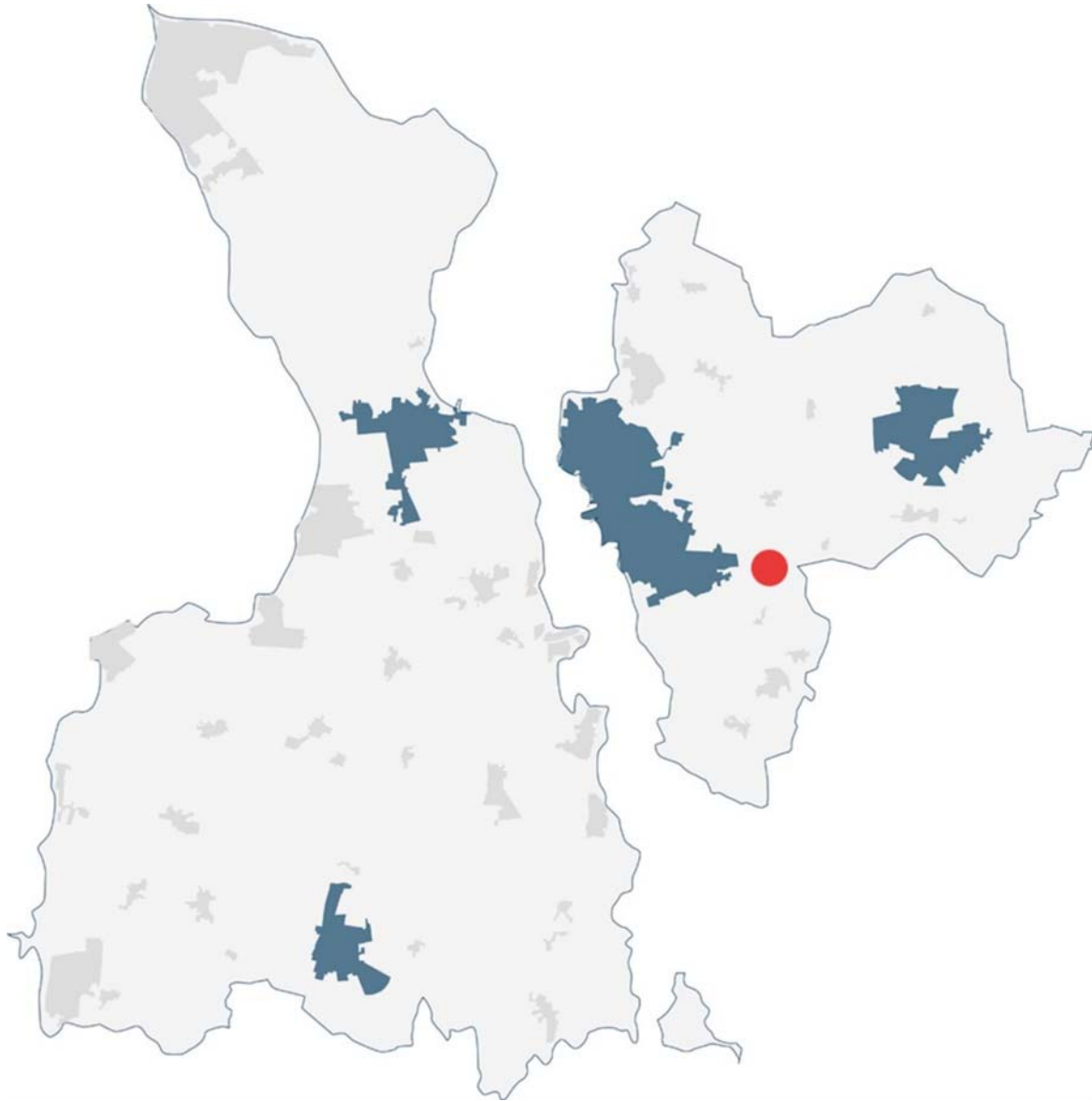


Lokalplan 170 for solcellemark ved Siliciumvej ved det nordlige Vinge

Vedtaget DD. MM 20XX



Indholdsfortegnelse

Lokalplan 170 for solcellemark ved Siliciumvej ved det nordlige Vinge	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	3
Lokalplanens formål og beliggenhed	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	5
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	11
Miljøvurdering	12
Midlertidige retsvirkninger	13
Bestemmelser	14
Kortbilag 1 - Situationsplan	19
Kortbilag 2 - Veje, stier og beplantning	20
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	21
Øvrige bilag - visualiseringer	22
Bekendtgørelse	24

Lokalplan 170 for solcellemark ved Siliciumvej ved det nordlige Vinge

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.

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

Lokalplanens opbygning

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

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

Annoncering

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

Redegørelse

Lokalplanens formål og beliggenhed

Formål

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning fra Topsil GlobalWafers (TGW) om at etablere en solcellemark på arealet umiddelbart øst for virksomheden.

Formålet med lokalplanen er, at sikre den nødvendige ændring af bestemmelserne for områdets anvendelse og fastlægge retningslinjer for placeringen af solcelleanlægget og den nødvendige teknik. Desuden skal lokalplanen sikre en hensigtsmæssig placering af anlægget i forhold til nærområdet, naturen og landskabet. Det skal endvidere sikres, at der bliver etableret en sti langs Sillebro Å. Endelig skal det sikres, at anlægget skal fjernes indenfor 1 år, når det ikke længere er i brug. Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at regnvandsbassinet på nabomatriklen mod nord øst kan udvides, så en mindre del kommer ind over lokalplangrænsen.

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for vejen Haldor Topsøe Park og syd for Novafos' s regnvandsbassin (B920-1). Mod vest ligger Vinge erhvervsområde med virksomheden TGW og mod øst grænser området op til Sillebro Å. Mod syd grænser området op til markerne omkring Kongstedgård.



Lokalplanens indhold

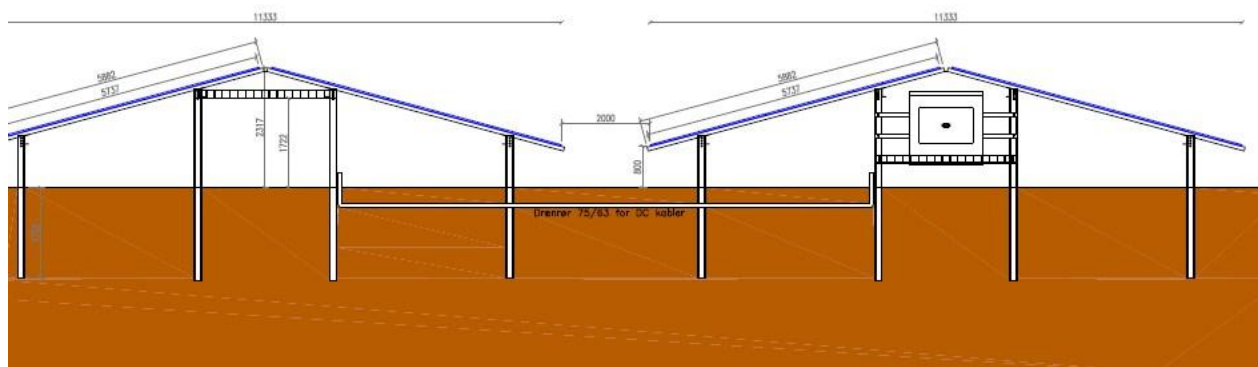
TGW ønsker at etablere en solcellemark til elproduktion på matrikel 20d Oppe Sundby By, Oppe Sundby. Undersøgelser peger i retning af en forventet maksimal kapacitetsmulighed på ca. 7 -10MW, hvilket svarer til, at der placeres solceller på hele arealet. Med et kommuneplantillæg og en lokalplan vil området kunne anvendes til etablering af solcellemarken. Energien fra solcellemarken skal anvendes i TGW' s produktion og være med til at gøre TGW en RE100 virksomhed, der forpligter sig til, at 100% af virksomhedens energiforbrug kommer fra bæredygtig elektricitet i 2025.

Lokalplanen omfatter et areal på 7,8 hektar, hvoraf 4,6 hektar dækkes med solpaneler. Bepplantningsbælter og åbne grønne arealer udgør den resterende del på 3,2 hektar.

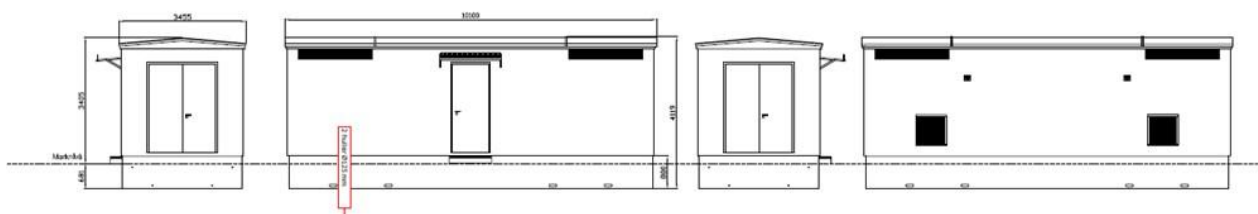
Planerne fastlægger rammerne for solcellernes placering og udseende, så der i videst muligt omfang tages hensyn til naturen og det omkringliggende område.

Solcellepaneler vil blive monteret som "saddeltage" på stativer med en placering i rækker, som vist på kortbilag 3, illustrationsplan. Desuden vil der blive opstillet en række mindre transformerhytter

(mellemstationer), der placeres på samme niveau for solpanelerne langs den centrale brandvej. Desuden bliver der opstillet en koblingsstation på 40 m² langs matrikelskellet ind mod TGW's eksisterende produktionsbygninger.



Princip for solceller med saddeltagskonstruktion



Eksempel på koblingsstation

Der er et ønske om at få etableret en service-/brandvej på tværs af rækkerne af solpaneler og tilkørsel hertil fra en ny vej i skellet mellem matrikel 20e og 20d Oppe Sundby By, Oppe Sundby.

TGW ønsker i forbindelse med etableringen af solcelleanlægget at etablere en ekstra overkørsel til vejen Haldor Topsøe Park. Vejen skal ikke bruges i forbindelse med solcelledriften, men skal fungere til ensrettet kørsel med store lastbiler i forbindelse med TGW's virksomhedsdrift.

Det bemærkes, at solcellepanelerne skal fjernes indenfor 1 år, hvis de ikke længere er brug. Panelerne og stativerne kan let afmonteres, hvorefter marken kan anvendes til landbrugsjord eller overgå til andre formål.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Kommuneplan 2021

Landskabsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget som et landskabeligt 'Vedligeholdelsesområde' med betegnelsen "Frederikssund Istidslandsskab". Indenfor området skal udviklingen ske i overensstemmelse med landskabskarakteren. Byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen skal i udformning og placering tage hensyn til landskabskarakteren.

Etablering af en afskærmende beplantning er et tiltag, der kan begrænse tekniske anlægs påvirkning af omgivelserne. Men det er vigtigt, at beplantningen er tilpasset området, så den mere naturligt falder ind i forhold til oplevelsen af landskabet.

Med et beplantningsbælte er det kommunens vurdering, at solcellemarken i mindre grad vil svække de særlige værdier, der er udpeget for landskabet. De visuelle påvirkninger vil blive slørede.

