



FREDERIKSSUND
KOMMUNE



Nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade/A.C. Hansensvej og Baneledet

Lokalplanen er vedtaget den 18. december 2007

Lokalplan nr. 007

Del af denne lokalplan er ophævet med vedtagelse af lokalplan nr. 070 - vedtaget den 26. november 2014 (planid. nr. 2951919).

Frederikssund Byrådet vedtog den 29. oktober 2014 temalokalplan nr. 055 (planid. nr. 2927.443) for parkering i Frederikssund By. Bestemmelserne i lokalplan nr.055 vedrørende parkering tilsidesætter bestemmelser i nærværende lokalplan.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	3
Historie – eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj.....	9
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	10
Bæredygtig udvikling	11

Lokalplanens bestemmelser

13

§ 1. Lokalplanens formål.....	13
§ 2. Områdets afgrænsning	13
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	13
§ 4. Områdets anvendelse	14
§ 5. Udstykning	15
§ 6. Veje og stier	15
§ 7. Parkering	17
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 9. Bebyggelsens udseende.....	19
§ 10. Ubebyggede arealer	20
§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg	21
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	22
§ 14. Ejerforening	22
§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	22
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	22
Vedtagelsespåtegning	23

Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Delområdernes afgrænsning
- Bilag 3: Teknisk kort
- Bilag 4: Illustrationsplan
- Bilag 5: Luftperspektiv

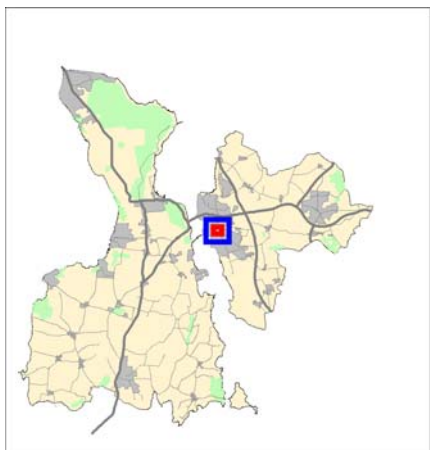
Redegørelse

Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdal. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger.

En lokalplan skal efter reglerne i planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed



Lokalplan 007 omfatter et område beliggende syd for Nygade og øst for A.C. Hansensvej. Mod øst afgrænses området af Sillebro Å og bagved åen Frederikssund Station. Mod syd afslutter Baneledet området.

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Frederikssund midtby indenfor centerafgrænsning.



Baggrund og formål med lokalplanen

Frederikssund centrum er karakteriseret ved et hesteskoformet handelsstrøg, der forankres mod sydvest ved havnen og mod sydøst ved stationen – Havnegade, Østergade og Jernbanegade. Bymidten er karakteriseret ved en række selvstændige detailhandel - og dagligvarebutikker. Der er ingen egentlige store butikcentre

med detailhandel tilknyttet hverken midtbyen eller Frederikssund i øvrigt.

Lokalplanområdet er en del af bymidten, men en stor del af området har i en periode ligget ubenyttet hen. Ved vedtagelsen af kommuneplan 1997-2009 for tidligere Frederikssund Kommune blev området udpeget til byudviklingsområde.

De nærmere retningslinier er beskrevet i kommuneplantillæg 16 b tidligere Frederikssund kommune og kommuneplantillæg 002 Frederikssund Kommune.

Området lægger qua sin centrale beliggenhed op til byggeri, der kan styrke og fortætte byens centrum ved tilføjelse af aktiviteter - herunder detailhandel – boliger og erhverv.

Ved kommunalreformens ikrafttræden d. 1. januar 2007 blev Regionplanen 2005 formelt vedtaget som landsplandirektiv, indtil de nye kommuner har udarbejdet deres egne kommuneplaner. Af Regionplan 2005 fremgår det, at Frederikssund by er udpeget som regionalt center. Det indebærer en mulighed for at etablere for eksempel butikcentre af regional betydning i Frederikssund centrum.

I Fingerplan 2007, som er et landsplandirektiv, der udelukkende retter sig mod hovedstadsregionen, udpeges Frederikssund desuden som et af de områder i Danmark, hvor man forventer den største vækst i de kommende år.

Fingerplan 2007 lægger endvidere op til en bymæssig fortætning i de stationsnære områder.

På den baggrund har det været naturligt at en række investorer har afsøgt muligheden og investeret i Frederikssund. Man har set muligheden for at supplere byens traditionelle handelsstrøg i købstadsstil med et moderne shoppingmiljø, således at byen kan udbygge sin position som bycenter for en del af det opland i Nordsjælland og Hornsherredet, der naturligt knytter sig til Frederikssund.

Det vil samtidig være naturligt at tilføje boliger samt kontor/erhverv som en del af centerbebyggelsen, der med den stationære beliggenhed vil være særdeles attraktive.

Som en naturlig konsekvens af et indkøbscenter vil det være nødvendigt at tilvejebringe gode parkeringsforhold i form af et parkeringshus.

Denne lokalplan skal tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af et sådant center.

Historie – eksisterende forhold

Indtil år 1870 var lokalplanområdet en del af Roskilde Fjord. Gennem et stort inddæmningsprojekt, der startede allerede 25 år tidligere, inddæmmede man arealerne omkring Bløden. Arealet blev i begyndelsen anvendt til græsningsarealer og senere udlagt til industriareal.

Senest har området dannet rammen om en betonstøbevirksomhed, enkelte beboelsesejendomme samt blandede detailhandel og erhverv.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et butikscenter med et arealudlæg fordelt på detailhandelsareal 26.000 m², kontorer og boliger på ca. 5.000 m² og i tilknytning hertil et parkeringshus på 18.000 m² – i alt en bebyggelse på 49.000 m².

Den overordnede intention med lokalplanen er at skabe et planmæssigt grundlag for at indkøbscenteret og tilhørende parkeringshus kan opføres i balance med Frederikssunds eksisterende bycentrum, der er præget af traditionelle købsstadshuse. Centeret skal på en gang signalere fornyelse og aktivitet – ikke mindst i sit formsprog - og samtidig tilpasse sig den skala, som den eksisterende bymidte fremstår i.

Lokalplanen skal sikre, at der søges holdbare arkitektoniske og funktionelle løsninger, således at centeret og de funktioner, der knytter sig hertil indgår som en naturlig del af Frederikssund midtbys struktur nu og i fremtiden.

