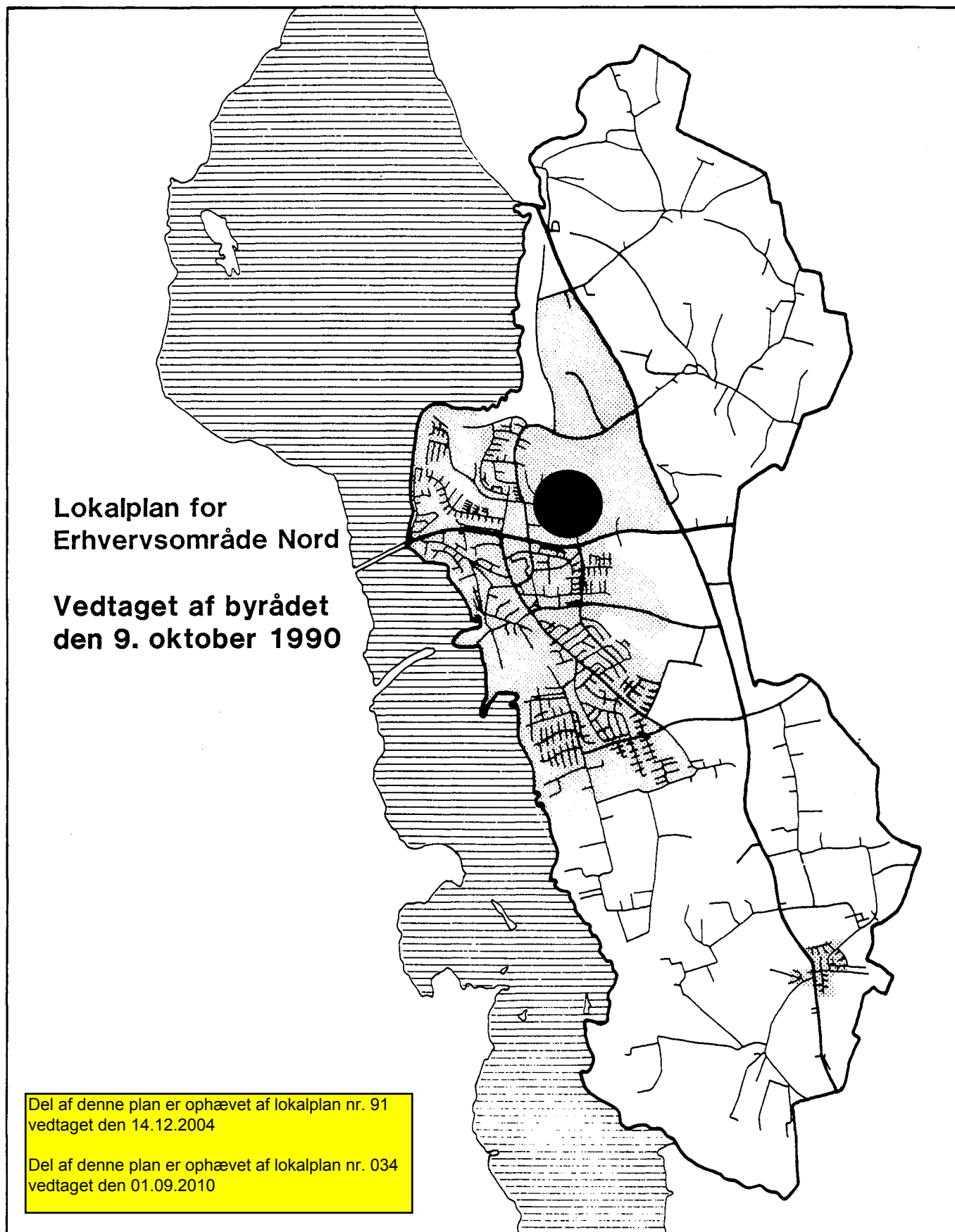


FREDERIKSSUND KOMMUNE



LOKALPLAN nr. 41

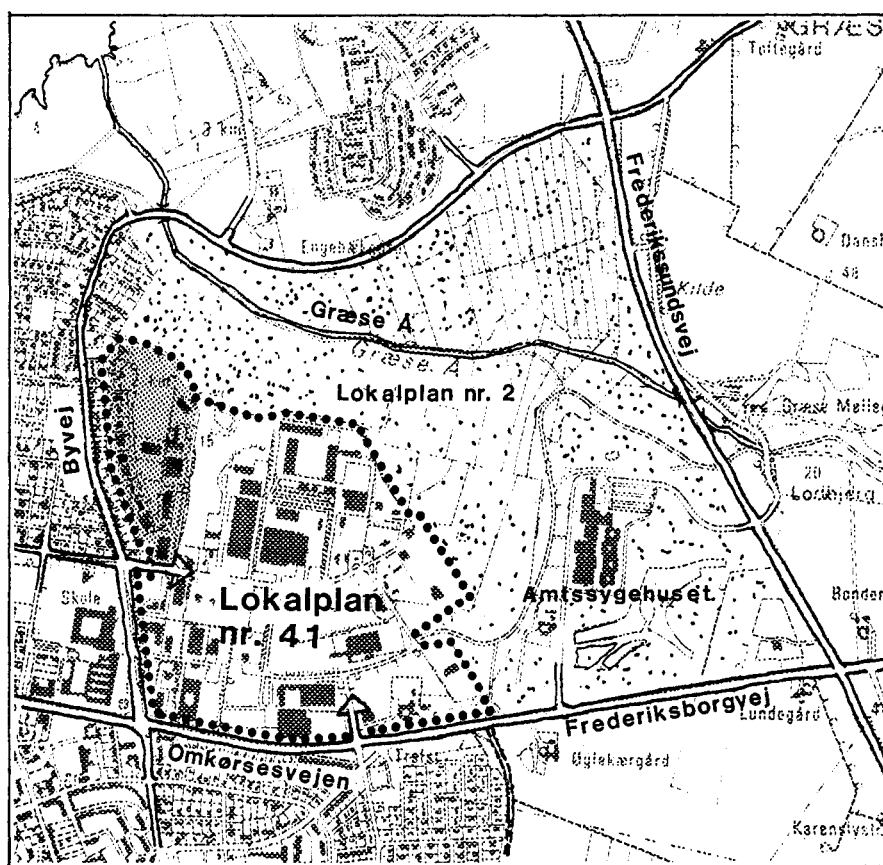
Første del, REDEGØRELSE

INDLEDNING

Denne lokalplan omfatter det eksisterende Industriområde Nord, der ligger ved hovedlandevej nr. 141, Omkørselsvejen.

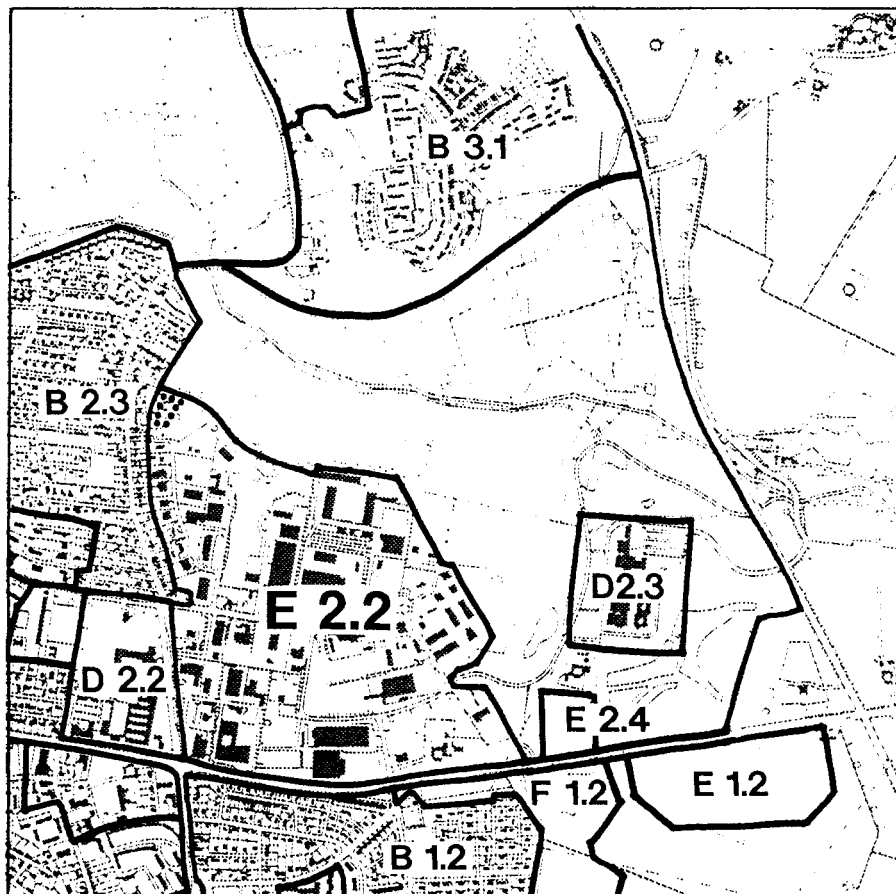
Området indeholder ca. 70 virksomheder og har en størrelse på ca. 68 ha.

Formålet med lokalplanen er at samordne alle gældende vedtægter og regler for områdets anvendelse og bebyggelsens udformning, der danner grundlag for udbygningen af et velfungerende industriområde.



..... Lokalplanens afgrænsning

..... Område omfattet af deklaration, Eisenbakken



Kommuneplanens rammer

..... Areal der overføres til byzone

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN 1989 - 2001.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Lokalplanens område er sammenfaldende med delområde E 2.2, og lokalplanens bestemmelser respekterer kommuneplanens rammebestemmelser.

For lokalplanens delområde B og C foretages der en begrænsning for placering af virksomheder af hensyn til de tilgrænsende områder.

I lokalplanens delområde D foretages tilsvarende begrænsning for placering af virksomheder, og der gives mulighed for at placere boliger i området, fordi området idag er et blandet bolig- og erhvervsområde.

Industriområde Nord, Amtssygehuset Dybendal og det åbne grønne område i Græse Ådal er det første indtryk, man får af Frederikssund, når man kommer kørende til byen ad hovedlandevej nr. 141, Frederiksborgvej, Omkørselsvejen.

Det er derfor vigtigt, at der arbejdes med dette område, så det første indtryk, man får af Frederikssund, bliver en tiltalende og spændende by.

Vej- og stiplaner

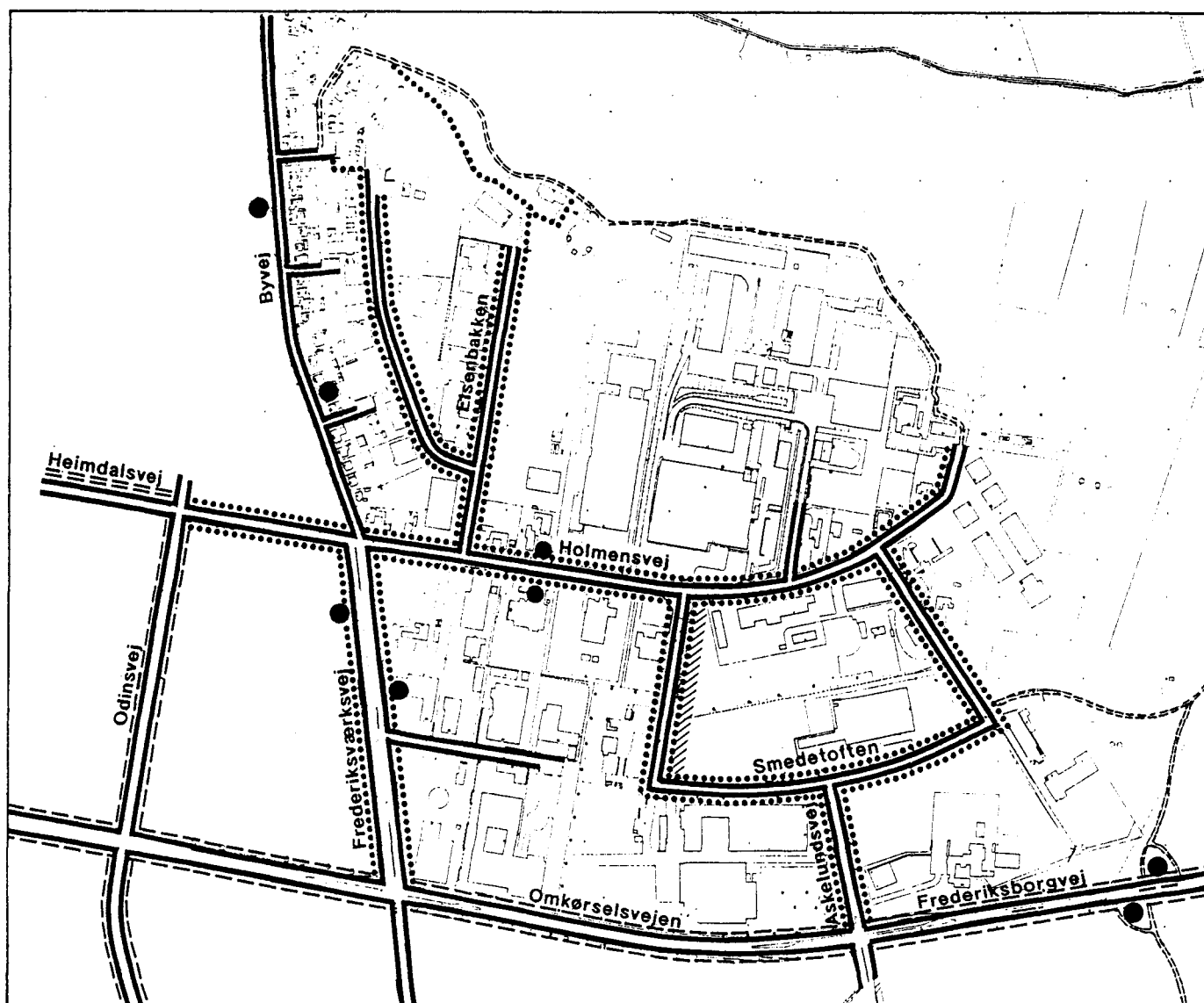
Området har vejadgang fra Omkørselsvejen, Frederiksborgvej og Frederiksværkvej. Der er ikke planer for anlæg af nye veje i området.

Langs Omkørselsvejen er der en byggelinie på 15 m fra vejmidte, og langs Frederiksværkvej er der en byggelinie på 10 m fra skel. Langs Elsenbakken er der en vejbyggelinie på 10 m fra skel. Lokalplanen respekterer disse byggelinier.

Der er cykelstiforbindelse til området ad Omkørselsvejen og Frederiksborgvej. Ifølge kommuneplanens vej- og stiplan etableres stien langs Heimdalsvej og Frederiksværkvej frem til Holmensvej.

Der er idag udlagt arealer til langtidsparkering på en del af Smedetof-ten.

Området fra Smedetof-ten har stiforbindelse med Græse Ådal, Græse Bakkeby og Amtssygehuset.



- ==** Vej
-** Forslag til gang- og cykelsti
- - -** Eksisterende cykelsti
- - - -** Rekreativ sti
- Busstop
- ////** Langtidsparkering

Rekreativ planlægning

Erhvervsområdet grænser mod nord og øst op til Græse Ådal, der er et åbent grønt område af stor rekreativ værdi. I lokalplan nr. 2 er fastlagt bestemmelser for områdets beplantning og anvendelse til offentlige formål, bypark og lignende rekreative anlæg.

I lokalplan nr. 2 er der fastlagt et område til beplantningsbælte som afgrænsning mellem Græse Ådal og erhvervsområdet.

Miljø

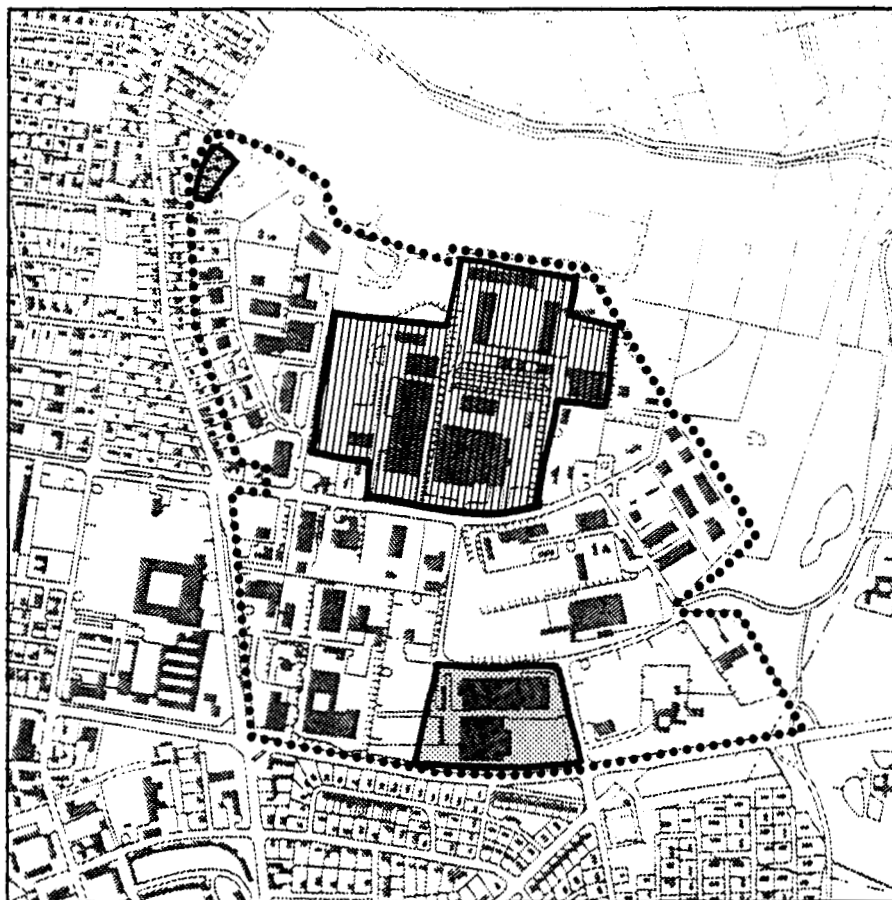
Indenfor lokalplanens område er der registreret enkelte kemikalieforurenedede grunde, jfr. lov om affaldsdepoter.



I forbindelse med planlægning af anlægs- og byggearbejder i området anbefales det, at man indhenter oplysninger på kommunens tekniske forvaltning, om der er registreret kemikalieforurening.

Forsynings- og ledningsanlæg

Størstedelen af lokalplanens område er i delplanen for Frederikssund kommunes varmforsyning udlagt som naturgasområde med tilslutningspligt.

Endvidere har et område sin egen varmecentral og en mindre del af området er udlagt som fjernvarmeområde.



-  Område der fjernvarmeforsynes
-  Område med egen varmecentral

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af bygningerne, der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en lokalplan.

LOKALPLAN 41

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989 fastsættes herved følgende bestemmelser for de i paragraf 2 nævnte områder.

§ 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af det eksisterende industriområde, gennem en samordning af gældende vedtægter og bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelsens udformning, og regulering af gældende arealreguleringsbestemmelser for områdets udnyttelse i denne lokalplan.
- at sikre en hensigtsmæssig placering af forskellige virksomhedstyper, gennem en opdeling af området i delområder og kortlægning af virksomhedstyper.
- at forebygge miljøgener indenfor området gennem lokaliseringsvejledning og kortlægning af virksomhedstyper.
- at fastholde lokaliseringsmulighed for fremstillingsarbejdspladser indenfor en del af området.
- at udbygge området som et præsentabelt, velfungerende industriområde gennem rådgivning og vejledning.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:

Ude Sundby, Frederikssund jorder:

3 a, 3 c, 3 g, 3 p, 3 q, 3 r, 3 t, 3 u, 3 v, 3 z, 3 ab, 3 ac, 3 ae, 3 ai, 3 ak, 3 al, 3 am, 3 an, 3 ap, 3 aq, 3 ar, 3 as, 3 av, 3 ax, 12 a, 12 b, 12 e, 18 ea, 18 ep, 18 eq, 18 er, 18 es, 18 et, 18 eu, 18 ev, 18 ex, 18 ey, 18 ez, 18 eæ, 18 eø, 18 fa, 18 fl, 18 fm, 18 fp, 18 fs, 18 ft, 18 fy, 18 gf, 18 gg, 18 gi, 18 gk, 18 gl, 18 go.

Frederikssund markjorder:

3 g, 3 ar, 3 as, 4 a, 4 bs, 4 bt, 4 bu, 4 bv, 4 bæ, 4 ca, 4 cb, 4 cc, 4 cd, 4 cf, 4 cg, 4 ch, 4 ck, 4 cl, 4 cm, 4 cn, 4 cr, 4 ct

samt alle parceller, der efter den 9. oktober 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Størstedelen af lokalplanens område er byzone, på nær det på kort nr. 1 viste område, der er landzone og omfatter matriklerne 18 fl, 18 fm, 18 go og 18 fy Ude Sundby. Ved vedtagelsen af denne lokalplan overføres dette område til byzone.

Stk. 2 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D som vist på kort nr. 1.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Stk. 1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, for de enkelte delområder gælder følgende bestemmelser.

Stk. 2 Område A må kun anvendes til industri, entreprenørvirksomhed, oplag, service o.lign.

- Stk. 3 Område B og C må kun anvendes til håndværks- og serviceprægede virksomheder, engroshandel og transport, erhverv der kun i ringe grad medfører gener i forhold til omgivelserne.
- Stk. 4 Område D må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Der må kun udføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder, engroshandel og transport, erhverv, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i forhold til omgivelserne.

§ 4. Udstykning

- Stk. 1 Område A, ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 3000 m².
- Stk. 2 Område B, der må ikke uden byrådets særlige tilladelse foretages udstykning, fordi området skal fremtræde som en helhed.
- Stk. 3 Område C og D, ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1600 m².

§ 5. Parkeringsforhold

- Stk. 1 Der skal udlægges areal til parkeringsformål svarende til mindst en parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Der skal efter byrådets skøn anlægges det for virksomhedens drift nødvendige antal parkeringspladser, når byrådet kræver det.

§ 6. Forsynings- og ledningsanlæg

- Stk. 1 Forsyningsledninger må ikke udføres som luftledninger, men må alene udføres nedgravede.
- Stk. 2 Der må ikke udføres nogen form for antenneanlæg uden byrådets særlige godkendelse (ved antenneudstyr forstås enhver form for modtageudstyr, herunder parabolantenneanlæg m.v.).

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.
- Stk. 2 Bebyggelsens omfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 40% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn.
- Stk. 3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 m over terræn. Bygningerne må ikke opføres i mere end 2 etager.
I område C må bygningshøjden dog ikke være større end 5 m og i område D ikke større end 8,5 m.
- Stk. 4 I særlige tilfælde kan byrådet give tilladelse til, at en bygning opføres i en større højde end 10 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens anvendelse eller drift gør det nødvendigt.
- Stk. 5 Bygninger skal holdes i en afstand af mindst 5 m fra skel mod naboejendom og 10 m fra skel mod vej og mod fritidsområderne.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1 Facademure skal fremstå lyse: gule, hvide eller grå.
Tagbelægning skal fremstå grå eller sort.
Træværk skal fremstå som ubehandlet, trykimprægneret, hvidt, sort eller svenskrødt.
Ved tilbygning kan anvendes de materialer, de eksisterende bygninger er opført i.

- Stk. 2 Skiltning, reklamering, lysinstallationer m.v. må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- Stk. 3 Der må ikke foretages indirekte skiltning mod større veje eller offentligt tilgængelige arealer. Skiltning skal ske mod de interne fordelingsveje.
- Stk. 4 På vejarealer kan skiltes samlet for områdets enkelte virksomheder efter byrådets anvisning.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

- Stk. 1 Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 20% af etagearealet.
- Ved større bebyggelser skal der redegøres for udformning af friarealer ved en beplantningsplan.
- Stk. 2 Hegn i naboskel indenfor lokalplanens område skal udføres som levende hegn eller trådhegn.
- Stk. 3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom oplagring af materialer og lignende ikke må foregå på åbne arealer, men skal foregå bag en af byrådet godkendt afskærmning.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- Stk. 1 Ny bebyggelse indenfor området må ikke tages i brug, før de i § 5 nævnte parkeringspladser og de i § 9 nævnte beplantninger er etableret.

§ 11. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

- Stk. 1 Byrådet kan meddele dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
- Stk. 2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 12. DEKLARATIONER

Med denne lokalplans godkendelse ophæves i henhold til kommuneplanlovens § 18, stk. 1 nr. 16 følgende deklARATIONER:

- Stk. 1 Deklaration for et industri- og håndværkerområde.
Tinglyst den 15. juni 1967 på følgende matr. nr.: 18 dv, 18 eq, 18 ep, 18 er og 18 es Ude Sundby, Frederikssund jorder samt parceller, der senere er udstykket fra nævnte matrikelnumre.
- Stk. 2 Tillæg til den i § 12. stk. 1 anførte deklARATION for et industri- og håndværkerområde.
Tinglyst den 12. maj 1975 på følgende matr. nr.: 18 eæ, 18 ez, 18 fs, 18 ey, 18 ex, 18 ev, 18 eu, 18 et, 18 ep, 18 fp og 18 eg Ude Sundby, Frederikssund jorder.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTAGNING

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 9. oktober 1990

P. b. v.

Jørgen Christiansen
borgmester

Niels Boje Groth
teknisk direktør

Foranstående lokalplan, der er offentligt bekendtgjort første gang den 23. oktober 1990, begæres tinglyst i henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989) på de i lokalplanens § 2 nævnte ejendomme af Ude Sundby, Frederikssund jorder og Frederikssund markjorder.

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 11. december 1990

P. b. v.

Jørgen Christiansen
borgmester

Niels Boje Groth
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten d. 12. december 1990

Efter tinglysning af ovenstående lokalplan 41, er det konstateret at matr. nr. 4 cp Frederikssund markjorder ved en fejl er faldet ud af lokalplanens § 2.

Derfor begæres lokalplan 41 tinglyst på matr. nr. 4 cp Frederikssund markjorder, i henhold til lov om kommuneplanlægning. (Lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989).

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 25. januar 1991

P. b. v.

Jørgen Christiansen
borgmester

Niels Boje Groth
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten d. 30. januar 1991

Ophævelse af deklaration

Deklaration af 15. juni 1967 på matr. nr. 18 dv, 18 eq, 18 ep, 18 er og 18 es Ude Sundby, Frederikssund jorder begæres ophævet i sin helhed i henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 918 af 22. december 1989).

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 11. december 1990

P. b. v.

Jørgen Christiansen
borgmester

Niels Boje Groth
teknisk direktør

Ophævelse af deklaration

Deklaration af 12. maj 1975 på matr. nr. 18 eæ, 18 ez, 18 fs, 18 ey, 18 ex, 18 ev, 18 eu, 18 et, 18 ep, 18 fp og 18 eq Ude Sundby, Frederikssund jorder begæres ophævet i sin helhed i henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 918 af 22. december 1989).

FREDERIKSSUND BYRÅD, den 11. december 1990





P. b. v.

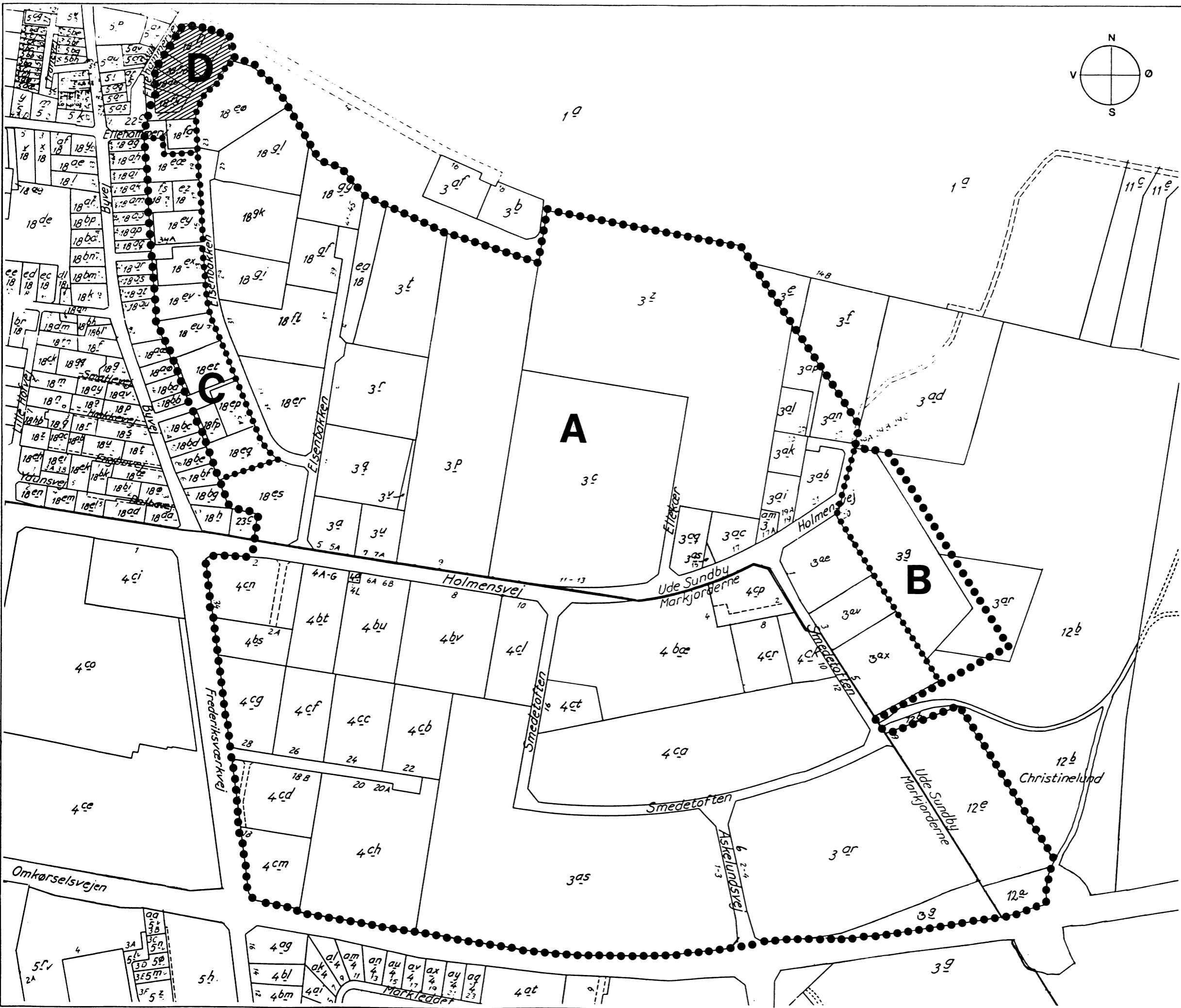
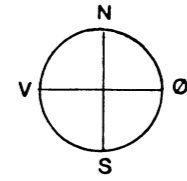
Jørgen Christiansen
borgmester

Niels Boje Groth
teknisk direktør

Indført i dagbogen for retten d. 12. december 1990

SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdernes afgrænsning
-  Matrikelnummer
-  Areal der overføres til byzone



Kort 1
LOKALPLAN nr. 41
Mål: 1:4.000

