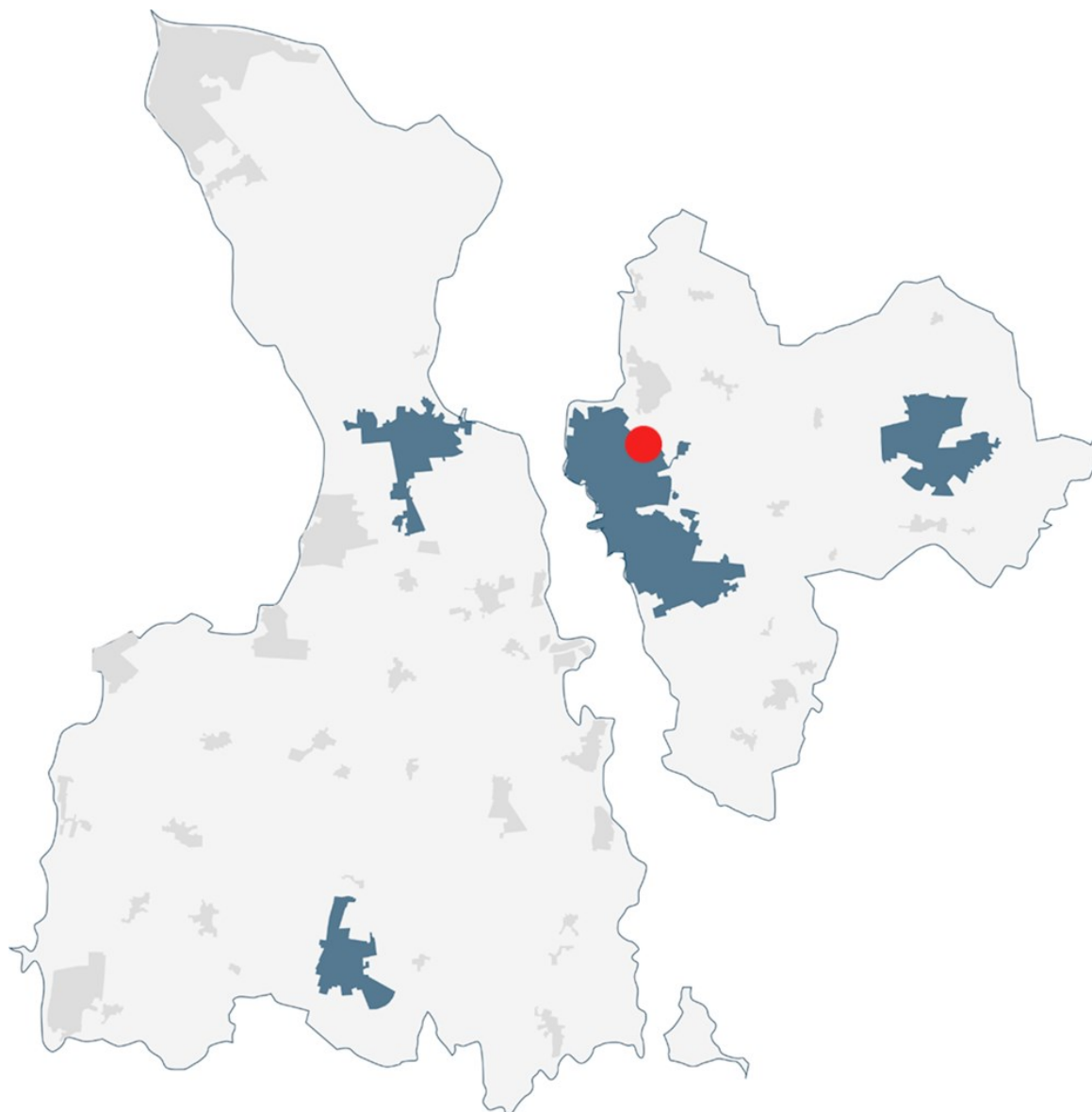


Kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund til Kommuneplan 2021

Vedttaget 20. december 2023



Indhold

Kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund	3
Hvad er et kommuneplantillæg?	3
Redegørelse	4
Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11
Miljøvurdering	21
Vedtagelse	22
Rammer	23

Kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund

Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen er Byrådets samlede plan for udviklingen i Frederikssund Kommune de næste 12 år. Kommuneplanen er den oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer med videre kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen. Planen omfatter hele kommunens geografiske areal. Kommuneplanen er ikke juridisk gældende overfor borgere, virksomheder, interesseorganisationer med videre, men Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Hvad er en kommuneplan?

Et kommuneplantillæg laver en ændring i den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser for rammer og/eller retningslinjer i kommuneplanen. Et kommuneplantillæg kan dække et større område eller en enkelt ejendom. Byrådet kan ikke vedtage en lokalplan, der er i strid med kommuneplanen, da Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Et kommuneplantillæg kan derfor være nødvendigt for at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Tillæggets opbygning

Oftest ændrer et kommuneplantillæg i kommuneplanrammerne. Ændres en kommuneplanramme vil kommuneplantillægget som oftest være bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser. Indledningsvist i redegørelsen beskrives tillæggets intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I bestemmelserne fastsættes overordnede rammer for den udvikling Byrådet ønsker i et rammeområde.