Lokalplanen skal desuden opstille rammer for arealer i centeret for kontor og erhverv samt boliger.

Det er tillige lokalplanens hensigt at anvise løsninger på de behov som et moderne butikscenter afstedkommer: Torve og pladser, parkering og varekørsel for såvel kunder som erhvervsdrivende.

Endelig skal lokalplanen sikre, at centeret udformes under størst mulighed hensyn til tilgængelighed for alle.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Frederikssund Kommune er en del af "Fingerplanen", som i 3. kvartal 2007 forventes vedtaget som landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. I Fingerplanen peges der på Frederikssund Kommune, som et af de om-

råder, der har stor mulighed for vækst i de kommende år.

Landsplanafdelingen lægger endvidere gennem revision af Planloven L 148 vedtaget 30. maj 2007 op til, at man i planlægningen sikrer et varieret butiksudbud i også de mellemstore byer, hvor tilgængelighed for alle trafikanter er god.

Desuden ønsker man at fremme en bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Det skønnes at det aktuelle lokalplanforslag med sin placering i høj grad lever op til Fingerplanen og Planlovens detailhandelsbestemmelser.

I Regionplan 2005 er Sillebro Å og stiforløbet, der er knyttet dertil, udpeget som grøn kile. Åen har i mange år ligget som et overset element i bymidten. Ved realisering af lokalplanforslaget skal det sikres, at den grønne kile fastholdes og eksponeres til gavn for brugerne.

Kommuneplanen

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplantillæg 16 b tidligere Frederikssund Kommune og en mindre del af kommuneplantillæg 002 for Frederikssund kommune, som udlægger området til byudviklingsområde. Området forudsættes anvendt til detailhandel, bolig og erhverv.

To matrikler er omfattet af rammebestemmelserne i kommuneplantillæg 14 for Gammel Frederikssund Kommune 1997 – 2009. Området benævnes C1.11. Området udlægges til stationsnært bolig- og erhvervsområde samt offentlige formål.

For at opføre et nyt butikscenter i lokalplanområdet vil det være nødvendigt at tilvejebringe et nyt kommuneplantillæg for området, der muliggør den byfortætning, som lokalplanforslaget indebærer, samt tilpasse anvendelsesbestemmelserne.

Forslag til Kommuneplantillæg 007 for området offentliggøres sideløbende med dette lokalplanforslag.

Lokalplaner

Matr. nr. 145 a, 145 d, 145 e, 145 g, 145 h, 147 b Frederikssund Bygrunde samt del af 287 Frederikssund Bygrunde og 27 as Frederikssund Markjorder har hidtil været omfattet af lokalplan 30. Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 30 indenfor lokalplan-

området.

Del af matr. nr. 287 Frederikssund Bygrunde og 27 as Frederikssund Markjorder har hidtil været omfattet af lokalplan 44. Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 44 indenfor lokalplanområdet.

Matr. nr. 145 a, 145 d, 145 e, 145 g, 145 h, 147 b Frederikssund Bygrunde samt del af 287 Frederikssund Bygrunde og 27 as, 28 at og 30 o Frederikssund Markjorder har hidtil været omfattet af lokalplan 60. Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 60 indenfor lokalplanområdet.

Matr. nr. 145 d, 145 e, 145 g og 147 b Frederikssund Bygrunde samt 28 at og 30 o Frederikssund Markjorder har hidtil været omfattet af lokalplan 94. Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan 94 indenfor lokalplanområdet.

Bevaring – Save-registrering

Der er indenfor lokalplanområdet registreret 2 ejendommen, der er medtaget i Frederikssund Kommunes Save-registrering. Det er Jernbanegade 44, der er registreret på niveau 3 og Nygade 3A, der er registreret på niveau 5. Disse bygninger vil ved lokalplanforslagets endelige godkendelse blive tilladt nedrevet.

Ejendommen Nygade 1A benævnes desuden bevaringsværdig i Kommuneplantillæg 14. Denne bygning vil ved lokalplanforslagets endelige godkendelse blive tilladt nedrevet.

Ud over ovennævnte to bygninger er der indenfor lokalplanforslagets område ingen bevaringsværdige bygninger jf. Save-registeret.

Spildevand

Området er omfattet af Frederikssund Kommunes spildevandsplan.

Eksisterende pumpestation placeret på matr. nr. 147 b Frederikssund Bygrunde kan i forbindelse med projektets realisering flyttes til anden lokalitet indenfor lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i Frederikssund Kommunes Vandværks forsyningsområde.

Varme

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor den kollektive varmeforsyning er fjernvarme.

Trafik- og Miljøhandlingsplan

Frederikssund Kommune har senest i 2002 udarbejdet en trafikhandlingsplan. Handlingsplanen peger blandt andet på de udfordringer, som den stigende privatbilisme medfører for Frederikssund Centrum. Handlingsplanen er udarbejdet, før man kendte til muligheden for at opføre et indkøbscenter i Frederikssund.

Det øgede trafikpres og heraf følgende afværgeforanstaltninger, som indkøbscenteret nødvendiggør, er beskrevet i den VVM-redegørelse, der er udarbejdet som en del af det planmæssige grundlag for indkøbscenteret.

VVM/SMV

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan for det nye butikscenter, har Byrådet vurderet at projektet har et omfang, der dels har regional betydning og dels har så store lokale konsekvenser for selve Frederikssund by, at man har ønsket at få udarbejdet en VVM-redegørelse.

VVM-redegørelsen skal dels opliste de miljømæssige konsekvenser som centeret vil medføre og dels anviser afværgeforanstaltninger og løsninger på eventuelle negative virkninger på miljøet.

I VVM-redegørelsen behandles centerets visuelle konsekvenser, detailhandel, trafikforhold samt miljøforhold – herunder kulturarv, støj, vibrationer, luftforurening, ressourceforbrug, jordforurening, indvindingsinteresser og recipienter, grundvand, spildevand og overfladevand samt flora og fauna. Udarbejdelse og offentliggørelse af VVM-redegørelsen samt den dertilhørende offentlige debat foregår sideløbende med lokalplanarbejdet.

VVM-redegørelsen vil foreligge i endelig form samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen for butikscenteret.

I det omfang afværgeforanstaltninger berører selve lokalplanens indhold, er de medtaget i denne.

VVM-vurderingen vil således redegøre for - og vurdere alle miljøforhold, som også vil være relevante i en miljøvurdering af lokalplanen – det vil sige i en SMV-

vurdering. Der vil derfor ikke blive udarbejdet en særskilt SMV-vurdering af lokalplanen, men henvist til VVM-vurderingen.

Begrundet i kravet til en SMV-vurdering, er der imidlertid udpeget to områder, som Frederikssund Kommune ønsker at overvåge, da disse områder anses at være væsentlige for så vidt angår miljøpåvirkninger ved planens gennemførelse.

Det drejer sig om trafikforhold samt de visuelle påvirkninger.

Trafikforhold: I de første tre år efter indkøbscenterets åbning, vil der årligt blive gennemført trafiktællinger i de tre meste belastede vejkryds: Jernbanegade – Nygade – Ågade, rundkørslen Nygade – A.C. Hansensvej – Bruhnsvej samt Baneleddet – A.C. Hansensvej.

Visuelle påvirkninger: Kommunen vil som led i byggesagsbehandlingen og tilsyn med byggeriet overvåge, at de i VVM-vurderingen omtalte og viste forudsætninger for visualisering overholdes.

Formelt er Lov 316, § 4, stk. 3's krav vedrørende forudgående høring af berørte myndigheder gennemført.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et detailhandelsareal på 26.000. Der er projekteret en dagligvarebutik på i alt 3.500 m².

I henhold til L148 Lov om ændring af lov om planlægning vedtaget 30. maj 2007 skal arealer til butiksformål udlægges i den centrale del af byen (bymidten). Butikscenterets placering er i overensstemmelse med denne bestemmelse.

Der reguleres ikke ved eksisterende bymidteafgrænsningen ved vedtagelse af lokalplanen.

Derudover må der ikke fastsættes en butiksstørrelse der overstiger 3.500 m² for dagligvarehandel. Lokalplanen er i overensstemmelse med denne bestemmelse.

Butikscenterets konsekvenser i forhold til detailhandlen i såvel Frederikssund by samt opland er beskrevet og vurderet i VVM-redegørelsen.

Forhold til byens andre funktioner, herunder støj

Problemfelter og eventuelle afværgeforanstaltninger omkring støjbelastning er beskrevet og vurderet i VVM-

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

redegørelsen.

Inden byggetilladelsen kan gives, skal der redegøres for følgende forhold, at støj fra varelevering og støj fra jernbane og anden trafik samt støj fra ventilationsanlæg mv. kan overholde de respektive grænseværdier.

Drikkevandsinteresser

Områder har begrænsede drikkevandsinteresser.

Emnet er behandlet i VVM-redegørelsen.

Jordforurening

Der er registreret jordforurening i området. Emnet samt eventuelle afværgeforanstaltninger er behandlet i VVM-redegørelsen. Inden udarbejdelse af byggetilladelse redegøres der for om jordforureningen kan påvirke indeklimaet i bygningerne og om der skal foretages afværgeforanstaltninger. Boligbyggeriet er reguleret af Jordforureningslovens § 8.

Naturbeskyttelsesloven

I 6. august 2006 meddelte tidligere Frederikssund Kommune dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 vedrørende å-beskyttelseslinien på de matrikler, der er omfattet af dette lokalplanforslag. Dispensationen indebærer, at å-beskyttelseslinien er nedsat fra 150 meter til 5 meter.

For matrikel nr. 145 h Frederikssund Bygrunde er åbeskyttelseslinien ikke reduceret. I forbindelse med godkendelse af torvet foran centeret og eventuel udvidelse af åen i tilknytning hertil samt bearbejdning af stiareale mellem center og åen frem til den første bro, skal der meddeles en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16. Kommunen er myndighed og er sindet at meddele dispensationen, som imidlertid skal bero på en konkret ansøgning.

Fortidsminder

Indtil 1870 var lokalplanområdet en del af fjorden. Herefter blev det inddæmmet. Området har efterfølgende været anvendt til industri. På den baggrund skønner Egnsmuseet Færgesgårdens arkæologer ikke, at det er sandsynligt at området vil indeholde fortidsminder etc.

Findes der mod forventning under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Egnsmuseet Færgesgård-

den.

Bæredygtig udvikling

Det er Byrådets holdning at man ved byggeri og udvikling i Frederikssund Kommune skal stræbe efter en udvikling der både økonomisk og økologisk er bæredygtig. Bygningernes ressourceforbrug skal så vidt muligt begrænses. Der skal tages hensyn til ressourceforbruget både ved opførelsen og ved den fremtidige drift.

Frederikssund Kommune er, efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, indstillet på at give de tilladelser og dispensationer der er nødvendige for fremme af en bæredygtig udvikling.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 833 af 18. august 2004, som ændret blandt andet ved lov nr. 571 af 24. juni 2005 og senest ved § 9 i lov nr. 1587 af 20. december 2006) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af et nutidigt, funktionelt butikscenter,
- tilvejebringe det planmæssige grundlag for opførelse af blandet bolig og erhverv i tilknytning til butikscenteret
- sikre, at der ved byggeriets opførelse opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning i bymidten
- sikre gode adgangs – og parkeringsforhold i tilknytning til butikscenteret – også for de arbejdspladser og boliger, som lokalplanforslaget giver mulighed for.

§ 2. Områdets afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 145 a, 145 d, 145 e, 145 g, 145 h, 147 b Frederikssund Bygrunde samt del af 287 Frederikssund Bygrunde og 27 as, 28 at og 30 o Frederikssund Markjorder

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 1. juli 2007 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

3.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Den del af området, der er beliggende indenfor bymidteafgrænsningen, fremgår af bilag 1.

3.2

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 omfatter matr. nr. 145 h, del af 145 a og del af 287 Frederikssund Bygrunde.

Delområde 2 omfatter matrikel nr. 147 b, 145 d, 145 e, 145 g og del af 287 Frederikssund Bygrunde, del af

145 a Frederikssund Bygrunde og del af matrikel nr. 30 o Frederikssund Markjorder.

Delområde 3 omfatter del af matr. nr. 30 o, 28 at, del af 145 d Frederikssund Bygrunde, del af 27 as Frederikssund Markjorder samt del af 287 Frederikssund Bygrunde.

§ 4. Områdets anvendelse

Lokalplanens delområder fremgår af kortbilag 2.

Delområde 1

4.1

Indenfor delområde 1 må der etableres et torv med de installationer, der måtte være nødvendige for pladens anvendelse som offentligt tilgængeligt byrum. Torvearealet kan anvendes til udeservering for centerets restauranter.

Delområde 2

4.2

Indenfor delområde 2 må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til butiksformål, restauranter og offentlig service, kontor samt til boliger til helårsbeboelse.

Der kan desuden etableres tekniske anlæg, der måtte være nødvendige for butikscenterets drift.

4.3

Beregning af bruttoetageareal skal udføres i henhold til Bygningsreglementet af 1995.

Indenfor delområde 2 kan der indrettes maksimalt 26.000 m² butiksareal til detailvarehandel. I dette areal indgår restauranter, indvendige centergader og pladser, lager, personalefaciliteter m.m.

Heraf kan der opføres en dagligvarebutik på 3.500 m² og en dagligvarebutik på 1.500 m².

Derudover kan der etableres i alt 5.000 m² kontor/erhverv og boliger.

4.4

Bebyggelsen i delområde 2 skal anvendes således at:

- stueetagen og 1.sal anvendes til detailhandel, dagligvarebutikker og lager samt restauranter, servicefunktioner, klinikker og fitness-faciliteter samt aktiviteter der i øvrigt knytter sig til et butikscentercenter.
- 2. etage anvendes til bolig og kontorer/erhverv, klinikker og fitness-faciliteter og personalefaciliteter.

4.5

Fællesarealer – det vil sige interne gadearealer i butikksarealer kan etableres som glasoverdækkede gade- og torvearealer.

4.6

Uagtet bestemmelserne i § 4, stk. 4.3 *kan* eksisterende tekniske anlæg – herunder pumpestationen - i delområde 2 fastholdes.

Delområde 3

4.6

Indenfor delområde 3 kan der kun opføres bebyggelse til parkering i op til 3 etager. På tagarealet kan der tillige etableres parkering.

Der kan derudover etableres tilkørselsveje og ramper samt anlæg i forbindelse med vareindlevering, renovation med videre.

4.7

Uagtet bestemmelserne i § 4, stk. 4.6 *kan* der indenfor delområdet desuden etableres nødvendige tekniske anlæg til sikring af lokalplanforslagsområdets - samt tilstødende områders forsyning.

§ 5. Udstykning

5.1

Indenfor må lokalplanområdet der alene foretages udstykninger og opdeling i ejerlejligheder og erhverv, der er i overensstemmelse med lokalplanenes formål og opdeling i delområder.

5.2

Der kan foretages udstykninger til brug for tekniske anlæg mindre end 700 m².

§ 6. Veje og stier

6.1

Lokalplanområdet vejbetjenes som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til parkeringshuset etableres fra A.C. Hansensvej via Baneledet benævnt A-A. Udkørsel fra parkeringshuset foregår ligeledes via Baneledet til A.C. Hansensvej.

Gående trafik har adgang fra torvet foran butiksceneters hovedindgang, fra parkeringshuset samt fra indkørslen ved rundkørslen A.C. Hansensvej, Nygade,

Bruhnsvej.

Endvidere kan der etableres flere adgange fra Frederikssunds Station i form af broer over Sillebro Å direkte til butikscenteret.

Adgang til boliger og erhverv kan etableres via trappeårne fra Nygade samt fra de interne gader i centeret.

6.2

Vareindlevering foregår via Baneleddet - benævnt A-A til varegård benævnt VG, som vist på kortbilag 3. Varegården og adgangen hertil skal dimensioneres således, at der sikres passage for brand- og redningskøretøjer.

6.3

I selve centerbebyggelsen – delområde 2 – kan gadearealet udlægges i 3.5 – til 7.0 meters bredde. Gadearealet er beliggende i 2 niveauer og skal - udover lovpligtige trapper - som minimum forbindes med rul-letrapper og elevatorer.

6.4

Hvor butikscenterets indvendige gadearealer gives end bredde på mere end 7 meter, er disse at betragte som pladسدannelser.

6.5

Der etableres direkte adgang fra parkeringshuset til indkøbscenteret.

6.6

Fra butikscenterets indgang ved rundkørslen A.C. Hansensvej, Nygade, Bruhnsvej til udgang mod Sillebro Å løber en direkte intern centergade benævnt c-c, som fungerer som overdækket stiforbindelse i centerets åbningstid.

Såfremt eksisterende pumpestation bibeholdes i delområde 2, fastholdes pumpestationens vejadgang – benævnt C - til A.C. Hansensvej ligeledes.

6.7

Eksisterende sti langs Sillebro Å – benævnt b-b på kortbilag 3 - fastholdes

6.7

Der kan etableres en 2,5 meter bred sti – a-a – som

vist på kortbilag 3 fra A.C. Hansensvej til eksisterende sti langs Sillebro Å - benævnt b-b.

§ 7. Parkering

Indenfor delområde 3 skal der etableres et parkeringshus med minimum 800 parkeringspladser

Heraf skal der etableres et passende antal handicap-parkeringspladser i umiddelbar nærhed af indgang fra parkeringshus til butikscenteret.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1

For lokalplanområdet som helhed gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 185 %.

Delområde 1

8.2

Delområde 1 må ikke bebygges. Der kan dog tillades opsætning af stadepladser og lignende inventar på torvet.

Delområde 2

8.3

Delområde 2 er i princippet defineret som et stort byggefelt, det kommunale stiareal mod Sillebro Å samt selve åen undtaget.

8.4

Stuegulvskoten skal fastlægges indenfor kote 0.50 – kote 1.50.

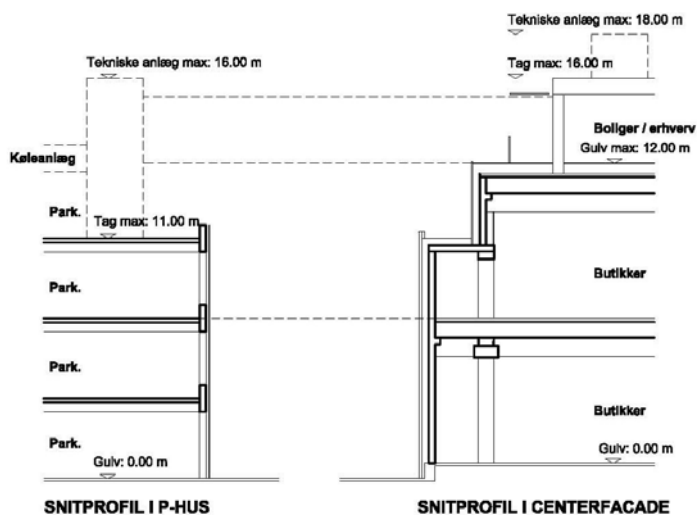
8.5

Bebyggelsen kan maksimalt opføres i tre etager med en maksimal højde på 16 meter regnet fra stuegulvskoten. Enkelte mindre tekniske bygningsdele som elevatorårne, ventilationsanlæg samt udluftningskanaler kan dog gives en højde op til 18 meter.

8.6

Bygningens to nederste etager gives en maksimal højde på 12 meter regnet fra stuegulvskoten. På mellemste etage kan facaden rykkes 1 – 3 meter indenfor stueplanets facadelinie. Øverste etages facade kan tilsvarende rykkes 1 - 3 meter indenfor mellemste etages facadelinie i princippet som vist på nedenstående principsnit. Der kan etableres altaner på 1. og 2.

sal samt tagterrasser på 2. sals flade tagarealer.



8.7

Tage skal udføres som flade tage eller med ensidig hældning.

8.8

Flade tage beliggende i forbindelse med 3. etage kan udnyttes til tagterrasser, i det omfang det er muligt uden at påføre de omboende naboer indbliksgener.

Tagterrasserne må ikke overdækkes med faste tagkonstruktioner.

Delområde 3

8.9

Parkeringshuset skal opføres indenfor byggefeltet jævnfør kortbilag 2.

8.10

Underetagens gulvkote skal fastsættes indenfor kote 0.50 – kote 1.50.

8.11

Parkeringshuset kan maksimalt opføres i tre plan med en maksimal højde på 12,5 meter inklusive værn. Parkeringshuset udføres med fladt tag. Enkelte mindre tekniske bygningsdele så som elevatorårne, ventilationsanlæg med videre kan dog gives yderligere højde

op til 16 meter.

8.12

Der kan etableres parkering på parkeringshuset flade tag, dog således at tilstødende bebyggelse skærmes mest muligt mod indblik, støj, bilos og gener fra lys fra billygter. Etagens værn udføres vigende i forhold til facaden og uden mulighed for, at lys fra billygter kan trænge gennem værnet.

8.13

I delområde 2 og 3 kan der placeres tekniske anlæg indenfor byggefeltene, hvor dette måtte være hensigtsmæssigt.

§ 9. Bebyggelsens udseende Delområde 2 og 3

9.1

Facader skal udføres med en vertikal takt, der tilpasses facadeudformningen på den omliggende bebyggelse, således at skalaen i det eksisterende gadebillede fastholdes.

9.2

Bebyggelsens facader skal fremstå som blank, skuret eller pudset teglstensmur. Facader der fremstår pudset eller skuret skal farvesættes, så der opstår en god helhedsvirkning til de omgivende ejendomme.

9.3

Uanset bestemmelserne i 9.1 kan facadeafsnit udføres som lette facader i glas eller med let facadebeklædning.

9.4

Alternativt kan øverste plan udformes med lette facadepartier og/eller glas.

9.5

Indvendige facader mod indvendige gadeforløb kan opføres i glas. Arealerne skal i øvrigt have karakter af gade- eller torveareal afgrænset af almindelige bygningsfacader jf. bestemmelserne i 9.1 og 9.2.

9.6

Flade tage kan beklædes med tagpap, ikke-reflekterende plade eller glas.

9.7

Tagrende og nedløb udføres i zink eller galvaniseret stål.

9.8

Der må ikke opsættes antenner eller antennemaster på bygningen i øvrigt. Paraboler skal opsættes, så de ikke er synlige fra gaderum og station.

9.9: Altanværn trækkes minimum 40 cm tilbage fra facadeflugten.

Skiltning**9.9**

Der skal udarbejdes en særskilt skiltemanual for butikscenteret.

§ 10. Ubebyggede arealer**Delområde 1****10.1**

Torvets skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere.

10.2

På strækningen fra torvet i delområde 1 til den nordligste bro fra stationen kan åbrinken, tilvirkes – for eksempel ved etablering af trin, således at der opnås en helhedsvirkning med udvidelsen af åen – etablering af bassin - på torvet.

10.3

Der etableres niveaufri adgang til centeret fra alle indgange.

10.4

Der skal etableres friareal for boligerne svarende til mindst 10 % af det samlede bolig-bruttoetageareal. Friarealer kan etableres i form af tagterrasser og altaner.

Delområde 2**10.5**

Der skal etableres niveaufri adgang fra adgangsveje til boliger og kontorer samt fra overdækkede gader til butikker og kontorer.

Delområde 3

10.6

Belysning i og omkring varegård skal udføres så den ikke er til gene for omgivelserne.

10.7

Der må ikke etableres stationært udendørs oplag i varegården.

10.8

For sti langs Sillebro Å løbende gennem alle tre delområder gælder, at belysning skal udføres som lav pullertbelysning eller lav belysning etableret direkte på de tilstødende bygninger.

Eksisterende beplantning på brinken bibeholdes.

§ 11. Lednings- og forsyningsanlæg

11.1

Såfremt eksisterende pumpestation fra delområde 2 flyttes til parkeringshus i delområde 3 skal de eksisterende ledninger, der måtte komme til at løbe under butikscenteret, omlægges til offentligt gadeareal, således at de ikke ligger under bygningen i delområde 2.

11.2

Eksisterende trykledning for regnvand løbende fra eksisterende pumpestation i delområde 2 til Sillebro Å kan omlægges. Såfremt ledningen omlægges skal belægningen ovenpå ledningen udføres således, at det er muligt ved gravearbejde at skaffe sig adgang dertil.

I tilfælde af at pumpestationen flyttes jævnfør stk. 11.1 kan trykledningen ligeledes flyttes.

11.3

Der skal udføres separatkloakering.

11.4

Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

11.5

Delområde 2's boliger og kontorer skal tilsluttes hybridnettet/kabel-tv.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Forinden bygningerne kan tages i brug skal følgende betingelser være opfyldt:

1. Bebyggelsen skal være tilsluttet kloak, vand og kollektiv varmforsyning: fjernvarme.
2. Der skal være oprettet en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet. Frederikssund Kommune skal godkende ejerforeningens vedtægter
3. Det skal være dokumenteret, at Bygningsreglementets krav vedrørende støj i boligers opholdsrum på maksimalt 30 dB(A), Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj på primære uden-dørs opholdsarealer til boliger på maksimalt 55 dB(A) og Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner kan overholdes.
4. Det skal være dokumenteret, at jordforurening ikke giver anledning til indeklimaproblemer, og for boliger skal vilkår i § 8 være efterkommet.
5. Det skal være dokumenteret, at støj fra varelevering samt støj fra ventilationsanlæg mv. kan overholde de respektive grænseværdier.

§ 14. Ejerforening

Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendommen.

§ 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan nr. 30 (vedtaget den 8. maj 1984) ophæves for den del af arealet, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 44 (vedtaget d. 10. november 1987) ophæves for den del af arealet, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 60 (vedtaget 8. september 1992) ophæves for den del af arealet, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 94 (vedtaget d. 11. oktober 1002) ophæves for den del af arealet, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte, skure og lign. samt hegn og beplantning.

Lokalplanens retsvirkninger

1. 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.

2. 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).

3. 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.

4. I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 18. december 2007

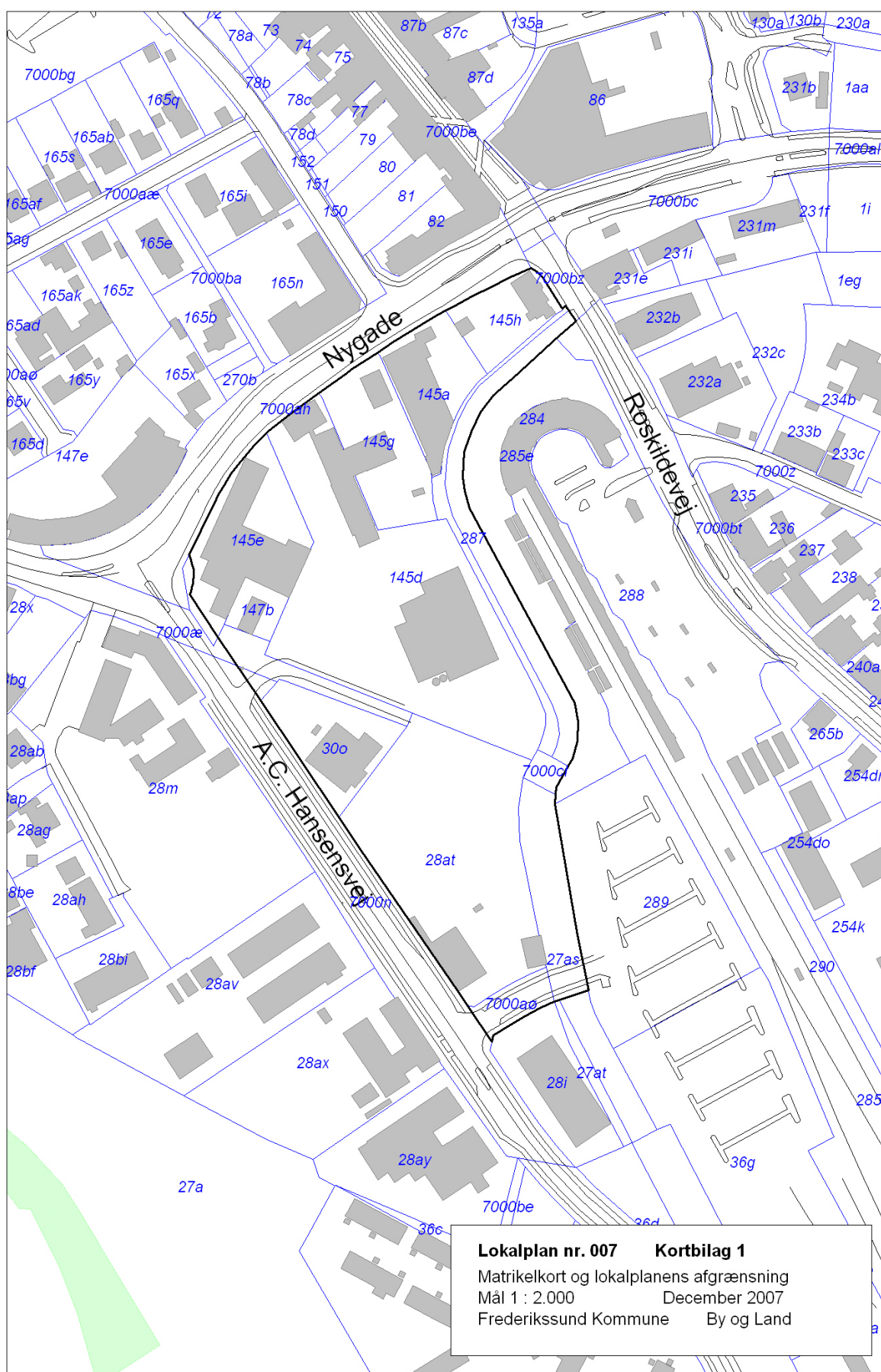
Ole Find Jensen

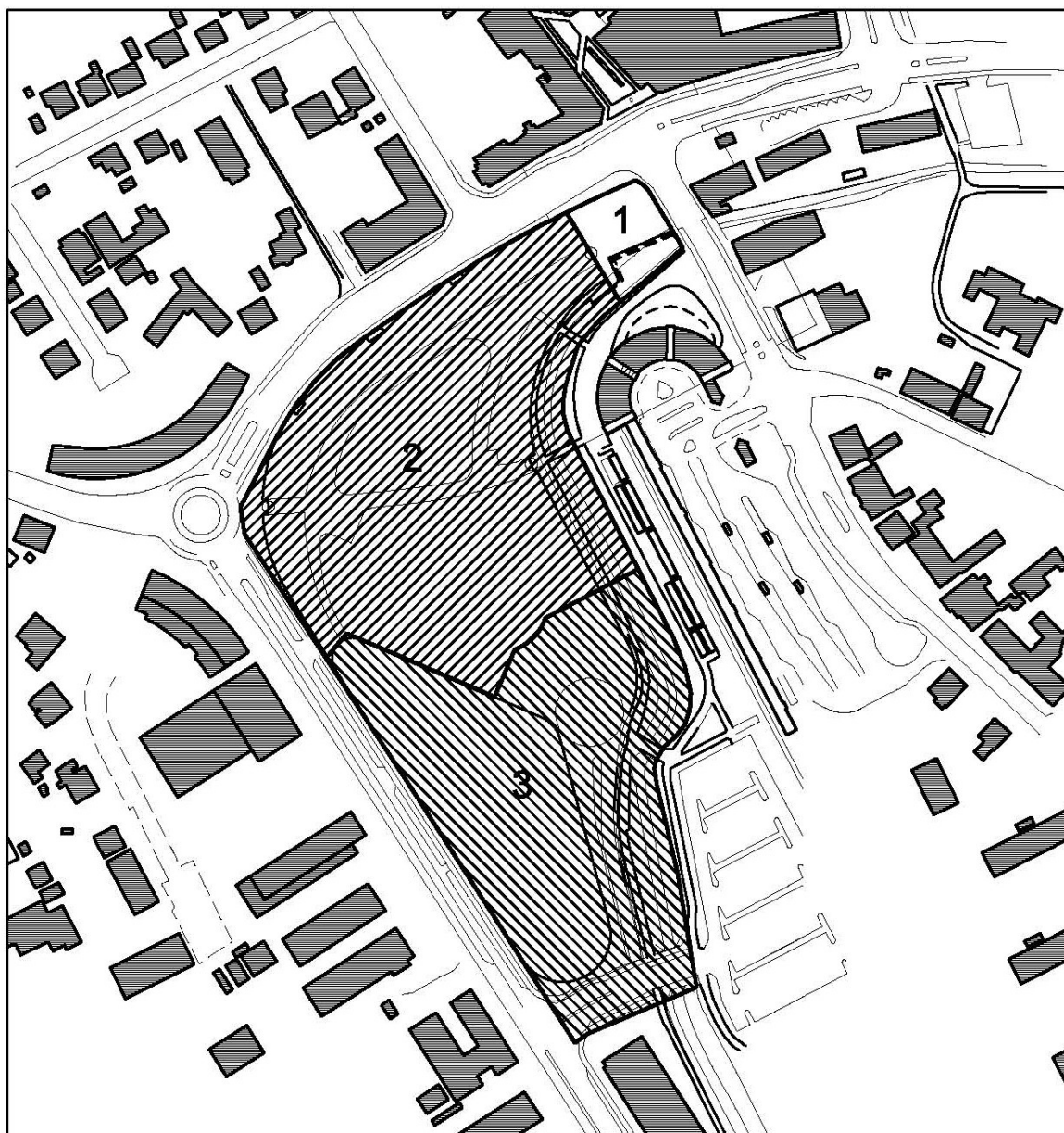
Borgmester

/

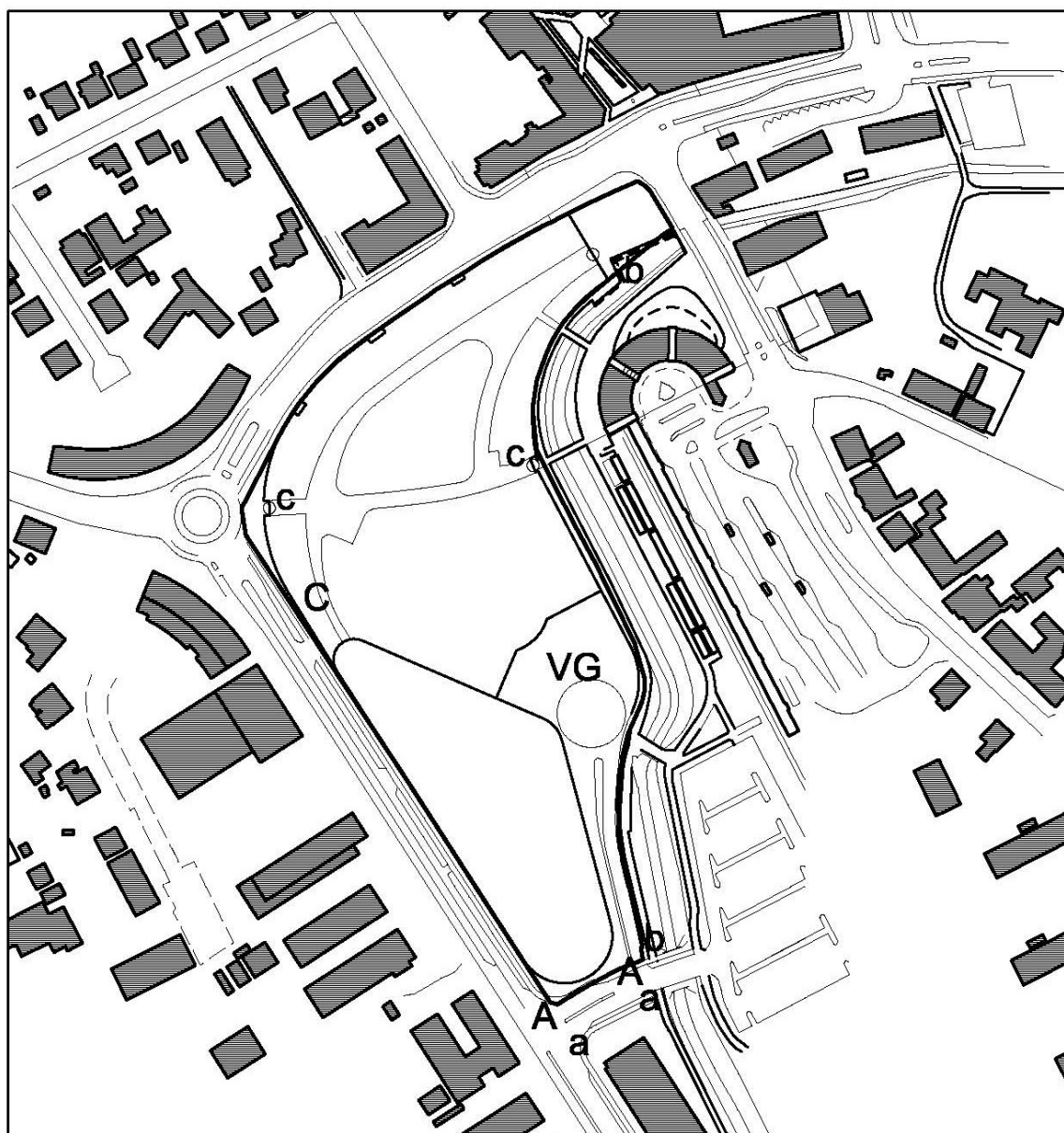
Karsten Ole Knudsen

Ordførende direktør

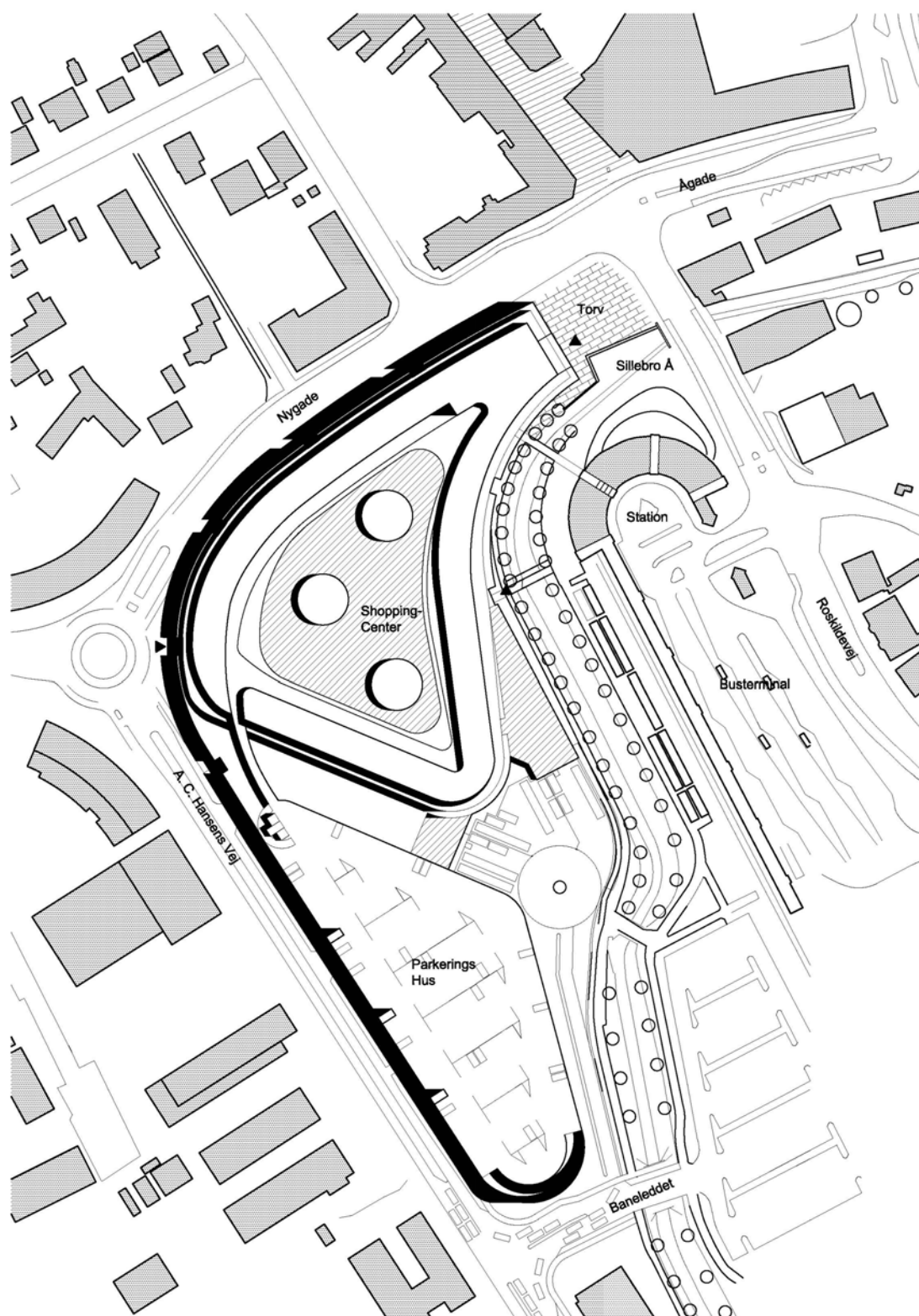




Kortbilag 2
Delområderne



Kortbilag 3
Teknisk kort



Kortbilag 4
Illustrationsplan



Kortbilag 5
Luftperspektiv

Bekendtgørelse

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 007 for et nyt butikscenter i Frederikssund ved Nygade, A.C. Hansensvej og Baneledet

Den 18. december 2007 vedtog Frederikssund Byråd Lokalplan nr. 007 endeligt. Lokalplan nr. 007 har været offentlig fremlagt perioden 4. september 2007 til og med 7. november 2007.

Lokalplan nr. 007 fastlægger nærmere bestemmelser for rammeområde C.1.13, således at der kan opføres et butikscenter for udvalgs- og dagligvarehandel med tilhørende parkeringshus indenfor lokalplanområdet på i alt 49.000 m².

Der må herefter ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser

Der er indkommet indsigelser og bemærkninger til lokalplanen i forbindelse med den offentlige høring. Indsigelserne har givet anledning til tekniske korrektioner i den endelige lokalplan.

En oversigt over indkomne indsigelser og bemærkninger for såvel kommuneplantillæg, VVM-redegørelse som lokalplanen kan rekvireres hos By og Land, Torvet 2, 3600 Frederikssund.

Planerne kan ses på Frederikssund Kommune's hjemmeside www.frederikssund.dk. Endvidere kan de ses på Frederikssund Kommunes Rådhus, Frederikssund Kommunes biblioteker samt på kommunens administrationscentre i Jægerspris, Skibby og Slangerup.

Klagevejledning

Byrådets endelige vedtagelse af såvel kommuneplantillæg nr. 007, VVM-redegørelse samt lokalplan nr. 007 kan for så vidt angår de retlige forhold påklages til Naturklagenævnet. Klagen skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse. Naturklagenævnet opkræver et gebyr på 500,- kr. for behandling af en klagesag. Hvis De får helt eller delvist medhold i Deres klage, returneres gebyret.

Hvis De ønsker at indbringe sagen for domstolene, skal dette ske senest 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse.

Frederikssund Byråd