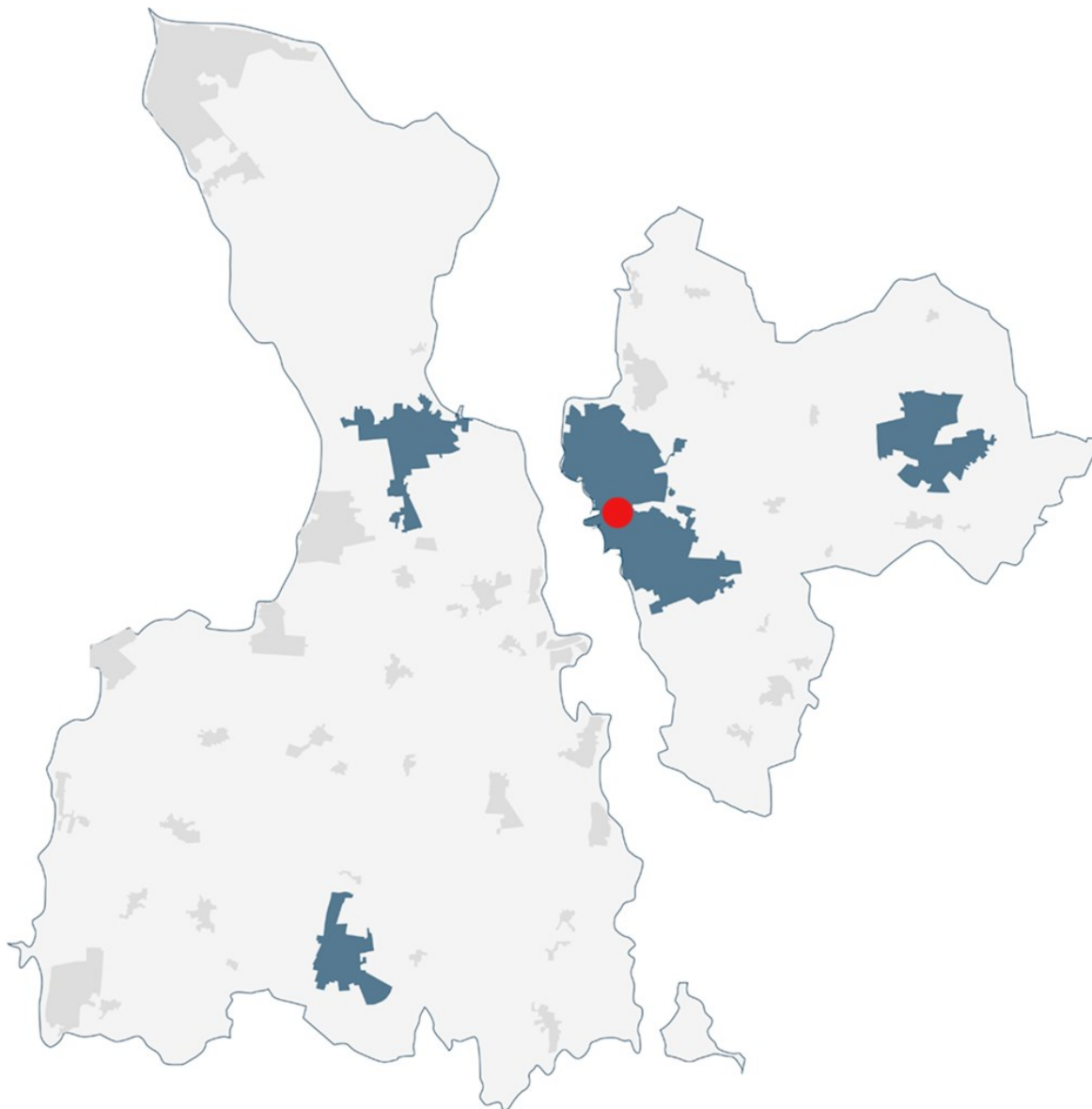


# Forslag til Lokalplan 007.1 - tillæg til lokalplan 007 Nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade/A C Hansensvej og Baneledet

I offentlig høring fra XX til YY.



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 007.1 - tillæg til lokalplan 007 nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade/A C Hansensvej og Baneledet	3
Hvad er en lokalplan og et lokelplantillæg?	3
Redegørelse	5
Lokalplantillæggets formål og beliggenhed	5
Lokalplantillæggets indhold og eksisterende forhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	18
Forsyning og tilladelser	25
Miljøvurdering	26
Midlertidige retsvirkninger	26
Bestemmelser	28
Kortbilag 1 - Afgrænsning	38
Kortbilag 2 - Delområder	39
Kortbilag 3 - Veje, stier og adgange	40
Kortbilag 4 - Affaldshåndtering og cykelparkering etage 1	41
Kortbilag 5 - Fælles friareal, sekundær bebyggelse, facadelinjer og cykelparkering	42

# Lokalplan 007.1 - tillæg til lokalplan 007 nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade/A C Hansensvej og Baneledet

## Hvad er en lokalplan og et lokelplantillæg?

### Hvad er en lokalplan?

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

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

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

### Lokalplanens opbygning

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

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

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

### Annoncering af lokalplanen

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.

### Hvad er et lokelplantillæg?

Hvis man ønsker at supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan eller byplanvedtægt kan det gøres ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som planen ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et tillæg. Når tillægget er vedtaget kan hverken tillægget eller lokalplanen læses uafhængigt af hinanden.

Det kan fx være hensigtsmæssigt at udarbejde et lokelplantillæg, hvis der kun ønskes ændret enkelte punkter i den gældende lokalplan. Det er ligeledes oplagt, når man udarbejder en temalokalplan for et område, der er omfattet af flere gældende lokalplaner, fx fordi man ønsker at regulere skiltning, parkering eller materialevalg. Det kan også være hensigtsmæssigt, hvis der skal bygges oven på noget eksisterende byggeri eller hvis en eksisterende bebyggelse skal ændre anvendelse, men man ønsker at opretholde bebyggelsens udseende, der allerede er beskrevet i den gældende lokalplan.

### Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillæggets redegørelse forholder sig til ændringerne der sker med tillægget.

I lokalplantillæggets bestemmelser skal der tages stilling til alle bestemmelser i den oprindelige lokalplan. Både hvis dem der ændres og dem der fastholdes. Lokalplantillægget skal forholde sig eksplicit til alle bestemmelser og kortbilag i den lokalplan der udarbejdes et tillæg til.

## Annoncering af lokalplantillæg

Et lokalplantillæg skal annonceres på samme måde som en lokalplan. Den offentlige høring af lokalplantillægget omfatter kun de ændringer og suppleringer, som lokalplantillægget tillægger den eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

## Redegørelse

# Lokalplantillæggets formål og beliggenhed

## Formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre ca. 50 ny boliger helt centralt og stationsnært i Frederikssund By. Byudvikling vil være med til at understøtte Frederikssunds Kommunes målsætning om at sikre Frederikssund By som en levende købstad, da de nye boliger vil være medvirkende til at skabe mere liv i byen. At byfortætte centralt i kommunens eksisterende hovedby er også bæredygtig byudvikling, da de nye boliger etableres i den eksisterende by og beboerne kan benytte de allerede etablerede funktioner i byen og er tæt på gode offentlige transportmuligheder.

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om at etablere boliger på parkeringshuset til butikscenteret ved Frederikssund Station. Dette er ikke muligt på gældende plangrundlag. Derfor udarbejdes dette tillæg til gældende lokalplan 007. Lokalplantillægget vil give mulighed for boliger på parkeringshuset til butikscenteret. Dertil vil tillægget fastsætte bestemmelser for skiltning indenfor lokalplantillæggets område. Tillægget til lokalplan 007 ændrer anvendelse, højder og etageantal i delområde 3 for parkeringshuset, således at det bliver muligt at etablere boliger på etage 4 og 5. Tillægget hæver bebyggelsesprocenten i hele planområdet.

Der udarbejdes et lokalplantillæg til det eksisterende plangrundlag, da boligerne skal etableres på eksisterende bebyggelse og Frederikssund Kommune ønsker at opretholde plangrundlaget for butikscenteret og parkeringshuset.

## Beliggenhed

Planområdet ligger centralt i den sydøstlige del af Frederikssund bymidte. Mod nord afgrænses området af Nygade og mod vest af A C Hansens vej. Mod øst afgrænses området af Sillebro Å og Frederikssund St. Mod syd afgrænser vejen Baneledet området. Planområdet ligger lige ved Frederikssund Station i det stationsnære kerneområde. Gågaden i Frederikssund, Jernbanegade, ender lige ved butikscenteret i krydset med Nygade og Ågade.



*Planområdets afgrænsning og beliggenhed i Frederikssund bymidte*

Området udgør ca. 2,5 ha og omfatter matrikelnumrene 7000cl, 7000av og 287 Frederikssund Bygrunde og dele af matriklerne 145d, 27as, 7000aø og 7000ah Frederikssund Bygrunde.

# Lokalplantillæggets indhold og eksisterende forhold

## Indhold

Størstedelen af bestemmelserne i lokalplan 007 fastholdes. I de følgende afsnit redegøres for lokalplantillæggets indhold og hvad det betyder, at tillægget giver mulighed for nye boliger på parkeringshuset.

## Områdets anvendelse

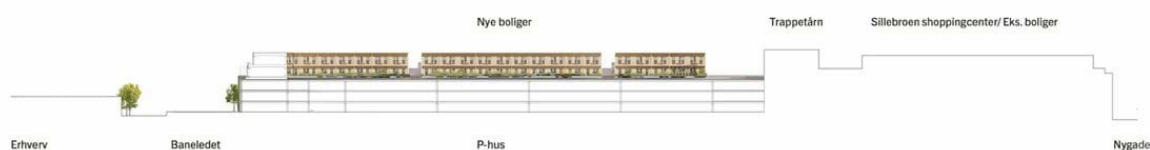
Lokalplantillægget muliggør, at der kan etableres to nye etager (etage 4 og 5) på parkeringshuset i delområde 3, som kan anvendes til etageboliger, mens etage 1, 2 og 3 fortsat skal være parkeringshus. Anvendelserne i delområde 1 og 2 fastholdes som i lokalplan 007. Anvendelsen af delområde 3 ændres med dette lokalplantillæg.

## Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplantillægget muliggør 4.000 m<sup>2</sup> ny boligbebyggelse på butikscenterets parkeringshus. Boliger skal forventeligt være 60-110 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til ca. 55 nye boliger.

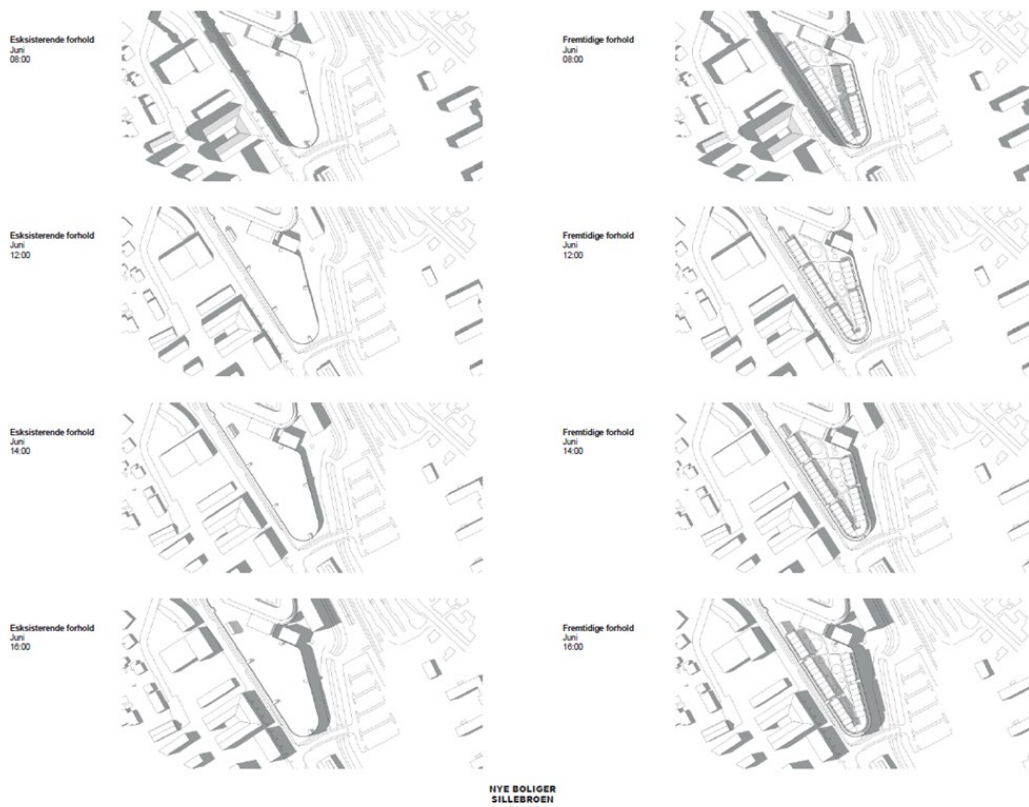
Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet hæves dermed fra 185% til 230%.

Etageantallet i delområde 3, hvor parkeringshuset ligger, og hvor de nye boliger skal ligge, hæves fra 3 (med udnyttet tagetage) til 5 etager. Samtidig hæves bygningshøjden i delområde 3 fra 12,5 meter til 16 meter, men tekniske anlæg, såsom antenne, sirenemaster, elevator, rækværk og solenergianlæg kan være højere, dog højest 18 meter højt. Højdebestemmelserne er svarende til bestemmelserne for bygninger i lokalplan 007 for delområde 1. På den måde tilpasses det nye byggeri det eksisterende byggeri i forhold til højde.

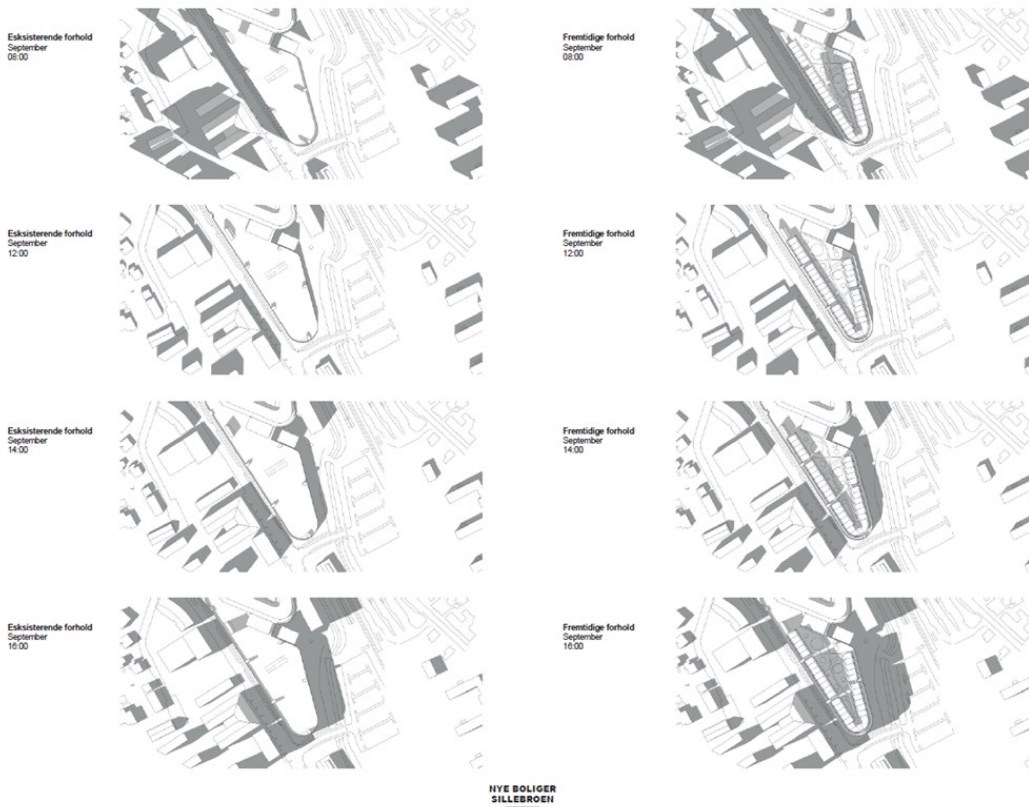


*Ovenstående billede viser at den nye boligbebyggelse ikke bliver højere end butikscenteret med eksisterende boliger*

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser skyggepåvirkningen af den nye bebyggelse. Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkningen fra det nye boligbyggeri vil have størst påvirkning på varegården og vejtilkørslen, der ligger øst for planområdet. Diagrammerne viser, at der oftest vil være den del af det fælles friareal, der ikke vil være skygge påvirket. Det fælles friareal vil dog være meget skygge påvirket i vinterhalvåret i eftermiddags og aften timerne, hvor den nye boligbebyggelse vil skygge for det fælles friareal. Planområdet ligger dog tæt på det større grønne område bløden, der ikke vil være skygge påvirket, når det fælles friareal er skygge påvirket.



*Skyggediagrammer for eksisterende og ny bebyggelse i juni*



*Skyggediagrammer for eksisterende og ny bebyggelse i september*



Bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering i delområde 1 og 2 fastholdes som i lokalplan 007.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

De nye boliger på parkeringshuset opføres i to etager. Hver etage opføres med et gennemgående gesimsbånd ud mod A C Hansens vej og Baneledet. Gesimsbåndet skal have lodrette takter og skal være i lyst gråligt metal. Gesimsbåndene skal være en spejling af materialer brugt til at bygge biografen, der ligger i forbindelse med butikscenteret. Facaderne på boligerne på parkeringshuset skal være i lyse, varme toner i metal, aluminium eller stål. I facaderne mod byen kan indgå partier med træ i op til 25% af det samlede facadeareal. Facaderne på boligerne skal referere til butikscenterets lyse teglsten. Tagterasseværn skal være i glas. Lokalplantillægget fastsætter bestemmelser om, at facader ind mod det fælles gårdrum skal være af træ.

Lokalplantillægget fastsætter bestemmelser om, at de nye boliger i delområde 3 skal opføres som en randbebyggelse ud mod A C Hansens vej og Baneledet, med indrykkede facader. Bestemmelsen om, at boliger skal opføres med indrykkede facader sikrer, at de nye boliger udformes efter et princip om tilbagetrunkne facader svarende til de eksisterende boliger på butikscentret. Derved videreføres butikscentrets overordnede geometri. De indrykkede facader muliggør også etableringen af tagterasser til alle boligerne. Facaderne på boligerne på etage 4 skal være indrykket minimum 1,5 meter fra parkeringshusets facade. Facaderne på boligerne på etage 5 skal være indrykket minimum 3 meter fra parkeringshusets facade.

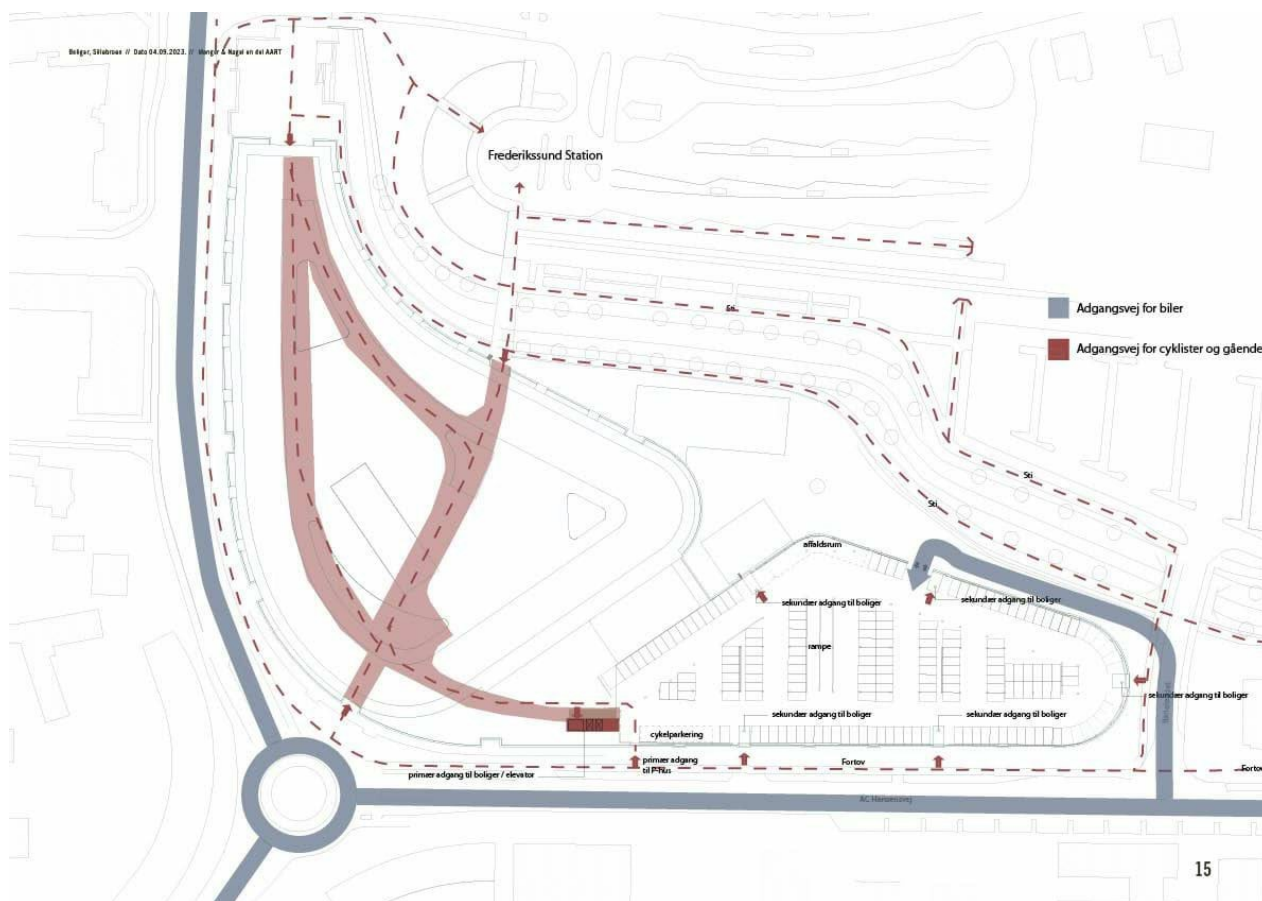
Bestemmelser om bebyggelsens udseende for etage 1-3 i delområde 3 og bebyggelsens udseende i delområde 2 fastholdes som i lokalplan 007.

## Adgangs- og parkeringsforhold

Som bilist ankommer man til boligerne på parkeringshuset ved at køre fra A C Hansens vej til Baneledet og derefter ind i parkeringshuset via eksisterende indkørsel i parkeringshuset, med mulighed for parkering i underliggende etager. Den primære adgang til boligerne på parkeringshuset er med den eksisterende elevator i butikscenteret, som kan tilgås fra alle parkeringsdæk. Der er dertil fem eksisterende trappetårne i parkeringshuset, der fungerer som sekundære adgange til boligerne.

Som blødtrafikkant, gående eller cyklist, ankommer man til boligerne ad eksisterende fortove, stier og cykelstier i området. Fra terræn er der ved de eksisterende trappetårne i parkeringshuset indgange til parkeringshuset ude fra offentlig vej. Elevatoren i butikscenteret kan også tilgås ved at gå gennem butikscenteret.

Det nederste boligplan på parkeringshusets etage 4 vil få direkte indgang til boligerne fra det fælles friareal. Der bliver adgang til boligerne på etage 5 fra en svalegang med udendørs trapper og lifte. Svalegangen og de udendørs trapper fra etage 4 til etage 5 vender mod det fælles opholdsareal på tagfladen.



Ovenstående billede viser at adgangsveje og stier indenfor og til planområdet.

Bestemmelser om veje og stier fastholdes som i lokalplan 007.

## Parkering

Med en parkeringsnorm på 0,6 afføder de nye boliger ca. 32 bilparkeringspladser. Bilparkeringen sker i parkeringshuset på parkeringsdæk under de nye boliger.

Omkring halvdelen af cykelparkeringen til de nye boliger skal placeres på tagfladen ved de nye boliger i tilknytning til elevatortårnet. Det betyder konkret, at ca. 45-65 af de i alt 110 cykelparkeringspladser til de nye boliger skal placeres inden for et nærmere bestemt område på fjerde etage inden for delområde 3. Den anden halvdel af cykelparkeringen placeres på terræn inde i parkeringshuset.

Siden vedtagelsen af lokalplan 007 er der vedtaget en temalokalplan for parkering i Frederikssund midtby, lokalplan 055, som aflyser parkeringsbestemmelserne i lokalplan 007.

Parkeringsbestemmelser fastholdes som i temalokalplan 055 for parkering i Frederikssund bymidte.

## Skiltning

Tillægget fastlægger bestemmelser om type, omfang, udformning, placering af og størrelse på skiltning med udgangspunkt i den hidtidige praksis for skiltning. Bestemmelserne muliggør moderne og tidssvarende skiltning på butikscenterets facader, som svarer til skiltningen på biografen, samtidig med, at bestemmelserne sikrer en visuel helhedsvirkning, hvor skiltningen er tilpasset butikscenterets arkitektur og størrelse.

Butikscenterets arkitektur og størrelse medfører, at der er behov for flere og større skilte end på en mindre ejendom i den historiske bykerne, hvor arkitektoniske og kulturhistoriske hensyn i højere grad medfører, at visse former for skiltning og reklamering kan være uhensigtsmæssige. Der gives mulighed for mere og større skiltning på butikscentret end i bymidten, da der er et andet behov for

skiltning på butikscenteret end på ejendommene i bymidten, og fordi butikscenteret indgår i en anden kontekst end det historiske købsstadsmiljø i strøggaderne. Skiltningen i gågaden består hovedsageligt af vandrette facadebånd som rektangulære logoer eller som fritstående bogstaver over facadepartierne. Hovedparten af forretningerne har også et eller to skilte placeret vinkelret på facaden med forretningens logo. Skiltning i gågaden er omfattet af Lokalplan nr. 017 for Frederikssund Bymidte, der fastlægger nærmere bestemmelser om placeringen, størrelsen, typen og antallet af skilte pr. virksomhed. Skiltningen i gågaden er tilpasset det gamle købstadsmiljø.

Lokalplantillægget muliggøre følgende skiltning indenfor planområdet: opsætningen af syv facadeskilte, herunder skilte med butikscentrets navn og logo over butikscentrets hovedindgange og på parkeringshuset, samt 25 bannerskilte på butikscentrets og parkeringshusets facader.

Lokalplantillægget aflyser bestemmelser om skiltning i lokalplan 007.

## Fælles friareal

Lokalplantillægget fastlægger et fælles friareal til boligerne i delområde 3 i det indre gårdrum på etage 4. Det fælles friareal skal give beboerne mulighed for ophold, leg og aktiviteter. Lokalplantillægget sætter bestemmelser om, at det fælles friareal skal beplantes med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af buske og græs. Alle boligerne udformes dertil med private tagterrasser ud mod offentlig vej.

Der er ingen bestemmelser om friarealer i delområde 3 i lokalplan 007. Bestemmelserne i lokalplantillægget er en tilføjelse.



*Visualisering af ny bygningsmasse til boliger på parkeringshuset set ovenfra. Boliger etableres med indrykkede facader, som spejler boligerne på butikscenteret og et friareal på midten af tagfladen. Facadeudtrykket på boligerne er ikke retvisende.*



*Visualisering af ny bygningsmasse til boliger på parkeringshuset set fra A C Hansens vej. Facadeudtrykket på boligerne er ikke retvisende.*

## Eksisterende forhold

Området ligger lige op ad Frederikssund Station, hvor der både er en S-togsforbindelse og busser, der forbinder området med resten af hovedstadsområdet. Den centrale placering sikrer også let tilgængelighed i forhold til servicefunktioner, såsom butikker i Frederikssund.

Vej- og stinettet i og omkring planområdet er allerede udbygget. Langs planområdet løber Nygade, A C Hansens vej og Baneledet. Sillebro Å løber langs planområdets østlige grænse. Langs vandløbet indenfor planområdet går en kommunal grussti, der forbinder torvet foran butikscenteret med Baneledet. Fra Frederikssund Station er der en trappeovergang ind til butikscenteret. Der er cykelstier langs både Nygade, A C Hansens vej og Baneledet.

Området rummer i dag et butikscenter, der åbnede i 2010. Før opførelsen af butikscentret lå en betonstøberivirksomhed, enkelte beboelsejendomme samt blandet detailhandel og erhverv i området.

Butikscentret indeholder foruden 60 butikker og serviceerhverv også 35 boliger på etage 3. Butikscentrets 60 forretninger varierer fra dagligvare- og udvalgswarebutikker til kundeorienterede serviceerhverv, herunder biograf. Butikscenteret har dertil en varegård og et parkeringshus i fire etager.

Butikscenterets første halvanden etager er bygget i lysegullige teglsten med større vinduespartier, der bryder facaden op. De øverste halvanden etager er opført i glas med lyst, næsten blåligt film på, der gør glasset uigennemsigtigt. På de øverste halvanden etager er der også vinduespartier, der bryder facaden op. Parkeringshusets facader er bygget op ad stålrammer med slyngplanter på, der giver parkeringshuset et grønt præg. For at bryde parkeringshusets facade op er der ved trappetårnene facadedele med samme lyse teglsten, som ses på butikscenterets facader.

Vest for planområdet, på den anden side af A C Hansens vej er der gennem de seneste par år bygget nye etageejendomme i tre til fire etager. De nye bebyggelser er opført i teglsten i både lyse og rødlige farver. Alle bygningerne har saddeltag.



*Butikscenteret med boliger på etage 3*



*Butikscenteret og parkeringshus*



*Butikscenteret og Sillebro Å*



*Biografen*





*Biografen og varegården*



*Parkeringshusets facader med slyngplanter*

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

anden lovgivning.

## Kommuneplan 2021

### 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 man på statsligt niveau ønsker at koncentrere hovedstadsområdets vækst jf. afsnit om Fingerplanen. Status som del af fingerbyen giver kommunens regionale center gode vilkår for udvikling. Inden for det regionale center ønsker Frederikssund Kommune at udnytte sit potentiale og at fastholde og udbygge sin position i konkurrencen med hovedstadsområdets større byer ved at tiltrække vækst og fremtidsmuligheder inden for handel, erhverv, uddannelse, kultur og bosætning mv.

Tillægget til lokalplan 007 underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at muliggøre bosætning tæt på gode kollektive transport muligheder og byfortætte i Frederikssund midtby, der sikrer befolkningsvækst i Frederikssund by. Byfortætningen vil være med til at skabe mere byliv i byen.

### Stationsnærhed og parkering

#### Stationsnærhed

De stationsnære områder og kerneområder skal udnyttes til tæt og bymæssig bebyggelse og indrettes med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik. Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, skal jf. Landsplandirektivet, Fingerplanen, placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært kerneområde. Lokalplantillægget muliggør boliger på fjerde og femte etage af parkeringshuset, hvilket har en intensiv karakter, blandt andet på grund af bebyggelsesprocenten, bygningshøjder og etageantal. Dertil ligger planområdet tæt på Frederikssund Station. Lokalplantillægget er dermed i overensstemmelse med gældende kommuneplan og Fingerplanen.

#### Parkering

Da lokalplanen ligger inden for de stationsnære områder, og lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger, fastsætter Kommuneplan 2021 bestemmelser om, at der skal etableres 0,6 bilparkeringspladser og 2 cykelparkeringspladser pr. etagebolig.

Disse bestemmelser er indskrevet i temalokalplan 055 for parkering i Frederikssund Bymidte. Temalokalplanen er fortsat gældende og lokalplantillægget er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen ift. parkering.

### Klimatilpasning

Planområdet ligger inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Inden for planområdet er der risiko for oversvømmelse ved havvandstigning og områder med risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Lokalplantillægget muliggør etageboligbebyggelse på fjerde og femte etage af parkeringshuset, hvilket sikrer bebyggelsen mod både risiko for oversvømmelse ved havvandstigning og risiko for

oversvømmelser i forbindelse med skybrud, da det ligger højt.

Frederikssund Kommune vurderer på den baggrund, at den nye boligbebyggelse er sikret mod oversvømmelse ved havvandstigninger og oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

## Kommuneplanrammer

Samtidig med, at Frederikssund Kommune udarbejder dette lokalplantillæg, udarbejder kommunen et kommuneplantillæg, der udlægger en ny ramme, som muliggør lokalplantillægget.

Kommuneplantillægget ændrer kommuneplanramme C 1.4, hvad angår bebyggelsesprocent og etageantal. Bebyggelsesprocenten ændres fra højst 120 til højst 230. Det højeste etageantal ændres fra 3 til 5.

Når Byrådet vedtager kommuneplantillæg 021, er lokalplantillæg 007.1 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

## 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
4. at offentligheden sikres adgang til kysten

Ved lokalplanlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal lokalplanen redegøre for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal det begrundes.

Planområdet er beliggende i byzone ca. 500 meter fra kysten.

Kystlinjen er en bebygget kystlinje, hvor der både ses etageboligbebyggelse på op til syv etager, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Dertil også skorstene tilhørende fjernvarmeværket og en etage boligbebyggelse på 14 etager. Mellem planområdet og kysten ligger der langs A C Hansens vej flere nye bebyggelser i tre til fire etager med saddetag og enkelte bygninger med faldt tag i op til syv etager. Mellem kysten og planområdet ligger Kalvøen, som er en gammel ø, hvis naturlige terræn hæver sig op i 9 m, og er dækket med tæt skov. Kalvøen skærmer dermed for, at bebyggelsen i planområdet fra syd og vest. Lokalplantillægget fastsætter bestemmelser om, at boliger på butikscenterets parkeringshus ikke afviger fra butikscenteret og boliger på butikscenteret ift. højde og volumen.



## Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplantillæg 007.1 sker en delvis ophævelse af lokalplan 007 nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade/A C Hansensvej og Baneledet fra 2007. Med vedtagelse af lokalplantillægget ophæves og erstattes følgende bestemmelser i lokalplan 007:

- § 2
- § 3
- § 4.6
- § 5
- § 8.1
- § 8.12
- § 9.9

§ 7 om parkering i lokalplan 007 er ophævet af temalokalplanen 055 for parkering i Frederikssund bymidte.

## Servitutter

Der ophæves ingen servitutter med vedtagelsen af lokalplantillægget 007.1.

## 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

Planområdet er udlagt som bolig og centerområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse. Dele af lokalplanområdet er støjbelastet.

Jf. Planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener med bestemmelser om afskærmningsforanstaltninger.

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

Da lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger i et område for blandede byfunktioner kan støjniveauet dæmpes ved at støjisolere den nye boligbebyggelse jf. Planlovens § 15 stk. 2 nr. 26.

Dertil skal det jf. miljøstyrelsens støjvejledning om støj fra veje sikres, at:

- Primære opholdsarealer har en støjpåvirkning på højst 58 dB,
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer, og
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt, er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden/støjkilden.

COWI og SWECO har udarbejdet en støjredegørelse af både trafikstøj og virksomhedsstøj i området.

## Trafikstøj

For at lokalplanen kan muliggøre boligbebyggelse forudsættes det, at støjniveauet bringes ned på højst 58 dB ift. trafikstøj på facader og arealer udlagt til opholdsarealer, jf. vejledende støjgrænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Der er lavet støjberegning på trafikstøj fra Nygade/Ågade, A C Hansens vej, Roskildevej, Bruhnsvej og Baneledet. Beregningen har vist at støjgrænser for trafikstøj er overskredet på alle facader og tagterrasser mod A C Hansens vej. På bagvedliggende bygninger og udendørs opholdsarealer i gården er krav overholdt.

Støjberegningerne har vist, at støjgrænserne for trafikstøj kan overholdes ved at bebyggelsen etableres med lukkede facadevinduer med lydisolerende ruder, så bestemmelserne vedr. indendørs trafikstøj overholdes med lukkede vinduer jf. det gældende Bygningsreglement.

Delvist åbne vinduer med støjdæmpende egenskaber kan jf. støjberegningen løses med støjdæmpende tagterrasseværn og lavtsiddende, tophængte ventilationsvinduer. På den måde kan skabes støjdæmpende foranstaltninger, som vil holde trafikstøjen under de gældende grænseværdier, jf. Miljøstyrelsens vejledning ”Støj fra veje”.

Tagterrasserne er ikke primært opholdsareal til boligerne. Derfor kan de godt være støjpåvirkede. Det primære opholdsareal til boligerne er i det indre gårdrum. Dette opholdsareal er ikke støjpåvirket.

## Virksomhedsstøj

De vejledende grænseværdier for den aktuelle områdetype jf. Frederikssund Kommunes "Forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering af visse aktiviteter" (2019) er opsummeret herunder. Grænseværdierne i kommunens forskrift følger i øvrigt Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder":

Områdetype/ støjbelastning fra virksomheder	Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-7.00
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, Centerområder (bykerner)	55 dB	45 dB	40 dB

Der er målt på støj fra biografen, fra dagligvarebutikken i butikscenteret og fra butikscenteret. Støjkilderne, der er blevet målt på er køleanlæg, ventilationsanlæg, kondensatorer, affaldshåndtering af erhvervsaffald (komprimator og afhentning/kørsel) i varegården og vareleveringer.

Støjredegørelsen viser, at støjgrænserne er overholdt i dag- og aften timerne. Der sker overskridelse af støjgrænserne for enkelte bygningsdele og tagterrasser tættest på varegården i nattetimerne ved tidlige vareindleveringer inden kl. 07.00. Støjredegørelsen konkluderer, at ved etablering af støjdæmpende foranstaltninger i form af tagterrasseværn kan støjgrænserne overholdes. Ejerne af butikscenteret har dertil oplyst, at der er indgået en aftale med virksomhederne i butikscenteret om, at der ikke må foregå vareleveringen inden kl. 07.00.

Lokalplantillægget fastsætter bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning, der sikrer, at gældende støjgrænser overholdes. Lokalplantillægget fastsætter ikke nærmere bestemmelser om den konkrete støjforanstaltning, for at give metodefrihed til at sikre, at støjgrænserne overholdes. Støjberegningen har vist, at det er muligt, at løse støjproblematikkerne.

## 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 ydre storbyområde inden for byfingeren, hvor der må ske byudvikling. Byfunktioner, som har intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder.

Planområdet er indenfor et stationsnært område. Der planlægges i dette lokalplantillæg ikke for en byfunktion af intensiv karakter, såsom koncertarena, store kontorfaciliteter eller butikscenter. Lokalplantillægget muliggør en boligudbygning svarende til ca. 55 etageboliger.

Den byudvikling, som lokalplantillægget 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.

Planområdet ligger ca. 500 m fra Roskilde Fjord, der er Natura 2000-område. Da planområdet i forvejen i vid udstrækning er bebygget og næsten fuldstændigt befæstet, og da lokalplantillægget kun muliggør ny bebyggelse oven på eksisterende bebyggelse, vurderer Frederikssund Kommune, 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

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

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg.

Da ny bebyggelse kun sker i højden stiger befæstelsesgraden ikke. Afløbskoefficient ændres derfor ikke.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.

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

## 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.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger hverken inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD), indvindingsområder eller indvindingsoplande. Den planlagte anvendelse til boligformål vil ikke udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

## Søer, vandløb og kystvand

Planområdet er i umiddelbar nærhed af et målsat vandløb, Sillebro Å. Området omfatter et allerede befæstet område med overfladevandhåndtering og vil fortsat selv håndtere overfladevandet. Der vil derfor ikke ske påvirkning af afstrømningen til Sillebro Å, eller den nedstrøms målsatte Roskilde Fjord.

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

## 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 og tilladelser

### Forsyningsforhold

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af E.ON. Tilslutningspligten til fjernvarme fastsat i lokalplan 007 fastholdes uagtet vedtagelsen af dette tillæg til lokalplanen.

#### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

#### Trafikale forhold

Butikscenterets parkeringshus er etableret med 755 parkeringspladser. Etableringen af boliger på øverste dæk i parkeringshuset vil betyde, at ca. 200 parkeringspladser nedlægges på parkeringshusets etage 4, hvor boligerne skal ligge og ca. 9 parkeringspladser på etage 1 i parkeringshuset for at gøre plads til affaldshåndtering og cykelparkering.

Ved at fjerne parkeringspladser i parkeringshuset nedsættes de dagsture, der kan ske til butikscenteret, da der er færre parkeringspladser til handlende i butikscenteret.

Lokalplantillægget giver mulighed for en mindre forøgelse af boliger i bymidten, hvor kommunen vurderer, at vejkapaciteten er god.

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

#### Parkeringsforhold i Frederikssund bymidte og butikscenteret

Parkeringsanalysen for Frederikssund Bymidte, udarbejdet i 2022, viser et stort overskud af parkeringspladser i butikscenterets parkeringshus og selv når der er flest, der benytter parkeringen i parkeringshuset, er belægningsen kun på højst 50 %. Dette betyder, at når der er flest, der benytter parkeringen i parkeringshuset, er der stadig 377 ledige parkeringspladser. Etablering af boligerne, som dette lokalplantillæg muliggør, kræver nedlæggelse af 213 parkeringspladser. Dvs. at ved etablering af boliger på øverste dæk vil der fortsat være et overskud på 165 parkeringspladser, når der er flest, der benytter parkeringen i parkeringshuset.

Parkeringshuset rummer 791 parkeringspladser. Med nedlægges af 213 parkeringspladser vil parkeringshuset fremadrettet rumme 578 parkeringspladser. Jf. parkeringsnormer i temalokalplan 055 vil eksisterende boliger (34 stk.) på butikscenteret kræve 21 parkeringspladser. De nye boliger (ca. 55 stk.) på parkeringshuset vil kræve 33 parkeringspladser. Butikscenteret med byggerettet på 26.000 m<sup>2</sup> vil kræve 520 parkeringspladser. Bestemmelser om parkering i temalokalplan 055 kan overholdes.

#### Affaldshåndtering

Der reserveres et areal til fælles affaldshåndtering til boligerne på parkeringshuset, som muliggøres med dette lokalplantillæg. Arealet til fælles affaldshåndtering er vist på kortbilag 4. Boligerne inden for delområde 3 må benytte sig af den fælles affaldsløsning, der er vist på kortbilag 4. De nærmere regler for opsamlingsmateriel og adgangsveje fremgår af kommunens gældende affaldsregulativ.

Veje og vendepladser skal dimensioneres til renovationsvogne.

## 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

Området omfattet af lokalplantillægget er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. Ændring af det kortlagte areals anvendelse til en mere følsom anvendelse kræver derfor en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

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 forurenet, 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 anmeldeligt ved flytning af jord i områder, der er kortlagt som forurenet. 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 vurderet planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2 (miljøscreening).

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:

- Planområdet er allerede fuldt udbygget. Den nye bebyggelse skal ligge oven på eksisterende byggeri.
- Der sker ikke påvirkning af natura 2000 områder, beskyttet natur eller arter. Der sker ikke påvirkning af grundvand eller drikkevand.
- Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen, men der er bebyggelse i mellem planområdet og kysten, hvilket gør, at bebyggelsen ikke vil påvirke kystforlandet.
- Planområdet er støjpåvirket, men lokalplantillægget fastsætter bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning, der sikrer, at gældende støjgrænser overholdes.

Kommune har på den baggrund vurderet, at lokalplantillægget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurderingsrapport.

## Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1 et

midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

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

# Bestemmelser

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

## § 1 FORMÅL

§ 1 i lokalplan 007 fastholdes og suppleres med nedenstående formål med lokalplantillægget.

Formål med tillæg til lokalplan 007 er at:

- Muliggøre boligbebyggelse på etage 4 og 5 i delområde 3
- Sikre at det fælles friareal til boligbebyggelsen i delområde 3 etableres som et samlet areal på etage 4 og beplantes
- Sikre hensigtsmæssig og tidssvarende skiltning på butikscenteret og parkeringshuset

### *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

Lokalplantillæggets område afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene 7000cl, 7000av og 287 Frederikssund Bygrunde og dele af matriklerne 145d, 27as, 7000aø og 7000ah Frederikssund Bygrunde samt alle matrikler der efter **XX.XX.20XX** udstykses herfra.

### *Kommentar*

*§ 2 i lokalplan 007 om lokalplanområdets afgrænsning aflyses og erstattes med ovenstående bestemmelse.*

### § 2.2 Delområder

Lokalplantillæggets område inddeles i delområder, som vist på kortbilag 2.

### *Kommentar*

*Området inddeles i delområder, fordi der gælder forskellige anvendelsesbestemmelser for de forskellige delområder.*

### *Kommentar*

*§ 3 i lokalplan 007 aflyses og erstattes med ovenstående bestemmelse.*

### § 2.3 Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### *Kommentar*

*§ 3 i lokalplan 007 aflyses og erstattes med ovenstående bestemmelse.*

## § 3 ANVENDELSE

§ 4.1-4.6 i lokalplan 007 om anvendelsen af delområde 1 og 2 fastholdes.

§ 4.7 i lokalplan 007 om anvendelsen af delområde 3 fastholdes.

§ 3.1

Etage 1, 2 og 3 i delområde 3 må kun anvendes til tekniske anlæg i form af parkeringsanlæg.

Etage 5 - Boliger
Etage 4 - Boliger
Etage 3 - Parkering
Etage 2 - Parkering
Etage 1 - Parkering

*Anvendelse af etagerne i delområde 3*

§ 3.2

Etage 1 i delområde 3 må også anvendes til affaldshåndtering og varegård.

§ 3.3

Etage 4 og 5 i delområde 3 må kun anvendes til boligområde i form af etageboligbebyggelse med tilhørende fælles friareal.

§ 3.4

Offentligheden må færdes på de fælles friarealer.

§ 3.5

Indenfor lokalplanområdet må der etableres tekniske anlæg og installationer til lokalområdets forsyning.

*Kommentar*

*§ 4.6 i lokalplan 007 om anvendelsen af delområde 3 aflyses og erstattes af ovenstående bestemmelser.*

*Kommentar*

*Eksempler på etageboligbebyggelse (sammenbyggede boligenheder i 2 eller flere etager med vandret lejlighedsskel):*

- *Etagebolig: Sammenbyggede boligenheder i to eller flere etager med vandret lejlighedsskel.*
- *Etagehus: Et hus i to eller flere etager med vandret (og evt. lodret) lejlighedsskel.*

*Kommentar*

*I forbindelse med boligen kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:*

- *at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom*
- *at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres*
- *at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik*
- *at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.*

*Disse erhverv er fx frisør, advokat, revisor- og arkitekt- virksomhed og lignende liberale erhverv samt*

*dagpleje.*

## § 4 Udstykning

Der må ske udstykning, matrikulering og arealoverførsel indenfor planområdet.

*Kommentar*

§ 5 i lokalplan 007 aflyses og erstattes med ovenstående bestemmelse.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

§ 6.1 og 6.2 om veje i lokalplan 007 fastholdes.

### § 5.2 Stier

§ 6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 og 6.7 om stier i lokalplan 007 fastholdes.

### § 5.3 Parkering

*Kommentar*

§ 5 i temalokalplan 055 om parkering i bymidten fastholdes.

### § 5.4 Cykelparkering

Cykelparkering til boliger i delområde 3 placeres som i princip vist på kortbilag 4 og 5.

*Kommentar*

§ 5 i temalokalplan 055 om parkering i bymidten fastholdes.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang af bebyggelse

§ 8.2-8.11 og 8.13 i lokalplan 007 fastholdes.

#### § 6.1.1

Bebyggelsesprocenten må højst være 230% for den enkelte ejendom inklusiv sekundær bebyggelse.

#### § 6.1.2

Indenfor delområde 3 må der højst opføres 4.000 m<sup>2</sup> boligbebyggelse.

#### § 6.1.3

Bygninger i delområde 3 må højst opføres i 5 etager.

#### § 6.1.4

Bygningshøjde i delområde 3 må højst være 16 m. Bygningshøjden måles fra kote 1,5. Se § 6.4.1 ift. tekniske anlæg.

#### § 6.1.5

Sekundær bebyggelse må gives en højde på højst 2,5 m. Orangerier må dog have en højde på højst 3 m. Højder måles fra niveauet på det fælles friareal på etage 4.

*Kommentar*

§ 8.1 og 8.12 i lokalplan 007 aflyses og erstattes af ovenstående bestemmelser.

*Kommentar til § 6.1.1*

Etageareal/etagemeterareal/bruttoetageareal er det antal kvadratmeter som det samlede areal af en bygnings etager udgør inklusiv overdækninger, udhuse, garager mv.

*Kommentar til § 6.1.4*

*Koten som bygningshøjden måles fra er svarende til stuegulvskoten i butikscenteret.*

*Kommentar til § 6.1.5*

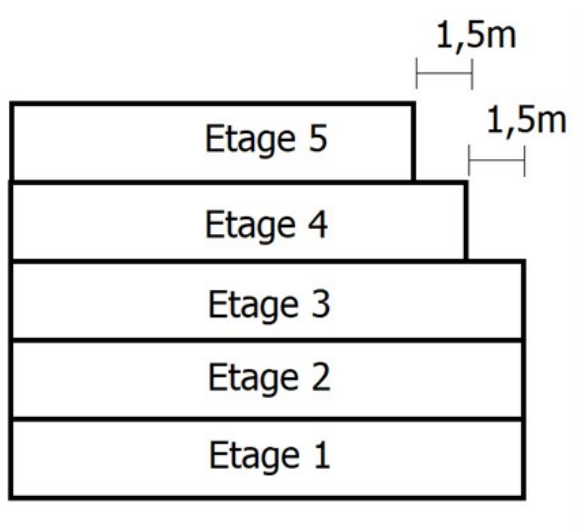
*Sekunder bebyggelse kan f.eks. være redskabsskure, udehuse, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser drivhuse med mere. Anlæg kan f.eks. være legeredskaber, flagstænger, transformerstationer og kabelskabe.*

## § 6.2 Placering af bebyggelse

§ 8.2-8.11 og 8.13 i lokalplan 007 fastholdes.

### § 6.2.1

Boligbebyggelse på etage 4 i delområde 3 etableres som en randbebyggelse og boligfacaderne skal placeres mindst 1,5 m fra facaden på etage 3, som vist på kortbilag 5 og på billedet herunder.



### § 6.2.2

Boligbebyggelse på etage 5 i delområde 3 etableres som en randbebyggelse og boligfacaderne skal placeres mindst 1,5 m fra facaden på etage 4, se kortbilag 5 of på billedet i § 6.2.1.

### § 6.2.3

Sekundær bebyggelse i det fælles friareal i delområde 3 skal placeres indenfor områderne til sekundær bebyggelse som vist på kortbilag 5.

### § 6.2.4

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering (§ 6.2.1 - 6.2.3).

*Kommentar*

*§ 8.1 og 8.12 i lokalplan 007 aflyses og erstattes af ovenstående bestemmelser.*

## § 6.3 Tagterrasser

Alle boliger indenfor delområde 3 skal have egen tagterrasse.

## § 6.4 Tekniske anlæg

### § 6.4.1

Tekniske anlæg som antenne, sirenemaster, elevator, rækværk og solenergianlæg må være højere end de angivne højder i § 6.1.4, dog højest 18 m.

### § 6.4.2

Der må opsættes solenergi på tagflader. Solenergianlæg må ikke opsættes op tagterrasser eller indenfor det fælles friareal jf. kortbilag 5

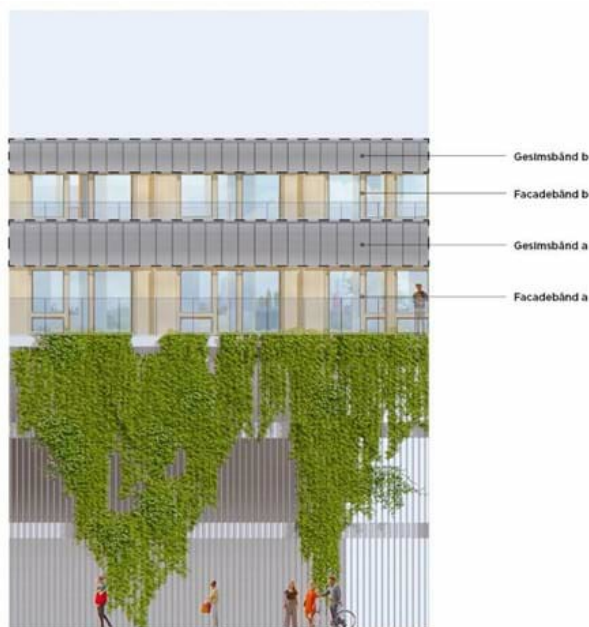
## § 7 BOLIGBEBYGGELSENS UDSEENDE I DELOMRÅDE 3

### § 7.1 Facader på bebyggelse

§ 9 om bebyggelsens udseende i lokalplan 007 for delområde 2 fastholdes.

#### § 7.1.1

De ydre facader på boligbebyggelsen på etage 4 og 5 i delområde 3 lagdeles i fire horisontale bånd. To facadebånd og to gesimsbånd, jf. nedenstående billede.



#### § 7.1.2

Facadematerialer på facadebånd a og b skal være aluminium eller stål. I de ydre facadebånd kan indgå partier med træ i op til 25% af det samlede facadebånd inklusiv vinduer.

#### § 7.1.3

Farven på facadebånd a og b skal være nuancerne gulbrun, lysbrunze, kobber, lys gylden okker, gulddokker eller mørk okker jf. nedenstående farvekort.



#### § 7.1.4

Farven på vinduer og døre skal være det samme som facadebånd a og b.

#### § 7.1.5

Facadematerialer mod det fælles friareal skal være i træ.

#### § 7.1.6

Gesimsbånd a skal have en højde på 1,2 m-1,8 m. Gesimsbånd b skal have en højde på 0,7 m-1,2 m.

#### § 7.1.7



Gesimsbånd a og b skal have med en lodret takt, der gentages hvert 0,4 m-0,7 m. Den lodrette takt skal markeres via en tilbagerykning eller fremrykning med en bredde på 20 mm-50 mm, jf. billedet i § 7.1.1.

§ 7.1.8

Materialer på gesimsbånd a og b skal være i aluminium, jern eller stål. Facader på trappetarne for flugtvejstrapper, skal have samme farve og facadebeklædning som gesimsbånd a og b.

§ 7.1.9

Sternkant skal være i samme materiale og farve som gesimsbånd a og b.

§ 7.1.10

Facadematerialerne på både facadebånd og gesimsbånd må højst have en glansværdi på 25.

§ 7.1.11

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres synligt på facader.

§ 7.1.12

Zink må ikke anvendes som byggemateriale til nedløbsrør, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

§ 7.1.13

Facader på sekundær bebyggelse i det fælles friarealet i delområde 3 skal opføres i træ. Facader på drivhuse og orangerier må opføres i glas.

§ 7.1.14

Alle boliger indenfor delområde 3 skal have adgang fra de indre facader.

§ 7.1.15

Der skal ske støjisolering af boligbebyggelsen, der sikrer, at vejledende støjgrænseværdier fra Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje" kan overholdes for boliger på både facader og indendørs- og udendørsopholdsarealer. Tagterrasser ved bebyggelsen ydre facader indgår ikke i de udendørs opholdsarealer.

§ 7.1.16

Der skal ske støjisolering af boligbebyggelsen, der sikrer, at ny boligbebyggelse kan overholde de vejledende støjgrænser for blandet bolig og erhvervsområder jf. Frederikssund Kommunes "Forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering af visse aktiviteter" (2019) og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder"

*Kommentar til § 7.1.3*

*Farven på facadebånd a og b skal spejle farven på teglstene på butikscenteret.*

## § 7.2 Tage på bebyggelse

§ 9 om bebyggelsens udseende i lokalplan 007 for delområde 2 fastholdes.

§ 7.2.1

Tage på boligbebyggelsen i delområde 3 skal udføres som fladt tag. Sekundær bebyggelse må opføres med taghældning.

§ 7.2.2

Tagbeklædning må ikke udføres i zink.

§ 7.2.3

Tagbeklædningen må højst have en glansværdi på 10.

§ 7.2.4

Ledninger til el, telefon, antenner og lignede må ikke føres synligt på tage.

§ 7.2.5

Tagbeklædning på drivhuse og orangerier må opføres i glas.

### § 7.3 Tagterrasser

Værn om tagterrasser på de ydre facader i delområde 3 skal være mindst 1,2 m højt og udføres i glas.

#### *Kommentar*

*Tagterrasseværn i glas skal være med til at sikre, at gældende støjgrænser kan overholdes.*

## § 8 SKILTNING

### § 8.1

Der må kun opsættes skilte for virksomheder med adresse på ejendommen.

### § 8.2

Skiltning er ikke tilladt på boligbebyggelse.

### § 8.3

Reklamering på torvet i delområde 1 er ikke tilladt, bortset fra skiltning på fast byinventar og midlertidig skiltning i tilknytning til spisesteder.

### § 8.4

Der må uanset de øvrige bestemmelser opsættes mindre henvisningsskilte til parkering, indgange og lignende, adfærdsskilte samt skilte til oplysning om overvågning, alarmgivere, sikkerhedsforanstaltninger og lignende indenfor planområdet. Skiltene må maksimalt gives højde x breddedimensionerne 1 m x 1 m

### § 8.5

Placering af skilte skal samordnes, dvs. at de skal enten placeres i samme højde over terræn eller samordnes lodret under hinanden for at sikre, at der opnås en god helhedsvirkning.

### § 8.6

Der må kun opsættes følgende facadeskilte:

1. Over butikscentrets indgang ved torvet i delområde 1 må der opsættes ét facadeskilt med butikscentrets navn og logo. Facadeskiltet må maksimalt gives højde x breddedimensionerne 1,5 m x 6,2 m.
2. Over butikscentrets indgang ved rundkørslen i delområde 2 må der opsættes ét facadeskilt med butikscentrets navn og logo. Facadeskiltet skal placeres over indgangspartiet og må ikke gives en bredde, som er større end indgangspartiets bredde.
3. På parkeringshuset ved krydset A C Hansensvej-Baneledet må der opsættes ét facadeskilt med butikscentrets navn og logo. Facadeskiltet må maksimalt gives højde x breddedimensionerne 1,5 m x 6,2 m.
4. Ved butikscentrets indgang fra Frederikssund St., dvs. ved gangbroen over Sillebroen Å, må der opsættes tre facadeskilte med maksimale højde x breddedimensioner på hhv. 1,5 m x 9,5 m, 5 m x 3 m og 6 m x 3 m.
5. Ved indkørslen til parkeringshuset i delområde 3 må der opsættes ét facadeskilt. Facadeskiltet må udformes som et pladeskilt. Skiltet må højst gives en bredde svarende til kørebanelinjen.

### § 8.7

Facadeskiltning skal udføres som løse enkeltstående bogstaver, symboler og logoer på facaden.

### § 8.8

Facadeskilte må ikke dække arkitektoniske elementer som f.eks. døre, vinduer, gesimsbånd, murede bånd og lignende.

§ 8.9

Facadeskilte må ikke have karakter af facadebeklædning.

§ 8.10

Overfladen på skilte må højst have en glansværdi på 10.

§ 8.11

Der må højst opsættes 25 bannerskilte på butikscenteret og parkeringshusets facader.

§ 8.12

Bannerskilte skal placeres centralt på facadeudsnit mht. afstand til næste facadeafsnit.

§ 8.13

Bannerskilte skal udformes, som udhængskilte. Bannerskilte skal have ens dimensioner på højst 6 m x 1 m.

§ 8.14

Der må opsættes reklamer på vinduer i butikscenterets facade.

§ 8.15

Belysning af skilte skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 9 m over terræn.

*Kommentar*

*§ 9.9 i lokalplan 007 om skiltning aflyses og erstattes af ovenstående bestemmelser.*

*Kommentar*

*Bestemmelse om belysning af skilte skal sikre, at belysningen ikke er blændende eller generende for forbipasserende, trafikken eller nabobebyggelser.*

## § 9 FÆLLES FRIAREAL

§ 10 i lokalplan 007 fastholdes.

### § 9.1 Fælles friareal

§ 9.1.1

Der skal anlægges fælles friareal i midten af gårdrummet på etage 4, som vist i princip på kortbilag 5.

§ 9.1.2

Alle ubebyggede arealer på etage 4 er en del af det fælles friareal.

§ 9.1.3

Indenfor det fælles friareal, som vist på kortbilag 5, kan der etableres legepladser der udgør højst 80 m<sup>2</sup>.

§ 9.1.4

Indenfor det fælles friareal, som vist på kortbilag 5, skal arealer, der ikke anvendes til stier, terrasse, sekundær bebyggelse, legeplads eller cykelparkering beplantes.

§ 9.1.5

Indenfor det fælles friareal må der pålægges højst 50 cm jord, for at muliggøre beplantning. Der må etableres hævede kanter på højst 70 cm, for at holde jorden inde. Der må etableres højbede.

### § 9.2 Beplantning

Beplantning af fælles friarealer skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af buske og græs for at øge biodiversiteten. Der skal varieres i plantearterne og arternes højder.

*Kommentar*

*Eksempler på buske, som opfylder betingelserne i ovenstående bestemmelse: almindelig hvidtjørn,*

*almindelig hyld, blågrøn rose, druehyld, engriflet tjørn, hassel, hunderose, seljepil, tørst.*

### § 9.3 Hegn

Der må ikke opsættes hegn indenfor det fælles friareal i delområde 3.

### § 9.4 Belysning

Belysning af stier i det fælles friareal i delområde 3 skal ske med parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter og nedadrettet lyskegle.

## § 10 AFFALDSHÅNDTERING, LEDNINGER OG FORSYNINGSANLÆG

### § 10.1 Affaldshåndtering

Affaldshåndtering for boligbebyggelsen i delområde 3 skal placeres som vist på kortbilag 4.

### § 10.2 Lednings- og forsyningsanlæg

§ 11 om ledning og forsyningsanlæg i lokalplan 007 fastholdes.

## § 11 EJERFORENING

§ 14 i lokalplan 007 fastholdes.

## § 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

§ 12 i lokalplan 007 fastholdes.

### § 12.1 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.

### § 12.2 Varmeforsyning

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

### § 12.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.

### § 12.4 Fælles friareal

Ny boligbebyggelse i delområde 3 må ikke tages i brug, før det fælles friareal er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.

### § 12.5 Støjdæmpende foranstaltninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det med beregning dokumenteres at støjgrænserne i § 7.1.15 og § 7.1.16 og bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum samt kontor er overholdt.

## § 13 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

§ 15 om ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan i lokalplan 007 fastholdes og suppleres med nedenstående bestemmelser.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplantillæg 007.1 ophæves og erstattes følgende bestemmelser i lokalplan 007 for nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade/A C Hansensvej og Baneledet, vedtaget 18. december 2007:

- § 2
- § 3
- § 4.6
- § 5
- § 8.1
- § 8.12
- § 9.9

## § 14 RETSVIRKNINGER

### § 14.1 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.

### § 14.2 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).

### § 14.3 Ekspropriation

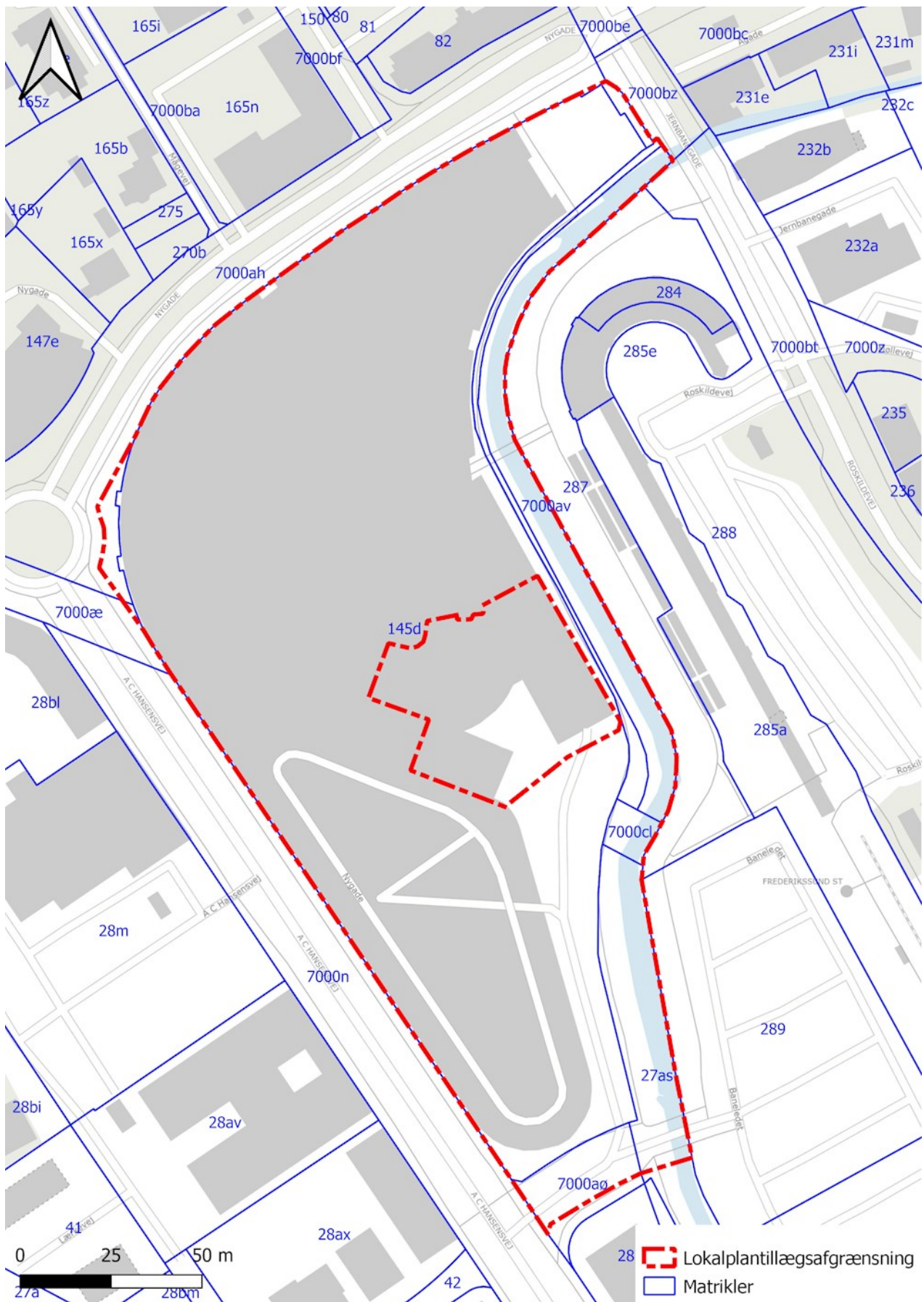
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

## VEDTAGELSE

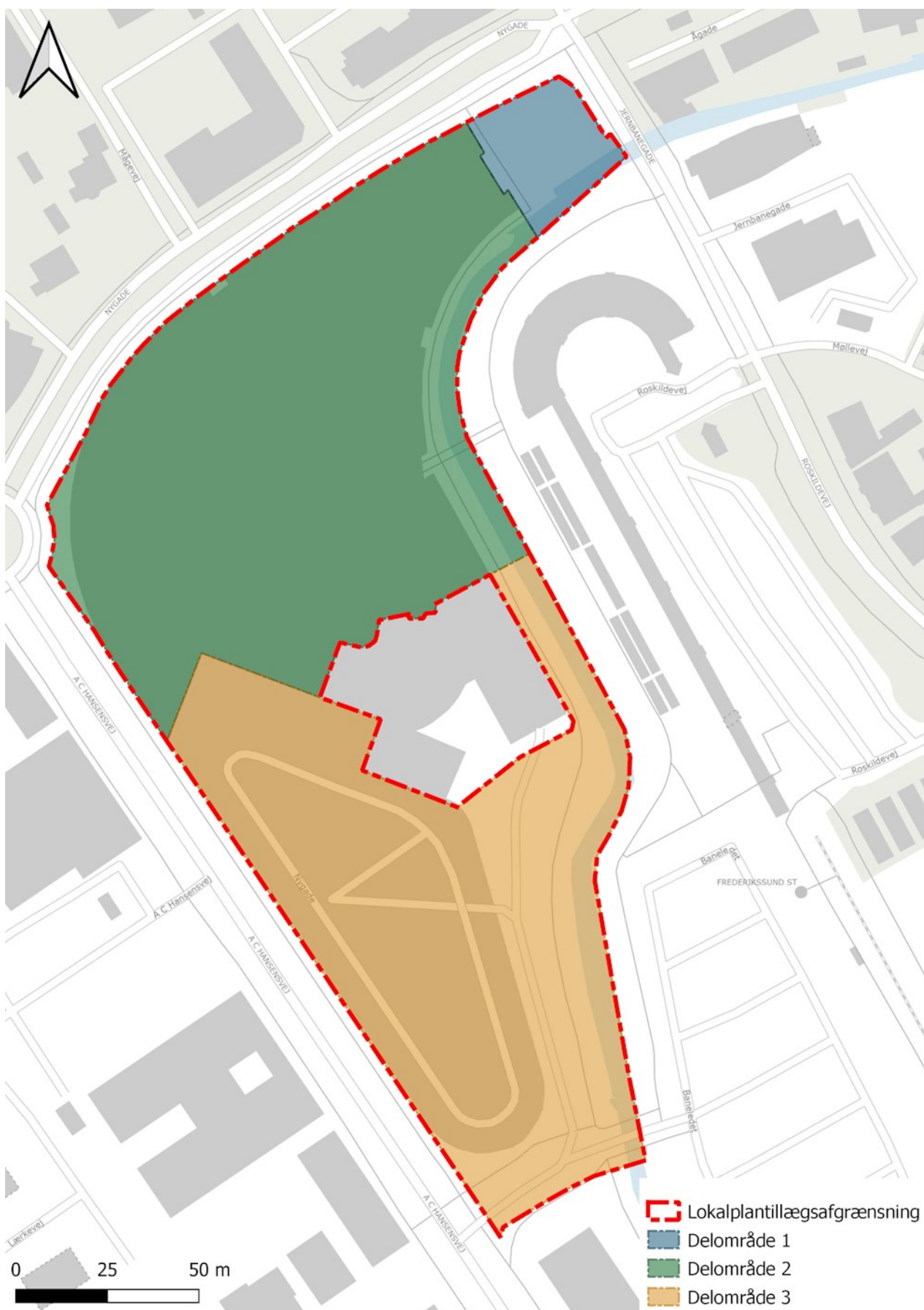
Således vedtaget af Frederikssund Byråd **XX 20XX** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

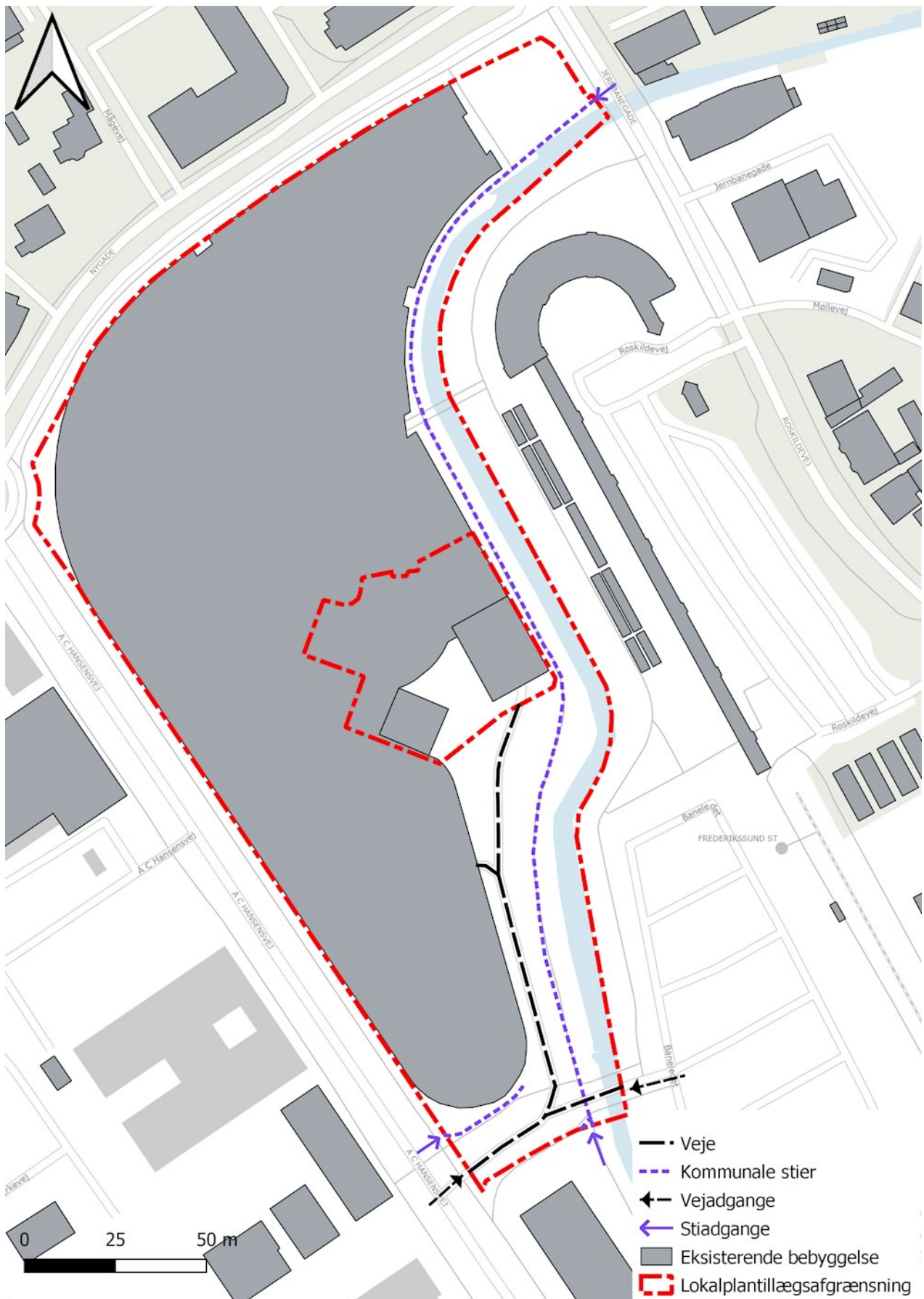
## Kortbilag 1 - Afgrænsning



## Kortbilag 2 - Delområder

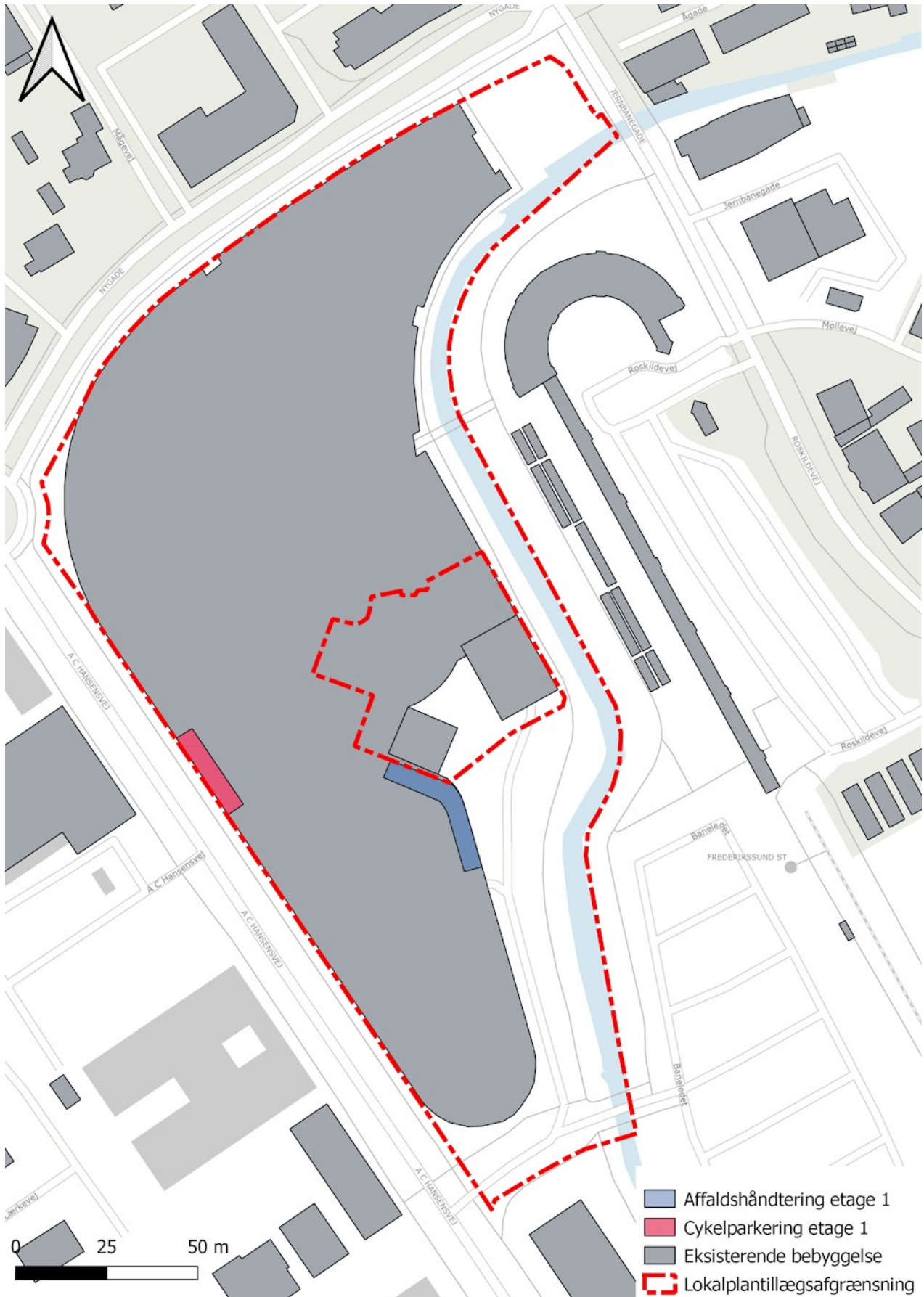


## Kortbilag 3 - Veje, stier og adgange





## Kortbilag 4 - Affaldshåndtering og cykelparkering etage 1



## Kortbilag 5 - Fælles friareal, sekundær bebyggelse, facadelinjer og cykelparkering