Helt nye byudlæg er omfattet af særlige krav om grundvandsredegørelse, arealbytte mv. I sådanne tilfælde skal kommuneplantillægget rumme yderligere redegørelse.

Tillægget skal i offentlig høring

Et forslag til kommuneplantillæg skal efter reglerne i Planloven vedtages af byrådet, og derefter annonceres og fremlægges som planforslag i offentlig høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til tillægget. Hvis høringssvarene kun medfører mindre ændringer i tillægget, kan tillægget herefter behandles og vedtages endeligt af Byrådet.

Redegørelse

Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold

Formål og indhold

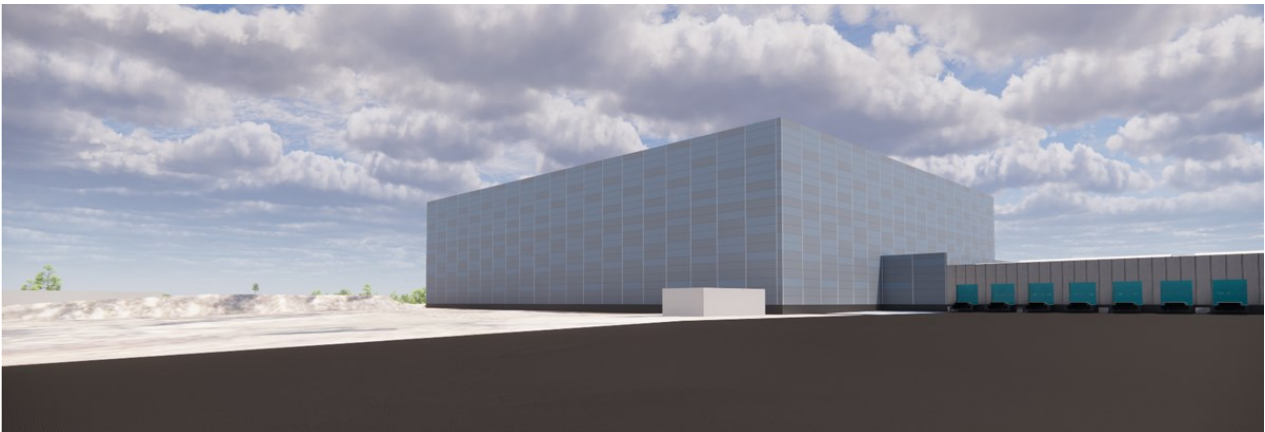
Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om at etablere et højlager på 25 meter i erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund. Dette kan ikke rummes indenfor glædende kommuneplanramme E 1.2, der kun muliggør bebyggelse i 15 meters højde. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg.

Formålet med nærværende kommuneplantillæg er at oprette en ny mindre kommuneplanramme, der tillader bebyggelse i 25 meters højde, kommuneplanramme E 1.10. De gældende anvendelser og regulering af bebyggelsens omfang i ramme E 1.2 videreføres i den nye kommuneplanramme E 1.10. Dertil tilføjes anvendelsen tekniske anlæg til både rammeområde E 1.2 og E 1.10.

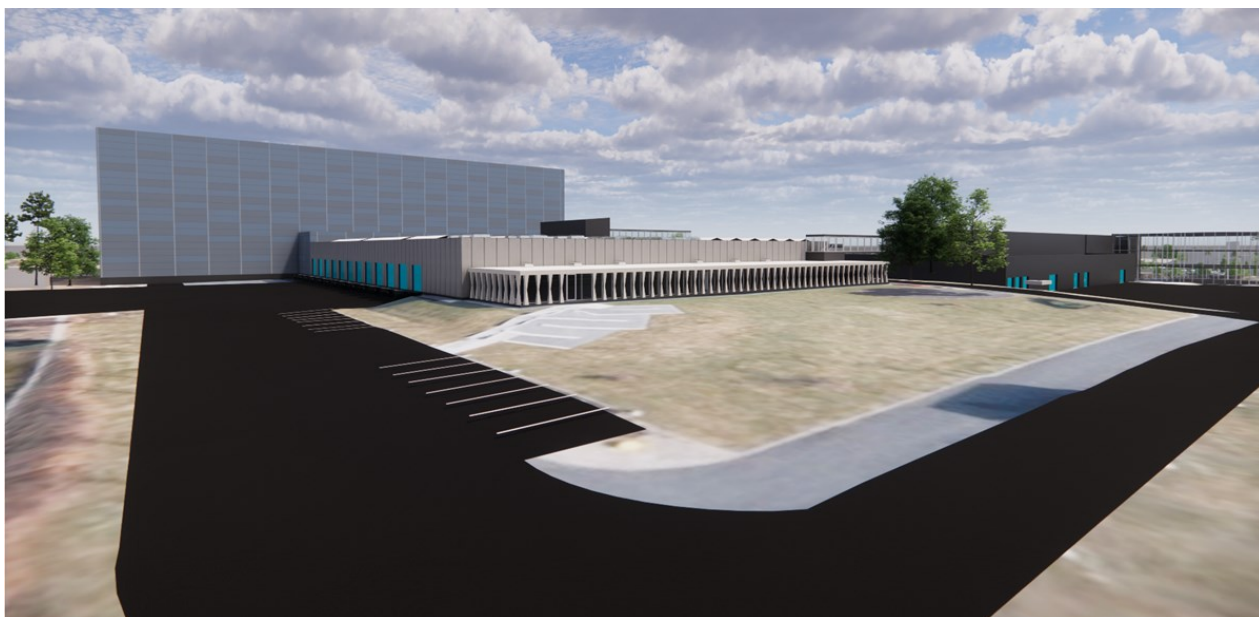
Ny kommuneplanramme E 1.10 udlægges til Erhvervsområde i form af kontor- og serviceerhverv, industri, let industri, håndværk og støjende fritidsanlæg og tekniske anlæg. Der tillades en bygningshøjde på 25 meter indenfor rammeområdet og bebyggelsens omfang reguleres ved at højst 50 % af grundarealet må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

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

Kommuneplantillægget udlægger dertil virksomheden CRODAs areal til erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder i gældende kommuneplan.



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set tæt på



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra Holmensvej



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



Visualisering af ny bebyggelse i 25 meters højde set fra Frederikssundsvej



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

Beliggenhed og eksisterende forhold

Beliggenhed og eksisterende forhold

Området, som kommuneplantillægget omfatter, ligger i et allerede udbygget erhvervsområde i den nordlige del af Frederikssund. Erhvervsområdet rummer flere forskellige virksomhedstyper og -størrelser. Erhvervsområdet huser blandt andet virksomheder indenfor sundhed autoværksteder, VVS-virksomheder samt fremstillingsvirksomheder af både fødevarer og medicinalvarer.

Nord for planområdet ligger naturområdet Græse Ådal. Naturområdet rummer gode muligheder for aktiviteter, da naturområdet både rummer mange stiforløb og svæveflyklubben i Græse Ådal, Frederikssund Frederiksværk Flyveklub. Øst for planområdet ligger Frederikssund hospital. Vest for planområdet ligger et boligområde, der primært består af åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse.

Området som den nye kommuneplanramme E 1.10 omfatter tilhører en enkelt virksomhed. Indenfor området har virksomheden allerede bebyggelse. Virksomheden ønsker at nedrive bebyggelsen og opføre et nyt højlager.

Kommuneplanrammeområdet ligger ca. 1.300 meter fra Roskilde Fjord.

Området udgør ca. 47 ha og omfatter af matriklerne:

18eø, 18eæ, 18ez, 18fs, 18ey, 18ex, 18ev, 18eu, 18et, 18ep, 18fp, 18eq, 18es, 18gk, 18gi, 18gg, 18gf, 18gi, 18ft, 18er, 18ea, 3r, 3q, 3v, 3p, 3a, 3u, 3c, 3z, 3aq, 3as, 3ac, 3am, 3ai, 3ak, 3al, 3ab, 3g, 3ae, 3av, 3ax, 3aø, 7000c, 7000af og 7000l, Ude Sundby, Frederikssund Jorder.

4cn, 4bs, 4bt, 4a, 4bu, 4bv, 4cl, 3dk, 4cu, 4ct, 4ca, 4bæ, 4cx, 4cp, 4cr og 4ck, Frederikssund Markjorder.

Dertil dele af matriklerne:

3an, 3ar, 3ad, 12b og 7000g, Ude Sundby, Frederikssund Jorder.

7000ac, Frederikssund Markjorder



Vejkryds på Elsenbakken



Bebyggelse på Elsenbakken



Bebyggelsen på Elsenbakken



Bebyggelsen på Elsenbakken



CO-ROs hovedkontor set fra Holmensvej



Holmensvej 15

Forhold til anden planlægning og lovgivning

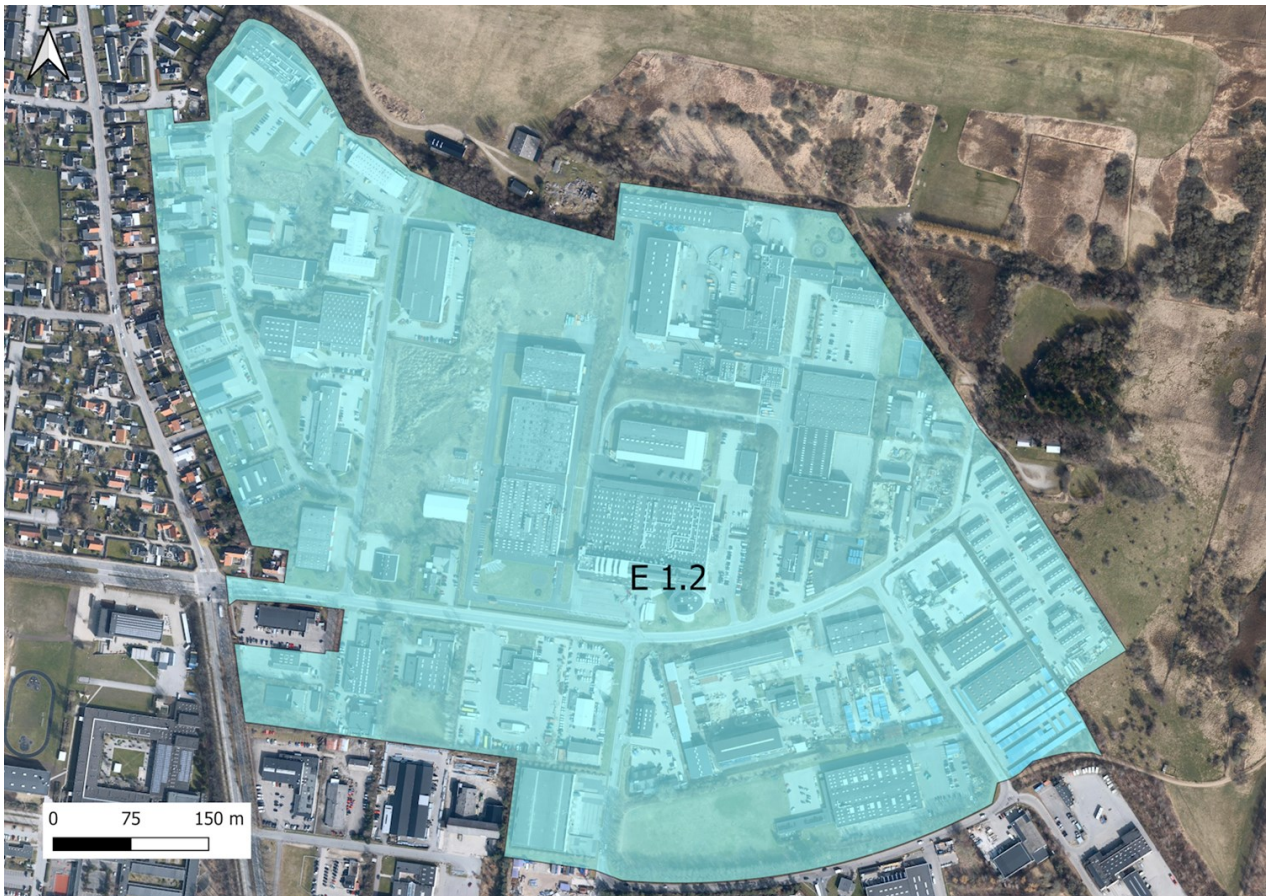
Et kommuneplantillæg må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for kommuneplanlovgivningen. I det følgende beskrives kommuneplantillæggets forhold til anden lovgivning.

Kommuneplan 2021

Kommuneplantillægget skal forholde sig til gældende kommuneplan. I de nedenstående behandles de temaer fra kommuneplanen der er relevante for kommuneplantillægget.

Kommuneplanrammer

Der oprettes en ny ramme E 1.10 for en del af Industriområde Nord. Den nye ramme oprettes for at muliggøre lokalplan 165. Nedenfor ses kommuneplanramme E 1.2 inden vedtagelse af dette kommuneplantillæg 017.



Eksisterende kommuneplanramme E 1.2

Ved endelig vedtagelse af dette kommuneplantillæg sker en delvis aflysning af kommuneplanramme E 1.2 for det område der bliver til kommuneplanramme E 1.10. Nedenfor ses kommuneplanramme E 1.10 og den nye afgrænsning af kommuneplanramme E 1.2.



Nye kommuneplanrammer E 1.2 og E 1.10

Samtidig med udarbejdelse af dette tillæg, udarbejdes lokalplan 165.

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

Byudviklingsstrategi

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

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

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

Planlægningszoner på 500m omkring eksisterende risikovirksomheder

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



Kommuneplanrammer E 1.2 og E 1.10 samt bufferzone på 500 m fra risikovirksomheden Topsoe

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

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

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

Støj fra fritidsanlæg

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



Kommuneplanrammerne E 1.2 og E 1.10 samt støjkonsekvenszone

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

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

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

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

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

Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder

Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder

Ifølge planlovens § 11 a stk. 1 nr. 25 skal kommuneplaner indeholde retningslinjer og udpegninger på kort af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder.

I de nationale interesser i kommuneplanlægningen er virksomheden CRODA, der ligger indenfor planområdet udpeget som produktionsvirksomhed af national interesse. Udpegningen er sket efter vedtagelsen af kommuneplan 2021. Dette kommuneplantillæg udlægger derfor virksomheden CRODA til erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder jf. nedenstående kort.



Placering af erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder

Konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder

Ifølge planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 26, skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for beliggenheden af konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder. Konsekvensområdet kan fastsættes som en fast grænse på f.eks. 500 m eller efter en konkret vurdering af, hvilken forureningsbelastning de pågældende virksomheder har og virksomhedernes udviklingsbehov.

Jf. Revideret miljøgodkendelse af CRODA af 4. marts 2021 fremgår det, at i forhold til støj, lugt, støv og anden luftforurening overholder virksomheden Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Grundet ovenstående miljøgodkendelse udpeges ikke et konsekvensområde i forbindelse med udlægningen af CRODA som produktionsvirksomhed kommuneplan 2021.

Planloven

Den kystnære del af byzonen

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

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

Jf. Planlovens § 16 stk. 5 skal der ved planlægning for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af

byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Planområdet er beliggende i byzone ca. 700 m fra kysten.

Kommuneplantillægget muliggør bebyggelse i 15 meters højde og i 25 meters højde for et mindre, men højtliggende, område. Lokalplan 165 fastsætter dog bestemmelser om, at bebyggelsen tættest på Byvej højst kan være i 5 meters højde.

Grundet mulighederne for højt byggeri vil den nye bebyggelse være synlig fra flere forskellige steder set fra kysten. Set fra nogle steder, vil bebyggelsen være en afvigelse fra den eksisterende kystlinje, mens bebyggelsen set fra andre steder, ikke vil være en afvigelse fra eksisterende kystlinje.

□



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

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

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



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



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

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

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

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

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

Nationale interesser i kommuneplanlægningen

I de nationale interesser i kommuneplanlægningen er virksomheden CRODA udpeget som en produktionsvirksomhed af national interesse.

Der er redegjort for indarbejdelsen af CRODA som "Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder" i gældende kommuneplan i afsnittet produktionsvirksomheder under kommuneplan 2021.

Opmærksomhedszone omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder af national interesse

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

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

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

Dette kommuneplantillæg muliggør anvendelsen kontor- og serviceerhverv indenfor planområdet og indenfor opmærksomhedszonen for produktionsvirksomhederne.

Der er for de eksisterende kontorer/virksomheder indenfor planområdet ikke registreret udfordringer med støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra CRODA eller Topsoe.

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

Tættere på produktionsvirksomheden, Topsoe, end området, som kommuneplantillægget omhandler findes boligområder, som er mere støjfølsomme end planområdet, kontor- og serviceerhverv dvs. har lavere vejledende grænseværdier. Mod boligområderne skal produktionsvirksomheden, Topsoe, overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvorfor det ikke vurderes problematisk, at nærværende kommuneplantillæg udlægger en ramme til blandt andet kontor- og serviceerhverv. Dertil har Frederikssund Kommune i gældende kommuneplan udlagt en konsekvenszone for produktionsvirksomheden, Topsoe. Konsekvenszonen er kun udlagt allertættest på virksomheden, da Topsoe på disse arealer ikke kan overholde gældende støjgrænser. Udenfor konsekvenszonen overholde Topsoe de gældende støjgrænser.

Anden lovgivning

Fingerplan 2019

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

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

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

Planområdet ligger ikke indenfor et stationsnært område og giver ikke mulighed for byfunktioner af intensiv karakter, der skal placeres inden for de stationsnæreområder. Der kan således ikke planlægges for intensiv udnyttelse af arealer - herunder kontorer med mange arbejdspladser.

Natura 2000, beskyttede arter og natur

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

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

Natura-2000

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

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

Beskyttede arter

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

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

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

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

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

Vandområdeplanerne 2021-2027

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

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

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

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

Planens område ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser.

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

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

Spildevandsplan 2013

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

Kommuneplantillægget område ligger indenfor fire kloakoplande, henholdsvis 433, 439, 445 og 447.

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

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordforurening

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

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

Jordflytning

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

Miljøvurdering

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

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

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

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

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

Vedtagelse

Således vedtaget af Frederikssund Byråd 20. december 2023 efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Rammer

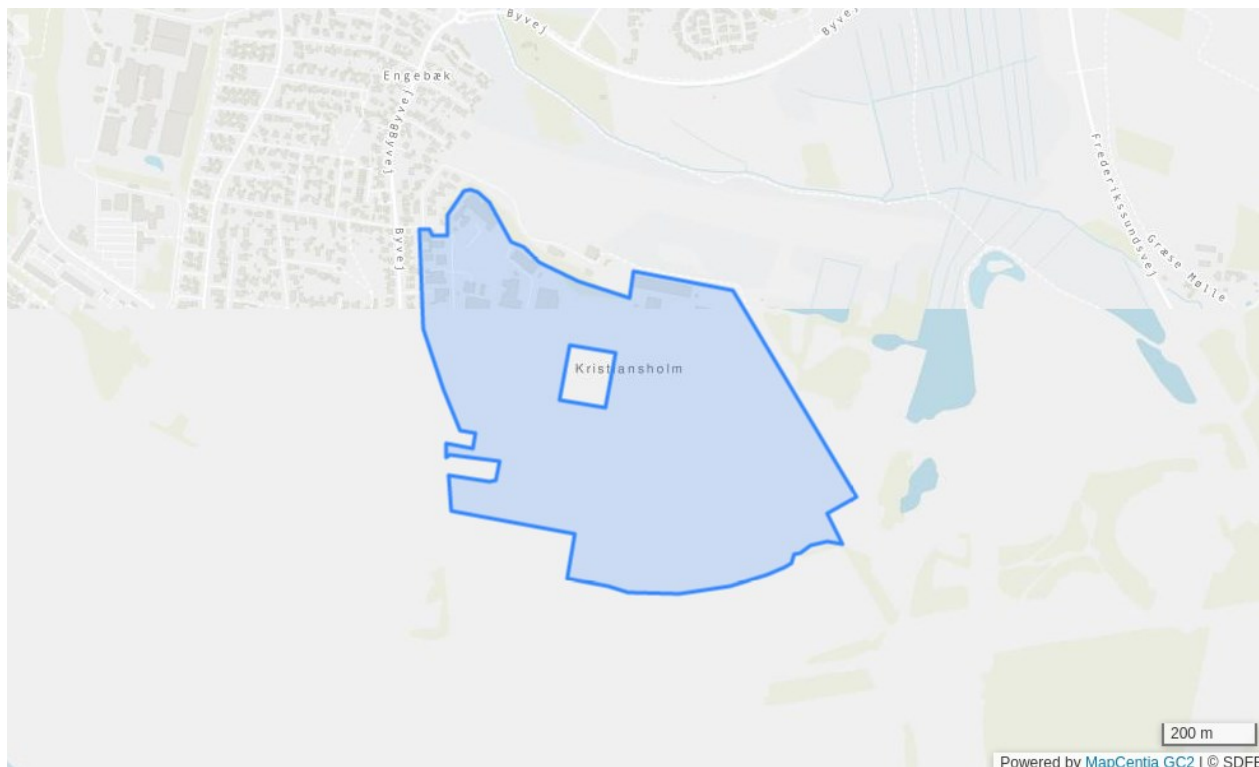
Rammer

Nye kommuneplanrammer

E 1.2 - Industriområde Nord

E 1.10 - En del af Industriområde Nord

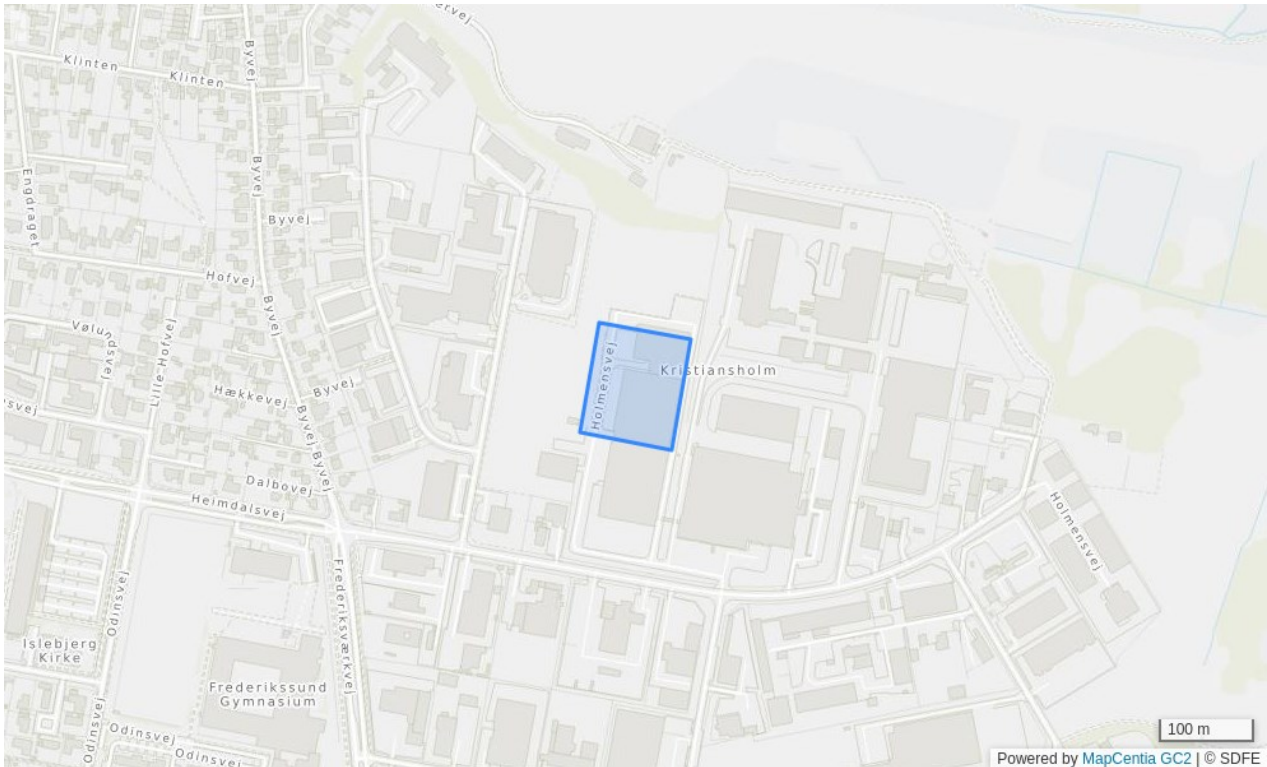
E 1.2 - Industriområde Nord



Bestemmelser

Plannavn	Industriområde Nord
Plannummer	E 1.2
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Industri Let industri og håndværk Støjende fritidsanlæg Tekniske anlæg
Områdets anvendelse	Erhverv såsom industri, entreprenørvirksomhed, håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed. Endvidere kan der etableres fritidsaktiviteter såsom indendørs go-cartbane, fitness-center og bowling. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ² .
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebygget grundareal i m ²	50%
Max. bygningshøjde	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Særlige bestemmelser	Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det, kan byrådet tillade en større bygningshøjde. Der skal etableres et tæt og højt beplantningsbælte mellem Ådalen og erhvervsområdet for at skærme indblikket til bebyggelsen set fra Ådalen. De interne adgangsveje skal fremstå med klart afgrænset gaderum og et grønt præg. Der må ikke etableres boliger eller anden miljøfølsom anvendelse. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen.
Status	Vedtaget

E 1.10 - En del af Industriområde Nord



Bestemmelser

Plannavn	En del af Industriområde Nord
Plannummer	E 1.10
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Industri Let industri og håndværk Støjende fritidsanlæg Tekniske anlæg
Områdets anvendelse	Erhverv såsom industri, entreprenørvirksomhed, håndværks-, værksteds-, service- og lagervirksomhed. Endvidere kan der etableres fritidsaktiviteter såsom indendørs go-cartbane, fitness-center og bowling. Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ² .
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebygget grundareal i m ²	50%
Max. bygningshøjde	25
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Særlige bestemmelser	Der må ikke etableres boliger eller anden miljøfølsom anvendelse. Boliger må ikke frastykkes erhvervsdelen.
Status	Vedtaget

Bekendtgørelse

Bekendtgørelse af vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg

Dato for bekendtgørelsen er 8. januar 2024.

Byrådet har den 20. december 2023 endeligt vedtaget lokalplan 165 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund og kommuneplantillæg 017 for en del af erhvervsområdet i den nordlige del af Frederikssund.

Lokalplan 165

Lokalplan 165 har til formål at sikre, at området anvendes til erhvervsformål og at skabe et erhvervsområde med en attraktiv og fleksibel indretning.

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

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

Af hensyn til lokalplanområdets afgrænsning mod det eksisterende boligområde mod vest, må bebyggelse i delområde 2 opføres med en bygningshøjde på højst 5 meter. I delområde 1 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst 15 meter. Delområde 3 tillader bebyggelse på højst 25 meter. Delområde 1 omkranser delområde 3 og på den måde sker der en nedtrapning af bebyggelsen i 25 meter mod omgivelserne.

Lokalplanen stiller krav til bygningernes udformning og materialevalg i delområde 3, hvor bebyggelsens ydervægge skal være i malet/lakeret aluminium og stål og fremstå i grå. Bebyggelsens facader skal have felter med varierede glansværdier, så der opnås en variation i facaden. Antallet af felter med høj glansværdi skal forøges jo større afstanden til terræn er. Glansværdien må højst være 30. Der stilles krav til bebyggelsens udseende i delområde 3 pga. bebyggelsens højde og synlighed.

I delområde 1 og 2 må facader og tagbeklædning højst have en glansværdi på 10 og bebyggelse, der er højere end 10 meter skal være grå. Facader på bebyggelse, der vender mod boligområdet mod vest må ikke have vinduer for at tage hensyn til de nærmeste naboer.

Kommuneplantillægget 017

Kommuneplantillæg 017 har til formål, at oprette en ny mindre kommuneplanramme, der tillader bebyggelse i 25 meters højde, kommuneplanramme E 1.10. De gældende anvendelser og regulering af bebyggelsens omfang i ramme E 1.2 videreføres i den nye kommuneplanramme E 1.10. Dertil tilføjes anvendelsen tekniske anlæg til både rammeområde E 1.2 og E 1.10.

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

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

Kommuneplantillægget udlægger dertil virksomheden CRODAs areal til erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder i gældende kommuneplan.

Miljøvurdering

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

Kommunen har gennemført en miljøvurdering af planerne efter § 8, stk. 1. Afgrænsningsnotat for miljøvurdering har været forelagt Miljøstyrelsen, Plan- og Landdistriktsstyrelsen samt myndigheder i Frederikssund Kommune, som berørte myndigheder. Der er i forbindelse med høringen ikke indkommet bemærkninger til afgrænsningsnotatet.

Der er, med baggrund i afgrænsningsnotatet, udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene. Miljøvurderingen er sammenfattet i en miljørapport, der indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen og rimelige alternativer. Miljørapportens indhold følger det forudgående afgrænsningsnotat, og i miljørapporten behandles følgende emner:

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

Miljøvurderingen har vist, at planerne kan vedtages uden at forringe den vedvarende økologiske funktionalitet af området for bilag IV arterne markfirben og flagermus. Undersøgelser har vist, at der ikke findes bilag IV arter indenfor planområdet.

I forhold til trafikale forhold har miljøvurderingen vist, at de eksisterende vejanlæg fortsat vil have en tilstrækkelig kapacitet til at afvikle trafikken på et acceptabelt niveau, hvis bebyggelsesprocenten på 60% udnyttes fuldstændigt. Trafikanalysen har også vist, at der ikke er behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med lokalplanens godkendelse ift. trafikikkerhed. Det er dog vigtigt, at der sker en overvågning af trafikken i takt med områdets udvikling. Dette skal ske med henblik på at kunne gribe ind rettidigt, hvis der er tegn på egentlige trafikale problemer.

Miljøvurderingen har vist, at den nye planlægning vil skabe en væsentlig afvigelse fra den eksisterende bebyggelse og vil skabe miljøpåvirkninger på landskabet og kystforlandet samt ændre indtrykket af landskabet og kystforlandet. Frederikssund Kommune vurderer, at miljøpåvirkningerne ikke er så store, at planlægningen ikke kan gennemføres. For at imødegå miljøpåvirkningerne af landskabet og kystforlandet er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om farve for bebyggelsen i 25 meters højde og bestemmelser for glansværdi for bebyggelse i hele lokalplanområdet.

Resultat af offentlig høring

Planforslagene med tilhørende miljøvurdering har været offentligt fremlagt i 6 uger fra 7. september 2023 til 19. oktober 2023. I høringsperioden er der indkommet 30 høringsvar. Der er redegjort for resultatet af den offentlige høring i hvidbogen.

Den offentlige høring har ført til en række ændringer i lokalplanen:

- 6.1.4 "Bygningshøjde må højst være 8,5 m inden for delområde 2. Bygningshøjden er inklusiv tekniske anlæg, elevatorårne, skorstene, antenner, værn om tagterrasse med mere." ændres til § 6.1.4 "Bygningshøjde må højst være 5 m inden for delområde 2. Bygningshøjden er inklusiv tekniske anlæg, elevatorårne, skorstene, antenner, værn om tagterrasse med mere."
- Lokalplanafgrænsningen og delområde 2 udvides til også at omfatte skrænten mellem boliger på Ellehammervej og virksomheden CRODA. Se vedlagte kort. Arealet ejes af kommunen.
- Der indsættes en stiplede linje som afgrænsning mod boligområde på kortbilag 3 og indsættes

følgende nye bestemmelse § 7.1.4 ” Facader på bebyggelse i delområde 2, som vender mod ’afgrænsning mod boligområde’ vest for delområdet, som vist med stiplelinje på kortbilag 3, må ikke have vinduer.”

- Der indsættes følgende nye bestemmelse § 7.1.5 ” Facader på bebyggelse, der er højere end 10 m skal være grå.”
- 7.2.3 ændres fra ” Bebyggelsens facader må højst have en glansværdi på 30.” til ” Bebyggelsens facader skal have felter med varierede glansværdier, så der opnås en variation i facaden, som vist i princippet på billede nedenfor. Antallet af felter med høj glansværdi skal forøges jo større afstanden til terræn er. Glansværdien må højst være 30.” Principbillede fremgår af lokalplanens redegørelse og indsættes i bestemmelsen.
- Der udarbejdes et nyt kortbilag 4 og indsættes følgende nye bestemmelse § 9.4.1 ” Der skal udlægges beplantningsbælte med en bredde på mindst 3 m og med en højde på mindst 2 m langs lokalplanafgrænsningen, som vist på kortbilag 4.”
- Der udarbejdes et nyt kortbilag 4 og indsættes følgende nye bestemmelse § 9.4.2 ”Beplantningen i beplantningsbæltet vist på kortbilag 4, skal være buske af hjemmehørende arter som f.eks.: almindelig hvidtjørn, almindelig hyld, blågrøn rose, druehyld, engriflet hvidtjørn, tjørn, hassel, hunderose, seljepil og tørst.”
- Der udarbejdes et nyt kortbilag 4 og indsættes følgende nye bestemmelse § 9.4.3 ”Den eksisterende beplantning vist på kortbilag 4 skal bevares. Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Beplantning skal bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter så som; Ask, Asp, Bøg, Fuglekirsebær, Hassel, Hæg, Løn, Pil, Seljerøn, Skovfyr, Slåen, Småbladet Lind, Stilkeg, Vild, Vintereg.
- Der indsættes følgende nye bestemmelse § 10.4 ”Bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug før der er etableret beplantning på den pågældende ejendom jf. § 9.4.1 og § 9.4.2”
- Under billeder af bebyggelse i 25 meters højde set fra Hofvej 22, Byvej 42 og Kærsangervej 1 i redegørelsen indsættes følgende: ”Visualiseringen af bebyggelsen er ikke retvisende ift. facadefarver”.
- Der indsættes følgende nye bestemmelse § 5.3.5 ”Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. 50 m2 butiksareal”
- 8.2 ændres fra ”Der må ikke opstilles reklameskilte udover skiltning for den enkelte virksomhed” til ”Der må på hver ejendom ikke reklameres for andet end den enkelte virksomhed. Der kan dog flages med nationalflag i flagstænger”
- Der indsættes følgende nye bestemmelse § 8.12 ”Facadeskiltning må kun ske på bygningsfacader mod veje.”
- Der indsættes følgende nye bestemmelse § 8.13 ”Reklameskiltning skal være orienteret mod interne veje i planområdet.”
- 8.8 ændres fra ”For hver ejendom må der opstilles op til 3 flagstænger på højst 8,5 m i højden.” til ”For hver ejendom må der opstilles 1 flagstang på højst 8,5 m i højden.”

Med vedtagelse af lokalplan 165 ophæves lokalplan 41 fra 1990 delvist.

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation.

Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering

Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med de endeligt vedtagne planer udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljøvurderingen og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Der er i miljøvurderingen undersøgt et referencescenarie, som er sammenholdt med det scenarie som lokalplanen giver mulighed for. Disponeringen af selve lokalplanområdet er løbende justeret, for at sikre hensyn til natur- og miljøforhold.

Den sammenfattende redegørelse af miljøvurderingen er offentliggjort samtidig med offentliggørelsen af de vedtagne planer.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet. Du skal være opmærksom på, at det kun er retlige forhold, der kan påklages. Det vil sige, at du kan klage, hvis du for eksempel mener, at udformningen af lokalplanen ikke ligger indenfor Planlovens rammer.

Sådan klager du

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Frederikssund Kommune via klageportalen.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Frederikssund Kommune. Hvis Frederikssund Kommune fastholder afgørelsen, sender Frederikssund Kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på Planklagenævnets hjemmeside.

Gebyr

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Du kan få mere information på Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk.