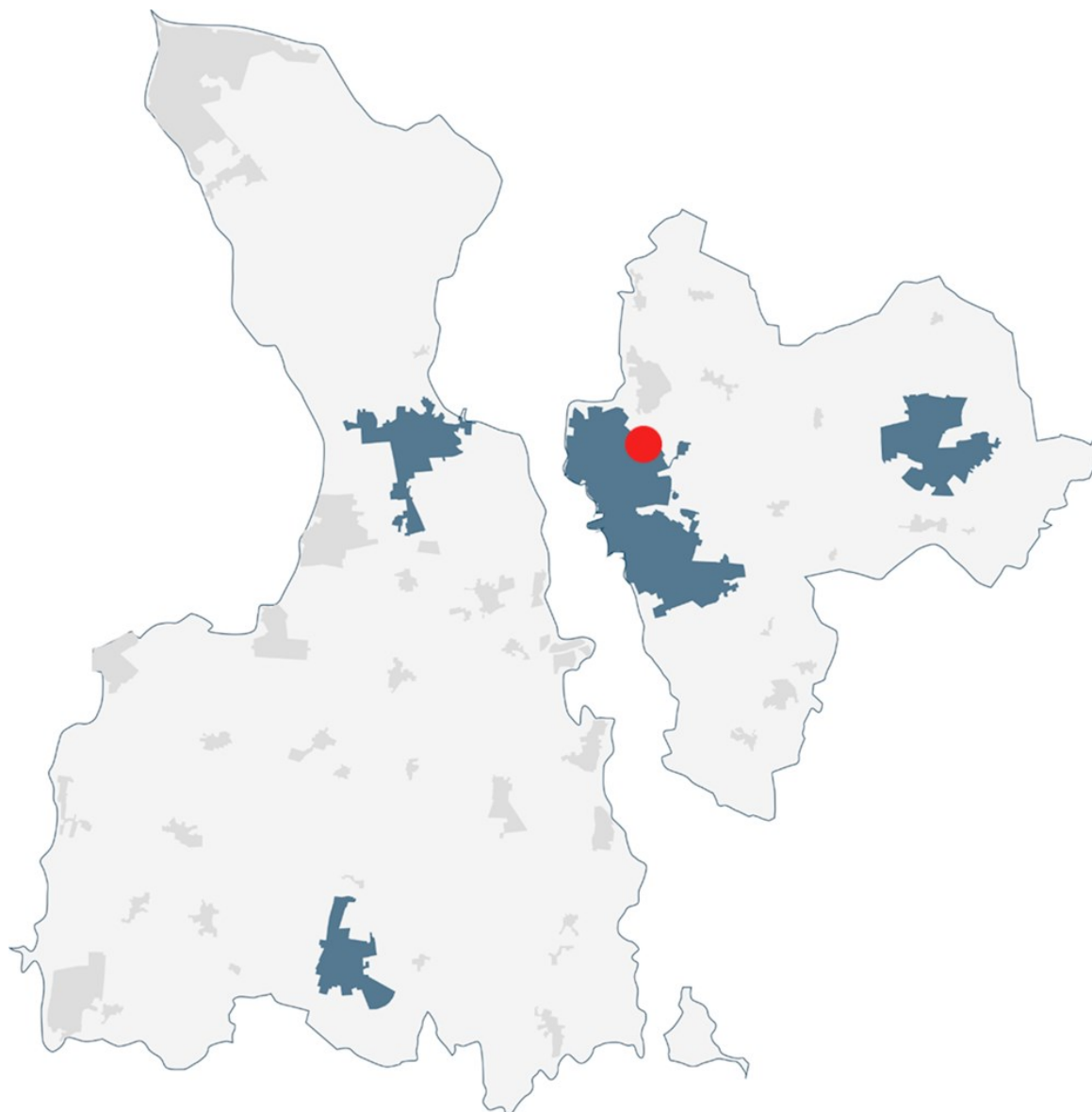


Lokalplan 165 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund

Vedttaget DD. MM 20XX



Indholdsfortegnelse

Lokalplan 165 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	9
Forhold til anden planlægning og lovgivning	18
Forsyning og tilladelser	29
Miljøvurdering	32
Midlertidige retsvirkninger	33
Bestemmelser	34
Kortbilag 1 - Afgrænsning	42
Kortbilag 2 - Delområder	43
Kortbilag 3 - Veje og stier	44
Øvrige bilag	45

Lokalplan 165 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

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

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, 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.

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 baggrund, formål og indhold

Baggrund og formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at området anvendes til erhvervsformål og at skabe et erhvervsområde med en attraktiv og fleksibel indretning.

Lokalplanen vil hæve bygningshøjden generelt i erhvervsområdet ift. tidligere gældende plangrundlag og give mulighed for etablering af et højlager i 25 meters højde i et afgrænset område indenfor lokalplanafrænsningen. Dette gøres for at sikre, at erhvervsområdet fortsat er attraktivt og har gode udviklingsmuligheder. At hæve højderne i erhvervsområdet vil være med til at fremtidssikre det.

Indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder, hvor der i delområde 1 og 3 må være industri. Indenfor delområde 2 må der være kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk. Indenfor lokalplanområdet kan der opføres tekniske anlæg og indrettes butikker i forbindelse med virksomhedens produktion. Butikker i forbindelse med virksomhedens produktion må højst være 100 m².

Delområdernes afgrænsninger kan ses på kortbilag 2.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres boliger indenfor planområdet.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at mange forskellige typer af erhverv kan etablere sig i området. Der kan derfor ske udstykning og sammenlægning af de enkelte ejendomme. Indenfor delområde 2 kan mindre virksomheder etablere sig, da grundene skal have en mindste grundstørrelse på 1.600 m². I delområde 1 og 3 kan større virksomheder etablere sig, da grundene skal have en mindste grundstørrelse på 3.000 m².

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet er allerede udbygget og vejforsynet. Lokalplanen fastholder derfor de eksisterende veje, Holmensvej, Elsenbakken og CO-RO's vej samt de eksisterende kommunale stier indenfor lokalplanområdet. Der fastsættes bestemmelser for vej- og stibreder indenfor lokalplanafrænsningen.

Planområdet har vejadgang fra Holmensvej og Smedetoften.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at der minimum skal etableres 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal ved kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk og 1 p-plads pr. 100 m² erhvervsetageareal ved industrivirksomheder indenfor lokalplanområdet. Der skal dertil etableres 2 cykelpladser pr. 100 m² kontor- og serviceerhverv.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang reguleres ved at halvdelen af de enkelte matrikler må bebygges samt fastsætte en bebyggelsesprocent på 60.

Af hensyn til lokalplanområdets afgrænsning mod det eksisterende boligområde mod vest, må bebyggelse i delområde 2 opføres med en bygningshøjde på højst 8,5 meter. I delområde 1 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst 15 m. Delområde 3 tillader bebyggelse på højst 25 meter. Delområde 1 omkranser delområde 3 og på den måde sker der en nedtrapning af bebyggelsen i 25 meter mod omgivelserne. Skyggepåvirkningen som følge af bebyggelsen i 25 meters højde i delområde 3 kan ses under øvrige bilag.

Bebyggelse skal placeres 10 meter fra vejskel og 5 meter fra naboskel, hvilket også er fastsat pga. nabohensyn.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Erhvervsvirksomhederne kan have forskellige behov og ønsker til bebyggelsens udseende. Lokalplanen stiller krav til bygningernes udformning og materialevalg i delområde 3, hvor bebyggelsens ydervægge skal være i malet/lakeret aluminium og stål og ikke må have en glansværdi over 30. Der stilles krav til bebyggelsens udseende i delområde 3 pga. bebyggelsens højde og synlighed. I delområde 1 og 2 må facader og tagbeklædning højst have en glansværdi på 10.

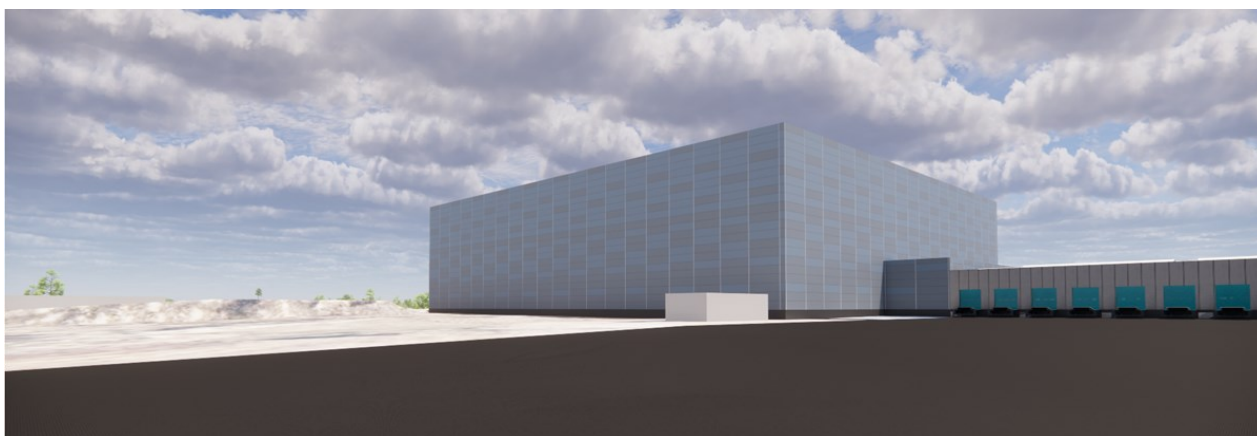
Skiltning, pyloner og flagstænger

Erhvervet inden for området har behov for at reklamere for deres virksomhed. Da området grænser op til et rekreativt område og et boligområde, er det vigtigt, at skilte ikke fremstår dominerende. Lokalplanen stiller en række krav til omfang og udseende af skilte, pyloner og flagstænger i området, der sikrer, at de ikke kommer til at virke dominerende og ikke kan ses over lange afstande. Der må ikke opstilles reklameskilte udover skiltning for den enkelte virksomhed.

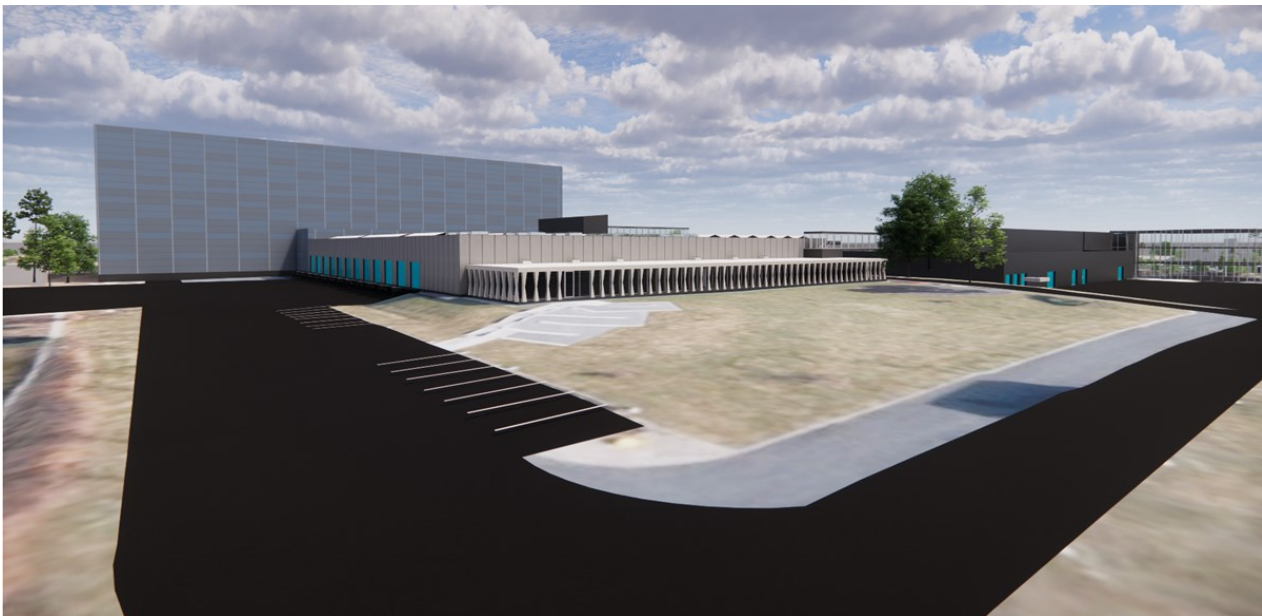
Ubebyggede arealer

Lokalplanen tillader, at der kan terrænreguleres indenfor lokalplanområdet. Dette skyldes at der ofte kræves jordbearbejdning ved ny bebyggelse. En lokal bearbejdning og deponering af jorden er en bæredygtig løsning. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der ikke må terrænreguleres nærmere naboskel end 0,5 meter samt at niveauspring, som følge af terrænregulering skal etableres som skråninger med bløde kurver og en hældning på højst 1:3.

Lokalplanen forhindrer etablering af solanlæg på terræn, men muliggør etablering af solanlæg på tagflader.



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set tæt på



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra Holmensvej



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra Græse Bakkeby



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra Frederikssundsvej



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra rundkørsel ved Byvej og Linderupvej



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra Hofvej 22



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra Byvej 42



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra Kærsangervej 1

Beliggenhed og eksisterende forhold

Beliggenhed

Planområdet er beliggende ca. 700 meter fra Roskilde Fjord og 1.500 meter fra Frederikssund midtby og S-togsstationen, Frederikssund Station.

Planområdet udgør ca. 30 ha og ligger i den nordlige del af Frederikssund by. Nord for lokalplanområdet ligger Græse Bakkeby og Græse Ådal. Græse Bakkeby er et boligområde med både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Græse Bakkeby har også en daginstitution, dagligvarebutik og et børnehus. Græse Ådal er et naturskønt område i nærhed til Frederikssund by, hvor Græse Å løber igennem. Her holder både en svæveflyklub og hundetræningsklubber til. Øst for lokalplanområdet ligger Nordsjællands Hospital - Frederikssund. I lokalplanen for Græse Ådal er der sikret et beplantningsbælte, der grænser op til erhvervsområdet.

Vest for lokalplanområdet ligger boliger, primært åben-lav boligbebyggelsen, men også blandet med mindre områder med tæt-lav boligbebyggelse. Sydvest for lokalplanområdet ligger Campus, der blandet andet huser byens gymnasium.

Mod syd fortsætter erhvervsområdet, men der er åbnet mulighed for butikker med særligt pladskrævende varer i den sydlige del af erhvervsområdet, der grænser op til J. F. Willumsens vej. Dertil er der en dagligvarebutik i krydset mellem Holmensvej og Frederiksværkvej.

Planområdet er afgrænset af Holmensvej mod syd. Holmensvej møder Frederiksværkvej i et kryds vest for lokalplanområdet og Smedtoften i et kryds syd for lokalplanområdet, der senere krydser med Askelundsvej. Både Frederiksværkvej og Askelundsvej krydser med J. F. Willumsens vej. Fra J. F. Willumsens vej er der nem adgang til det overordnede vejnet med forbindelse til både Hornsherred og til resten af Nordsjælland.



Eksisterende forhold og historik

Området i dag et eksisterende udbygget erhvervsområde. Erhvervsområdet rummer flere forskellige virksomhedstyper og -størrelser. Erhvervsområdet huser blandt andet virksomheder indenfor sundhed, autoværksteder, VVS-virksomheder samt fremstillingsvirksomheder af både fødevarer og medicinalvarer.

Det tidligere plangrundlag har ikke sikret et arkitektonisk udtryk i området, hvorfor bebyggelsen i området ikke har særlige fællestræk, der binder området sammen. Denne lokalplan sætter derfor også kun krav til udseende af bebyggelse i 25 meters højde, da bebyggelsen vil være synlig i landskabet.

Terrænet indenfor lokalplanområdet er kuperet og varierer fra kote 5 til 18,5. Terrænet er højest inde midt i erhvervsområdet, hvor bebyggelsen i 25 meters højde skal ligge. Terrænet er faldende mod Græse Ådal og boligbebyggelsen vest for planområdet.

Lokalplanområdet er et eksisterende udbygget erhvervsområde og rummer derfor ikke særlige naturværdier. De fleste virksomheder indenfor erhvervsområdet har dog grønne elementer på deres ejendomme, såsom græs, buske og træer. Da erhvervsområdet har eksisteret længe har træer og buske indenfor vokset sig store.



Vejkryds på Elsenbakken



Bebyggelse på Elsenbakken



Bebyggelse på Elsenbakken



Bebyggelse på Elsenbakken



Bebyggelse på Elsenbakken



Virksomheden CRODA



CO-ROs hovedkontor set fra Holmensvej



Holmensvej 15

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

Kommuneplanrammer

Samtidig med udarbejdelse af denne lokalplan, udarbejdes et kommuneplantillæg, der opretter en ny ramme E 1.10, der muliggør nærværende lokalplan.

Formålet med kommuneplantillæg 017 er at muliggøre byggeri i 25 meters højde i et mindre område. De gældende anvendelser og regulering af bebyggelsens omfang i ramme E 1.2 videreføres i den nye kommuneplanramme E 1.10. Dertil tilføjes anvendelsen tekniske anlæg til både rammeområde E 1.2 og E 1.10.

Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme E 1.10 til Erhvervsområde i form af kontor- og serviceerhverv, industri, let industri, håndværk og støjende fritidsanlæg og tekniske anlæg. Der tillades en bygningshøjde på 25 meter indenfor rammeområdet og bebyggelsens omfang reguleres ved at højst 50 % af grundarealet må bebygges.

Kommuneplanramme E 1.2 tilføjes anvendelsen tekniske anlæg og rammens geografiske afgrænsning ændres med kommuneplantillæg 017. Den geografiske afgrænsning af kommuneplanramme E 1.2 er den samme som før, med undtagelse af rammeområde E 1.10s afgrænsning.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 017 sker en delvis afløsning af kommuneplanramme E

1.2 for det område, der udlægges til den nye kommuneplanramme E 1.10.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 017 er lokalplan 165 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Byudviklingsstrategi

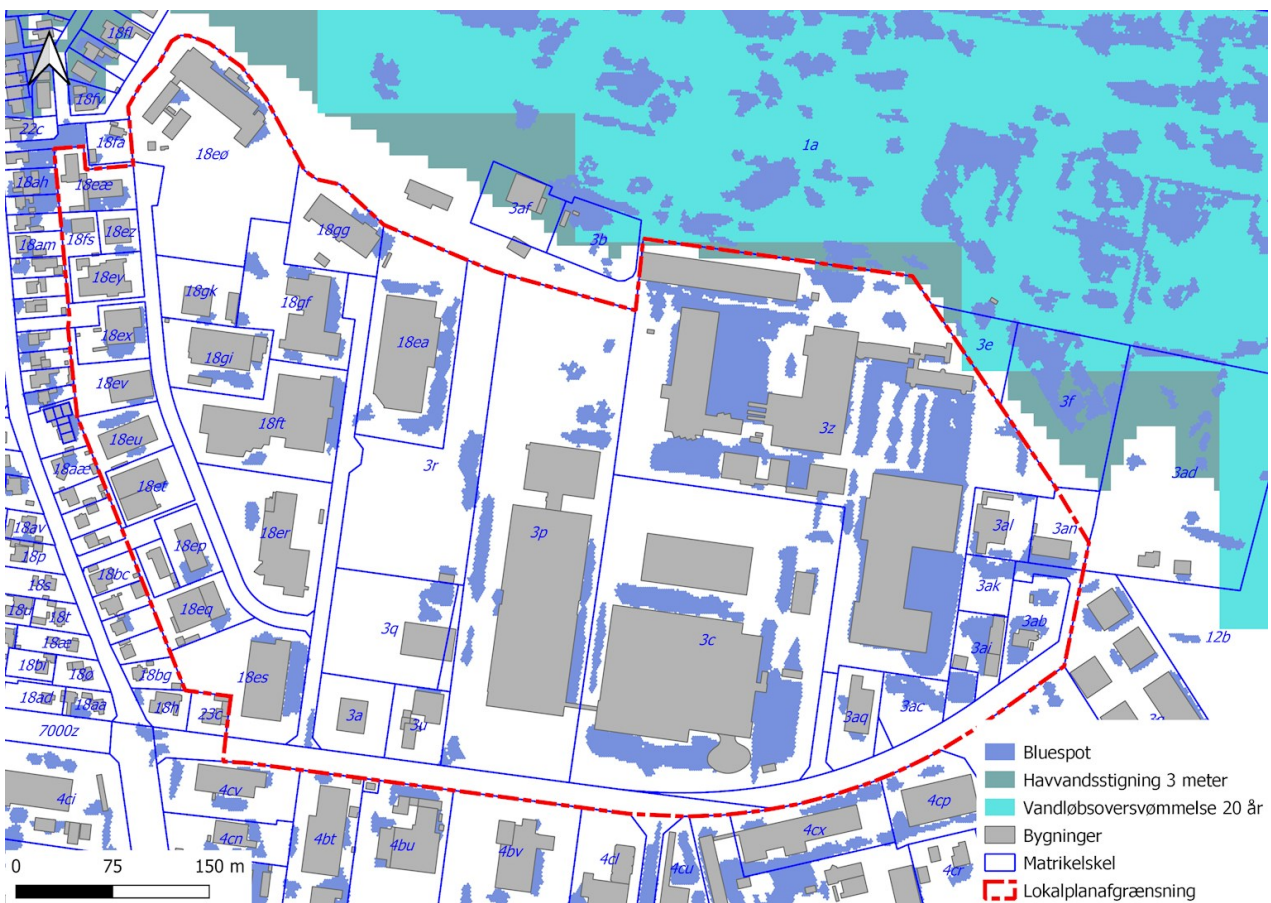
Planområdet ligger i Frederikssund, som sammen med Græse Bakkeby og Vinge udgør kommunens regionale center. Det er kommunens største byområde med en koncentration af arbejdspladser, specialbutikker, uddannelsessteder, kulturtilbud og servicefunktioner.

Frederikssund, Græse Bakkeby og Vinge indgår som "fingerby", som rummer de byområder, hvor det på statsligt niveau ønskes, at hovedstadsområdet vækst koncentrerer jf. Fingerplan 2019. Status som del af fingerbyen giver kommunens regionale center gode vilkår for udvikling. Inden for det regionale center ønske Frederikssund Kommune at udnytte sit potentiale, og at fastholde og udbygge sin position i konkurrencen med hovedstadsområdets større byer om at tiltrække vækst og fremtidsmuligheder indenfor handel, erhverv, uddannelse, kultur og bosætning mv.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved ikke at muliggøre anvendelser, der vil være i konkurrence med handel, kultur, turisme og byliv, som kommunen ønsker at koncentrere i bymidten.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er delvist beliggende inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget til område med fokus på klimasikring. Indenfor for en del af lokalplanområdet er der risiko for oversvømmelse ved havvandstigning og område med risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.



Ovenstående kort viser, at der indenfor lokalplanområdet er mindre områder i den nordøstlige del, hvor der er risiko for oversvømmelse ved havvandstigninger til kote 3 og vandløbsoversvømmelse ved

en 20-årshændelse. Dette er mindre områder, der ikke er bebyggede.

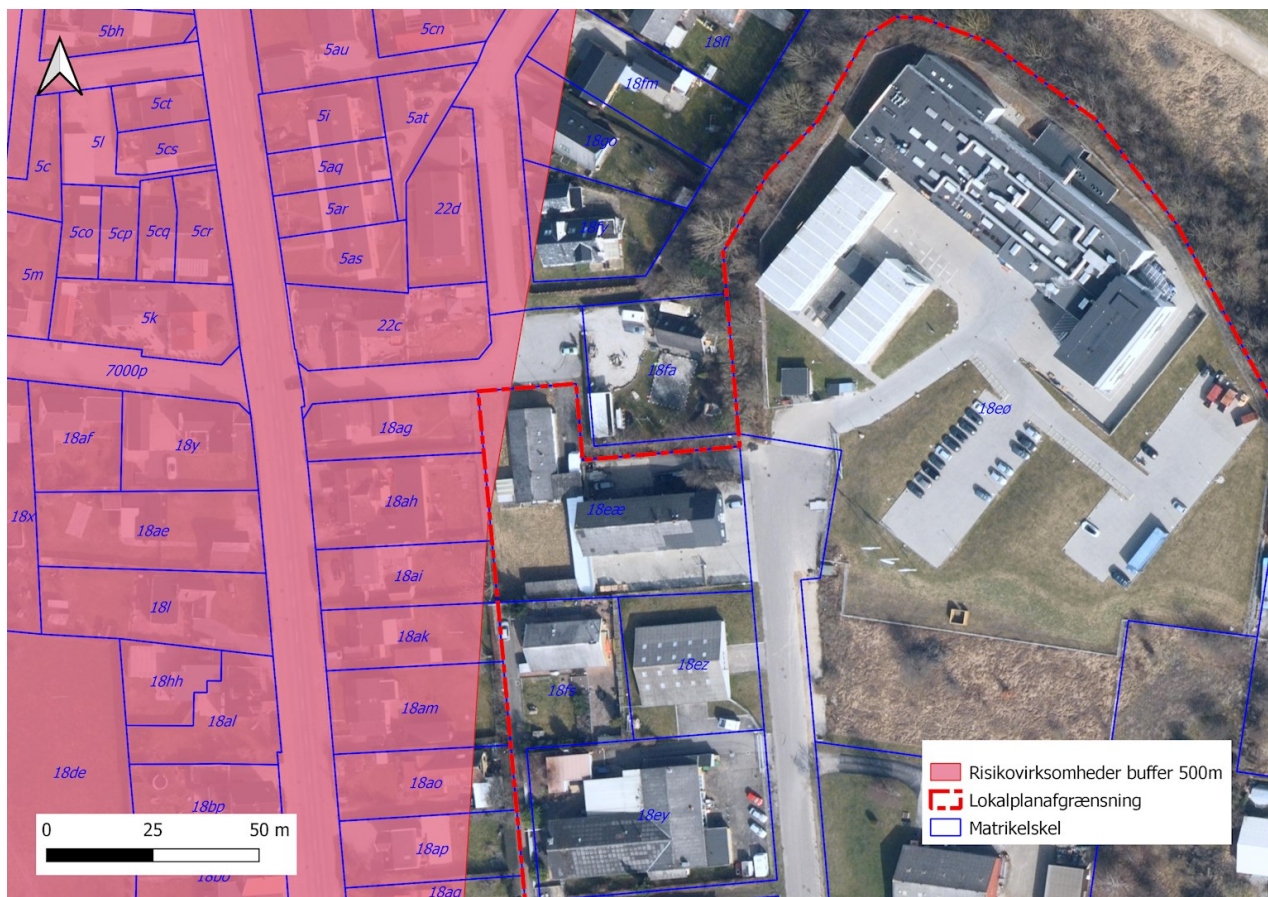
Indenfor hele området er der bluesport, der viser områder, hvor der er risiko for oversvømmelse ved skybrud. Det ses, at disse områder også er ubebyggede områder, græs- og vejarealer samt parkering.

Når et planområde er udpeget til område med fokus på klimasikring skal der i forbindelse med lokalplanlægning vurderes om der skal fastsættes særlig bestemmelser i lokalplanen for at sikre området.

Frederikssund Kommune vurderer, at der ikke er behov for at fastsætte bestemmelser for klimasikring af lokalplanområdet, da området i forvejen ligger højt og er et eksisterende udbygget erhvervsområde. Dertil er de områder, hvor der er risiko for oversvømmelse ubebyggede områder, hvor der er græsarealer eller asfalt.

Planlægningszoner på 500m omkring eksisterende risikovirksomheder

Frederikssund Kommune skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed.



En mindre del af det nordlige planområde ligger nærmere end 500 meter fra risikovirksomheden Topsøe.

Forud for tilvejebringelsen af nærværende lokalplan er der foretaget en høring af berørte risikomyndigheder jf. § 3, stk. 1 i Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder. Følgende risikomyndigheder er hørt: Miljøstyrelsen, Arbejdstilsynet, Nordsjællands Politi og Frederiksborg Brand og Redning.

Der er modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene gav ikke anledning til at foretage yderligere sikkerhedsmæssige foranstaltninger i planlægningen.

Støj fra fritidsanlæg

En del af planområdet ligger indenfor støjkonsekvenszonen for svæveflyklubben i Græse Ådal, Frederikssund Frederiksværk Flyveklub.



Lokalplanafgrænsningen og støjbelastet areal fra svæveflyklubben

Indenfor støjkonsekvenszonen må der ikke etableres støjfølsom arealanvendelse, herunder bygges boliger og lignende, med mindre den fremtidige anvendelse sikres mod støjgener.

Lokalplanen muliggør kontor- og serviceerhverv, hvilket er en støjfølsomanvendelse.

Svæveflyklubben har en gældende miljøgodkendelse af 27. marts 2001. I miljøgodkendelsen står der, at støjen fra svæveflyklubben kommer fra selve flyene og det trækspil, der anvendes til optræk af flyene ved opstart.

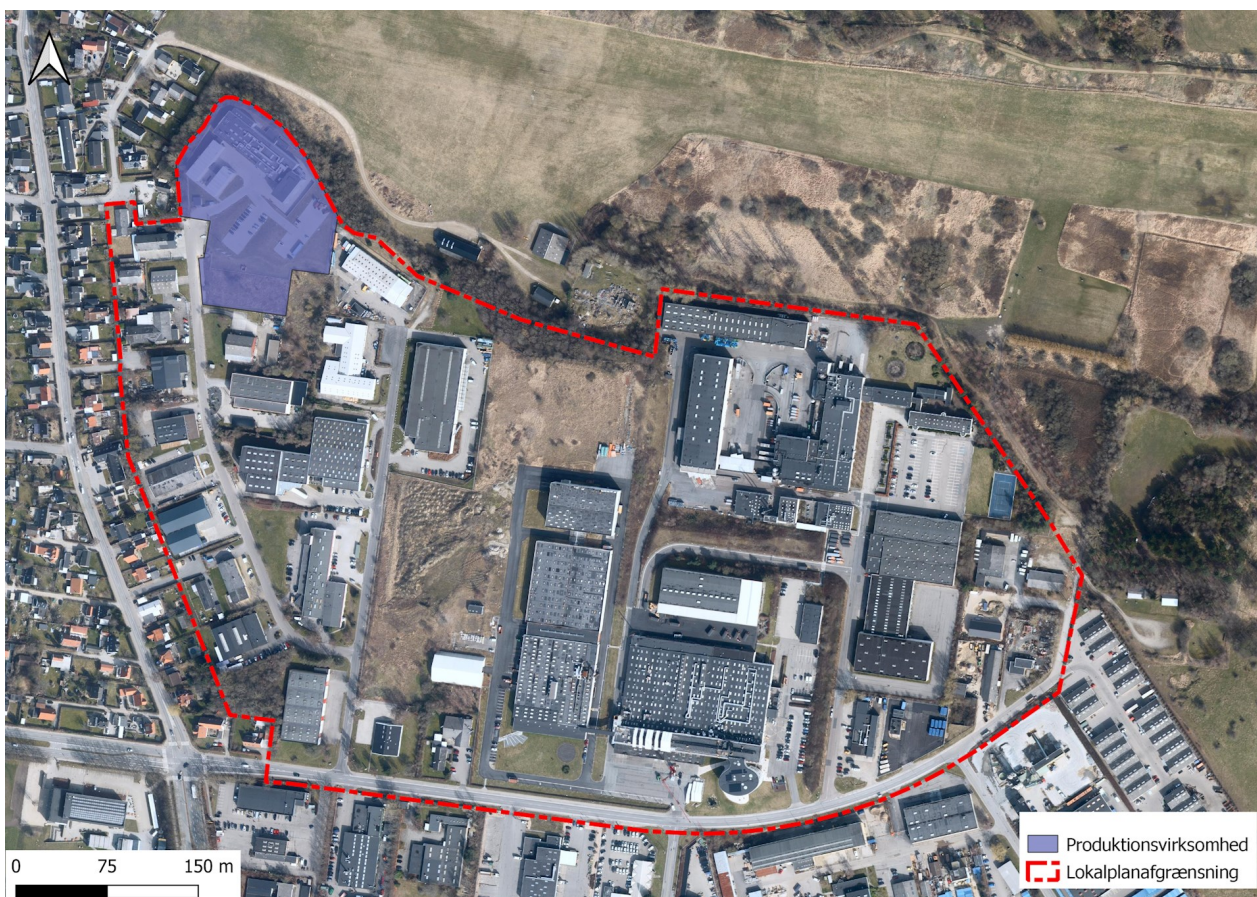
Det konstateres i miljøgodkendelsen, at det er muligt for svæveflyklubben, at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved de boliger, der ligger tættest på svæveflyklubben på Bytoften 11 og Fjordparken 32, 3600 Frederikssund.

Frederikssund Kommune vurderer derfor, at planlægningen ikke er forhindret af støjkonsekvenszonen for svæveflyklubben i Græse Ådal, Frederikssund Frederiksværk Flyveklub.

Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder

Indenfor planområdet ligger produktionsvirksomheden CRODA.

Jf. kommuneplan 2021 skal de udpegede områder til produktionserhverv friholdes for anvendelser der ikke har tilknytning til produktionsvirksomhed. Indenfor konsekvensområderne omkring erhvervsområder med produktionsvirksomheder, må der alene etableres boliger eller anden støjfølsom anvendelse, når det ikke indskrænker produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.



Denne lokalplan muliggøre ikke andre anvendelser end industri indenfor området udpeget til produktionserhverv. Der er ikke udpeget en konsekvenszone for produktionsvirksomheden CRODA.

Planloven

Den kystnære del af byzonen

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på;

- 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og
- 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

Jf. Planlovens § 16 stk. 5 skal der ved planlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Området for denne lokalplan er beliggende i byzone ca. 700 m fra kysten.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i 8,5 meters højde, 15 meters højde og i 25 meters højde for et mindre, men højtliggende, område. Grundet mulighederne for højt byggeri vil den nye bebyggelse være synlig fra flere forskellige steder set fra kysten. Set fra nogle steder, vil bebyggelsen være en afvigelse fra den eksisterende kystlinje, mens bebyggelsen set fra andre steder, ikke vil være en afvigelse fra eksisterende kystlinje.



Visualisering af bebyggelse i 25 og 15 meters højde til venstre i billedet. Topsoe til højre i billedet. Visualiseringen er lavet 1,7 km fra bebyggelsen.

Kystlinjen set fra bugten nord for virksomheden Topsoe viser, at bebyggelsen på Linderupvej er i første række mod kysten. På Linderupvej ligger åben-lave boligbebyggelse i 1½ etage med røde tage. Bebyggelsen på 25 og 15 meter med fladt tag vil være en afvigelse fra eksisterende kystlinje.

Virksomheden Topsoe er også dominerende for kystlinjen set fra bugten. Topsoes bebyggelse er varierede i højde men op mod 18 meter. Bebyggelsen er store volumener med fladt tag i hvide og grå nuancer. I samspil med Topsoe vurderes bebyggelsen i 25 og 15 meter i erhvervsområdet at være mindre dominerende for kystlandskabet ift. volumen og højden, men er ikke en uvæsentlig ændring.



Kystlinjen for Frederikssund by med visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde til venstre for skorstene tilhørende fjernvarmeværket. Visualiseringen er lavet 2,6 km fra bebyggelsen.



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set i samspil med kystlinjen for Frederikssund by set tættere på. Visualiseringen af bebyggelsen er til venstre for skorstene tilhørende fjernvarmeværket. Visualiseringen er lavet 2,6 km fra bebyggelsen.

Kystlinjen set syd for Kronpris Frederiksbro viser, en bebygget kystlinje, hvor der både ses etageboligbebyggelse på 3-5 etager, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Skorstene tilhørende fjernvarmeværket og en etage boligbebyggelse på 14 etager. Der er i dag afskærmende bebyggelse i mellem bebyggelsen på 25 meter og kysten. Bebyggelsen på 25 meter med fladt tag vurderes ikke at være en væsentlig ændring i volumen eller højden for kystlinjen set syd for Kronpris Frederiksbro. Frederikssund Kommune vurderer, at afvigelsen fra eksisterende kystlinje vil være en væsentlig

afvigelse. Frederikssund Kommune planlægger alligevel for bebyggelse i 25 meters højde, der afviger fra eksisterende kystlinje, på netop denne lokation, da bebyggelsen er lokaliseret i et eksisterende erhvervsområde, hvor flere af kommunens større virksomheder allerede er lokaliseret. Ved at tillade virksomhederne i området, at udvide indenfor det eksisterende erhvervsområde giver virksomhederne mulighed for at benytte eksisterende bygninger, infrastruktur, produktion med mere. Dette gør at virksomhederne ikke skal ud og etablere sig forfra på en helt ny lokation.

Bebyggelse i 25 meters højde er dertil kun tilladt i midten og indenfor en mindre del af erhvervsområdet. Bygningens højden for omkringliggende bebyggelse sættes til 15 meter og der er dermed en nedtrapning af bebyggelsen i erhvervsområdet ud mod omkringliggende områder.

Lokalplanen fastsætter at facader på det nye byggeri i 25 meters højde skal være grå. Der er fastsat bestemmelser om bebyggelsens farve for at sikre at bebyggelsen ikke bliver for dominerende i landskabet og at bebyggelsen falder i et med himlen.

Frederikssund Kommune ønsker dertil at skabe et attraktivt og fremtidssikret erhvervsområde med udviklingsmuligheder samt imødegå de eksisterende virksomheders ønsker til og muligheder for at udvide og vækste.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Ved den endelige vedtagelse og off entlige bekendtgørelse af lokalplan 165 ophæves lokalplan 41 fra 1990, for det område, der er omfattet af lokalplan 165.

Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og off entlige bekendtgørelse af lokalplan 165 sker en delvis ophæves af tilstandsservitutter nævnt i § 10.1 inden for lokalplanens område, da disse er i strid med lokalplanen.

Støj

I dag er der enkelte boliger i området tilknyttet virksomheder. Den eksisterende lovlige anvendelse til boliger kan fortsætte efter lokalplanens vedtagelse. For at undgå miljøkonflikter mellem virksomhederne og støjfølsomme anvendelser som boliger, er det fremover ikke muligt at etablere boliger i området.

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i form af industri, kontor- og serviceerhverv samt let industri og håndværk

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen samt Frederikssund Kommunes forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering af visse aktiviteter. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Nedenfor ses støjgrænseværdier for støj og vibrationer, permanente aktiviteter fra Frederikssund Kommunes forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering af visse aktiviteter. Støjkvilkårene skal overholdes i ethvert punkt udenfor skel for den virksomhed der udsender støjen.

Tidspunkt					
dB(A) Områdetype (faktisk anvendelse)	Man-fre 7.00-18.00	Lør 7.00-14.00	Man-fre 18.00-22.00 Lør 14.00-22.00 Søn- og helligdage 7.00- 22.00	Alle dage 22.00-07.00	Spidsbelastning om natten
Erhvervs- og Industriområder	60	60	60	60	60
Områder for blandet bolig og erhverv, centerområder	55	55	45	40	55

Etageboligområder	50	50	45	40	55
Boligområder, åben og lav bebyggelse	45	45	40	35	50
Sommerhus- og rekreative områder og særlige naturområder	40	40	35	35	50

Ekspropriation

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

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

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

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

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

Nationale interesser i kommuneplanlægning

Opmærksomhedszone omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder af national interesse

Planområdet ligger indenfor opmærksomhedszonen på 1.500 m fra produktionsvirksomhederne CRODA og Topsoe.

Kommunen må ikke planlægge for miljøfølsom anvendelse i områderne omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse, hvis planlægningen kan medføre en skærpelse af virksomhedernes miljøvilkår. Ved miljøfølsom anvendelse menes her, (by)funktioner som er følsomme over for forurening/gener i form af støj, lugt, støv og anden forurening. Miljøfølsom anvendelse kan f.eks. være boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål.

Kommunen skal derfor ved planforslag inden for opmærksomhedszonen kunne redegøre for, at virksomhedens miljøvilkår ikke skærpes som følge af planlægningen.

Denne lokalplan muliggør anvendelsen kontor- og serviceerhverv indenfor et delområde og indenfor opmærksomhedszonen for produktionsvirksomhederne.

Der er for de eksisterende kontorer/virksomheder indenfor planområdet ikke registreret udfordringer

med støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra CRODA eller Topsoe.

Jf. Revideret miljøgodkendelse af CRODA af 4. marts 2021 fremgår det, at i forhold til støj, lugt, støv og anden luftforurening overholder virksomheden Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Muligheden for kontor- og serviceerhverv vil derfor ikke skærpe miljøvilkår for CRODA.

Tættere på produktionsvirksomheden, Topsoe, end området, som lokalplanen omhandler findes boligområder, som er mere støjfølsomme end planområdet, kontor- og serviceerhverv dvs. har lavere vejledende grænseværdier. Mod boligområderne skal produktionsvirksomheden, Topsoe, overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvorfor det ikke vurderes problematisk, at denne lokalplan muliggør kontor- og serviceerhverv indenfor et delområde.

Dertil har Frederikssund Kommune i gældende kommuneplan udlagt en konsekvenszone for produktionsvirksomheden, Topsoe. Konsekvenszonen er kun udlagt allertættest på virksomheden, da Topsoe på disse arealer ikke kan overholde gældende støjgrænser. Udenfor konsekvenszonen overholde Topsoe de gældende støjgrænser.

Anden lovgivning

Fingerplanen 2019

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

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

Lokalplanområdet ligger i det ydre storbyområde (Byfingrene), hvor der må der ske byudvikling. Byfunktioner, som har intensiv karakter, skal placeres indenfor de stationsnære områder.

Planområdet ligger ikke indenfor et stationsnært område. Lokalplanen giver ikke mulighed for byfunktioner af intensiv karakter (større domicil, koncertarena eller store kontorbygninger) og skal derfor ikke placeres i et stationsnært område. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

Spildevandsplan 2013

Lokalplan området er udlagt til separatkloak. Regnvand fra befæstede arealer skal ledes til forsyningens regnvandsledning og spildevand skal ledes til forsyningens spildevandsledning.

Lokalplanens område ligger indenfor tre kloakplande, henholdsvis opland 433, 439 og 447.

Afløbskoefficienten på 0,5 for den enkelte matrikel skal overholdes jf. Kommunens spildevandsplanen.

Ved etablering af overkørsler til kommunale veje skal det sikres, at vejvand holdes på virksomhedernes egen grund.

Natura 2000, beskyttede arter og natur

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Natura-2000

Planen omfatter et område, som ligger ca. 400 meter fra nærmeste Natura 2000 område, Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov.

Det vurderes på baggrund af afstanden, at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Beskyttede arter

Området er et industrikvarter med mange befæstede arealer, som er uegnede som levested for dyr og planter.

I den indledende screening af planområdet blev der fundet potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV-arterne markfirben og flagermus. Det drejede sig om to bygninger, en gruppe træer og et ubebygget areal. Planområdet rummer ikke oplagte yngle- og rasteområder for padder, da der ikke er våde/fugtige områder.

Der er ikke i nogen databaser registreret arter opført på habitatdirektivets bilag IV inden for planområdet. I forbindelse med udarbejdelse af planen er der udført besigtigelser af planområdet mhp. at kortlægge eventuelle forekomster af yngle- og rasteområder for markfirben og flagermus. Besigtigelserne blev udført i foråret og sommeren 2023. Der blev hverken fundet individer af markfirben eller flagermus – ej heller yngle- eller rasteområder for arterne.

Planlægningen forudsætter ingen aktiviteter, som potentielt kan påvirke bilag IV-arter inden for eller i de nære omgivelser af planområdet. Da der ingen yngle- eller rastesteder er inden for planområdet, vurderes planlægningen ikke at have en miljøpåvirkning på områdets biologiske mangfoldighed.

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

Vandområdeplanerne 2021-2027

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2021-2027 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Vandområdeplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanerne eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanerne.

Planens område ligger ikke inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Planens område ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser.

Det vurderes, at arealanvendelsen til erhvervsområde ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet, da planområdet ikke ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, et indvindingsopland eller i et boringsnært beskyttelsesområde.

Planen forringer eller forhindrer ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanerne.

Museumsloven

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

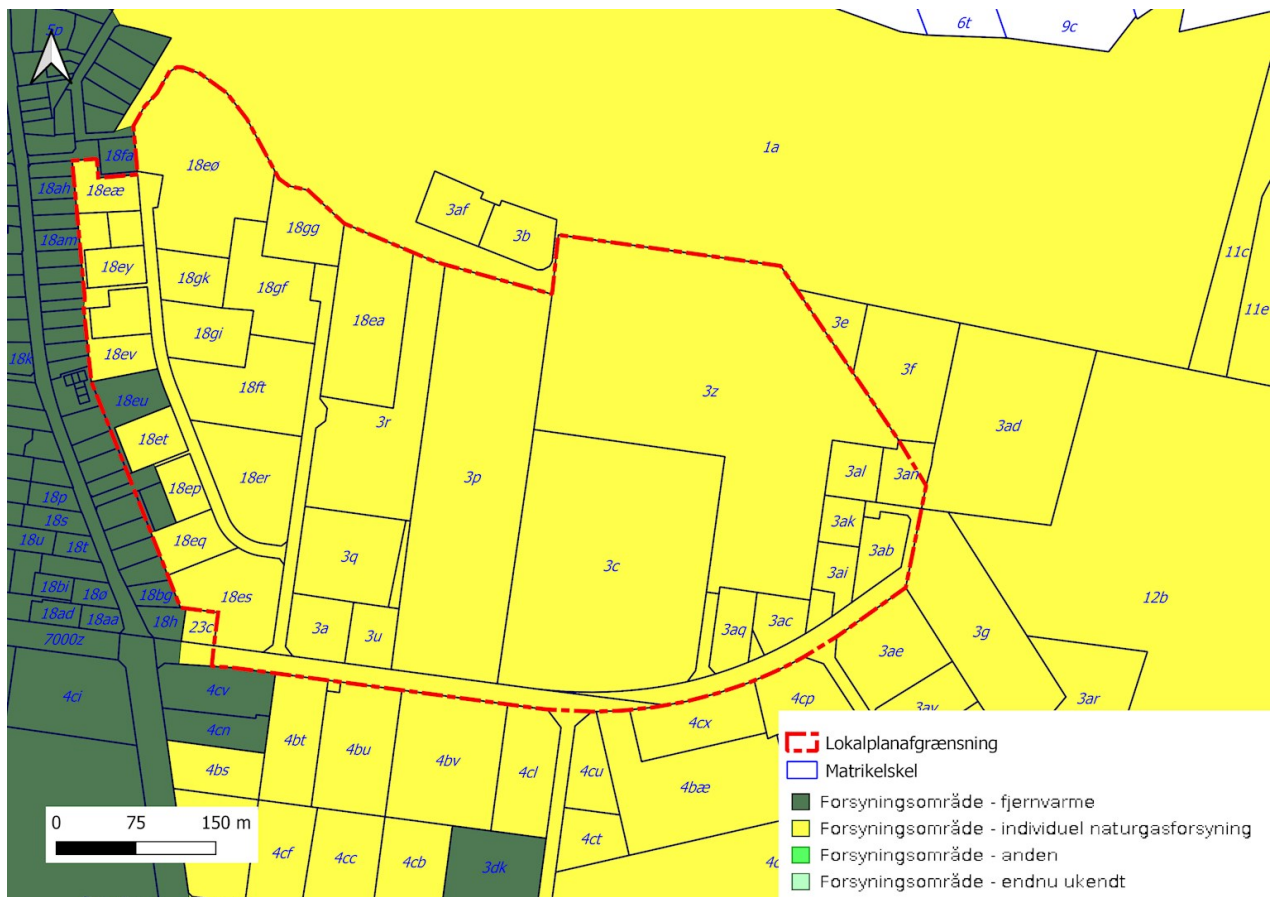
Forsyning og tilladelser

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Få ejendomme indenfor lokalplanområdet ligger indenfor et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af E.ON. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor et naturgasforsynet område. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning. Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme og solenergianlæg. Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger. Eventuelle varmepumper skal af støjmæssige hensyn orienteres væk fra nabobebyggelse og afskærmes, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.



I Frederikssund Kommunes Strategisk Energi- og Varmeplan 2022 er det naturgasforsynede område som lokalplanen omfatter udpeget som potentielt fjernvarmeområde. Det betyder, at Frederikssund Kommune arbejder for, at der udarbejdes et varmeprojekt for fjernvarme for området. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.

Vandforsyning

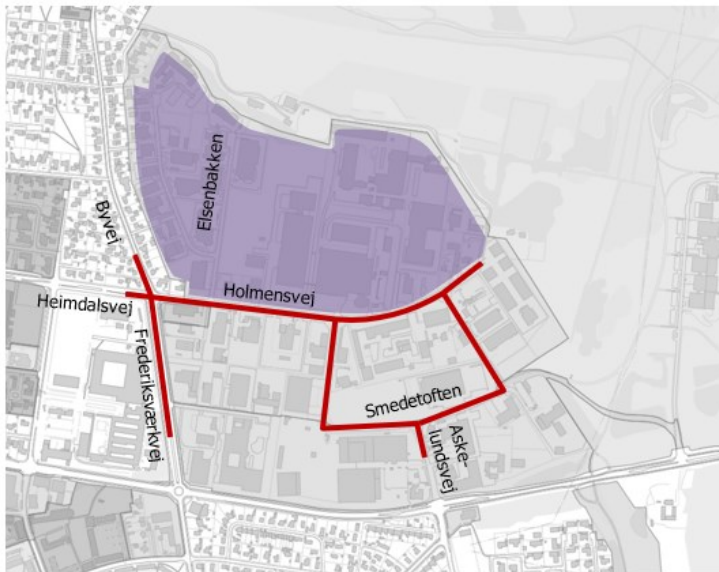
Vandforsyningen indenfor lokalplanområdet varetages af Novafos.

Trafikale forhold

Der er udarbejdet en trafikanalyse af de trafikale konsekvenser af vedtagelsen af den nye lokalplan. Den trafikale konsekvensvurdering er udarbejdet af LinQ trafikrådgivning og den fulde vurdering

indgår i miljøvurderingen af lokalplanen og kommuneplantillægget.

I trafikanalysen er afgrænset til vejene Holmensvej, Smedetofte, Askelundsvej (nord for byggemarkederne), Frederiksværksvej, Byvej (som en del af krydset ved Holmensvej) og Heimdalsvej (som en del af krydset ved Holmensvej).



Den fremtidige trafik er beregnet ved hjælp af Vejreglernes turrater for blandet industri. Turraten for blandet industri er 4,1 bilture pr. 100 m².

Med en forøgelse af bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet fra 40% til 60%, forventes en trafikforøgelse på ca. 3.000 daglige køretøjer. Det svarer til, at lokalområdets daglige trafik forøges med 25 % i forhold til i dag. Ud af de 3.000 daglige køretøjer forventes op imod ca. 300 af disse at være lastbiltrafik.

Kapacitetsberegninger af det undersøgte vejnet for både morgen- og eftermiddagsspidsstimen har vist, at trafikforøgelsen ikke giver anledning til fremkommelighedsproblemer. Det er således beregnet, at de eksisterende vejanlæg fortsat vil have en tilstrækkelig kapacitet til at afvikle trafikken på et acceptabelt niveau, hvis bebyggelsesprocenten på 60% udnyttes fuldstændigt.

Trafiksikkerhed

Der er konstateret lokale udfordringer, med trafiksikkerheden før vedtagelsen af lokalplanen. Udfordringerne skyldes mængden af trafik i området, samt mangel på opdatering af vejnettet til den øgede mængde trafik. Der er imidlertid ikke registreret færdselsulykker som følge af dette. Trafikforøgelsen fra den nye lokalplan kan potentielt medføre, at der skabes en øget mængde trafik til erhvervsområdet, hvilket potentielt øger risikoen for trafikuheld på vejene i området.

Det er imidlertid vanskeligt, at afgøre, hvor og hvornår trafikstigningen har en størrelse, som giver anledning til trafikuheld. Den forventede trafikstigning, der vil ske uagtet vedtagelsen af denne lokalplan, forventes ikke at give anledning til en nævneværdig ændring af trafiksikkerheden. Den fremtidige trafikstigning skal derfor overgå den forventede udvikling i forhold til trafikstigningen, inden risikoen for trafikale uheld stiger nævneværdigt. Alt efter den samfundsmæssige udvikling, i trafikale tendenser, samt indtoget af selvkørende køretøjer, kan en tidshorizont være svær at fastsætte. Der er således ikke behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med lokalplanens godkendelse. Det er dog vigtigt, at der sker en overvågning af trafikken, i takt med områdets udvikling. Dette skal ske med henblik på, at kunne gribe ind rettidigt, hvis der er tegn på egentlige trafikale problemer.

Offentlig transport og cykelstier

Lokalplanområdet er forbundet med det øvrige hovedstadsområde via buslinjer, fra Frederikssund station. Linje 311 og 325 har fælles rute langs Frederiksværkvej, og de to linjers ruter fortsætter via henholdsvis Heimdalsvej og Byvej. Der er stoppesteder i begge retninger i lidt afstand fra signalkrydset ved Holmensvej/Frederiksværkvej. Begge linjer kører med frekvens med 1-2 afgang i timen i myldretiden.

Fra Frederikssund Station er der cykelforbindelse til lokalplanområdet.

Tilgængelighed

Ved etablering af adgange til vejene indenfor lokalplanområdet bør det sikres, at adgangen overholder principper i håndbogen "Færdselsarealer for alle - universelt design og tilgængelighed" for at sikre at området er tilgængelige for alle.

Affaldshåndtering

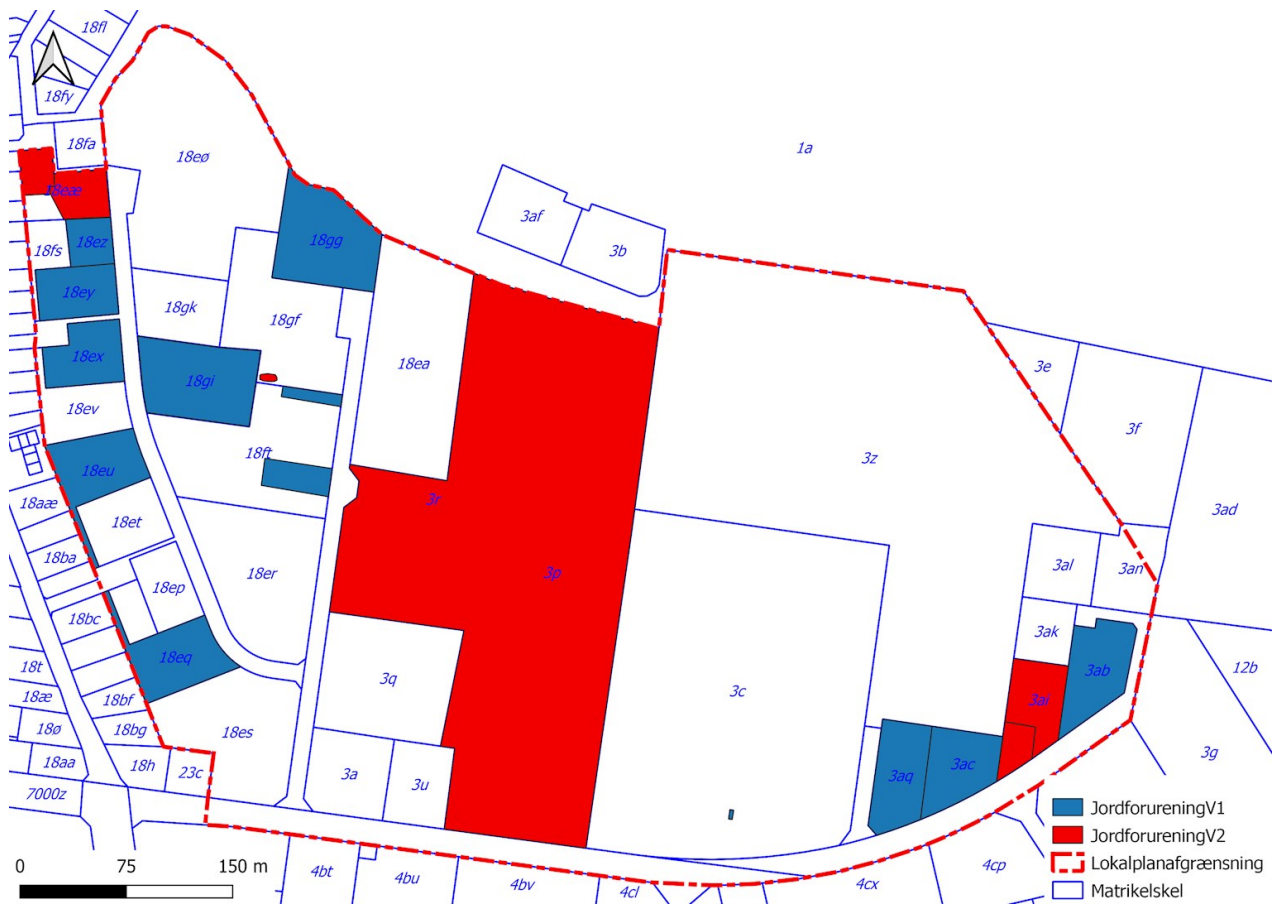
Affald fra virksomheder og institutioner skal håndteres i henhold til Frederikssund kommunes regulativ for erhvervsaffald og gældende lovgivning på området.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Jordforurening

Hele området er områdeklassificeret som lettere forurenet. Dele af området er endvidere kortlagt som jordforurenet, vidensniveau 1 og 2 i henhold til jordforureningsloven. Ændring af det kortlagte areals anvendelse til en mere følsom anvendelse kræver derfor en tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven.



Da lokalplanen ikke ændrer på områdets anvendelse, som fortsat skal være erhvervsområde, har jordforureningen kun betydning, hvis der skal flyttes jord væk fra området.

I tilfælde af, at 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 forurenet, eller der skal foretages andre tiltag før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

Der er anmeldeligt ved flytning af jord i områder, der er kortlagt som forurenet samt ved flytning af jord bort fra områdeklassificerede arealer. Anmeldeligheden betyder, at det skal anmeldes til kommunen.

Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03. januar 2023) § 8, stk. 2.

Frederikssund Kommune har på den baggrund vurderet, at lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg kan få en væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor udarbejdet en miljøvurderingsrapport. Afgrænsningsrapporten for miljøvurderingen har været forelagt Miljøstyrelsen, Plan- og Landdistriktsstyrelsen samt myndigheder i Frederikssund Kommune, som berørte myndigheder. Der er i forbindelse med høringen ikke indkommet bemærkninger til afgrænsningsnotatet.

Der er, med baggrund i afgrænsningsnotatet, udarbejdet en miljøvurdering af lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg. Miljøvurderingen er sammenfattet i en rapport, der indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer. Miljøvurderingens indhold følger det forudgående afgrænsningsnotat, og behandler følgende emner:

- Biologisk mangfoldighed/flora og fauna (beskyttede arter) ift. bilag IV-arter
- Menneskers sundhed/levestandard ift. trafikforhold
- Landskab ift. påvirkning af landskab og kystlandskab

Der er løbende foretaget en justering af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg, der sikrer, at der så vidt muligt tages hensyn til de i miljøvurderingen behandlede emner.

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 fremsættelse af 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 vedtaget lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 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

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til erhvervsformål
- at sikre, at der ikke bygges boliger i området
- at forebygge (miljø)konflikter med de omkringliggende boligområder, ved at inddеле planområdet i delområder med forskellige anvendelser og bygningshøjder
- at sikre, at området også i fremtiden har plads til både store og små virksomheder

Kommentar

Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

Kommentar

Muligheden for at området også i fremtiden har plads til både store og små virksomheder sikres blandt andet ved at fastsætte bestemmelser om varierende virksomhedstyper og forskellige mindste grundstørrelser i lokalplanens delområder.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene 18eø, 18eæ, 18ez, 18fs, 18ey, 18ex, 18ev, 18eu, 18et, 18ep, 18fp, 18eq, 18es, 18gk, 18gi, 18gg, 18gf, 18gi, 18ft, 18er, 18ea, 3r, 3q, 3v, 3p, 3a, 3u, 3c, 3z, 3aq, 3as, 3ac, 3am, 3ai, 3ak, 3al, 3ab, 3g, 3ae, 3av, 3ax, 3aø, 7000c og 7000af, Ude Sundby, Frederikssund Jorder. Dertil dele af matriklerne 3an, 7000l og 7000g, Ude Sundby, Frederikssund Jorder og en del af 7000ac, Frederikssund Markjorder samt alle matrikler der efter **XX.XX.20XX** udstykkes herfra.

§ 2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 2.

Kommentar

Området inddeles i delområder, fordi der blandt andet gælder forskellige anvendelses-, højde- og udstykningsbestemmelser for de forskellige delområder.

§ 2.3 Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1

Delområderne 1 og 3 må kun anvendes til erhvervsområde i form af industri.

§ 3.2

Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsområde i form af kontor- og serviceerhverv, let industri og

håndværk.

§ 3.3

Indenfor hele lokalplanområdet kan der opsættes tekniske anlæg.

§ 3.4

Der må ikke indrettes boliger indenfor lokalplanområdet.

§ 3.5

Indenfor lokalplanområdet kan der indrettes butikker i forbindelse med virksomhedens produktion.

Kommentar

Ved kontor- og serviceerhverv forstås funktioner, der hverken beskæftiger sig med produktion eller salg af varer, men tjenesteydelser, fx Kontorarbejde (advokat, revisor, ejendomsmægler, bank, tegnestue, rådgivende ingeniør, reklamebureau, rådgivningsvirksomhed, administration og lign.), klinik (læge, tandlæge, dyrlæge, fysioterapi og lign.) eller lignende liberale erhverv (finans, rengøring, transport, turisme, showroom, galleri og lign.).

Ved let industri og håndværk forstås funktioner såsom fremstillings-, bygge- og anlægsvirksomhed.

§ 4 UDSTYKNING

§ 4.1

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af grunde til erhvervsformål i delområde 1 og 3 skal ejendommene have en grundstørrelse på mindst 3.000 m².

§ 4.2

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel af grunde til erhvervsformål i delområde 2 skal ejendommene have en grundstørrelse på mindst 1.600 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Holmensvej og Smedetoften (som vist på kortbilag 3).

§ 5.1.2

Vejen A-B, C-D, E-F og G-H udlægges som vist på bilag 3.

§ 5.1.3

Adgangsveje til vejene A-B, C-D, E-F og G-H skal udføres vinkelret på vejene.

Kommentar

Vinkelrette adgangsveje skal sikre bedre trafiksikkerhed.

Kommentar

Overfladevand skal holdes på egen matrikel og må ikke ledes over skel

§ 5.2 Stier

§ 5.2.1

Stierne a-b og c-d udlægges som vist på kortbilag 3.

§ 5.2.2

Stierne kan anlægges med fastjævn belægning.

§ 5.3 Parkering

§ 5.3.1

Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal ved kontor- og serviceerhverv, let

industri og håndværk indenfor lokalplanområdet. Etageareal til automatiseret lager medtages ikke i udregning af krav til parkering.

§ 5.3.2

Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. 100 m² erhvervsetageareal ved industrivirksomheder indenfor lokalplanområdet. Etageareal til automatiseret lager medtages ikke i udregning af krav til parkering.

§ 5.3.3

Parkeringspladser skal etableres med bredde på mindst 2,5 meter og længde på mindst 5 meter med et manøvreareal på 7 meter bag båsen.

§ 5.3.4

Ved etablering af parkeringsanlæg skal der etableres handicapparkeringspladser jf. nedenstående skema:

Parkeringsanlæggets størrelse (antal parkeringspladser)	Handicappladser til alm. bil [3,5x5m]	Handicappladser til kassevogn [4,5x8m]
1-9	-	1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4
501-1000	4	5

Kommentar

P-behovet på baggrund af m² beregnes ud fra virksomhedens samlede etageareal, eksklusiv etageareal til automatiseret lager. 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.

Kommentar

Skemaet for antallet af handicappladser er taget fra håndbogen færdselsarealer for alle.

§ 5.4 Cykelparkering

Der skal etableres 2 cykelpladser pr. 100 m² kontor- og serviceerhverv.

Kommentar

P-behovet på baggrund af m² beregnes ud fra virksomhedens samlede etageareal.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang

§ 6.1.1

Det bebyggede areal må ikke overstige 50%, inklusiv sekundær bebyggelse.

§ 6.1.2

Bebyggelsesprocenten må højest være 60%, inklusiv sekundær bebyggelse.

§ 6.1.3

Bygningshøjde må højest være 15 m inden for delområde 1. Bygningshøjden er inklusiv tekniske anlæg, elevatorårne, skorstene, antenner, værn om tagterrace med mere.

§ 6.1.4

Bygningshøjde må højest være 8,5 m inden for delområde 2. Bygningshøjden er inklusiv tekniske anlæg, elevatorårne, skorstene, antenner, værn om tagterrace med mere.

§ 6.1.5

Bygningshøjde må højst være 25 m inden for delområde 3. Bygningshøjden er inklusiv tekniske anlæg, elevatortårne, skorstene, antenner, værn om tagterrasse med mere.

§ 6.1.6

Butikker i forbindelse med virksomheders produktion må højst være 100 m².

§ 6.1.7

Kontor- og servicevirksomheder må have et etageareal på op til 1.500 m² pr. bebyggelse.

Kommentar

Det bebyggede areal svarer til bebyggelsens fodaftryk. Det vil sige det areal byggeriet optager på terræn.

Kommentar

Butikker i forbindelse med virksomheders produktion må højst være 100 m², da større butikker vil tiltrække flere kunder, hvilket kan give gener i forhold til naboer, gerere mere trafik og kræve mere parkering. Ved at sikre, at der kun kan etableres mindre butikker bevares områdets karakter. Hensigten med butikker i forbindelse med virksomheders produktion er at virksomheden kan sælge varer, der produceres på ejendommen.

§ 6.2 Placering

§ 6.2.1

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 10 m.

§ 6.2.2

Bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m.

§ 6.2.3

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Bebyggelse i delområde 1 og 2

§ 7.1.1

Bebyggelsens facader må højst have en glansværdi på 10. Vinduer er undtaget bestemmelsen om højest glansværdi.

§ 7.1.2

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

§ 7.1.3

Bebyggelse må ikke være belyst i en højde over 6 m. Belysningen skal være nedadrettet.

Kommentar

Bestemmelser om glansværdi er fastsat for at minimere gener for naboer.

§ 7.2 Bebyggelse i delområde 3

§ 7.2.1

Bebyggelsens ydervægge skal være i malet/lakeret aluminium og stål.

§ 7.2.2

Bebyggelsen skal være grå.

§ 7.2.3

Bebyggelsens facader må højst have en glansværdi på 30.

§ 7.2.4

Trapper og ledninger på bygningsfacader skal være i stål eller grå.

§ 7.2.5

Bebyggelsen må ikke være belyst i en højde over 6 m. Belysningen skal være nedadrettet.

Kommentar

Der er fastsat bestemmelser om bebyggelsens farve for at sikre at bebyggelsen ikke bliver for dominerende i landskabet og at bebyggelsen falder i et med himlen.

§ 8 SKILTNING, PYLONER OG FLAGSTÆNGER

§ 8.1

Der må ikke opsættes skilte og lignede på bygningsfacader i delområde 3.

§ 8.2

Der må ikke opstilles reklameskilte udover skiltning for den enkelte virksomhed.

§ 8.3

På bebyggelsen må der kun skiltes med firmanavn, logo og virksomhedstype og kun en gang pr. facade pr. virksomhed. Skiltningen må højst udføres med en højde på højst 75 cm.

§ 8.4

For hver ejendom kan der højst opstilles 1 henvisningsskilt ved ejendommens indkørsel. Henvisningsskiltet må ikke overstige 1,25 m i bredden og 0,75 m i højden og skiltets overkant må højst være 1½ m over terræn.

§ 8.5

Skilte må ikke opsættes på tage, eller således at dele af skiltet rager op over facaderne.

§ 8.6

Øverste kant af skilte på facader må ikke placeres højere end 6 m over terræn.

§ 8.7

For hver ejendom må der højst opstilles 1 pylon med en højde på højst 6 m og en bredde på højst 1 m.

§ 8.8

For hver ejendom må der opstilles op til 3 flagstænger på højst 8,5 m i højden.

§ 8.9

Skilte, pyloner og flagstænger skal placeres 5 m fra nabo- og vejskel.

§ 8.10

Skiltning på bebyggelsens facader skal udføres som løse bogstaver/logo, som opsættes/males direkte på facaden.

§ 8.11

Skiltningen må ikke oplyses indefra (lyskasser og lign.), men kan belyses udefra med bagud og nedadrettet rettet lys.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

§ 9.1 Terrænregulering

§ 9.1.1

Terrænreguleringer nærmere på naboskel end 0,5 m er ikke tilladt.

§ 9.1.2

I skel mod veje skal niveauspring, som følge af terrænregulering etableres som skrån timer med bløde kurver og en hældning på højst 1:3.

§ 9.1.3

Støttemure må ikke være højere end 1 m og må ikke placeres nærmere skel end 1 m. Støttemure skal være skjult bag beplantning bestående af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af buske.

Kommentar

Eksempler på buske, som opfylder betingelserne i § 9.1.3: Almindelig Hvidtjørn, Almindelig Hyld, Blågrøn Rose, Druehyld, Engriflet, tjørn, hassel, hunderose, seljepil, tørst.

§ 9.2 Hegn

§ 9.2.1

Hegn nærmere skel end 5 m skal være levende hegn og/eller trådhegn.

§ 9.2.2

Hegn mod vejskel skal placeres mindst 0,5 m fra vejskel.

§ 9.3 Belysning

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 7 m over terræn.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

§ 10.1 Tilslutning til forsyningskilder

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

§ 10.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er varmforsynet.

Kommentar

Frederikssund Kommune arbejder for at understøtte en fremtidssikring af teknologiske løsninger og anlæg. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.

§ 10.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §§ 5.3 - 5.4.

§ 11 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

§ 11.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 165 sker en delvis ophævelse af følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 18eø, 18gk, 18ev, 18gf, 18gg, 18ez, 18eu, 18eq, 18ep, 18et, 18fs, 18ex, 18gi, 18fp, 18ey og 18eæ,
Ude Sundby, Frederikssund Jorder

Tinglyst: 17.01.1962

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Servitutten aflyses for den del der omhandler bebyggelse, bolig, bebyggelsesgrad/udnyttelsesgrad og beplantning startende med "ejendommen sælges til industribebyggelse..." gående til "...Skrænten mellem det høje og lave areal søges bevaret."

Matr.nr. 3z, Ude Sundby, Frederikssund Jorder

Tinglyst: 28.11.1969

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg

Servitutten aflyses for den del der omhandler bebyggelse, bolig, bebyggelsesgrad/ udnyttelsesgrad, parkering og beplantning startende med "... Ejendommen må kun bebyggelse med bygninger til industriformål." gående til "...Køberen forpligtiger sig til at vedligeholde denne beplantning, som han ikke må foretage ændringer i uden byrådets samtykke."

Matr.nr. 3p, Ude Sundby, Frederikssund Jorder

Tinglyst: 13.04.1962

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv akt 17_ZI_635

Servitutten aflyses for den del der omhandler anvendelse til industri med tilhørende bolig, godkendelse af bygningens placering, form, udseende og dimensioner, bebyggelsesgrad og afstand til skel og beplantningsbælte svarende til punkt c), d), e) og f) i servitutten.

Matr.nr. 3p, Ude Sundby, Frederikssund Jorder

Tinglyst: 14.08.1963

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. samt videresalg akr 17_Z-I_635

Servitutten aflyses for den del der omhandler anvendelse til industri med tilhørende boliger, godkendelse af bygningens placering, form, udseende og dimensioner og bebyggelsesgrad og afstand til skel svarende til punkt c), d) og e) i servitutten.

Matr.nr. 3p, Ude Sundby, Frederikssund Jorder

Tinglyst: 27.11.1964

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. samt evt tilbagekøbsret

Servitutten aflyses for den del der omhandler bebyggelse, boliger, parkering og beplantning startende med "Enhver bygning, der opføres på arealet..." gående til "...hvilket eventuelle bælte køberne er pligtige til at vedligeholde."

Matr.nr. 3r, Ude Sundby, Frederikssund Jorder

Tinglyst: 27.02.1963

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg

Servitutten aflyses for den del der omhandler bebyggelse, bolig, bebyggelsesgrad, parkering og beplantning startende med "Der må på arealet være een bolig..." gående til "...og til ikke at foretage ændringer i beplantningen uden efter samtykke fra byrådet."

Matr.nr. 18ea, 3q og 3v, Ude Sundby, Frederikssund Jorder

Tinglyst: 30.11.1965

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Indeholder bestemmelser om salg

Servitutten aflyses for den del der omhandler anvendelse til industri med tilhørende boliger, godkendelse af bygningens placering, form, udseende og dimensioner, bebyggelsesgrad og afstand til skel og parkering svarende til punkt c), d), e) og f) i servitutten.

Matr.nr. 3q og 3v, Ude Sundby, Frederikssund Jorder

Tinglyst: 11.09.1962

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykkelse mv, samt videresalg tilbagekøbsret mv

Servitutten aflyses for den del der omhandler bebyggelse, bolig, bebyggelsesgrad, parkering og beplantning startende med "Der må på arealet kun være een bolig..." gående til "...og til ikke at foretage ændringer i beplantningen uden samtykke fra byrådet."

§ 11.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 165 ophæves lokalplan 41, Erhvervsområde i den nordlige bydel, for det område, der er omfattet af lokalplan 165.

§ 12 RETSVIRKNINGER

§ 12.1 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.

§ 12.2 Dispensation

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

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

§ 12.3 Ekspropriation

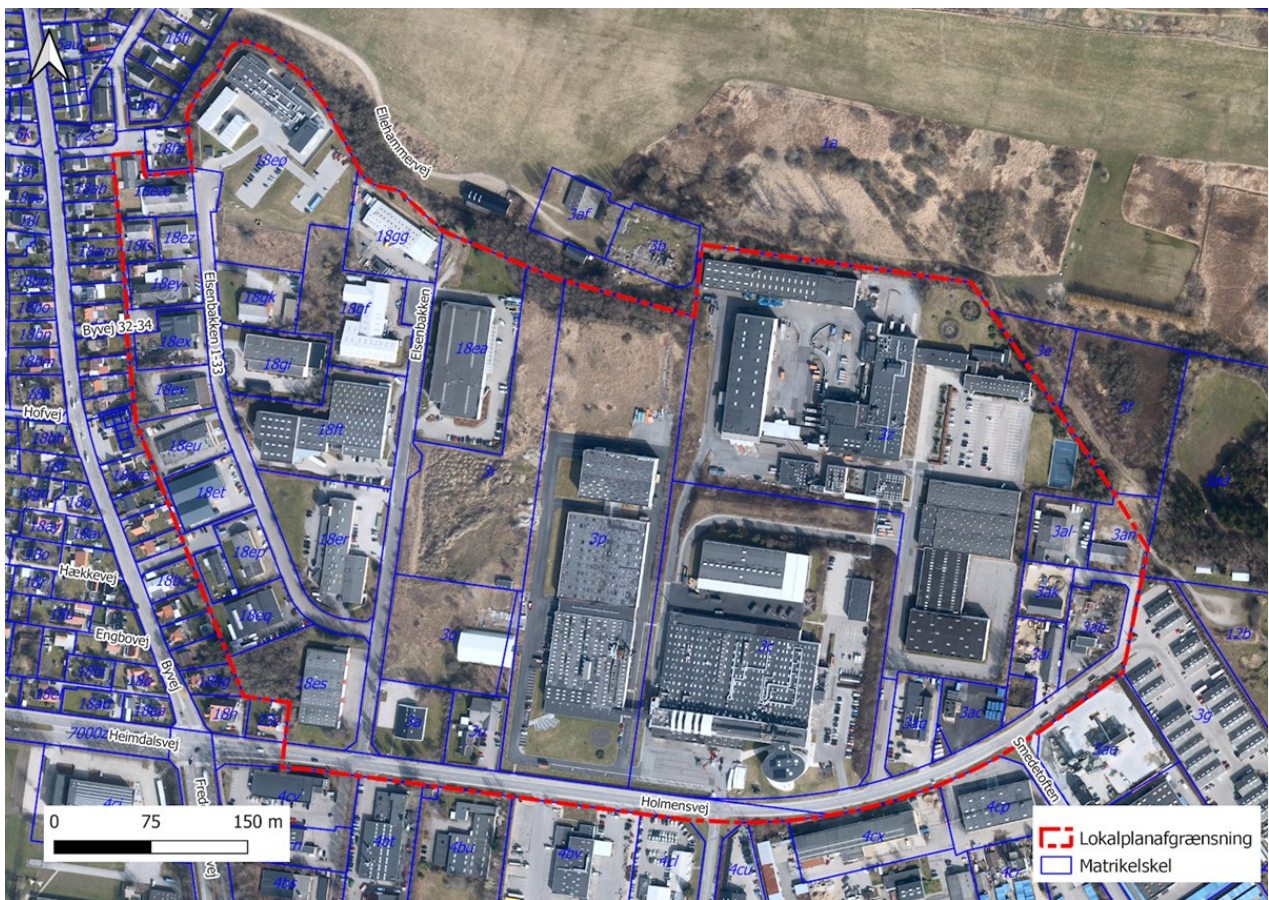
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

VEDTAGELSE

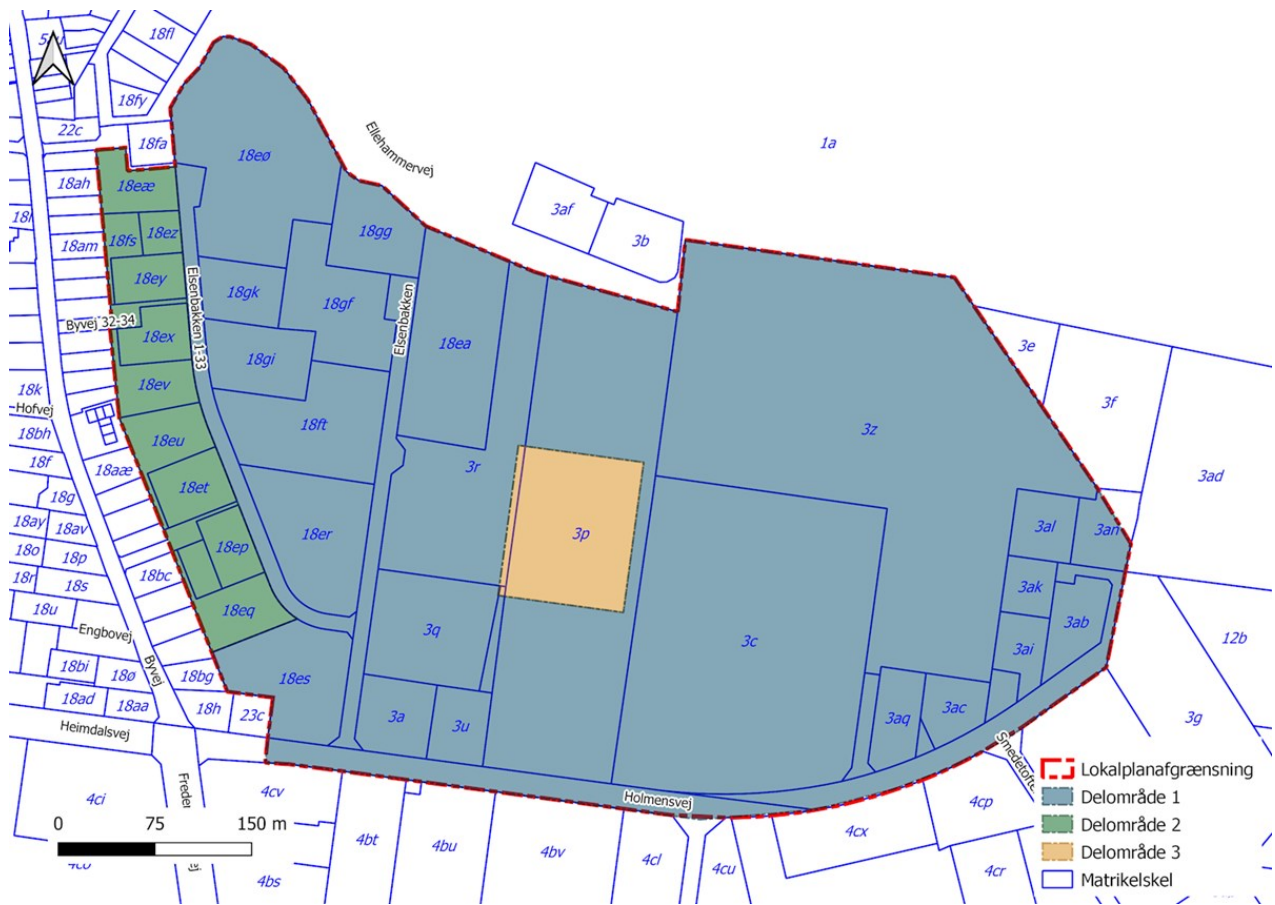
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den XX 20XX til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Kortbilag 1 - Afgrænsning



Kortbilag 2 - Delområder



Øvrige bilag

Se Skyggediagrammer for bebyggelse i 25 meters højde

