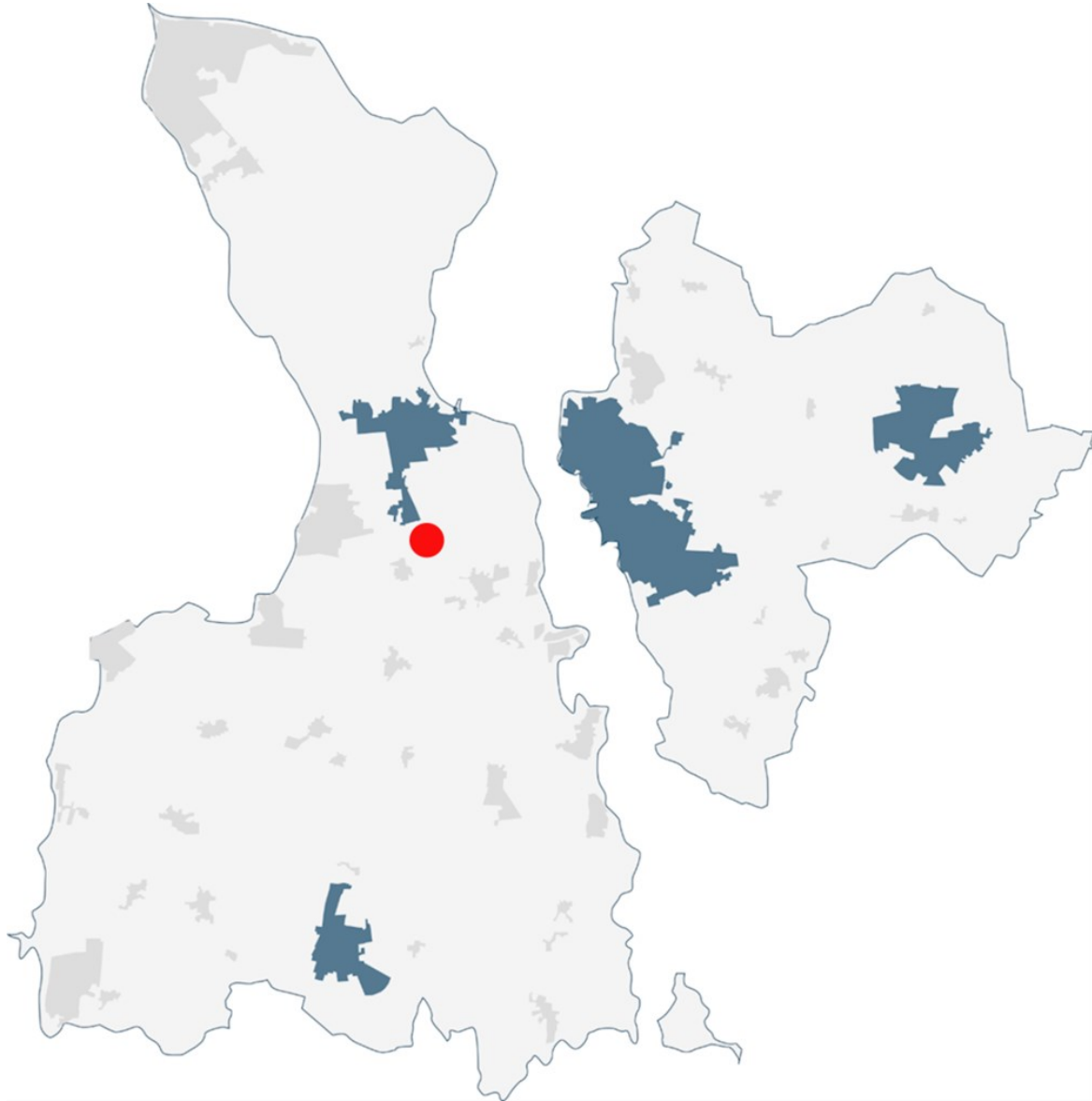


# Lokalplan 168 for et erhvervsområde syd for Over Dråby ved Jægerspris

Vedtaget DD. MM 20XX



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 168 for et erhvervsområde syd for Over Dråby ved Jægerspris	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Forhold til anden planlægning og lovgivning	5
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	9
Miljøvurdering	10
Midlertidige retsvirkninger	11
Bestemmelser	12
Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold	18
Kortbilag 2 - Adgangsveje, byggelinjer og beplantning	20

# Lokalplan 168 for et erhvervsområde syd for Over Dråby ved Jægerspris

## 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

## Formål

Plan og teknik besluttede på mødet den 29. marts 2023 at udarbejde et lokalplanforslag for et erhvervsområde syd for Over Dråby ved Jægerspris.

Formålet med lokalplanen er at give den eksisterende virksomhed på ejendommen bedre produktionsmuligheder. Virksomheden ønsker at udvide deres produktionsareal med tilhørende kontor, kantine og lager. Området er inden vedtagelsen af lokalplan 168 omfattet af lokalplan 71 fra 2003. Den ønskede udvidelse er ikke i overensstemmelse med bebyggelsesprocenten på 40 % og byggefelter udlagt kontor- og handelsvirksomheder i lokalplan 71. Lokalplan 168 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 45 samt fjernelse af byggefelter, således at virksomheden kan udvide deres erhvervsarealer. Lokalplanen muliggør bæredygtige tiltag i form af solcelleanlæg placeret på tage, overdækninger og terræn.

## Beliggenhed

Lokalplanområdet udgør et areal på 19.807 m<sup>2</sup> og er beliggende i et erhvervsområde syd for Over Dråby ved Jægerspris på Hornsherred. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 10aa Gerlev By, Gerlev. Området ligger i byzone og skal bevares som byzone.



*Foto 1 viser et oversigtskort over placeringen af lokalplanområdet inden for det eksisterende erhvervsområde ved Hyllestedvej syd for Over Dråby ved Jægerspris.*

## Indhold

Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af lettere industri-, lager-, værksteds- og transportvirksomhed, mindre lagervirksomhed samt kontor- og service erhverv. Der kan kun opføres

virksomheder eller anlæg, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, røg, luftforurening mv.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 45 %. Bebyggelse må maksimalt have en højde på 8,5 meter. Lokalplanen muliggør solceller på tage, overdækninger og på terræn. Planen sikrer, at solceller etableret på terræn ikke skaber gener for naboejendomme. Da der ligger en solvarmeanlæg på naboejendommen øst for lokalplanområdet, er det vurderet, at solcelleanlæg placeret på terræn inden for lokalplanen ikke er en væsentlig visuel forandring af det lokale miljø. I vurderingen indgår ligeledes, at ansøgende virksomhed ønsker at reducere sin CO<sup>2</sup>-udledning og har sat mål for at være Net-Zero i 2025 på egne direkte udledninger.

Endvidere ønsker virksomheden at opsamle og genanvende regnvand fra tage til egne produktionsaktiviteter i form af et regnvandsanlæg.

Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelser for beplantning.



Figur 1: Eksempel på solceller på overdækning.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet i dag rummer en finmekanisk værkstedsvirksomhed med tilhørende oplag, parkeringspladser og grønne områder i form af slået græs.

Lokalplanområdet er placeret i den sydøstlige del af et erhvervsområde, som indeholder erhverv i form af autoophug, genbrugsstation, kraftvarmeværk og mindre værkstedsvirksomheder og lettere industri. I erhvervsområdet findes flere boliger, som er etableret som portnerboliger i tilknytning til virksomhederne. Inden for erhvervsområdet og vest for lokalplanområdet, er et større ubebygget areal, som har en grøn karakter og som i dag delvist anvendes til oplag. Øst for lokalplanområdet ligger et solvarmeanlæg.

## 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

#### Byudviklingsstrategi

Lokalplanområdet ligger syd for Jægerspris, der er en af Frederikssund Kommunes centerbyer. I centerbyerne arbejder Frederikssund Kommune for at skabe vækst og sikre levende byer, hvor fællesskaber fremmes og den attraktive beliggenhed i naturskønne omgivelser udnyttes.

Lokalplanen understøtter kommunens byudviklingsstrategi ved at understøtte den gældende

kommuneplanbestemmelse om, der ikke må etableres nye boliger i erhvervsområdet, samt at der udbygges med solcelleanlæg i tilknytning til erhvervsområdet.

## Parkering

Lokalplanen ligger uden for de stationsnære områder, og lokalplanen giver mulighed for at etablere erhverv. I overensstemmelse med kommuneplan 2021 fastlægger lokalplanen dermed bestemmelser om, at der skal etableres:

- minimum etableres 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal for industri-, transport- og lagervirksomhed.
- minimum etableres 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal for kontor-, service-, entreprenør-, håndværks- og værkstedsvirksomhed.
- minimum 2 cykelpladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om parkering, som er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Ved etablering af parkeringsareal henvises til Ladestanderbekendtgørelsen BEK nr 181 af 05/03/2020.

## Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme E 6.1, der udlægger området til erhverv med en højde på højst 8,5 meter og en bebyggelsesprocent på højst 45 % for den enkelte ejendom.

Kommuneplanrammen åbner mulighed for butiksareal til salg af egne produkter på maks. 100 m<sup>2</sup>.

Desuden må der ikke etableres boliger eller anden miljøfølsom anvendelse.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

## Planloven

### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 168, ophæves lokalplan 71 fra 2003, på alle punkter med undtagelse af §§ 10.1 - 10.4 om grundejerforeninger og § 11.1 om tilslutningspligt til varmforsyning, for det område, der er omfattet af lokalplan 168.

### Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 168 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område: Matr.nr. 10aa, Gerlev By, Gerlev.

Tinglyst: 11.06.2003

Titel: Lokalplan nr. 71.

### 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.

## Støjforhold

Lokalplanen giver mulighed for støjende aktiviteter i form af et let industri- og håndværkervirksomhed og logistik- og transportvirksomhed. Der kan kun opføres virksomheder eller anlæg, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, røg, luftforurening mv. Mod omkringliggende boliger inden for lokalplan 168, må der ikke støjes mere end 60 dB fra erhvervsaktiviteter.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

## Anden lovgivning

### Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 2019, som sætter de overordnede rammer for fysisk 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 øvrige hovedstadsområde. Her kan kommunen udlægge ny byzone, når planlægningen følger planlovens regler om byvækst, byudviklingen er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund, og byudviklingen bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land. Der skal herudover foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser, fx hensyn til natur, landskab, oversvømmelsesrisiko og drikkevand.

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende erhvervsområde i tilknytning til Jægerspris. Der udlægges ikke ny byzone.

Den byudvikling, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

## Natura 2000, beskyttede arter og natur

Frederikssund Kommune skal sikre, om 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.

Frederikssund Kommune kan ikke give 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.

Der er ikke registreret bilag-iv arter eller beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Nærmeste registrering af markfirben er i Gerlev, ca. 1,35 km fra lokalplanområdet. Inden for lokalplanområdet eksisterer i dag en jordvold etableret af overskudsjord fra tidligere byggeri. Jordvolden har eksisteret i ca. 3 år og er vurderet i en tilstand, som udgør et muligt habitat for markfirben.

Lokalplanområdet er besigtiget for forekomst af markfirben inden for tre perioder i 2023 heraf hver anden uge i perioden april-maj samt besigtigelse i juni samt september. Der blev ikke registreret markfirben ved besigtigelserne. Det er på den baggrund vurderet, at jordbunken ikke udgør et habitat for markfirben.



*Foto af jordvold i sydøstlige del af lokalplanområdet.*

Lokalplanområdet omfatter ikke våde eller fugtige arealer, som kunne være yngle- eller rasteområder for beskyttede padder. Der skal ikke fældes større eller ældre træer, som kunne være levested for flagermus.

Planen omfatter et område, som ligger i en afstand af 2 km til de nærmeste Natura 2000 områder: N136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov og Fuglebeskyttelsesområde 105 Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø. Lokalplanen vil ikke påvirke Natura 2000 områdets habitatnatur eller



## udpegningsarter

Frederikssund Kommune vurderer, at planen ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt eller beskadiger/ødelægger plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

## Spildevandsplan 2013

Lokalplanområdet er separatkloakeret, således at spildevand og overfladevand afledes i hvert sit ledningssystem.

Overfladevand fra befæstede arealer afledes til eksisterende regnvandsledning i lokalområdet. Lokalplanområdet må maksimalt befæstes i overensstemmelse med den i spildevandsplan 2013-2021 del af opland 704 fastsatte afløbskoefficient på 0,5 for erhverv.

Hvis der befæstes mere, og beregninger viser, at afløbskoefficienten overskrides, skal den enkelte grundejer etablere forsinkelse inden for egen matrikel, så spildevandsplanens krav om afløbskoefficient overholdes.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan/tillæg til Spildevandsplanen.

Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan for området, der bestemmer, hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

## Vandområdeplanerne 2021-2027

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanerne 2021-2027 for vandområdedistrikt II – Sjælland. Hver vandområdeplan 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.

Byrådets fysiske planlægning må ikke forringe tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanerne eller forhindre, at de fastlagte miljømål i vandområdeplanerne kan opfyldes.

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

### **Grundvand**

Lokalplanens område ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Lokalplanens område ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (inden for OSD). Der må således ikke nedsives beskidt vand fra tage eller veje og parkeringspladser mv. til grundvandet. Vandet skal i stedet ledes til regnvandsledning, og overflader og belægninger skal være tætte.

Frederikssund Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke eller øge risikoen for grundvandet.

## Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, fx 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 Roskilde Museum, ROMU.

## Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

## Forsyningsforhold

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af Jægerspris Kraftvarme A.m.b.a.

Bestemmelsen i lokalplan 71 om tilslutning til fjernvarmeforsyning videreføres for lokalplanområdet. Dette medfører, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før bebyggelser er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

### Trafikale forhold

Lokalplanen giver mulighed for en mindre forøgelse af erhvervsbebyggelse i et eksisterende erhvervsområde, hvor kommunen vurderer, at vejkapaciteten er god.

Lokalplanen medfører således ingen væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

### 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

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven, men det er 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

Der er anmeldepligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten 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) (LBK nr. 4 af 03.

januar 2023), § 8, stk. 2.

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

Afgørelsen er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- at det vurderes, at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV. Dette er belyst med notat fra Natur360.
- at planen ikke påvirker beskyttet natur, drikkevandsinteresser eller landskab.

## 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 vedtagne 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 muliggøre udvidelse af erhvervsareal i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området.
- at sikre en grøn afskærmning i form af beplantning mod det åbne land

### *Kommentar*

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

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnummer 10aa Gerlev by, Gerlev, samt alle matrikler der efter **XX.XX.20XX** udstykkes herfra.

Lokalplanområdet inddeles ikke i delområder.

### § 2.2 Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3 ANVENDELSE

### § 3.1.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål og offentlige formål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, mindre lagervirksomhed samt kontor- og service erhverv.

Der må inden for området kun udøves virksomhed, som kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Støjgrænseværdien for erhvervsområdet er 60 dB.

### § 3.1.2

Der må i forbindelse med virksomheders produktion etableres butik med salg til private og erhverv.

## § 4 Udstykning

Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse, der er mindre end 2000 m<sup>2</sup>. Grundbredder må ikke være mindre end 30 meter.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING



## § 5.1 Veje

### § 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Håndværkervej, som vist på kortbilag 2.

### § 5.1.2

Der må ikke etableres overkørsel til Hasselhøjvej.

## § 5.2 Parkering

### § 5.2.1

Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal for industri-, transport- og lagervirksomhed.

### § 5.2.2

Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal for kontor-, service-, entreprenør-, håndværks- og værkstedsvirksomhed .

### § 5.2.3

Parkeringspladser skal etableres med en bredde på mindst 2,5 meter og en længde på mindst 5 meter.

### § 5.2.4

Der skal etableres minimum 2 handicap p-pladser med bredde på min. 3,5 m og længde på min. 5 m.

### § 5.2.5

Langtidsparkering af erhvervskøretøjer, campingvogne og autocampere må ikke finde sted på områdets veje, stier, parkeringspladser eller fællesarealer.

## § 5.3 Cykelparkering

### § 5.3.1

Der skal etableres 2 cykelpladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang af primær bebyggelse

#### § 6.1.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 % af arealet af den enkelte ejendom. Omfanget er eksklusiv sekundær bebyggelse.

#### § 6.1.2

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

#### § 6.1.3

Bygningshøjde må højst være 8,5 m.

#### § 6.1.4

Butikker i forbindelse med virksomheders produktion må have en størrelse på maksimalt 100 m<sup>2</sup>.

### § 6.2 Placering af primær bebyggelse

#### § 6.2.1

Bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 meter.

#### § 6.2.2

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel til Håndværkervej end 6 meter som vist med vejbyggelinjerne på kortbilag 2.

#### § 6.2.3

Primær bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel til Hasselhøjvej end 5 m, som vist på kortbilag 2.

### § 6.3 Omfang af sekundær bebyggelse og flagstænger

#### § 6.3.1

Udover carporte og overdækninger til cykelparkering må der højst opføres 50 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse pr. grund inden for lokalplanområdet.

#### § 6.3.2

Sekundær bebyggelse må gives en højde på højst 5 m.

#### § 6.3.3

Sekundær bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

#### § 6.3.4

Der må højst opsættes 1 flagstang pr. ejendom.

#### § 6.3.5

Flagstænger må gives en højde på højst 8 m.

#### *Kommentar*

*Sekunder bebyggelse kan f.eks. være redskabsskure, udehuse, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser drivhuse med mere.*

### § 6.4 Placering af sekundær bebyggelse

#### § 6.4.1

Sekundær bebyggelse må ikke opføres tættere på naboskel end 2,5 m.

#### § 6.4.2

Sekundær bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel til Håndværkervej end 6 meter som vist med vejbyggelinjerne på kortbilag 2.

#### § 6.4.3

Sekundær bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel til Hasselhøjvej end 5 m.

#### § 6.4.4

Flagstænger skal placeres mindst 5 m fra nabo- og vejskel.

### § 6.5 Tekniske anlæg

#### § 6.5.1

Der må opsættes solcelleanlæg direkte på terræn inden for lokalplanområdet.

#### § 6.5.2

Solcelleanlæg placeret direkte på terræn må have en højde på maksimalt 3,5 m.

#### § 6.5.3

Solceller må ikke placeres, så de giver genskærsgener til nabobebyggelse.

#### § 6.5.4

Tekniske anlæg som antenne, sirenemaster, elevator, rækværk og solcelleanlæg på tage kan være højere end de angivne højder i § 6.1.3 og § 6.3.2

#### § 6.5.5

Der må opføres regnvandsanlæg til opsamling og genanvendelse af regnvand med en højde på maksimalt 8,5 m i tilknytning til bebyggelsen.

## § 7 BEBYGGELENS UDDSEENDE

### § 7.1 Facader på primær bebyggelse

#### § 7.1.1

Facadebeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

### § 7.2 Tage på primær bebyggelse

#### § 7.2.1

Tagbeklædningen skal udføres med teglsten af tegl eller beton, tagpap, skifer, metal i rød/brun/sort eller som grønt tag med tagvegetation i form af sedum, græs eller lignende (levende tag).

#### § 7.2.2

Tage- og tagrender må ikke opføres i zink.

#### § 7.2.3

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

#### § 7.2.4

Der må etableres solceller på tagflader.

### § 7.3 Facader på sekundær bebyggelse

#### § 7.3.1

Sekundær bebyggelse kan opføres i træ eller metal. Drivhuse kan opføres i glas.

### § 7.4 Tage på sekundær bebyggelse

#### § 7.4.1

Tagbeklædningen skal udføres med teglsten af tegl eller beton, tagpap, skifer, metal, integrerede solpaneler, i rød/brun/sort, eller som grønt tag med tagvegetation i form af sedum, græs eller lignende (levende tag). Drivhuse kan opføres med glastag.

#### § 7.4.2

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10. Drivhuse kan have et højere glanstal.

#### § 7.4.3

Der må etableres solceller på tagflader.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Terrænregulering

#### § 8.1.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +0,5/-1,5 m i forhold til det naturlige terræn.

#### § 8.1.2

Terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 m er ikke tilladt.

### § 8.2 Beplantning

#### § 8.2.1

Beplantning af fælles friarealer skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten. Der skal varieres i plantearterne som skal bestå af minimum 4 forskellige arter.

#### § 8.2.2

Der skal udlægges areal til et 4 m bredt beplantningsbælte, som vist på bilag 2. Arealet skal beplantes med egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske.

#### § 8.2.3.

Der skal udlægges areal til et 3 m bredt og 35 m langt beplantningsbælte langs Hasselhøjvej, som vist på bilag 2. Arealet skal beplantes med egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og/eller buske.

#### *Kommentar*

*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

Hegn må have en maksimal højde på 2 meter.

### § 8.4 Belysning

#### § 8.4.1

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet nedadvendt, og må have en højde på op til 4 m over terræn.

#### § 8.4.2

Inden for det markerede område på kortbilag 2 må der etableres lyskilder med en højde på op til 8 m over terræn.

#### § 8.4.3

Lyskilder skal placeres således, at de ikke skaber lysgener for nabobebyggelse.

## § 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

### § 9.1 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.

### § 9.2 Varmeforsyning

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

### § 9.3 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tage i brug før beplantning er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.2.2-8.2.3.

### § 9.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for erhvervsstøj er overholdt.

## § 10 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

### § 10.1 Ophævelse af servitutter

#### § 10.1.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 168 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område: Matr.nr. 10aa, Gerlev By, Gerlev.

Tinglyst: 11.06.2003

Titel: Lokalplan nr. 71.

### § 10.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter



§ 11.2.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 168 ophæves lokalplan 71, for erhvervsområde i Jægerspris, tinglyst 11.06.2003 på alle punkter med undtagelse af § 10 om grundejerforeninger samt § 11 om tilslutningspligt, for det område, der er omfattet af lokalplan 168.

## § 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

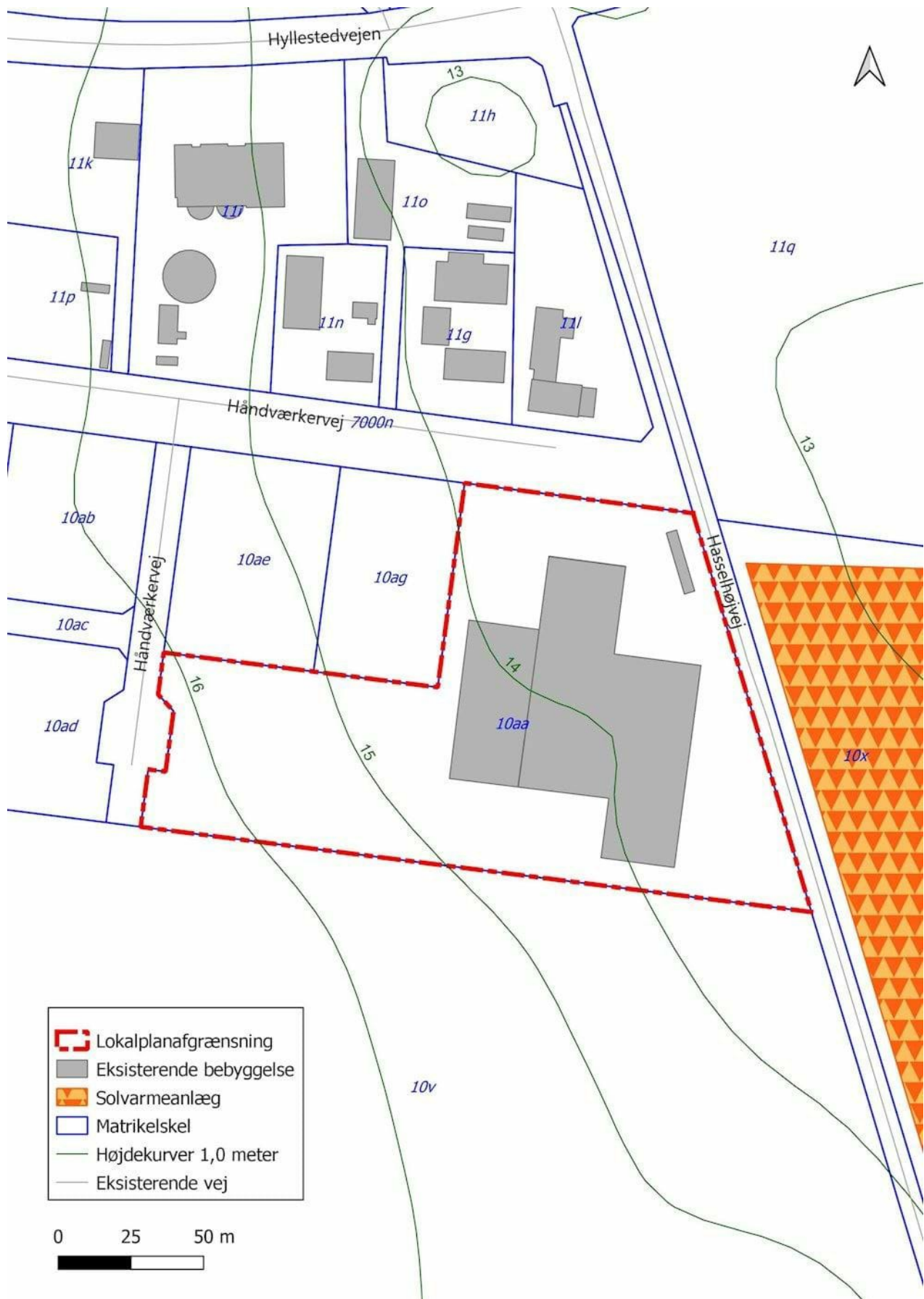
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

## VEDTAGELSE

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

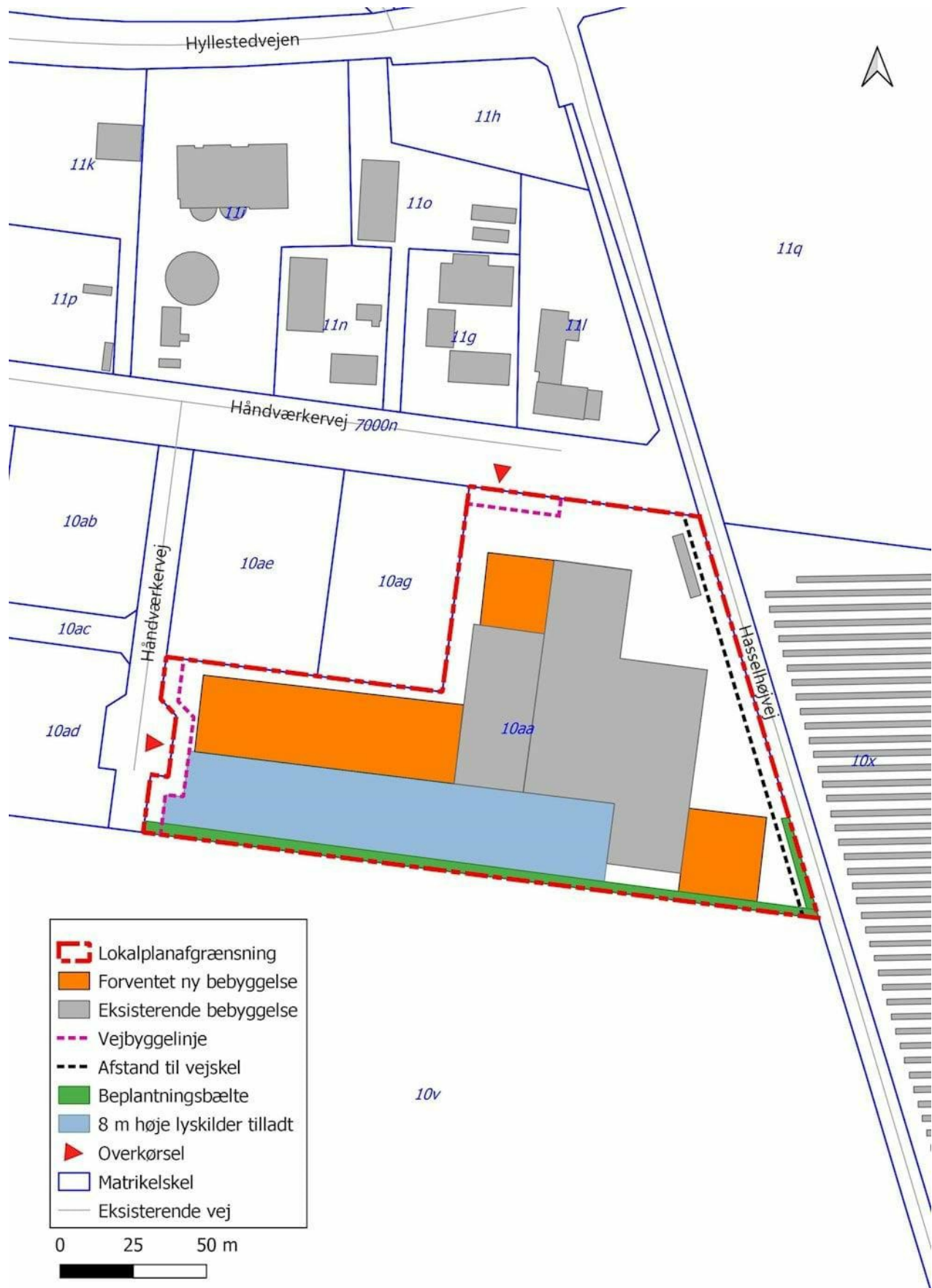
Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

# Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold



*Kortbilag 1 viser lokalplanens afgrænsning, eksisterende matrikelafgrænsningerne samt eksisterende bygningerne og solcellepark.*

## Kortbilag 2 - Adgangsveje, byggelinjer og beplantning





*Kortbilag 2 viser adgangsveje, beplantningsbælter, byggelinjer og forventet omfang af fremtidig bebyggelse.*