I lokalplanen er det fastlagt, at der skal plantes et 25 m bredt beplantningsbælte langs Sillebro Å. Desuden skal der plantes et 10 m bredt beplantningsbælte indenfor skel mod nord og syd.

Der fastsættes krav om en maksimal glansværdi på 10 for solpanelerne. Dette for at begrænse refleksionerne.

Økologisk forbindelse

Åbrinkerne og de nære arealer langs Sillebro Å er en del af Grønt Danmarkskort og udpeget som en potentiel økologisk forbindelse. Arealudpegningen følger åens brinker og de tilgrænsende arealer.

Områder, der indgår i Grønt Danmarkskort, skal så vidt muligt friholdes for bygninger og anlæg. Det bemærkes, at solcellemarken placeres udenfor området for den økologiske forbindelse.

Visualiseringer

Der er udarbejdet visualiseringer, som skal give et indtryk af solpanelernes betydning for landskabet. En visualisering i fugeperspektiv og 3 fra forskellige lokaliteter i området. Visualiseringerne, der indgår i lokalplanen under øvrige bilag, viser, at solpanelerne bliver synlige i nærområdet, men at de ikke vil dominere oplevelsen af landskabet.

Ud fra en samlet vurdering, har Frederikssund Kommune konkluderet, at solcellemarken kan etableres uden en væsentlig negativ påvirkning af landskabet.

Skovrejsning

Skovrejsning er uønsket i henhold til kommuneplan 2021-2033. Projektet indebærer ikke plantning af skov.

Landskabskarakter

Solcelleparken vil få betydning for oplevelsen af landskabet, men krav til udformning, maksimal glansværdi og grøn afskærmning af anlægget, vil afbøde konsekvenserne for området.

Konsekvensområde for tekniske anlæg

Rammeområdet ligger indenfor et konsekvensområde for tekniske anlæg. Konsekvenszonen har ikke betydning, da solcellemarken i sig selv er et tekniske anlæg.

Kommuneplanramme

I kommuneplanen fastlægges det, at solcellemarker i landzone som udgangspunkt ikke må placeres i områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Her tænkes på økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser eller potentielle naturbeskyttelsesinteresser, i områder med beskyttet landskab, i kystforlandet, inden for kirkebeskyttelsesområder og kirkebyggelinjer samt inden for fredede naturområder. Desuden skal solcellemarken vurderes i forhold til øvrige beskyttelsesinteresser herunder kystnærhedszone.

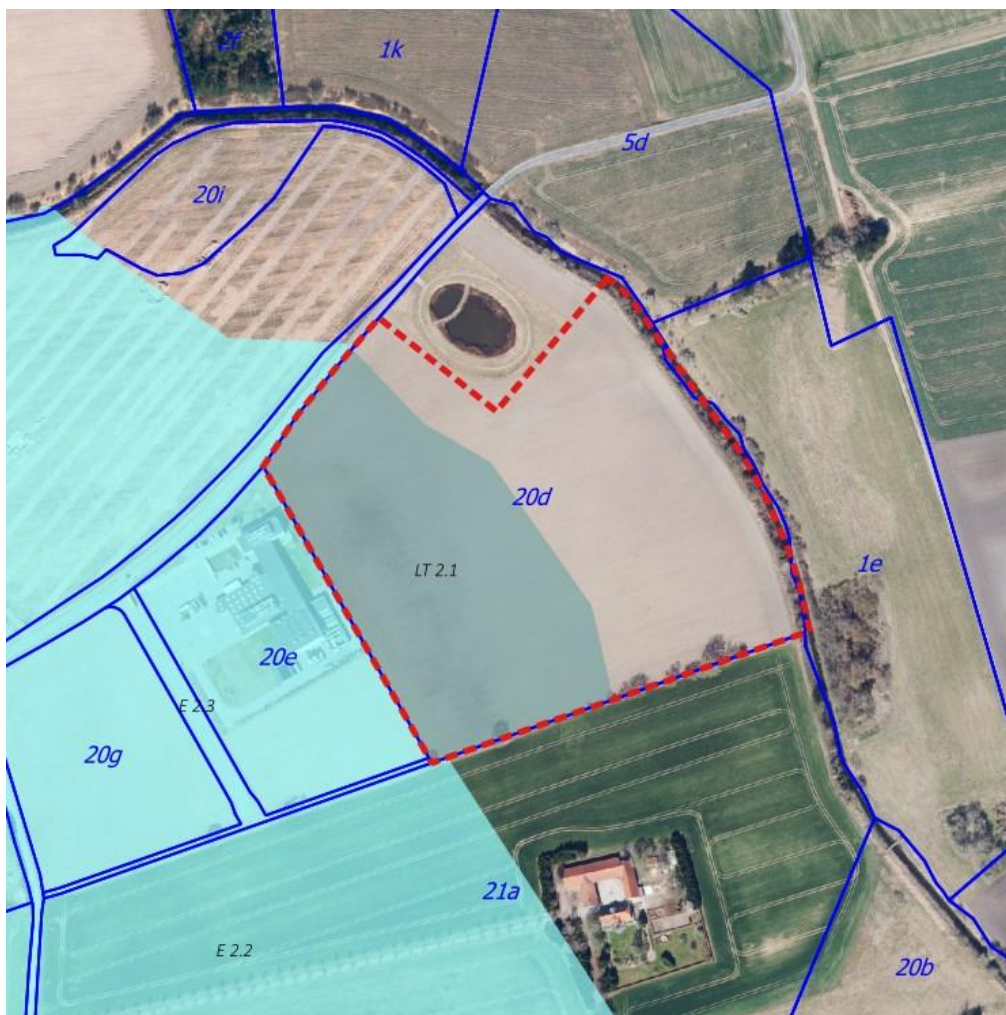
Solcellemarker i landzone skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til erhvervsbygninger, udnyttede erhvervsområder, eksisterende tekniske anlæg eller i landskaber, hvor der i henhold til landskabsstrategien er åbnet mulighed for ændringer. Solcellemarken vil blive placeret i umiddelbar nærhed til TGW.

Solcellemarker i landzone skal i udgangspunktet søges placeret på plane og jævne arealer med mulighed for evt. randbeplantning.

Området falder med ca. 7,5 m fra vest mod øst, hvilket indebærer, at der skal ske en tilpasning af

panelerne til terrænet.

Området er delvist omfattet af kommuneplanramme LT 2.1, der fastlægger anvendelsen til offentlig og privat service såsom et teknisk anlæg herunder slammineraliseringsanlæg. Med kommuneplanrammen fastlægges det, at området skal friholdes for bebyggelse udover et mindre mandskabshus og de for driften nødvendige tekniske anlæg og tanke.



Kortet viser afgrænsningerne af de gældende kommuneplanrammer i området. Lyseblå rammeområde E 2.2 og E 2.3, erhvervsområde og lys grå for rammeområde LT 2.1, offentlig og privat service.

Solcellemarken vil få en udstrækning, der rækker udover kommuneplanrammens nuværende afgrænsning. Der er med andre ord behov for at udvide rammen, så hele lokalplanområdet kan komme med. Udvidelsen vil blive sikret med et kommuneplantillæg.

Planloven

Kystnærhedszone

Planområdet ligger i en afstand på ca. 3,5 km til Roskilde Fjord og ligger derfor udenfor kystnærhedszonen. Der vil ikke være en visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Gældende lokalplan

Området er delvist omfattet af lokalplan 102, hvor områdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål og tekniske anlæg såsom slammineraliseringsanlæg. Med planen fastlægges det, at området skal friholdes for bebyggelse udover et mindre mandskabshus og de for driften nødvendige tekniske

anlæg og tanke.

Det fastlægges i lokalplan 102, at tekniske anlæg ikke må opføres med en større højde end 2,5 m over terræn. Det fastlægges, at området skal forblive i landzone.

Med vedtagelsen af lokalplan 170 aflyses den gamle lokalplan 102.



Kortet viser afgrænsningerne af de gældende lokalplaner i området. Lyseblå lokalplan 042 for TGW og lys grå lokalplan 102 for slammineraliseringsanlægget.

Bonusvirkning

Med vedtagelse af denne lokalplan bortfalder kravet om landzonetilladelse for ændret anvendelse, samt bygge- og anlægsarbejder, når dette sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 15, stk. 4. (Bonusvirkning).

Betingelse for bonusvirkningen er, at solcelleanlægget skal fjernes senest ét år efter, at driften af anlægget ophører. Arealet skal herefter reetableres.

Ekspropriation

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

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser)
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realisering af ekspropriationsformålet
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål, som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner, som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Anden lovgivning

Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysisk planlægning i hovedstadsområdet. I Fingerplanen fastlægges det bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde. Det indre storbyområde findes ikke i Frederikssund Kommune.

Lokalplanområdet rækker udover grænsen for det ydre storby område, hvor der må ske byudvikling, men solpanelerne bliver placeret indenfor det ydre storbyområde.

Med etableringen af solcellemarken vil der ske en ændring af området, men det vil forblive i landzone og arealanvendelsen bliver ekstensiv. Anvendelse vurderes på det grundlag at være i overensstemmelse med Fingerplanen.



Lokalplanområde med det ydre storbyområde i landzone (gul farve). Det ydre storbyområde i byzone (rød farve). Grænsen for lokalplanområdet er markeret med stiplet rød linje.

Natura 2000, beskyttede arter og natur

Frederikssund Kommune skal sikre, at det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke påvirker et Natura 2000-område væsentligt, jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra det nærmeste Natura 2000 område. Solcellemarken vil derfor ikke få indflydelse på beskyttelsesområdet.

Natur

Frederikssund Kommune har i april 2022 og 2023 undersøgt regnvandsbassinet på nabomatriklen for ynglende bilag IV arter. Der blev ikke konstateret æg eller voksne individer af spidsnudet frø eller stor vandsalamander. Der blev fundet skrubbudser og fisk i bassinet, men regnvandsbassinet er ikke yngleområde for de bilag IV-arter, der betegnes som paddler. Hvis disse arter med tiden flytter ind i bassinet, vil solpaneler på naboarealet ikke blive en forhindring for den udvikling.

Skrænterne langs Sillebro Å er så tilgroede, at de ikke er egnede som levested for markfirben. Skrænterne vil ikke blive påvirket af solcelleparken.

Det findes ikke bygninger eller store træer på området, som kan være hjemsteder for flagermus. Sillebro Å fungerer som en ledelinje for flagermus. Og det kan ikke afvises, at der kan være

yngelekaliteter for flagermus i bevoksningen langs med åen. Men solpanelerne vil ikke påvirke området langs åen og dermed ikke den økologiske funktionalitet for flagermus.

Der er fastsat krav om etablering af et 10 m bredt beplantningsbælte for den del lokalplanområdet, der grænser op til Novafos' s regnvandsbassin. Desuden er der fastsat krav om etablering af et beplantningsbælte på 25 m langs Sillebro Å. Beplantningen skal bestå af træer og buske i varierede højder og arter. Afstandskravene og beplantningen vil give gode betingelser for flora og fauna i zonen omkring solcellemarken.

Solpanelerne placeres på stativer, så de er hævede over terræn. Flora og fauna har derfor fri passage i området. Desuden ligger arealet i dag som braklagt landsbrugsjord, som ikke udgør et særligt levested for plante- eller dyrearter. Endelig indebærer lokalplanens bonusbestemmelse, at solpanelerne skal fjernes, når brugen af anlægget ophører.

Frederikssund Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af internationale beskyttelsesområder, beskyttede arter eller på anden måde beskadige naturen i området.

Det er muligt at have dyrehold på området. Fx kan får bidrage til at holde vegetationen nede samtidigt med, at de vil bidrage til biodiversiteten.

Vandområdeplaner

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Det vurderes, at solcellemarken ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

Solpanelerne er overfladeforseglede og afgiver i sig selv ikke farlige stoffer, når der sker en afstrømning i forbindelse med regnvejr.

Spildevand og overfladevand

Området er dækket af spildevandsplanens tillæg "Vinge Erhverv, seperatkloakering og udvidelse af opland 920". Det er afklaret med Novafos at tillægget er afgrænset så vandoplandet for bassin 920-1 ikke indbefatter matrikel 20d Oppe Sundby By, Oppe Sundby. Der kan altså ikke afledes spildevand til kloak. I tilfælde af, at der ønskes en løsning for håndtering af regnvand, skal der søges om tilladelse.

Overfladevand fra solceller, stier og veje, tekniske bygninger samt terræn skal håndteres på egen matrikel. Og det skal sikres, eventuelt ved terrænregulering, at der ikke sker afstrømning af vand på terræn til Novafos' bassin/matrikel.

Der vil blive en mindre afstrømning til Sillebro Å. Regnen vil strømme fra solcellernes 11 m bredde saddeltage og ned i de 2 m bredde adskillelser mellem panelrækkerne. Ved store regnskyl vil det være store mængder vand, der koncentrerer og strømmer på terræn.

Panelernes nord- sydgående længderetning indebærer, sammenholdt med terrænets vest- østgående hældningsretning, at regnvandet vil komme til at strømme på tværs ind under panelerne. Nedsivning vil dermed fortsat ske på hele arealet.

Museumsloven

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

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Trafikale forhold

Driften af solcelleparken vil ikke medføre øget trafik i området. Der vil blive ekstra trafik i forbindelse med etablering af anlægget, der forventes at ske over en kort periode. Derudover vil der blive trafik ved lejlighedsvis vedligeholdelse af anlægget. En trafik der vurderes at være ubetydelig.

Overkørslen til vejen Haldor Topsøe Park vil kun blive benyttet ved lejlighedsvis leverancer med store køretøjer til virksomheden. Vejen vil normalt være lukket for gennemkørsel. Den nye udkørsel til vejen Haldor Topsøe Park vil blive udført i henhold til gældende vejlovgivning.

Ledningsanlæg og belysning

Der vil ikke blive etableret permanent belysning inden for lokalplanområdet. Der kan etableres midlertidig belysning i forbindelse med anlægsfasen.

Ledninger inden for området vil blive fremført som jordkabler eller samles i kabelbakker el. lign. under solcellepaneler.

Tilladelser fra andre myndigheder

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden projektet kan realiseres.

Jordforurening

Området, der er omfattet af lokalplanen, er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven, og det er ikke omfattet af områdeklassificering.

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

Jordflytning

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

Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune vurderet planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2 (miljøscreening).

Kommunen har vurderet, at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- At planerne ikke vil påvirke kystlandskab, Natura 2000 områder eller områdets kulturarv.
- At lokalplanen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde eller medfører beskadigelse/ ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af

habitatdirektivets bilag IV.

- At grundvand/drikkevandsinteresser ikke påvirkes.
- At planerne ikke resulterer i at der skabes mertrafik.
- At solcelleparken er i sig selv et bæredygtighedstiltag, hvor energiproduktionen kommer til at indgå i driften af TGW.

Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annoncering af lokalplanforslaget jf. lovens § 33. Kommunens afgørelse om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Bestemmelser

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

§ 1 FORMÅL

§ 1 Formålet med lokalplanen er at sikre:

- at området udlægges til opstilling af tekniske anlæg i form af solpaneler til elproduktion og de for driften af anlægget nødvendige tekniske installationer,
- at anlægget gennem placering og udformning tilpasses nærområdets natur og landskab,
- at der etableres afskærmende beplantning omkring solcelleparken,
- at der gives vejadgang til og fra området,
- at der etableres en sti med et forløb langs Sillebro Å.
- at der åbnes mulighed for etablering af et regnvandsbassin,
- at området reetableres, når solenergianlægget ikke længere er i drift.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

§ 2.1.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

§ 2.1.2

Området omfatter matrikelnummer 20 d Oppe Sundby by, Oppe Sundby, samt alle matrikler der udstykkes herfra.

Kommentar

Det bemærkes, at matr.nr. 20 d Oppe Sundby By, Oppe Sundby, der udgør lokalplanområdet, ikke svarer til den nuværende matrikel. En matrikulære sag, hvor regnvandsbassinet skilles fra, er endnu ikke afsluttet.

§ 2.2 Zonestatus

§ 2.3.1

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 2.3.2

Med vedtagelse af denne lokalplan bortfalder kravet om landzonetilladelse for udstykning og bygge- og anlægsarbejder, når det sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 15, stk. 4. (Bonusvirkning).

§ 2.3.3

En betingelse for bonusvirkningen er, at solpanelerne skal være fjernet senest ét år efter, at driften af anlægget ophører.

Kommentar

Bonusvirkningen indebærer, at der ikke efterfølgende skal meddeles landzonetilladelse til etablering af solcellemarken og tilhørende tekniske anlæg., jf. § 3.1.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1.1

Lokalplanområdet kan anvendes til etablering af solcelleanlæg med tilhørende tekniske installationer, vejanlæg, sti, hegn og beplantning.

§ 3.1.2

Lokalplanområde kan anvendes til etablering af et regnvandsbassin.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Der kan foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Siliciumvej med en indkørsel, som vist med en rød pil på kortbilag 2.

§ 5.1.2

Der må etableres en ensrettet udkørsel på strækninger B til A til vejen Haldor Topsøe Park, som vist med rød pil på kortbilag 2.

§ 5.1.3

Vejen A-B, som vist på kortbilag 2, skal anlægges med en bredde på 4,5 m.

§ 5.1.4

Der må anlægges en øst vestgående brand-/servicevej centralt gennem området, som angivet med C-D på kortbilag 2.

Kommentar

Udkørsel til vejen Haldor Topsøe Park kan udelukkende anvendes til kørsel med lastbiler og andre store køretøjer i forbindelse med driften af TGW.

§ 5.2 Stier

§ 5.2.1

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig sti langs Sillebro Å med en bredde på minimum 1,5 m, som markeret med a-b på kortbilag 2.

§ 5.2.2

Stien skal udføres i grus.

§ 6 OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Tekniske anlæg

§ 6.1.1

Solcellepanelerne skal opstilles i lige, parallelle rækker i nord-/sydlig gående retning og med den samme indbyrdes afstand, som vist på kortbilag 3, illustrationsplan.

§ 6.1.2

Solcellepanelerne må ikke overstige en højde på mere end 2,5 m i forhold til naturligt terræn, som angivet med 1 m kurver på kortbilag 2.

§ 6.1.3

Transformerstationer og koblingsstation skal placeres indenfor de på kortbilag 2 markerede beplantningsbælter.

§ 6.1.4

Tekniske installationer til solpanelerne, skal placeres langs med den øst- vestgående brand-/servicevejen C-D, som vist på kortbilag 2.

§ 6.1.5

Transformerstationerne og koblingsstationer må maksimalt have en højde på 3,5 m over terræn.

§ 7 UDSEENDE

§ 7.1.1

Alle tekniske installationer, der er højere end solpanelerne, skal udføres i en lys grå farve med en maksimal glansværdi på 10.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Terrænregulering

§ 8.1.2

Indenfor lokalplanområdet må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, som fremgår af højdekurverne på kortbilag 2.

§ 8.2 Beplantning

§ 8.2.1

Der skal etableres et 10 m bredt beplantningsbælte indenfor skel mod Novafos' s regnvandsbassin og mod den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet, som markeret på kortbilag 2.

§ 8.2.2

Der skal etableres et 25 m bredt beplantningsbælte indenfor skel langs Sillebro Å ved lokalplanområdets østlige afgrænsning, som markeret på kortbilag 2.

§ 8.2.3

Beplantningen skal bestå af en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten.

§ 8.2.4

Beplantningen skal variere i højde.

Kommentar

Beplantningsbæltet skal sikre, at solpanelerne synlighed i nærområdet begrænses mest muligt.

Kravet om variation i beplantningens højde og sammensætning skal sikre, at beplantningen bedst muligt tilpasses områdets naturpræg, så anlægget falder naturligt ind i landskabet.

Beplantningen skal udformes, så skyggepåvirkninger i forhold til regnvandsbassinet på nabomatriklen mod nord/øst begrænses.

Eksempler på træer, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: Ask, Asp, Bøg, Fuglekirsebær, Hassel, Hæg, Løn, Pil, Seljerøn, Skovfyr, Slåen, Småbladet Lind, Stilkeg, Vild, Vintereg.

Eksempler på buske, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: Almindelig Hvidtjørn, Almindelig Hyld, Blågrøn Rose, Druehyld, Engriflet, tjørn, hassel, hunderose, seljepil, tørst.

§ 8.3 Hegn

§ 8.3.1

Der må opføres faste interne hegn til sikring af de tekniske anlæg og dyrehold.

§ 8.3.2

Interne hegn må have en maksimal højde på 1,5 m.

§ 8.3.3

Faste hegn skal placeres indenfor beplantningsbælterne, som markeret på kortbilag 2.

§ 8.4 Belysning

§ 8.4.1

Der må ikke etableres belysning inden for lokalplanområdet.

§ 8.4.2

Ledninger inden for området skal fremføres som jordkabler eller samles i kabelbakker el. lign. under solcellepaneler.

§ 8.5 Regnvand og befæstelse

§ 8.5.1

Regnvand skal afledes naturligt på terræn inden for lokalplanområdet.

Kommentar

Der må ikke graves grøfter til at lede vandet en bestemt vej over terrænet.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

§ 9.1 Beplantning

§ 9.1.1

Solcellemarken må ikke tages i brug før den i § 8.2.2 beskrevne beplantning er plantet.

§ 9.2 Sti

§ 9.2.1

Solcellemarken må ikke tages i brug før den i § 5.2.1 beskrevne sti er etableret.

Kommentar

Det bemærkes, at drift og vedligeholdelse af både sti og de tilhørende sidearealer med beplantning skal udføres af matrikelejer. Det gælder også selvom stien på et senere tidspunkt bliver en del af en gennemgående sti, der bliver etableret i forbindelse med udbygningen af Vinge.

§ 10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

§ 10.1 Ophævelse af servitutter

§ 10.1

Der aflyses ingen servitutter ved vedtagelse af lokalplanen.

§ 10.2 Ophævelse af lokalplan

§ 10.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 170 ophæves lokalplan 102 for et slammineraliseringsanlæg ved Strandvangen vedtaget af Frederikssund Byråd den 22. august 2006.

§ 11 RETSVIRKNINGER

§ 11.1 Retsvirkning

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen,

ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

§ 11.2 Dispensation

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

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

§ 11.3 Ekspropriation

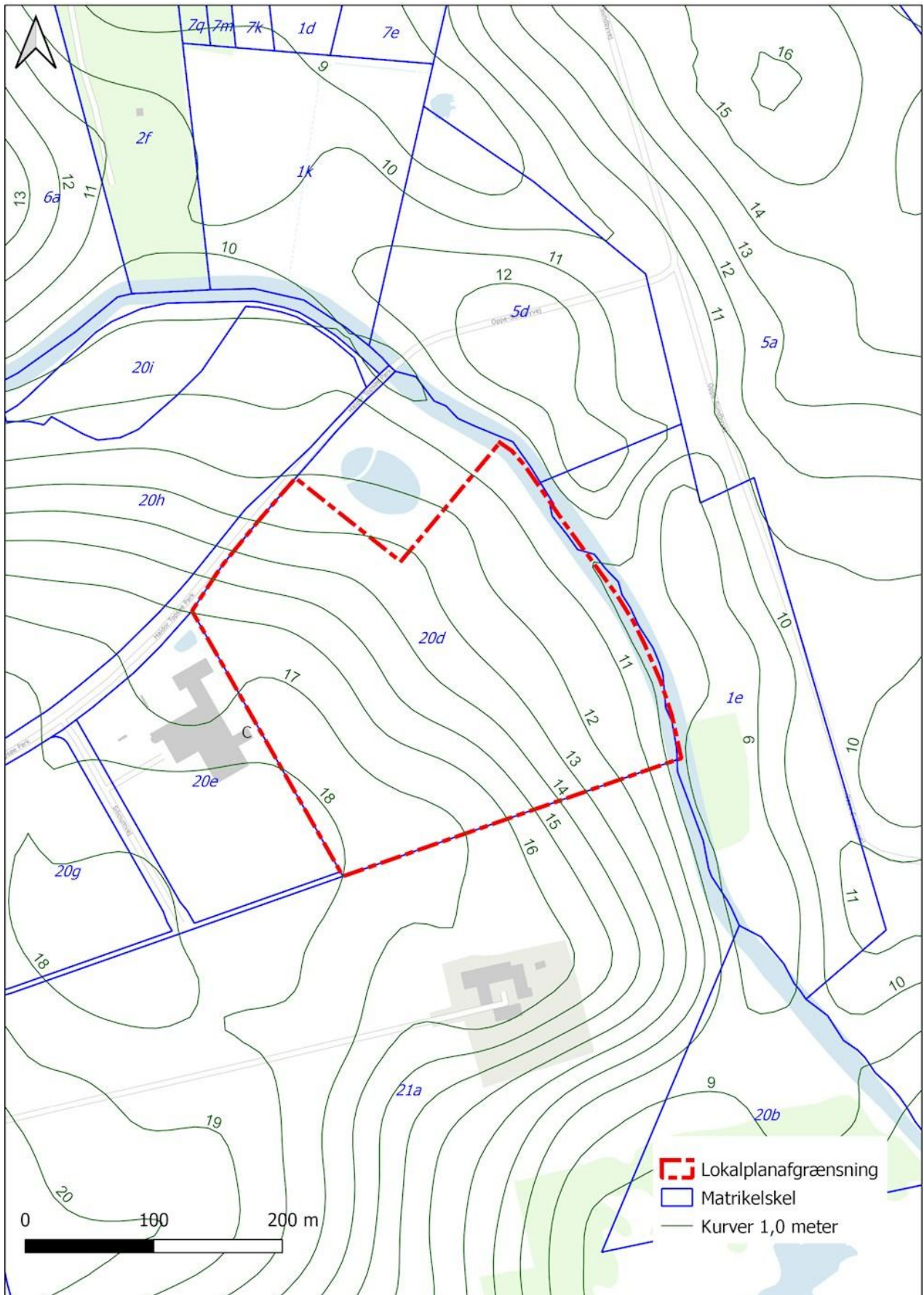
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

VEDTAGELSE

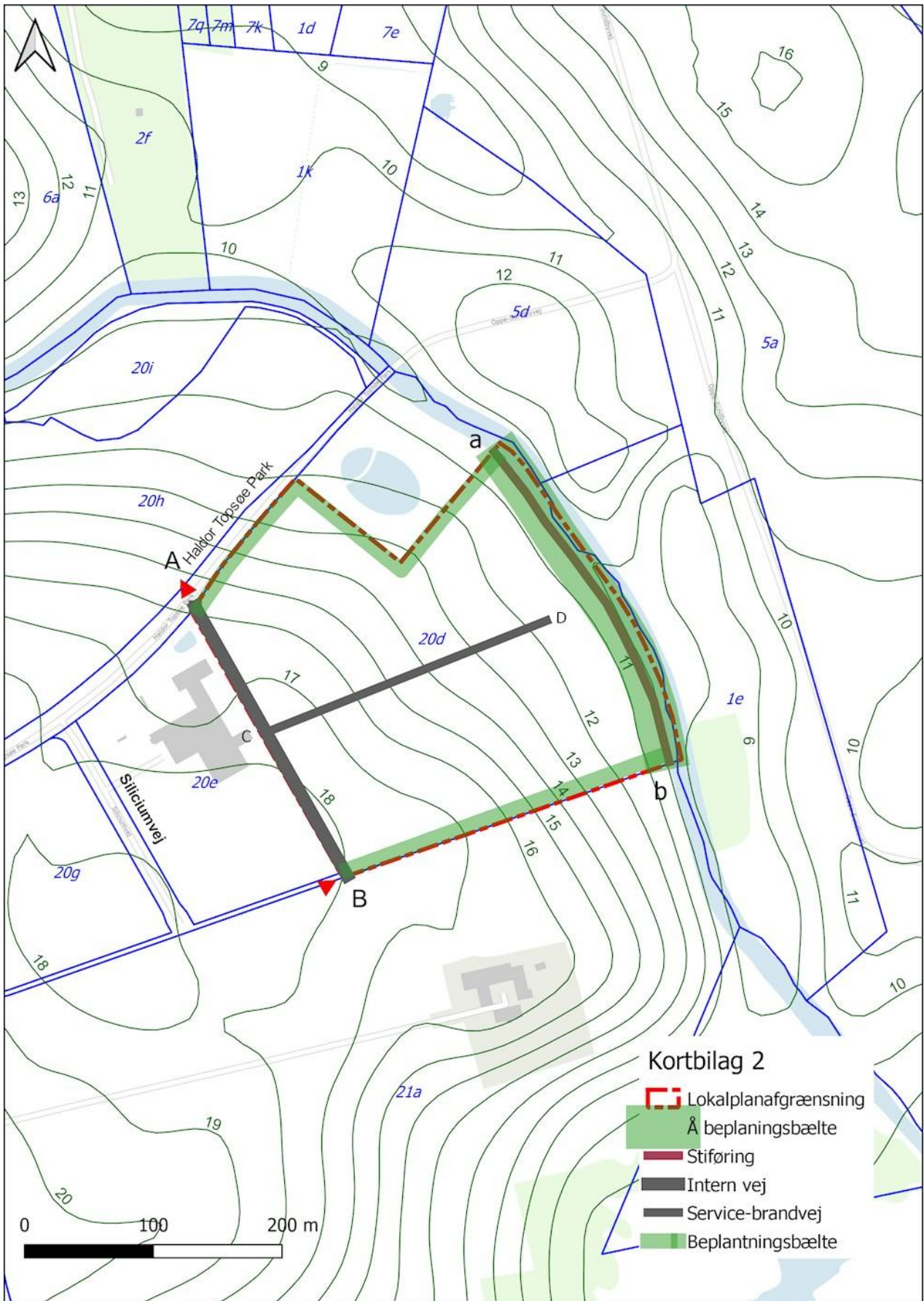
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den xx.yy 2023 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - Situationsplan



Kortbilag 2 - Veje, stier og beplantning



Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Øvrige bilag - visualiseringer



Fugleperspektiv (viser ikke det endelige projekt)



Set fra Haldor Topsøe Park



Set fra Sundbylille



Set fra Gammel Slangerupvej 1

Bekendtgørelse

Dato for bekendtgørelsen er den xx.xx 2023.

Bekendtgørelsen omfatter offentliggørelsen af forslag til lokalplan 170 for solcellemark ved Siliciumvej samt afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Forslag til lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at sikre den nødvendige ændring af bestemmelserne for områdets anvendelse og fastlægge retningslinjer for placeringen af anlægget og den nødvendige teknik. Desuden skal lokalplanen sikre en hensigtsmæssig placering af anlægget i forhold til nærområdet, naturen og landskabet. Endelig skal det sikres, at anlægget skal fjernes indenfor 1 år, når det ikke længere er i brug.

Høringssvar

Har du bemærkninger til planforslaget, skal du sende dem til Frederikssund Kommune ved en af følgende muligheder: Hjemmeside: Gå til vores høringsmodul: Politik > Inddragelse > Høringer. Find ”Høring af forslag til lokalplan 170 for solcellepark ved Siliciumvej. Nederst på den side kan du afgive dit høringssvar ved at benytte linket ”Opret nyt høringssvar”.

Alternativt, send et brev til: Frederikssund Kommune, By og Landskab, Planteamet, Torvet 2, 3600 Frederikssund

Planforslaget er offentligt fremlagt i perioden fra den XX.XX 2023 til den XX.XX 2023.

Kommunen skal have modtaget dit høringssvar senest den XX.XX 2023.

Behandling af personoplysninger

Alle skriftlige høringssvar vil indgå i den videre behandling af lokalplanforslaget. Vi gør opmærksom på, at i forbindelse med den politiske behandling bliver dit svar i sin fulde længde offentliggjort på kommunens hjemmeside som et bilag til sagen. Desuden offentliggøres en hvidbog med en sammenfatning af alle indkomne høringssvar med afsenderens navn og adresse. Oplysninger om navn og adresse er nødvendige for identifikation af afsender og i behandlingen af høringssvarene.

Behandlingen af dine personoplysninger sker på baggrund af artikel 6, stk. 1, litra e i persondatalovgivningen da denne behandling er nødvendig af hensyn til udførelsen af den offentlige høringsfase i samfundets interesse og henhører under offentlig myndighedsudøvelse. Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at gøre opmærksom på beskyttelsen ved indsendelse af dit høringssvar via høringsmodulet eller almindelig post.

Retsvirkning

Ved offentliggørelsen får planforslagene midlertidig retsvirkning, som betyder, at området der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af det endelige tillæg, inden det er endeligt vedtaget. Retsvirkningerne fremgår af planforslagene.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023), skal Frederikssund Kommune enten gennemføre en miljøvurdering efter § 8, stk. 1, eller foretage en vurdering efter § 8, stk. 2, af, om hvorvidt planen kan få, eller kan forventes at få, væsentlig indvirkning på miljøet. Frederikssund Kommune har foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til § 8, stk. 2, da planen omhandler fysisk planlægning og

fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan.

Screeningsafgørelse

Kommunen har truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet. Læs miljøscreening og afgørelse på kommunens hjemmeside.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om, at der ikke skal laves miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet.