 50% overskridelse i forhold til den eksisterende lokalplan.
Jeg formoder at CO-RO's planer er udover hvad der kan dispenseres for.

Jeg har valgt at nummeret mit svar/indsigelser, så de er nemmere at adressere hvis det er aktuelt.

1. De første 34 sider af denne 11 sider lokalplan er forsøg på at anskueliggøre de faktisk forhold for dem som ikke kender det.

Jeg savner noget af det som har betydning for os som er tæt på/i området.

Hvordan er dispensations grænserne/ mulighederne med den nye lokal plan.

Tidligere er der givet dispensation til 50% forøgelse i højden, extra etager mv – hvordan kommer det til at være fremadrettet for væsentlige parametre så som højde, støj, lys, skilte, flag... ?

Jeg vil foreslå at det klargøres hvad der er at dispersionsgrænser eller kunne være – således at er tydeligt hvad de indirekte grænser er fremadrettet, for dem som skal godkende denne lokalplan.

2. Der er flere bestemmelser som er reguleret af etager i bygningerne.

Jeg ser ikke en definition af en etage noget sted.

Jeg er selv blevet overrasket over at etager i denne sammenhæng (planlov sammenhæng? Og desuden også mange andre) ikke er defineret og åbenbart ikke omfatter kælder-, tagetager osv.

Når jeg forhører mig om hvad begrebet etage dækker over hos forvaltningen/kommunen, så får jeg svaret:

Der er ikke nogen eksakt definition af hvad en etage er i planlovens forstand. Det er dermed om til kommunen at vurdere dette i hver sag, efter en konkret og individuel vurdering.

Det svar bekymre mig – for så kan der jo udføres "lobbyarbejde" overfor forvaltningen eller enkelt medarbejdere i konkrete sager. (Nogen vil måske læse fedte, bestikkelse, pression, og lign –selvom det er muligt så er det ikke det aktuelt i denne sag men udelukkende fremtidig bekymring.)

Det må også være frustrerende for en virksomhed, først sent i processen at vide hvordan etagerne beregnes, ligesom et evt kan skift af sagsbehandler måske medføre nye beregninger med deraf afledte krav.

Hvordan sikres der ensartet behandling af virksomheder i området – hvis det er et svævende begreb !

Hvis der er en "procedure" for at vurdere det i forvaltningen, så er dette vel bare at indskrive den.

Jeg vil foreslå at etage begrebet defineres i lokalplanen.

Jeg vil foreslå at det også omfatter fx tagetager som benyttes til alm person ophold- så som spise/møde muligheder – uanset om det er åbnet, skærmet, overdækket eller lign.

3. vedr. §3 – der mangler en definition / forståelse af industri.
Der er angivet hvad let industri er.
Men ikke hvad industri er og hvordan det adskiller sig fra let industri (og tung industri)
4. vedr. §5.1.1 – Jeg kan kun tilslutte mig at adgangsvejen skal være Holmensvej eller Smedetoften.
Jeg må dog lige bemærke at der er ejendomme som ikke grænser op til disse veje, eller bogstavkombinationer i §5.1.2 (som dækker over vejene Elsenbakken, Ellekær, Holmsensvej, Smedetoften) ligesom der er ejendomme som grænser op til flere veje end disse Fx Elsenbakken & Byvej / Ellehammervej.

Adgang via Holmensevej har den ulempe at trafikken skal komme fra hhv Frederiksborg vej eller Byvej som er en i forvejen trafikbelastet skolevej. Godt nok er det ikke tilladt at gennemkøre den med lastvogne – men medarbejdere, kunder til virksomheder & butikker i områder og andet i personvogne kan vælge at trafikbelast Byvej yderligere. Jeg kan ikke se at Byvej som strækning indgår i trafikanalysen – det er kun krydset ved Byvej og kø afvikling som er behandlet i forhold til Byvej.

Jeg vil mene at det er væsentligt at få det øget trafikpres på Byvej analyseret på hele strækningen. Dels er der den eksisterende skole trafik, men der lægges op til at øget cykel brug ved både stier ved krav om cykelskure i lokalplanen. Det må påvirke ulykke risikoen på byvej. Heldigvis så er beboere lang Byvej både imødekommende og glade for den extra trafik – det giver dem overhoved ikke bekymringer omkring deres børn mv.

Der er ikke noget som forhindre at der fx etableres en 100 m² butik imod byvej – fx på en af de to stikveje/vendepladser. Det vil kun yderligere belaste trafikken på Byvej.

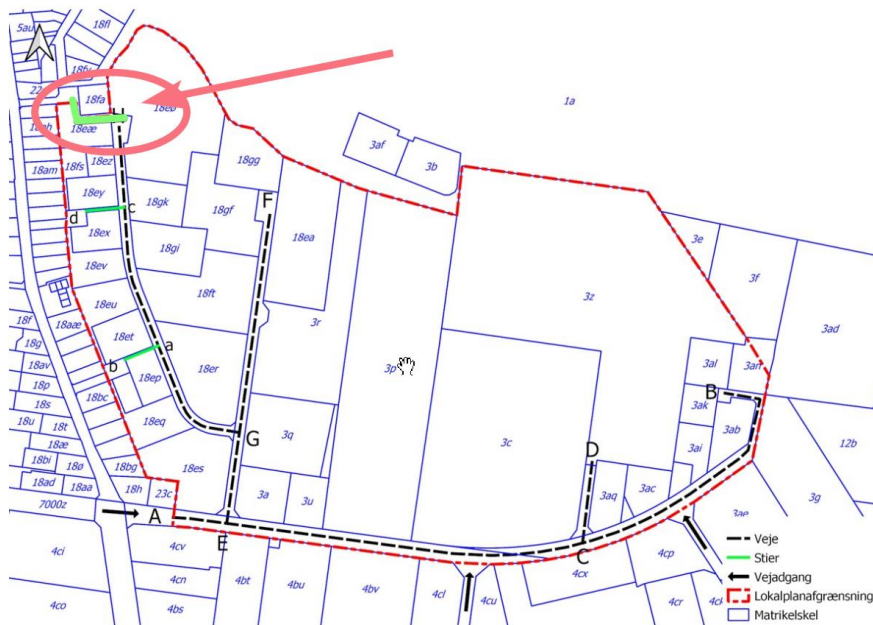
Jeg vil foreslå at der oprettes §5.1.4:

Adgang til ejendomme i lokalplanområdet skal ske via adgangsveje i lokalplanområdet, såfremt ejendommen grænser op til nævnte veje. Ejendommene som også grænser op til veje som er udenfor lokalplanområdet skal udelukkende benytte vejadgang via veje i lokalplanområdet veje.

Derudover bør hele trafik situationen på byvej som stækning vurderes, med den eksisterende og øget bil og cykel trafik som ventes.

5. §5.2.1 – Der mangler en sti på kortet
Tidligere lokalplan 41 – omfattede også en del af Ellehammervej. Det gør lokalplan 165 ikke.
Stien mellem Elsenbakken og Ellehammervej mangler – hvis den ikke er i lokalplan området. Så er det en adgang sti som måske bør indgå i den samlet vurdering.
Husk den på den anden lokalplan (som er ???) ? Eller er den faldet imellem 2 lokalplaner ?

Kortbilag 3 - Veje og stier



6. §5.3.2 – Etage arealet til automatiseret lager skal ikke medregnes.

Så industrivirksomheder (ikke let industri, serviceerhverv eller håndværkere, kun industri) der har et automatiseret lager kan blive fritaget parkeringsplads reglen i forhold til etageareal. !??!?

Det er da diskriminerende ud over det sædvanlige!

Det lyder som en meget søgt formulering for at "tilfredsstille" / behage eller ??????? en virksomhed som planlægger et såkaldt "automatiseret lager" (hvad det så er – for det er ikke 100% automatisk 100 % af tiden).

Hvis jeg fx havde et lager til langtidsopbevaring, en datacenter eller lign som bare skal have strøm dvs der er ikke fysisktrafik, ingen medarbejdere eller lign til daglig. Så vil jeg i den grad være rasende over den forskels behandling som der her sker.

Jeg formoder at argumentet for at undlade et automatiseret lager for parkeringsplads kravet, er at der ikke er behov for medarbejder.

Der er der masser at andre anvendelses formål som ikke kræver medarbejdere.

Det er ikke andre steder vurderet på anvendelsen i forhold til parkeringsplads behovet – kun virksomhedstype.

Derudover – så er det en forkert antagelse at et "automatisk lager" ikke kræver medarbejdere. Det kræver færre medarbejder og måske en lidt anden type end traditionelt lager.

Jeg formoder at produkter skal "formes"/pakkes ud mv inden automatikken kan overtage – ligesom at automatikken sandsynligvis skal både repareres og vedligeholdes.

Det kan være svært at gøre uden personale som ikke har parkerings pladser.

Jeg tænker ikke på en bestemt virksomhed – men enhver virksomhed som vil kunne gøre bug af denne regel. De kan behandle tønder, paller eller genbrugstøj.

Derudover – hvis der bygges et automatisk lager til max byggeprocent (+ lidt dispensationer mv) og der ikke planlægges og anlægges parkeringspladser.

Hvordan håndteres så et brugs/anvendelses skifte eller skal bygningen altid bruges til automatisk lager – og kun det.

Hvordan forholder man sig så hvis virksomheden flytter ? eller går konkurs ? - Der er ikke plads til etablering af de påkræver parkeringspladser !

(Selvfølgelig er der lige dispensations muligheden – for anvendelsen, ikke parkeringskravet, det er jo kun anvendelsen som justeres.)

Der er meget rodet at overskue de fulde konsekvenser af denne undtagelse.

Undtagelse syntes jeg nærmest gør grin med et lighedsprincip for reglerne – hvis reglerne fordre til forskelsbehandling.

Der er ingen steder krav om der skal være asfalteret, cementeret eller lign parkeringspladser – det kan være armeret græsparkering.

Pladsen til parkering bør afsættes – således at den er tilgængelig ved fremtidig brug og brugsmønstre.

Jeg vil forslå at sætningen ”Etageareal til automatiseret lager medtages ikke i udregning af krav til parkering.” fjernes fra §5.3.2.

Hvordan vurderes blandede virksomheder.

Fx Industri virksomhed som har kontor. Er det en vurdering af konkret etageareal m² anvendelse? fx 50% kontor og 50% industri?

Eller masser af kontor i forbindelse af automatiseret lager.

Man kan også vælge at, hvis det er industri – så må der ikke være kontor eller håndværk på matriklen.

Skal det måske læses således at 1 parkeringsplads pr 100 m² etageareal anvendt til industri og 1 parkeringsplads pr 50 m² anvendt til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk.

Det er bare ikke det som er skrevet: ”Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. 100 m² erhvervsetageareal ved industrivirksomheder indenfor lokalplanområdet.” Der er ingen segmentering af brugen.

Jeg vil forslå at der skrives hvordan blandede virksomhed brug skal beregnes / vurderes.

7. §5.3.4 kommentar: ... *Et automatiseret lager kan pakke varer uden menneskelig indgriben ved hjælp af tekniske installationer. Et automatiseret højlager medregnes derfor ikke ved udregning af parkeringspladser, da det ikke kræver medarbejdere for at fungere.*

Jeg læser det som at man blot skal have en kuverteringsmaskine. Så har man et automatiseret lager. Hvordan varerne kommer til og fra lageret, i en form/struktur som automatikken kan håndtere ? eller hvad med personale til fejl og vedligeholdelse.

Det har man flot nok negligeret.

Nu er dette konstrueret med en virksomhed for øje (ligesom man forledes at tro hele denne lokalplan er – selvom det nok snarer er to) men der kan være andre virksomheder som har andre varetyper og en planlagt anvendelse som de vil kalde automatiseret lager. Men måske kræver mere interaktion end det forbrugsmønster man hidtil har stirret sig blind på.

Mit tidligere forslag gælder også her – pladserne bør afsættes, ved bygning eller tilbygning således at de faktisk kan rummes på ejendommen hvis anvendelsen ændres.

8. §6.1.6 – Butik op til 100 m².

Der mangler fuldstændig, at der etableres extra parkeringspladser ved en butik.

Det må formodes at formålet med en butik er at der skal komme kunder – kunderne kommer formentlig i et køretøj. Disse køretøjer skal vel kunne parkere.

Derfor bør det være det fornødene antal parkeringspladser.

Det er i princippet ligegyldigt om det er en smørrebrøds/pizza fremstilling med butik eller et unik produktion med meget lille publikum – der må laves ensrettet regler.

Jeg vil forslå at det tilføjes et parkeringsplads krav ved butik.

fx kunne der være 1 plads pr 50 m² butik. Dvs 2 pladser til 100 m²

9. §7.1.1 – Facader må højst have en glansværdi på 10 men vinduer er undtaget.

Hvis facaden er bygget som et stort vindue eller bare meget store vinduer?

Jeg vil forslå at tilføjer at vinduer maksimale må udgøre 20% (?) af facaden

10. §7 kommentar ”Bestemmelser om glansværdi er fastsat for minimere gener for naboer”

Hvis det er naboerne der vil tages hensyn til – og gerne dem som må leve op og ned af området.

Så er belysningen lige så stort et problem – når den kan ses ud over området. Dels så lyser

belysningen ikke 100% ned som et spot – men også ud til siden og også ofte også den ”blænder” ud over matriklen. Der udover så kan det indirekte lys fra det belyste også være meget generende – specielt ved kraftigt lys som måske er tændt hele natten eller tændes automatisk om natten ved bevægelse af en kat.

Der udover så har det ved de indledende møder, op til denne lokalplan været fremhævet at indendørs lys som strømmer ud af vinduer imod boliger er meget generende. Det er vist blevet glemt i hensyntagende intentioner.

Jeg vil forslå §7.1.4 Vinduer imod boliger som ikke ellers er skærmet (hele året) skal blændes for indendørs lys, når det er mørkt udenfor. Dette kan være automatisk rullegardin, inden- eller udendørspersienner eller anden som skærmer. Måske indbygget lysdæmpning af det indendørs lys om natten er nok så det ikke generer så meget.

Personligt er ikke meget generet af det – men andre har fremført det igen og igen.

11. §7.2.3. Delområde 3 (den med det automatiske højlagere) må have glansfaktor 30 – men alle andre skal have 10.

Det er da igen diskriminerende.

Det får kommentaren til §7 til at virke hul : ”Bestemmelser om glansværdi er fastsat for minimere gener for naboer”

Der er vel også naboer til delområde 3 - både dem som er der lige nu, men også på sigt.

Udover naboer – så er der alle dem som ikke er naboer men som generes af den høje glansfaktor på 30. Det er både dem som er i områder, men også dem som bor udenfor. En af Frederikssund højeste bygninger på et af Frederikssund højeste punkter. Det er lige før det er et fyrtårn.

Dem i delområde 1+2 skal skåne og minimere gener for delområde 3 ved max at have glansfaktor 10 – men delområde 3 må stråle med faktor 30 til del-område 1+2.

Det er ikke særligt symmetrisk.

Der bør tages samme hensyn mht glansfaktor gener i delområde 3 som i delområde 1+2.
Måske er der fordi glansgenerne er relativt mindre når byggehøjden forøges (generne ved højere bygning er værre så man ikke bemærker glansen)

Jeg vil forslå at der §7.2.3 ændres til glansfaktor 10 (ligesom i §7.1.2)

12. Vedr §8.2.

Hvorfor er det kun reklameskilte som ikke må opsættes ?

Der er masser af andre måder at opsætte reklame og ligende på end ved at bruge skilte.

Jeg vil forslå at §8.2 ændres så det er reklameskilte, balloner,, telte, bannere mv som ikke er tilladt. Som minimum tilføj et mv : ...reklameskilte mv ...

13. vedr. §8.3 –

Hvis der er adskillige virksomheder på en adresse – så bliver det til en skov af skilte.

Der er facader imod boliger, de bør skærmes for reklame som måske rettes imod veje udenfor lokalplanområdet.

Konkret kunne det være ejendommene på Elsenbakken som kan ses fra byvej. De bør ikke skilte i den retning. (Men kan vel ikke stille krav om at et skilt skal være diskret – så for at undgå neon farvet skilte imod boliger mv så bør de helt udelades)

Jeg vil forslå en ny §8.12: skilte skal foregå på facader imod adgangsvejene. Således at der ikke opføres skilte imod veje udenfor området fx byvej. Belyste skilte/pyloner mv skal skærmes / placeres så de ikke direkte eller indirekte belyser boligområder

Der er i den eksisterende lokalplan 41 følgende §8.3– som ikke virker dumt, og må ha været der af en årsag.

Der må ikke foretages indirekte skiltning mod større veje eller offentligt tilgængelige arealer. Skiltning skal ske mod de interne fordelingsveje.

Jeg vil foreslå at den genindføres i lokalplan 165.

14. vedr. §8.8 – flagstænger.

Hvis alle opsætter 3 flagstænger – så så bliver det en skov uden lige.

Hvis et par af ejendommene sætter 3 stænger på hver side af deres fælles skel og imod boligerne på Byvej. Så risikerer en bolig at have 6 flagstænger 5 m væk med 10m imellem de 3 stænger.

Værre blive det hvis man medtager at der nærmest ikke er regulering på hvad som må hejse op i en flagstang. Der kan opsættes voldsomt store reklame flag, eller kontroversielle flag/budskaber.

Jeg vil forslå at §8.8 ændres fra 3 til 1 flagstang. De eksisterende kan jo fortsætte med deres anvendelse jf 12.1

Såfremt det er muligt uden at konflikte med andre regler.

Så jeg ligeledes foreslå et der reguleres at de tilladte flagstænger kun må benyttes til firma loge/flag, nationalitets flag.

15. vedr. §9.3 - nu må man pludselig belyse fra en højde af 7 m.

Indtil nu har det været 6 m af hensyn til nabo gener.

Men naboer til ubebygget grunde generes måske mindre end dem til bebygget grunde, og så skal der lige noget mere lys så det bliver mere ligeligt.

Jeg forslår at §9.3 ændres fra 7m til 6 m så det flugter med resten af lokalplanen.

16. vedr. side 25 Støj - "I dag er der enkelte boliger i området tilknyttet virksomheder. "

Det er ikke dækkende, for der er også boliger som ikke er tilknyttet nogen virksomhed. Jeg reagerer fordi der ofte i regler, argumentationer mv henvises til at det netop er boliger som har eller har haft tilhøret til virksomhed og deraf må acceptere højere gener mv.

Tidspunkt dB(A) Områdetype (faktisk anvendelse)	Man-fre 7.00-18.00
Erhvervs- og Industriområder	60
Områder for blandet bolig og erhverv, centerområder	55
Etageboligområder	50
Boligområder, åben og lav bebyggelse	45
Sommerhus- og rekreative områder og særlige naturområder	40

Skema 1, Støjgrænseværdier for per.

I støj tabellen er angivet at der er den faktiske anvendelse som afgør niveauekategorien.

Det jeg bliver i tvivl om, er om området (for områdetypen) er den enkelte matrikel eller hele lokalplan området. Måske er det kun del områder – jeg syntes det er meget uklart. Hvis det er hele lokalplanen, så er den faktisk anvendelse blandet bolig & erhverv. Det kan man godt præcisere – specielt når man vælger at medtage det i "indledningen" til lokalplanen.

Skriv hvad er området eller områderne og hvad er tilhørende områdetyper. Særlige når nu tabeller er medtaget – men uden at an vise hvilke værdier som skal benyttes for lokalplan 165.

Skriv i lokalplanen hvordan kriterier for inddeling af områder er i forhold til støj tabellen.

Men selvfølgelig så har det en elastik (som sædvanlig) – der er igen dispensationen.

"Forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering af visse aktiviteter"

§ 14 Dispensation Frederikssund Kommune kan meddele dispensation fra støjgrænser eller tilladt støjtidrum.

17. Nu er der undersøgt hvordan miljø mv påvirkes.

Hvordan påvirkes fx skatten med disse ændringer. Der er netop understreget at det er potentialet som beskattes. Og nu hæves bygningshøjden, bebyggelsesprocenten osv.

Det vil påvirke skatten.

Det kunne der godt ha været nævnt i materialet – selvom det ikke er planmæssigt relevant.

18. Jeg bemærker at der i forhold til tidligere lokalplan er følgende "væsentlige" ændringer:

- Etager krav på max 2 er udgået

- Anvendelses bestemmelse i områder 2 er følgende udgået: *...erhverv der kun i ringe grad medfører gener i forhold til omgivelserne.*
- Anvendelses bestemmelse i områder 1 er følgende udgået: *... erhverv, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i forhold til omgivelserne*
- Følgende er udgået fra parkering: *Der skal efter byrådets skøn anlægges det for virksomhedens drift nødvendige antal parkeringspladser når byrådet kræver det.*
- §6.2 er fuldstændigt forsvundet. *"Der må ikke udføres nogen form for antenneanlæg uden byrådets særlige godkendelse (ved antenneudstyr forstås enhver form for modtageudstyr, herunder parabolantenneanlæg m.v.)."*

Det er ikke beskrevet i de indledende beskrivelser om antenneanlæg. Så det må vel være en mangel at det ikke er kommet med over fra den eksisterende §6.2.

Det er trodsalt en af reglerne som har skabt den særlige karakter som indtil nu er forsøgt i området.

Men selvfølgelig telefon antenner – en fra hver udbyder + hver g-teknologi (3g, 4g, 5g).

Jeg vil forslå at der indføres en lignede regel i lokalplan 165. fx *Der må ikke udføres nogen form for antenneanlæg uden byrådets særlige godkendelse til sende formål.*

19. §12 Dispensation

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)

Min første reaktion er, hvad omfatter naboer m.fl.?

Der er tilsyneladende ikke tidligere udført denne orientering ved dispensationer mv ved fx Corda's byggeri. Der var nogen som højlydt brokkede sig på det indledende orienteringsmøde. Men de var ikke nabo'er for der er en 2 m sti imellem dem og Croda.

Når jeg nu læser §20 i planloven, som der henvises til, så er *"naboer m.fl"* også – *naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen.*

Er det nok, at jeg her tilkendegiver at jeg har interesse i sager indenfor 100 m af Byvej 34b og gerne vil orienteres om dispensationer.

Det er selvfølgelig kun for at hjælpe kommunalbestyrelsen i deres vurdering – faktisk behøver de ikke at bruge tid på at vurdere, de kan blot ukritisk orientere mig om sager der matcher kriteriet.

20. Jeg syntes ikke at det er analyseret hvordan delområde 3 i 25 meters højde vil påvirke elektromagnetiske signaler.

fx så vil bygningen skærme et stort område fra muligheden at benytte telefonmasten på smedetofte (ved stark).

Det vil medføre at andre master skal håndtere de brugere som bliver skærmet og er den kapacitet eksisterende.?

Det syntes jeg man mangler at analysere – umiddelbart så virker det som at Græsebakkeby området bliver skærmet.

Jeg vil forslå man få vurderet hvordan den høje bygning, påvirker mobil nettet mv og om permanent aflastningskapacitet er eksisterende.

21. Personligt mener jeg ikke at det burde være nødvendigt at tillade højere byggeri på nogle at

Frederikssunds højeste punkter. Enhver kirke må være misundelig på de placeringer – man kan lige

sammenligne container tømning dunk'ene med kirkeklokker. (de er placeret højt, heldigvis tømmes de om dagen)

Jeg kan ikke forestille mig hvordan det vil se ud. De skitser som er fremført virker lidt idealiseret og er også kun skitser.

I forhold til Corda – så tyder på at blive et højt og bestand byggeri. Hvor meget de vil påvirke mig efter jeg har vænnet mig til dem – det er svært at vurdere.

Hvis der ændres i deres ventilationstøj eller hvad det er som producere en turbulent udblæsning støj ved jævne mellemrum (lidt som en jet maskine). Så kan det kun blive til det bedre. Støjen høres ikke rigtig om dagen men om aften er den markant.

En ting er de konkrete byggeplaner som Corda eller CORO har.

Men denne lokalplan giver alle andre mulighed for at maximere muligheden på matriklen – måske sammenlægge matrikler og give den gas. Specielt ansøret af skat som vil beskatte som er det maksimalt bebygget og udnyttet.

Det er ikke uvæsentlige højder som opnås for området, der højt placeret i forvejen. Særligt ved Byvej & Ellehammer området, hvor der er et stort niveau spring op imod boliger.

Udover forøget højde, så er bygningsprocenten ændret fra 40 -> 60. En krav om udendørs arealer op på 20% af byggeareal er sløjftet, bebygget areal ændres fra 40 -> 50%

Det er det, som er skræmmende + de dispensationer som kommer sigende i en salami-metode.

Det virker ikke som at planen er lavet, fordi man har en vision eller ide med området.

Det er lavet for at tækkes primært 1 virksomhed og der er også nogle hovsa'er når man forsøger at krydslæse den. Der er nogen som har mere fordel end andre, selvom det burde være lige – fordi det er konstrueret kriterier mv. Måske er kriterierne ligefrem leveret til kommunen, som så har forsøgt at pakke det ind og forcere det hen over området, på bekostning af beboere både i området og naboer.

Det lugter !

Når forvaltningen så hævder at de blot udfører byrådets ønsker – så er det ikke eksplicite ønsker. Men indirekte afledt at en kommuneplan, som har visse visioner. Sandsynligvis set som grundlaget for fremtidige erhvervsområder. Men Forvaltningen har fundet en måde at læse den på så de nu kan justere eksisterende erhvervsområder så de matcher til kommuneplanen efter behov.

Jeg vil mene at såfremt så omfattende ændringer som der foretages i denne lokalplan at det er noget som byrådet eksplicit skal godkende.

Høringssvar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Høringssvar io-01.

Karina Sunke

12. september 2023 kl. 14:50

Vedhæftet Pdf

Hørings svar til "Høring af forslag til lokalplan 165 og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund"

Vi ejer ejendommen på Byvej 36. En ældre bygning fra 1930 som vi holder ved lige og kredser om, da det er vores trygge base og hvor vi har boet i snart 20 år. Grænsen mellem erhverv og bebyggelse, var dengang afgrænset af beplantning og træer, og derved ikke så synlig.

Vi er bekymret over denne lokalplansændring og synes der mangler en ordentlig plan for, hvordan området omkring Byvej skal udvikles og ikke mindst beskyttes, da flere af vores huse er bevaringsværdige.

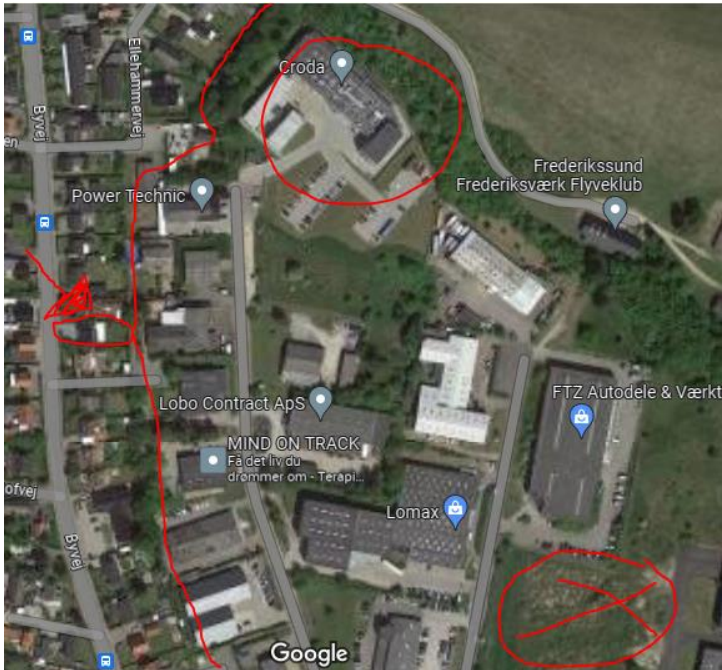
Billede af min baghave, hvor kan man se, at beplantningen er fjernet og der er frit indkik til vores baghave.



Planen er at hæve byggehøjden fra 5 til 8.5 meter. Forestil jer hvordan det vil være at sidde i denne baghave.

Vores baghave er det rolige sted vi trækker os tilbage til, da der er en del trafikstøj fra Byvej. At bygge højere vil både ødelægge vores ugenerted endnu mere og lysindfaldet i haven. Vi frygter at vores ejendomsværdi vil falde, hvis industriområdet bliver mere i øjefaldende, end det allerede er. Vores nabo har fået vurderet hans hus, og i skrivende stund vurderes det til at falde omkring 300.000 kr. og det kun på baggrund af de varslede ændringer i lokalplanen.

Ved at tillade opbyggelse af industriområdet generelt, vil medføre en øget trafik omkring Byvej. Al tung trafik til industriområdet skal via Holmensvej og Askelundsvej. Vi oplever også dagligt, at den tunge transport kører via Byvej, selvom dette er forbudt ved skiltning. Jeg arbejder hjemme fra et par gange om ugen og ser ofte lastbiler køre igennem, lastbiler der vel at mærke ikke har noget at gøre på Byvej. En nabo lavede sin egen lille undersøgelse og vurderer, at der kører en del af disse store biler igennem hver dag. Alle biler som IKKE må køre igennem. Hvis forslaget til ny lokalplan bliver vedtaget, så vil denne mængde af trafik med tiden helt sikkert øges. Vi har boet her længe og trafikken på Byvej, har vi gentagende gange forsøgt at få på en dagsorden, men desværre har hverken lokalpolitikker og myndigheder taget dette seriøst, at lave en enkel vej chikane, hjælper desværre ikke nok.



Vi bor lige imellem Croda og CoRo Food

Under en borgerhøring omkring CoRo Foods højlager, blev vi orienteret om at kommunens administration havde givet Croda dispensation til at bygge yderligere en etage på deres i forvejen to-etagers bygning. Det uden at der har været en nabohøring. Ingen på Ellehammervej, som ligger i skæl til Croda har været orienteret. Croda bygning ligger i forvejen ca. 8-10 meter højere i terrænet end husene på Ellehammersvej og Byvej. Vi mener, at denne dispensation skal trækkes tilbage. Der er lyd og lys gener fra Coda bygningen, særligt i vinterhalvåret hvor de træer som er mellem deres bygning mod nord, ikke har blade på. Deres produktion er nu også om aften/natten, hvilket giver støj- og lysgener døgnet rundt. At tillade at produktionen øges, og bygningerne gøres større vil kun have yderligere gener for os, som er naboer til Croda. Ydermere ligger deres nuværende bygninger for tæt på skæl efter vores bedste vurdering. Det er svært at forestille sig at administrationen har været ude med selvsyn at se på området, da de i indstillingen til Plan- og teknikudvalget udelukkende nævner Byvej.

CoRo Food Højlager

CoRo Food har ønsker om at etablere et højlager, vel at mærke på det højeste sted. Da størstedelen af grundene i erhvervsområdet ligger på forurenede jord, vil det blive dyrt at fjerne jorden og dyrt for CoRo, kunne administrationen fortælle os. Men hvorfor stiller man det ikke som et krav og dermed varetager os som borger i området? De kan bygge deres højlager, hvis de graver ned og selv kommer af med jorden, da man har borgere og almen bebyggelse al for tæt på. Tina Tvind ville gå i dialog med CoRo om der var andre områder på deres grund som bygningen kunne ligge på – eksempelvis ud mod hospitalet. Jeg kan forstå at CoRo sælger dette område fra for bl.a. at finansiere det nye højlager. Kunne det ikke være omvendt, så vi alle kunne være her. Igen – ingen hensyntagen til os borgere.

Det virker helt ugenomtænkt at man vil placere en 25 meter høj bygning på Frederikssund bys højeste punkt. Den vil skæmme byen, og hører på ingen måde hjemme inden for byens skilte. I det hele taget bør det overvejes, om det er en god ide at udbygge dette område, da den kommende motorvej ikke ender her. Man burde i stedet opfordre CoRo Food til at bygge i syd byen, hvor der er grunde ledige og hvor der bliver lettere adgang til motorvejen. Troede det var hele ideen med "Haldor Topsøe parken". At få tung trafik ud af byen...

Frederikssund er i forvejen tæt trafikeret og her i vores ende af byen har vi mange skolebørn der cykler fra Græse Bakkeby til både Falkenborskolen, privatskolen og gymnasiet. Det er uholdbart med mere tung trafik.

Vi ser gerne at erhvervslivet få gode vilkår i Frederikssund, men først og fremmest går vi ind for løsninger der er gennemtænkte, som i det mindste udviser et balanceret hensyn til såvel industri som til os naboer til industriområdet. Målet er en fortsat god sameksistens mellem industri og naboer.

Man kunne gøre noget for os borgere, ved at sørge for, at beplantningen kommer igen og skærmer vores baghaver, at lys og ikke mindst lyd, vil blive reduceret fra erhvervet. Man kunne også kigge på Byvej, hvordan kan I hjælpe med at området bliver bevaret og ikke ender som en misvedligeholdet del af Frederikssund. Etablere plantebælter og træer, skabe en smuk og tryk vej for os alle.

Vi kan alle bedre vænne os til ændringer i både for og baghaverne, hvis de er gennemtænkte og udviser et behørigt hensyn til såvel beboere som industri.

Det har vi til gode at opleve.

Hilsen

Karina og Flemming Sunke

Byvej 36

Nej tak til høje bygninger

Høringssvar io-02.

Chris Bjerknæs

15. september 2023 kl. 09:05

Frederikssund er og skal være et godt sted for erhverv og fritid for dem der har valgt at bosætte sig i kommunen. Høje bygninger skygger for naturen og pynter ikke på landskabet og giver dermed et dårlig indtryk at kommunen, som ligger så naturskønt og det med at det er naturskønt er et af de vigtigste ting kommunen har som valuta. Derfor er jeg dyb modstander.

Dyb bekymring og af frustration vedr. det aktuelle forslag til Lokalplan 165 og Kommuneplantillæg 017

Høringssvar io-03.

Morten Villadsen & Merethe Nordjordet

Byvej 44, 3600 Frederikssund

15. oktober 2023 kl. 15:50

Henviser til vedlagte dokument

Kære Plan- og Teknikudvalg i Frederikssund Kommune,

Vi henvender os til jer med en dyb bekymring og en stærk følelse af frustration vedrørende det aktuelle forslag til Lokalplan 165 og Kommuneplantillæg 017, som i øjeblikket er under offentlig høring. Som naboer og aktive borgere i dette område føler vi os nødsaget til at udtrykke vores klare modstand mod disse planer, som vi mener er dybt problematiske og i vid udstrækning uforenelige med de faktiske forhold i vores nærmiljø.

Forslaget til Lokalplan 165 synes at have som hensigt at omstrukturere vores boligkvarter til et erhvervsområde, uden hensyntagen til de mennesker, der allerede har etableret deres liv her. Det er af yderste vigtighed for os at bringe nogle af vores mest presserende bekymringer til jeres opmærksomhed, og dette omfatter en nærmere analyse af de fremlagte tegninger og deres konsekvenser:

1. Trafikbelastning: Med de foreslåede ændringer, der vil tillade flere erhvervsaktiviteter i vores område, forventer vi en betydelig stigning i trafikbelastningen. Vores nuværende vejinfrastruktur er simpelthen ikke i stand til at håndtere en sådan øget trafik, hvilket allerede kan observeres på Byvej. Dette udgør en alvorlig risiko for både trafiksikkerhed og mobilitet i vores område, og det kan medføre betydelige ulemper for de eksisterende beboere. Vi frygter også, at denne øgede trafik vil forværre vejenes vedligeholdelsesbehov og føre til hyppigere reparationer, hvilket igen vil påvirke livskvaliteten i vores område.

2. Støjniveau: Støjniveauet vil uundgåeligt stige som følge af den øgede erhvervsaktivitet. Dette vil have en negativ indvirkning på vores generelle livskvalitet og vores evne til at nyde vores hjem i fred og ro. Det er vigtigt at bemærke, at langvarige støjgener kan have skadelige konsekvenser for vores helbred og trivsel. Vi frygter, at vores daglige liv vil blive præget af vedvarende støj fra erhvervsområdet, hvilket vil gøre det svært for os at slappe af og finde ro i vores egne hjem.

3. Visuel påvirkning: Udsigten fra vores ejendomme vil blive markant forringet, da de planlagte bygninger vil ligge på et højere niveau end vores nuværende boliger. Disse ændringer i landskabet vil have en negativ indvirkning på vores daglige liv og vores æstetiske oplevelse af området. Dette er en væsentlig bekymring for os, da det kan påvirke vores ejendomspriser og vores samlede livskvalitet. Vi ønsker at understrege, at vi har investeret betydelige midler i vores boliger for at skabe et dejligt hjemmemiljø, og vi ønsker ikke at se denne indsats undermineret af ændringer i det omkringliggende landskab.

4. Manglende hensyntagen: Det virker som om, at der ikke er blevet tilstrækkeligt hensyntagen til det faktum, at vores boliger er så tæt på det foreslåede erhvervsområde. Vores liv og de betydelige økonomiske investeringer, vi har foretaget i vores hjem, bør i langt højere grad tages i betragtning. Vi føler, at vores bekymringer i denne sammenhæng er blevet negligeret, og vi opfordrer indtrængende til, at der foretages en mere omfattende vurdering af de potentielle konsekvenser for os som beboere. Vi ønsker at samarbejde konstruktivt med kommunen for at finde løsninger, der både kan understøtte erhvervsaktiviteter og beskytte vores kvalitet som naboer og beboere.

5. Tegninger og skyggeforhold: Vi er især bekymrede over de fremlagte tegninger af den planlagte lagerbygning på 25 meter ved Coro og Crodas forslag om udvidelse af lager-, produktions- og administrationsbygning. Tegningerne synes ikke at være tilstrækkeligt nøjagtige med hensyn til

skyggeforhold og den faktiske påvirkning, som disse ændringer vil have på vores liv. Vi bemærker også en vis bekymring vedrørende manipulation af den grønne bevoksning ved Ellehammervej, som kan have til formål at minimere den visuelle påvirkning af den nye bygning. Vi opfordrer til en mere gennemsigtig og nøjagtig præsentation af disse planer, så vi som borgere kan forstå de fulde konsekvenser af de foreslåede ændringer.

6. Skredfare og Ustabilt Grundlag Vi er bekymrede for, at det underliggende jordgrundlag måske ikke er tilstrækkeligt stærkt eller stabilt til at bære bygningerne i det planlagte erhvervsområde, dette er en kunstig opbygget høj ved hjælp af overskudsjord fra tidligere byggeri i området. Vi mener dette potentielt kan resultere i alvorlige skader på de omkringliggende huse samt risiko for rystelser og jordskred ved udvidelse – da specielt omkring Ellehammervej. Den nuværende lokalplan har helt sikkert taget højde for dette.

Vi opfordrer derfor på det kraftigste til, at der foretages en grundig geoteknisk undersøgelse af området for at vurdere og håndtere risikoen for skred, ustabil grundlag og bygningsskader. Dette er afgørende for at beskytte både vores ejendomme og de omkringliggende områder mod potentielle farer, der kan opstå som følge af den foreslåede udbygning.

Vi håber, at I vil tage denne yderligere bekymring i betragtning, da den har en afgørende betydning for vores sikkerhed og trivsel som borgere i området.

Vi anmoder respektfuldt om, at I revurderer denne plan og tager vores bekymringer yderst alvorligt. Det er af afgørende betydning, at politikere og beslutningstagere i Frederikssund Kommune ikke alene fokuserer på at imødekomme erhvervslivets interesser, men også i høj grad tager hensyn til borgerne, der allerede har deres hjem her. Vi mener, at der bør udvikles en mere langsigtet strategi for erhvervsudvikling, som tager højde for både erhvervslivets og beboernes interesser.

Placeringen af et erhvervsområde så tæt på vores boliger virker som en alt for enkel og potentielt skadelig løsning, der kan have langvarige og irreparable konsekvenser for os som naboer. Vi opfordrer jer til at genoverveje denne plan og finde en mere afbalanceret løsning, der tager hensyn til alle involverede parter. Vi håber på en beslutning, der bedre afspejler de faktiske forhold og vores bekymringer vedrørende de nævnte punkter.

Med venlig hilsen,

Merethe Nordjordet og Morten Villadsen

Byvej 44, 3600 Frederikssund

Høringssvar

Høringssvar io-04.

Malene Iversen

Byvej 57, 3600 Frederikssund

18. oktober 2023 kl. 11:02

Jeg har læst Forslag til lokalplan 165, Kommuneplantillæg 017 og tilhørende Miljøvurdering. Jeg har været meget glad for at bo på Byvej i de 16 år jeg har boet her, heraf de 9 år som børnefamilie. Jeg kan godt lide området, jeg synes husene har karakter og charme og derfor bliver jeg oprigtigt ked af at læse Lokalplansforslaget. Jeg synes man misser en chance for at udvikle både Erhvervsområdet og Boligområdet som grænser op til, i en positiv retning. Jeg er helt sikker på, at der findes gode løsninger på placering af et højlager – erhvervsområdet er kuperet – måske kan en 25 m høj industribygning placeres på et lavere sted, så den ikke kommer til at være synlig i flere kilometers omkreds og på den måde dominere hele Frederikssund, inkl. for sejlere og andre som kommer hertil for at nyde de skønne naturområder.

Jeg hæfter mig desuden ved, at Miljøvurderingen ift. Trafikale forhold er baseret på data helt tilbage fra 2018. Miljøvurderingen peger på, at trafikikkerheden allerede ER udfordret og at signalkrydset ved Holmensvej allerede ER ulykkesbelastet. Miljøvurderingen fremskriver, at trafikmængden vil øges som følge af vedtagelse og udnyttelse af byggeretten – dette vil formentlig ske hurtigere end Miljøvurderingens beregninger, fordi de hviler på ældre data.

Det undrer mig, at Lokalplansforslaget ikke tager stilling til, at trafikken til og fra Erhvervsområdet sker ad samme kryds som bløde trafikanter bruger dagligt. En større mængde meget tung trafik gennem et kryds, som i forvejen er ulykkesbelastet og har mange bløde trafikanter (primært skolebørn og unge herunder fra Græse Bakkeby), virker ikke som en rigtig retning.

Der er forslået afværgeforanstaltninger som ikke tager højde for den alvor blandingen af tung trafik og bløde trafikanter er. En fuldstændig adskillelse af den meget tunge trafik fra kommunens skolebørn ville være at foretrække (formentlig også for erhvervschaufførerne) måske kan indkørslen til industriområdet placeres anderledes?

Derudover er det min betragtning, at en gennemførelse af Lokalplansforslaget vil forringe værdien af boligkvarteret langs Byvej. Boligkvarteret er et af Frederikssunds ældste områder, mange af husene er kategoriseret som Bevaringsværdige. En øget industribebyggelse og øget trafikmængde vil – udover ovennævnte problemer - medføre sætningsskader i de gamle huse og gøre det dyrere og sværere for ejerne at vedligeholde (og bevare) dem.

Som Lokalplansforslaget foreligger i sin nuværende form, er det tydeligt at Kommunen efterkommer konkrete ønsker fra specifikke virksomheder, frem for at tage forbehold for Kommunens samlede ansvar for både erhvervsliv, boligområder (som i nogle tilfælde er bevaringsværdige), infrastruktur (herunder sikre skoleveje) og økonomi (kan kommunen holde til erstatningssager).

Kommunen kan risikere at blive erstatningspligtig i naboretlige sager, da der kan blive store problemer med skader på husene i forbindelse med byggeri af så høje bygninger, problemer med skygge, problemer med indkig og støj samt et generelt værditab på ejendommene. Der er mange naboer til Industrikvarteret og mange ejendomme som kan lide skade, falde i værdi eller blive påvirket af skyggevirksomheder.

På længere sigt vil et fald i grundværdier og salgspriser ikke blot medføre et direkte tab for os der bor her, men også et fald i grundskyld til kommunen og et fald i indkomstskat fordi beboersammensætningen ændrer sig.

Det er en uigenkaldelig beslutning at give tilladelse til både 15 m bebyggelse og en 25 m høj industribygning så tæt på private boliger, og på en placering der gør den synlig flere kilometer væk, herunder fra vandet. På den baggrund vil jeg virkelig håbe, at Kommunen vil lave en revurdering af Lokalplansforslaget, og kigge strategisk på byudviklingen og arealanvendelsen i området, så man imødekommer erhvervsvirksomhedernes ønsker, uden at boligkvarterer og skoleveje forringes, og uden at kommunen står med et økonomisk tab og et uønsket 'vartegn'. Frederikssund Kommune har før vist, at der kan findes gode løsninger til alles fælles bedste, jeg håber inderligt at I vil gøre forsøget her også.

Bedste hilsner

Malene Iversen