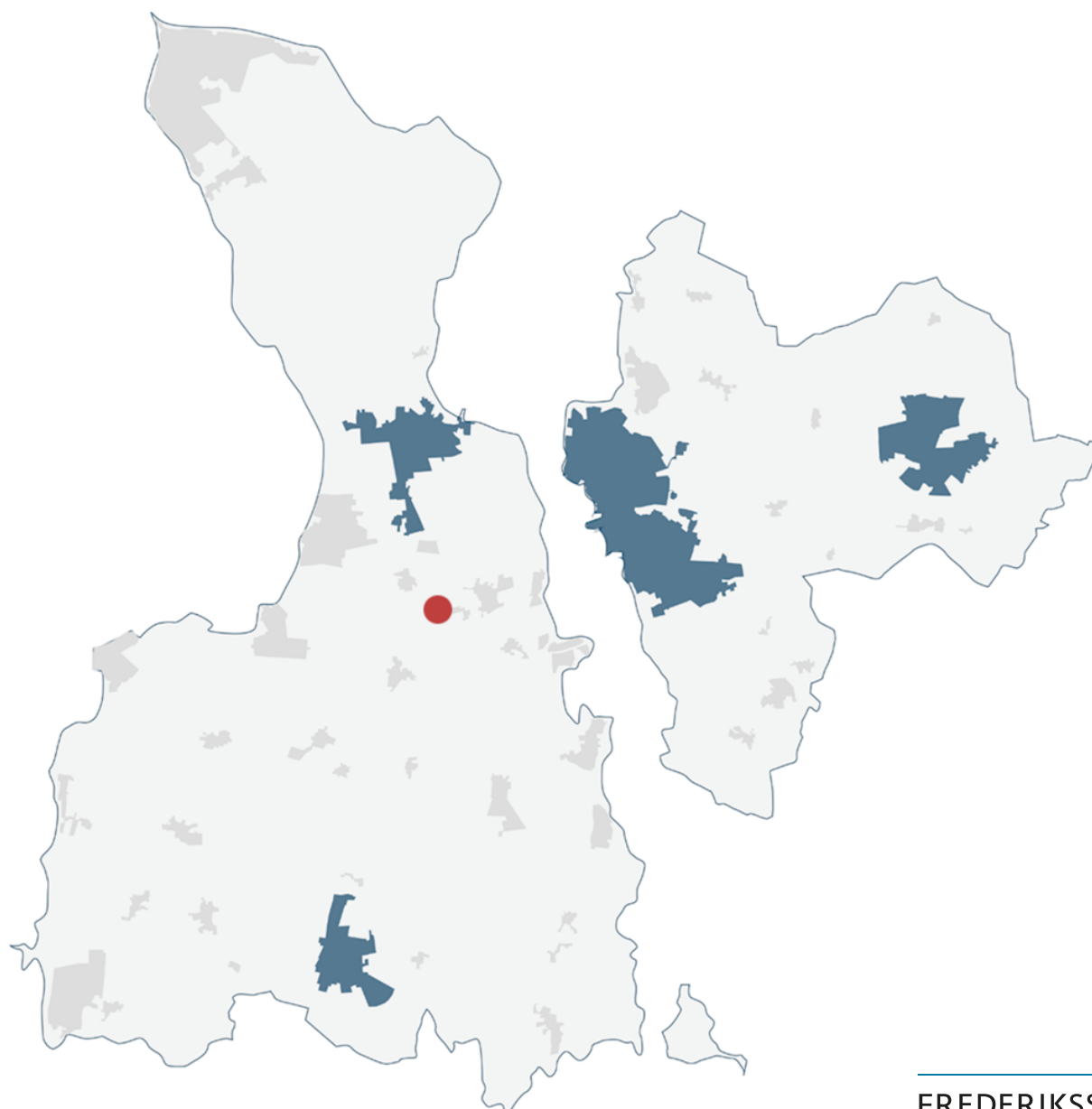


# Lokalplan 166 for et vandværk ved Gerlev

Vedtaget d. 7. april 2026



FREDERIKSSUND  
KOMMUNE



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 166 for et vandværk ved Gerlev	2
Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens formål og beliggenhed	4
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning	19
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	28
Miljøvurdering	30
Bestemmelser	31
Kortbilag	40
Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold	41
Kortbilag 2 - Byggefelt, veje og friarealer	43

# Lokalplan 166 for et vandværk ved Gerlev

## 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

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.

# Lokalplanens formål og beliggenhed

## Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af et nyt moderne vandværk i det vestlige Gerlev, som kan opfylde de nuværende og fremtidige krav til vandbehandling. En forsyningsvirksomhed skal i forbindelse med udbygning af deres vandforsyningsstruktur Ballerup, Egedal og Frederikssund etablere tre nye vandværker i årene 2021-2029 for at sikre den nuværende og fremtidige forsyning af drikkevand. Det nye vandværk skal erstatte vandforsyningsvirksomhedens tre eksisterende vandværker på Hornsherred: Dalby Vandværk, Femhøj Vandværk og Skovsognets vandværk.

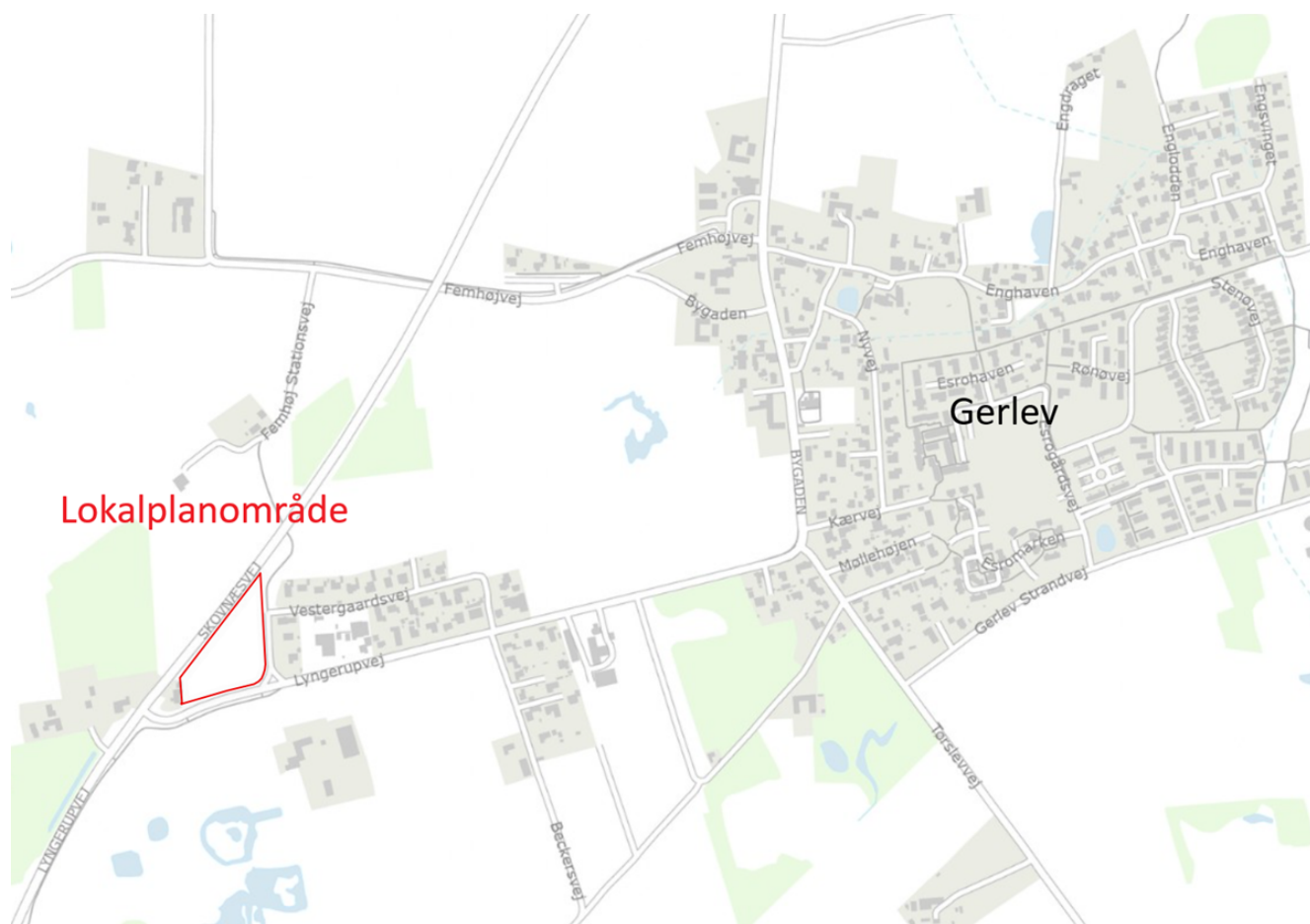
Vandværket kan ikke opføres inden for den eksisterende lokalplan 42, som udlægger området til erhverv og ikke forsyningsvirksomhed.

Lokalplanen skal sikre, at vandværkets udseende tilpasses den omkringliggende bebyggelse samt indpasses i landskabet. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at der etableres grønne offentlige tilgængelige arealer omkring vandværket.

## Beliggenhed

Området ligger ved et blandet bolig- og erhvervsområde i den vestlige del af Gerlev på Hornsherred i Frederikssund Kommune. Planområdet er beliggende ud til Lyngerupvej og den større vej, Skovnæsvej.

Området udgør ca. 1,05 ha og omfatter matrikelnummer 7ar og 7f Gerlev By, Gerlev.



Oversigtsfoto 1: Viser lokalplanens afgrænsning markeret med rødt. Øst for området ses Gerlev by.

# Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

## Indhold

### Anvendelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området kan anvendes til et vandværk med tilhørende bygninger og tankanlæg.

### Bebyggelsens omfang og udseende

Planen fastlægger et byggefelt, som vandværket skal opføres inden for. Planen sikrer, at vandværket må have en maksimal bygningshøjde på op til 11 m gældende for filtersalen, som er vandværkets hovedbygning. Lokalplanen muliggør desuden en udvidelsesbygning til avanceret vandbehandling, som må have en maksimal bygningshøjde på op til 10 m. Planen muliggør også en entrébygning i forlængelse af filtersalen, som også skal huse mandskab, som må etableres med en maksimal bygningshøjde på op til 8,5 m. Det sikres, at filtersalen, etableres med ensidig taghældning og at de resterende bygningsdele skal udføres med enten fladt tag eller tag med ensidig taghældning.

Lokalplanen åbner for, at der må anvendes forskellige facadematerialer på bebyggelsen, som skal sikre et moderne, lyst og let udtryk. Der arbejdes med holdbare facadematerialer. Lokalplanen åbner for, at der må anvendes teglsten, naturskifer og skærmtegl, samt træ. Lyse teglsten vurderes, at tilføre vandværket et lettere udtryk samt indpasses i det nærliggende villamiljø, hvor facader i høj grad udgøres af lyse og gule teglsten. Træ vurderes at kunne tilføre bygningen en lethed. Lokalplanen sikrer, at tage på vandværket enten skal være grønne tage (levende tag) eller integrerede solceller. Alternativt kan tage være i sort metal eller tagpap, begge belagt med solceller placeret parallelt på tagfladen.

### Adgangsvej og parkering

Planen sikrer, at vejadgang til vandværket skal ske fra Lyngerupvej, således Femhøj Stationsvej undgår tunge køretøjer til og fra vandværket. Planen sikrer ligeledes, at der skal etableres tilstrækkelig parkering samt handicapparkering i tilknytning til vandværket.

### Terrænregulering og grønt område

Der skal etableres vandretliggende tankanlæg på arealet mod nordøst, som en del af vandværket. Lokalplanen sikrer, at disse tankanlæg tildækkes med jord, således disse skjules.

Planen sikrer, at denne terrænregulering udføres med naturlige hældninger, så terrænet fremstår mest muligt som et naturligt landskab.

## Visualiseringer af bygningsvolumen og terrænbearbejdning

Følgende visualiseringer viser to eksempler på bygningsvolumen på det kommende vandværk samt den forventede terrænbearbejdning. Visualisering 1-4 viser et eksempel uden den mulige udvidelsesbygning til avanceret vandbehandling og visualisering 5-8 viser visualiseringer med den mulige udvidelsesbygning til avanceret vandbehandling.

### Eksempel på vandværk uden udvidelsesbygning



*Visualisering 1: Eksempel på mulig bebyggelse uden udvidelse set fra nordvest fra Skovnæsvej.*



*Visualisering 2: Eksempel på mulig bebyggelse uden udvidelse set fra sydvest fra Lyngerupvej.*



*Visualisering 3: Eksempel på mulig bebyggelse uden udvidelse set fra sydøst fra t-krydset ved Lyngerupvej.*



*Visualisering 4: Eksempel på mulig bebyggelse uden udvidelse set fra nordøst ved Femhøj Stationsvej.*

## **Eksempel med udvidelsesbygning**



*Visualisering 5: Eksempel på mulig bebyggelse med udvidelse set fra nordvest fra Skovnæsvej.*



*Visualisering 6: Eksempel på mulig bebyggelse med udvidelse set fra sydvest fra Lyngerupvej.*



*Visualisering 7: Eksempel på mulig bebyggelse med udvidelse set fra sydøst fra t-krydset ved Lyngerupvej.*



*Visualisering 8: Eksempel på mulig bebyggelse med udvidelse set fra nordøst ved Femhøj Stationsvej.*

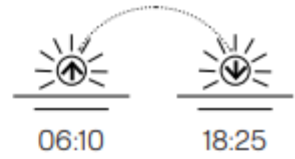
## Skyggekast fra vandværket

Følgende skyggediagrammer viser vandværkets forventede skyggekast på de følgende tidspunkter:

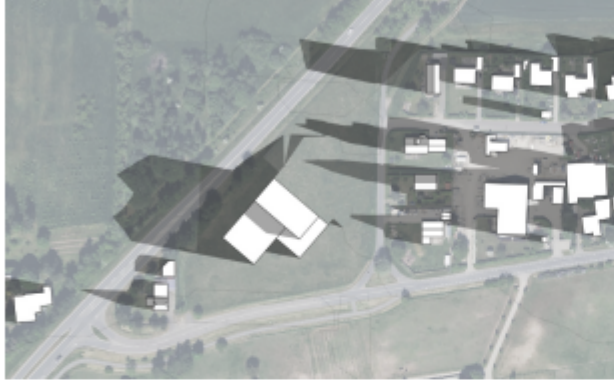
- 21. marts/21. september (jævndøgn)
- 21. juni (sommersolhverv)
- 21. august/21. april
- 21. december (vintersolhverv)

Der kan forventes skyggekast på adresserne Femhøj Stationsvej 2 og 4 øst for vandværket 21. august efter kl. 20.00 og ved jævndøgn efter kl. 18.00. Ved vintersolhverv vil der være skyggepåvirkning på adressen Vestergaardsvej 1 efter kl. 15.00. Nævnte skyggekast forekommer ca. 30 minutter inden solnedgang, og vurderes ikke at være en væsentligt skyggepåvirkning af de berørte adresser.

**Forårsjævnøgn 21/03**  
Med mulig udvidelse



Morgen  
07:00



09:00



Eftermiddag  
12:00



15:00



Aften  
17:00

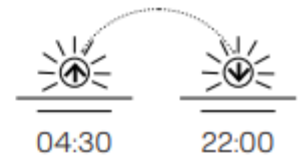


18:00



*Skyggediagram 1: Viser skyggepåvirkning ved jævnøgn.*

**Sommer solhverv 21/06**  
Med mulig udvidelse



Morgen - formiddag  
07:00



12:00



Eftermiddag  
15:00



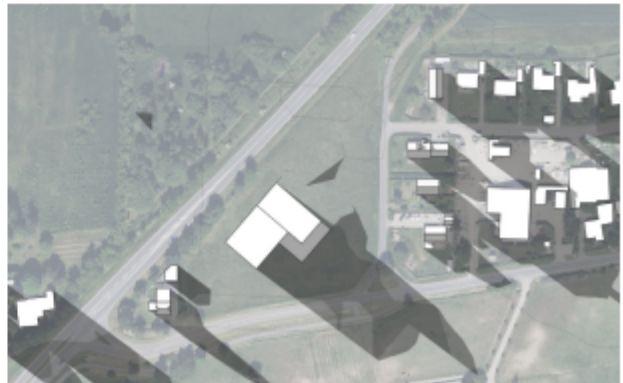
18:00



Aften  
19:00

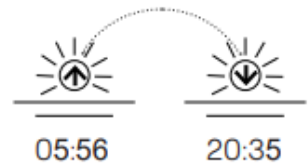


20:00



*Skyggediagram 2: Viser skyggepåvirkning ved sommersolhverv.*

**21 / 08**  
Med mulig udvidelse



15:00



17:00



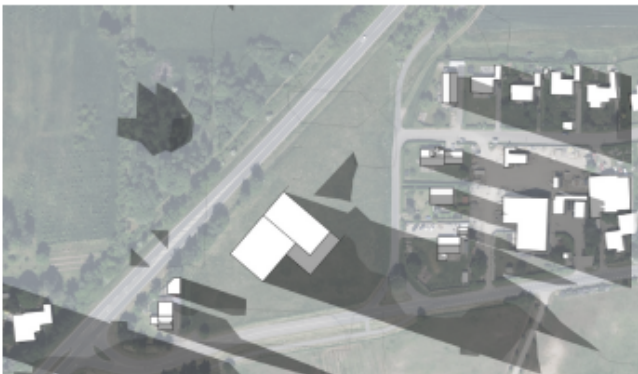
18:00



19:00

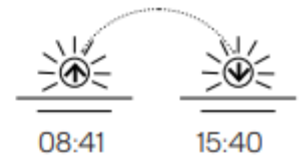


20:00

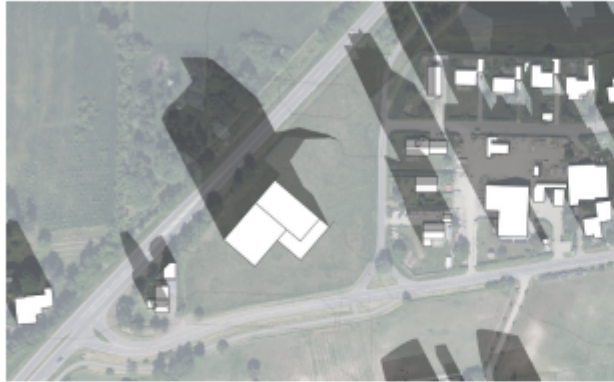


*Skyggediagram 3: Viser skyggepåvirkning ved 21. august og 21. maj.*

**Vinter solhverv 21/12**  
Med mulig udvidelse



Formiddag  
10:00



11:00



Eftermiddag  
12:00



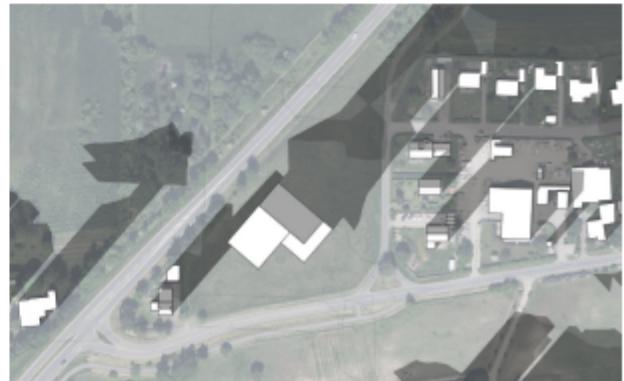
13:00



Aften  
14:00



15:00



*Skyggediagram 4: Viser skyggepåvirkning ved vintersolhverv.*

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består i dag af et ubebygget og fladt grønt areal med græs, som tidligere har været landsbrugsjord. Mod Skovnæsvej står en række høje træer. Mod vest ud mod Skovnæsvej ligger en enkelt villa. Mod øst ligger et boligområde bestående af villaer med enkelte virksomheder i blandt. Ca. 100 meter mod syd ligger et eng- og moseområde.



*Foto 1: Viser de eksisterende forhold ved lokalplanområdet, samt den enkelte villa beliggende ud til Skovnæsvej.*



*Foto 2: Viser eksisterende forhold ved lokalplanområdet og villaer beliggende øst for lokalplanområdet.*



*Foto 3: Viser eksisterende forhold ved lokalplanområdet og det flade græsbeklædte areal inden for lokalplanområdet.*

# Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

## Kommuneplan 2025

### Byudviklingsstrategi

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Gerlev, der er en byzonelandsby. Frederikssund Kommune ønsker at fastholde Gerlevs særlige identitet og kvaliteter, samtidig med at landsbyen skal kunne følge med tiden. Lokalplanområdet er omfattet af et område, som i kommuneplanen er udpeget til erhverv og forsyningsvirksomhed. Vandværket placeres dermed i et erhvervsområde i udkanten af byen.

Vandværket tilfører et mindre antal arbejdspladser til Gerlev by. Udover moderne vandforsyning og eventuel fremtidig avanceret vandbehandling, bidrager vandværket til område med et offentligt tilgængeligt grønt område, som borgerne i Gerlev kan tilgå via en slået stig. Lokalplanen sikre ligeledes, at borgerne kan se ind i vandværket gennem store åbne vinduer i facaden ud mod det grønne område.

Lokalplanen underbygger kommunens byudviklingsstrategi ved at sikre adgang til et grønt område i byen samt at vandværkets facader indpasses i eksisterende landsbymiljø.

### Parkering

#### Parkering

Lokalplanen ligger uden for de stationsnære områder. Lokalplanen muliggør et teknisk anlæg i form af et vandværk, som hvortil der ikke kræves dagligt mandskab. Frederikssund Kommune vurderer at Frederikssund Kommune kan afvige fra kommunens parkeringsnorm fastsat i kommuneplanen angående parkeringspladser for erhverv. Lokalplanen fastsætter, at der minimum skal etableres 5 parkeringspladser og 1 handicapparkeringsplads.

Med undtagelse af ovenstående afvigelse af parkeringsnormen, er lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2025-2037

## Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et område, som i Kommuneplan 2021 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Inden for en del af lokalplanområdet er der risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud. På kortet forneden vises de eksisterende udpegede bluespots med blå indend for lokalplanområdet vist på rød stiptet linje.



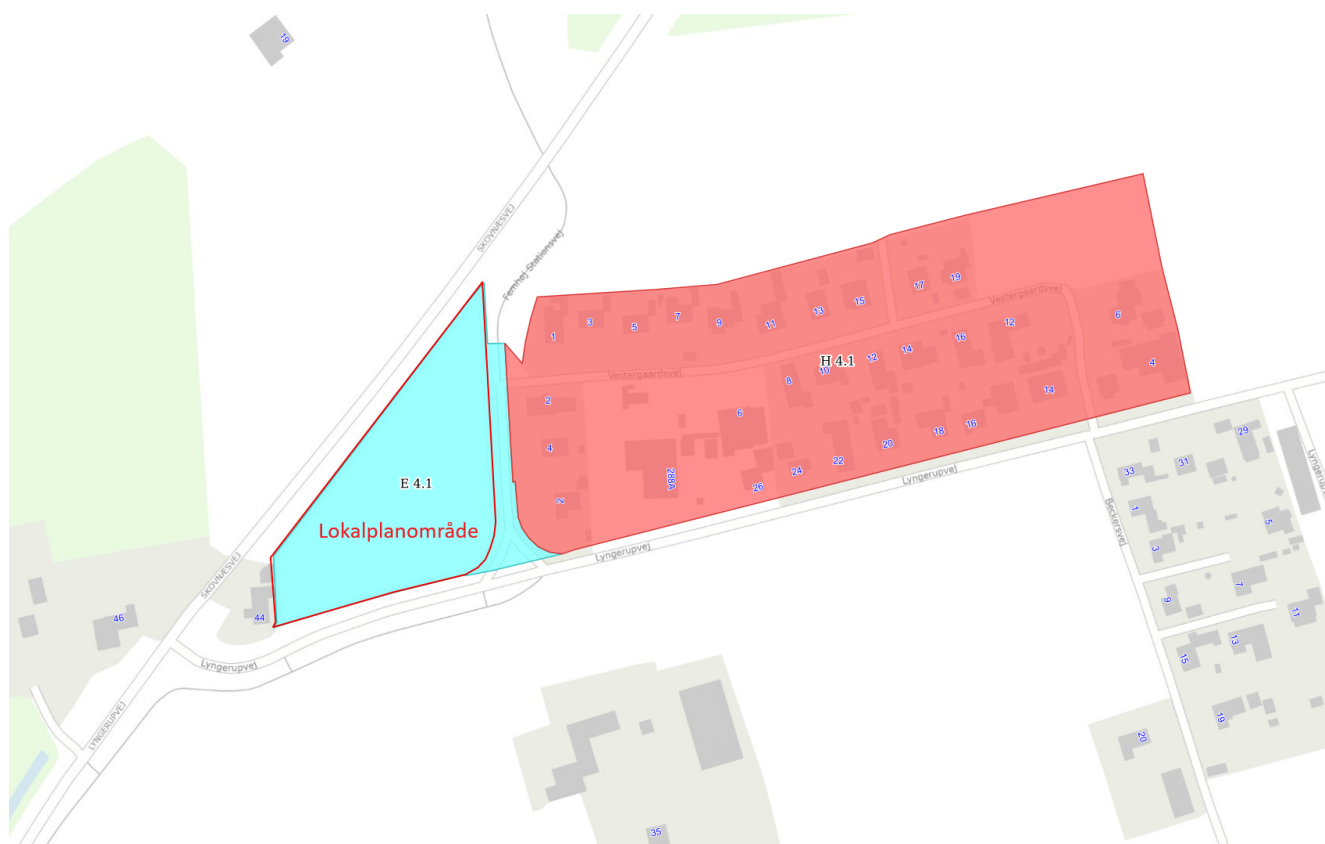
Lokalplanen sikrer, at der kan etableres nedslivningsbassiner, som kan opsamle overfladevand fra befæstede arealer inden for lokalplanområdet. Desuden er der i

tillæg til spildevandsplan, som udarbejdes parallelt med denne lokalplan, udpeget placering for to nedsivningsbassiner. Bassinerne er placeret i henholdsvis den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet, hvor der i dag findes naturlige lavninger og som er udpeget som oversvømmelsestruet bluespot areal. Skybrudsvand afledes derfor naturligt til nedsivningsbassinerne og vejgrøft langs Skovnæsvej. Lokalplanen muliggør yderligere, at der kan etableres regnbede og wadi til opsamling af skybrudsvand fra de ubefæstede arealer.

Frederikssund Kommune vurderer på den baggrund, at lokalplanområdet er sikret mod oversvømmelse i forbindelse med skybrud.

## Kommuneplanrammer

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme E 4.1, der udlægger området til erhverv og forsyningsvirksomhed med en højde på højst 11 meter og en bebyggelsesprocent på højst 40 for den enkelte ejendom.



Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

## Planloven

### Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet er beliggende i byzone ca. 2,1 km fra kysten.

Frederikssund Kommune vurderer, at den anvendelse og bebyggelse som lokalplanen muliggør ikke vil påvirke kystlandskabet.

## Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 166, ophæves lokalplan 42 fra 1990 for det område, der er omfattet af lokalplan 166 i sin helhed.

## Servitutter

Når Byrådet endeligt vedtager og offentligt bekendtgør lokalplan 166, ophæves følgende tilstandsservitutter inden for lokalplanens område, da disse er i strid med lokalplanens formål:

---

Dato/løbenummer: 15.06.1990-10068-17

Prioritet: 20

Dokumenttype: Servitut

Titel: 17\_B-I\_359

Matr. nr. 7ar og 7f

Tillægstekst: Lokalplan 42

---

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Skovnæsvej på 20 meter fra vejmidten. Der er desuden tinglyst en vejbyggelinje langs Lyngerupvej og Femhøj Stationsvejting på 10 meter fra vejmidten. Tinglyste vejbyggelinjer og oversigtsarealer fremgår af kortbilag 2. Arealet mellem vejen og vejbyggelinjerne og oversigtsarealerne skal fremstå som græsareal eller befæstet areal. Inden for vejbyggelinjen til Skovnæsvej må der ikke uden Vejdirektoratets dispensation opføres bebyggelse, beplantning eller indrettes anlæg af blivende art.

## 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.

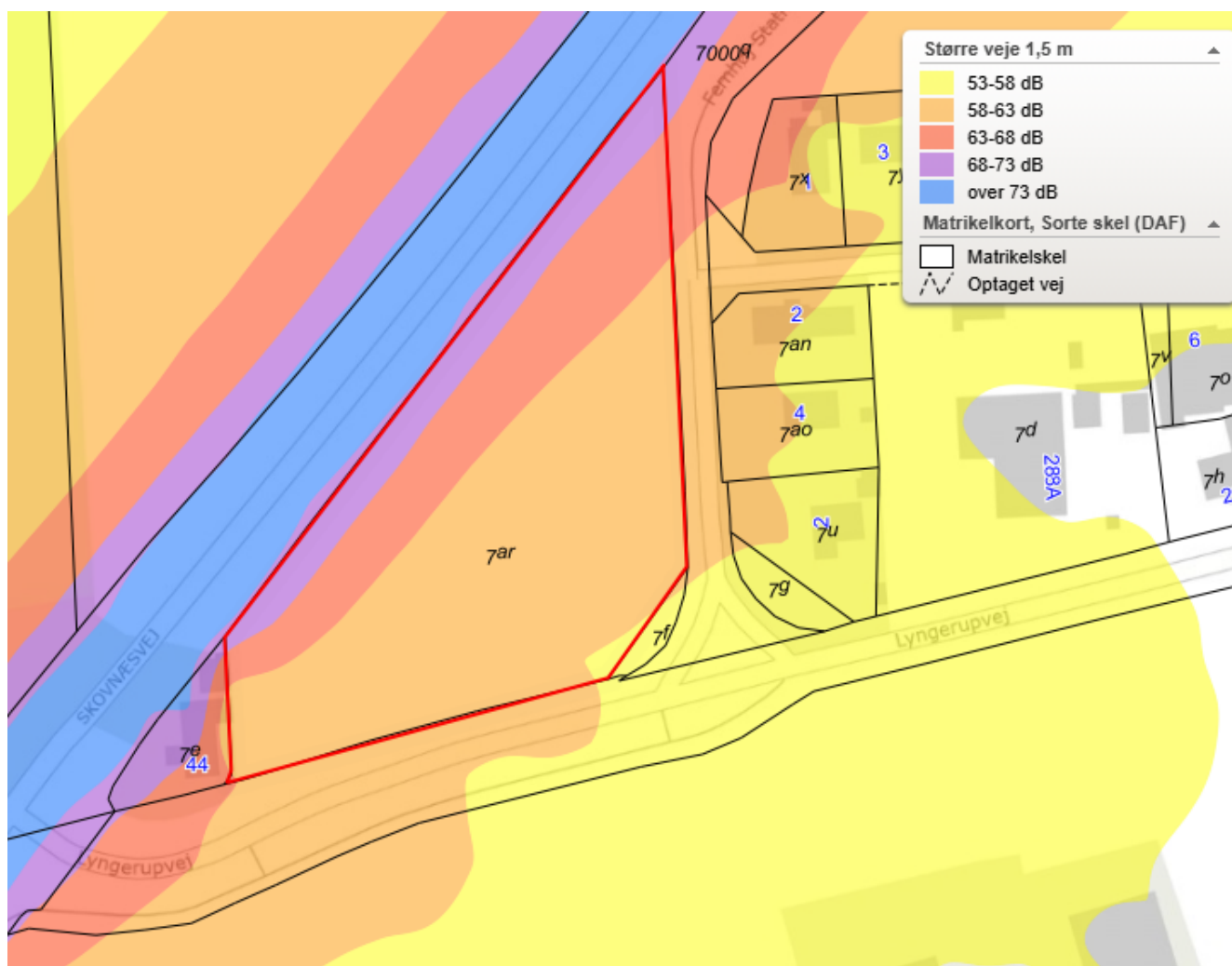
Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- 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**

Lokalplanområdet belastet af trafikstøj fra Skovnæsvej, hvilket kan aflæses på støjkonturen for Skovnæsvej vist på konturen nedenfor.



Lokalplanen udlægger området til et teknisk anlæg i form af et vandværk, hvilket ikke er støjfølsom anvendelse. Vandværket vil ikke overstige grænseværdierne for støj i skel gældende for blandet bolig og erhverv og som er fastsat i Frederikssund Kommunes forskrift for støj og vibrationer.

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

## Anden lovgivning

### Fingerplan 2019

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

Lokalplanområdet ligger i det øvrige hovedstadsområde og ligger inden for byzonen. Lokalplanen muliggør et teknisk anlæg inden for allerede udlagt byzone, som i kommuneplanen er udpeget til erhverv og forsyningsvirksomhed. Der er tale om en udvidelse af et eksisterende område med blandet bolig og erhverv, og det er derfor Frederikssund Kommunes vurdering, at nyt erhverv på dette sted er af lokal karakter.

Det teknisk anlæg, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

### **Natura 2000, beskyttede arter og natur**

Frederikssund Kommune skal sikre, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke påvirker et Natura 2000-område væsentligt, jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

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

Planen omfatter et område, som ligger i en afstand af ca. 2 km til det nærmeste natura 2000 område.

Der er tidligere blevet registreret markfirben ved grøften syd for Lyngerupvej i 2008.

Der er blevet foretaget monitorering af markfirben inden for lokalplanområdet, samt i grøften langs Skovnæsvej vest for lokalplanområdet i overensstemmelse med anbefalingerne i forvaltningsplanen for markfirben. Der er foretaget monitorering, april, juni og august 2025. I forbindelse med besigtigelsen i april blev der registreret to firben i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Firbene blev vurderet til at være skovfirben. Der blev hverken registreret firben i juni eller august. Vejgrøften langs Skovnæsvej blev ved monitoreringen vurderet til at kunne være egnet til markfirben. Denne grøft vil ikke blive nedlagt eller på anden vis påvirket væsentligt af lokalplanen.

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

## Spildevandsplan 2013

Samtidig med udarbejdelse af lokalplanen udarbejder Frederikssund Kommune tillæg til spildevandsplanen. Med tillægget bliver området spildevandskloakeret. Der udlægges et nyt opland 608 med afledning til Tørslev renseanlæg

Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Gerlev renseanlæg.

Det er grundejer der skal håndtere tag- og overfladevand indenfor egen matrikel.

Overfladevand fra befæstede områder nedsives i private nedsivningsbassiner.

Der er ligeledes udført en undersøgelse af den forventede mængde tag- og overfladevand, som kan nedsives på matriklen. Resultatet er, at nedsivningsevnen er dårlig, men at der er tilstrækkeligt areal på matriklen til at sikre tilstrækkelig opbevaringsvolumen mens nedsivningen pågår.

Med spildevandstillægget er lokalplanen 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 lokalplanområdet.

## Vandområdeplanerne 2021-2027

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

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

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

### Grundvand

Lokalplanens område ligger inden for et område med drikkevandsinteresser.

Jævnfør tillæg til spildevandsplan 2013-2021 skal der etableres 2 nedsivningsbassiner på matriklen til nedsivning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet.

Vandet der skal nedsives vil være lettere forurenede overfladevand, da der vil være begrænset trafik på arealet. Vandet vil sive igennem jordmatricen og renses igennem denne. Det vurderes at nedsivningen ikke vil medføre en negativ påvirkning af grundvandet.

Frederikssund Kommune vurderer, at arealanvendelsen til et vandværk ikke vil påvirke eller øge risikoen for grundvandet.

### **Søer, vandløb og kystvande**

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 150 til nærmeste beskyttede søer.

Lokalplanen 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, eksisterende funktioner og tilladelser

## Forsyningsforhold

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af Jægerspris Kraftvarme A.m.b.a. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmeforsyning.

### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos. Lokalplanområdet er omfattet af Frederikssund Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Novafos' "Strukturanalyse af drikkevandsproduktion i Ballerup, Egedal og Frederikssund 2020-2050", som omfatter en overordnet plan og analyse af ledningstracer, nye drikkevandsboringer samt af flere vandværker, heraf nedlæggelse af de 3 vandværker (Dalby, Femhøj og Kulhuse), hvor det nye vandværk i Gerlev skal erstatte disse 3.

Nedlæggelse af de 3 eksisterende vandværker (Dalby, Kulhuse og Femhøj), etablering af nye drikkevandsboringer og ledningstracer er blevet miljøvurderet på et overordnet niveau i Novafos' "Miljøvurdering af Strukturanalyse for drikkevandsproduktion i Ballerup, Egedal og Frederikssund 2020-2050", som blev godkendt i 2023. Når de eksisterende udpegede vandværker nedlægges skal disse vurderes ift. om nedlæggelsen kan påvirke miljøet væsentligt. Ligeledes skal drikkevandsboringer/kildepladser og ledningstracer miljøvurderes, når placering for disse kendes i et projekt. Dette kortlægges i Novafos' kildepladsprojekter.

### Trafikale forhold

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Lyngerupvej og er beliggende tæt på omfartsvejen Skovnæsvej. Frederikssund Kommune vurderer at trafikkapaciteten på disse veje er gode. Vandværket vil genere tung trafik i et mindre omfang. Dette

omfang vurderer Frederikssund Kommune ikke vil være en væsentlig påvirkning af den eksisterende trafik samt belastning af veje.

Frederikssund Kommune vurderer dermed, at lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende trafikmønster og trafikmængden i området.

### **Affaldshåndtering**

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

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

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

### **Jordforurening**

Området omfattet af lokalplanen er ikke kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven, og det er ikke omfattet af områdeklassificering.

Hvis der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer, om området skal kortlægges som forurenede, eller om der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

### **Jordflytning**

Da området hverken er kortlagt som forurenede eller områdeklassificeret, er der ikke pligt til at anmelde flytning af jord fra området.

# 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

- Den biologiske mangefold (biodiversitet) fordi:
  - Lokalplanen etableres på et tidligere dyrket landbrugsareal, hvor der muliggøres grønt beplantning og nedsivningsbassiner samt sedumtage på bygninger, som kan bidrage til biodiversitet
- Menneskers sundhed fordi:
  - at vandværket ikke udgør en forureningsrisiko
  - at vandværket ikke udleder væsentlig støjgener
- Fauna og flora fordi:
  - at planlægningen ikke vil have en betydende påvirkning på naturbeskyttelsesinteresserne knyttet til Natura 2000-områder
  - at der ikke vil ske påvirkning af yngle- og rasteområderne for bilag IV-arter som følge af planernes realisering
- Æstetiske og kulturelle værdier fordi:
  - at vandværket ikke medfører væsentligt skyggekast
- Jordbund, vand, luft og klimatiske forhold fordi:
  - at vandværket ikke giver anledning til væsentlige lugtgener, forurening af luft, jord eller grundvand eller vand- og energiforbrug

# Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01/03/2024 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

## § 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til teknisk anlæg i form af et vandværk
- at sikre, at området vejbetjenes fra Lyngerupvej
- at sikre, at vandværket indpasses landskabet ved at fastsætte bestemmelser for terrænregulering og beplantning

### *Kommentar*

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

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnummeret 7ar og 7f Gerlev By, Gerlev samt alle matrikler der efter 12.12.2025 udstykkes herfra.

### § 2.2 Zonestatus

#### § 2.2.1

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

## § 3 ANVENDELSE

### § 3.1

#### § 3.1.1

Lokalplanområdet må anvendes til et teknisk anlæg i form af et vandværk.

#### § 3.1.2

Der må etableres tankanlæg i tilknytning til vandværket, som skal skjules af jordpåfyldning.

### § 3.1.3

Der må etableres et landskabsteknisk anlæg i form af terrænbearbejdet grønt område.

## § 4 Udstykning

### § 4.1

Der må kun foretages udstykning i form af sokkeludstyknig til nødvendige mindre tekniske anlæg, såsom transformerstationer.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

#### § 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Lyngerupvej som i princippet vist på kortbilag 2.

#### § 5.1.2

Overkørslen til Lyngerupvej skal udføres som en sænket kantsten.

#### § 5.1.3

Vejarealer skal udlægges efter princippet vist på kortbilag 2 med en kørebanebredde på mellem 6-9 m.

#### § 5.1.4

Der skal sikres manøvreareal til tunge køretøjer inden for lokalplanområdet.

#### *Kommentar:*

*Jævnfør Vejlovens § 49 stk. 3 skal vejmyndigheden indhente Vejdirektoratets samtykke, hvis der etableres en adgang som nævnt i Vejlovens § 49 stk. 1 til en kommunevej i mindre afstand end 100 m, dog 50 m i byer og bymæssige områder, fra statsvej.*

### § 5.2 Stier

#### § 5.2.1

Der kan udlægges en slået sti inden for friarealet. Der skal etableres adgang til stien fra Femhøj Stationsvej.

### § 5.3 Parkering

#### § 5.3.1

Der skal etableres min. 5 parkeringspladser med en bredde på mindst 2,6 m og længde på mindst 5 m, som vist i princippet på kortbilag 2.

#### § 5.3.2

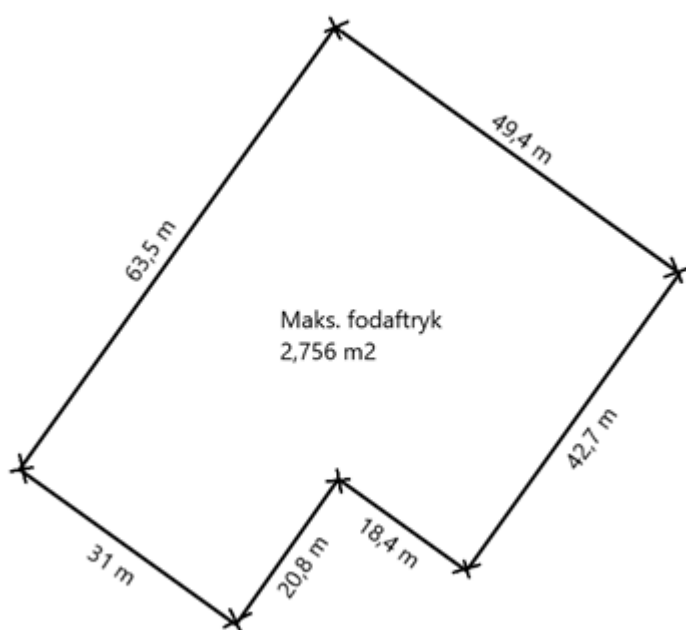
Der skal etableres minimum 1 handicap-parkeringsplads med en bredde på mindst 3,5 m og en længde på 5 m. Denne parkeringsplads er undtaget fra § 5.3.1 og skal placeres så nær entrébygningen (mandskabsbygningen) som muligt.

## § 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### § 6.1 Placering af bebyggelse

#### § 6.1.1

Bebyggelse skal placeres inden for det angivne byggefelt som er vist i princippet på kortbilag 2. Byggefeltet har et fodaftryk på 2.756 m<sup>2</sup>. Byggefeltets mål og fodaftryk fremgår af figur 1.



Figur 1 viser fodaftryk samt mål for byggefeltet udlagt på kortbilag 2

### § 6.2 Omfang af bebyggelse inden for byggefeltet

#### § 6.2.1

Etagearealet må maks. være 3.500 m<sup>2</sup> inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

#### § 6.2.2

Bygningshøjde for filtersal (hovedbygning) vist i princippet på kortbilag 2 må maks. være 11 m.

#### § 6.2.3

Bygningshøjde for udvidelsesbygning vist i princippet på kortbilag 2 må maks. være 10 m.

#### § 6.2.4

Bygningshøjde for resterende bebyggelse, inklusiv entrébygning (mandskabsbygning) vist i princippet på kortbilag 2, må være maks. 8,5 m.

#### § 6.2.5

Der må etableres en udvendig trappe i metal. Trappen må overstige bygningshøjden fastsat i §§ 6.2.2-6.2.4, såfremt det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige hensyn.

### § 6.3

#### § 6.3.1

Der må samlet etableres op til 100 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse inden for og uden for byggefeltet vist på kortbilag 2, som er nødvendig for driften af vandværket, såsom teknikbygninger og affaldsskure.

§ 6.3.2 På de arealer der ligger inden for tinglyste vejbyggelinje langs Skovnæsvej, må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art. Den tinglyste vejbyggelinje er vist på kortbilag 2.

#### § 6.3.3

Sekundær bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 m.

#### *Kommentar:*

*Andre anlæg af blivende art er eksempelvis: parkeringsarealer med fast belægning og interne kørearealer, herunder parkeringsareal med fast belægning, vejanlæg, støjvolde og anden støjafskærmning, hegnsmure, faststøbte og/ eller belyste skilte, faststøbte flagstænger og reklamer, belysningsanlæg, ledningsanlæg, septiktanke og nedgravede beholdere.*

### § 6.4 Anlæg

#### § 6.4.1

Tekniske anlæg placeret på tage som antenne og sirenemaster kan være højere end de angivne højder i § 6.1.2 og § 6.1.3. Disse skal placeres minimum 2 m bag facadelinjens skæring med tagfladen på bygningens tag.

#### § 6.4.2

Der må opføres solceller på tage. Solceller skal placeres parallelt med tagfladen. Der må ikke opføres solceller på terræn.

#### § 6.4.3

Der må etableres mindre tekniske anlæg som er nødvendige for driften af vandværket inden for byggefeltet, samt uden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.

#### § 6.4.4

Der må etableres én flagstang med en højde på maks. 12 m inden for friarealet vist på kortbilag 2.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### § 7.1 Facader på bebyggelse inden for byggefeltet

#### § 7.1.1

Ydervægge på bebyggelse skal være i blank mur i teglsten, naturskifer eller skærmtegl i en lys gul, beige eller lyse grå farve som vist på figur 2. På entrébygningen (mandskabsbygningen), vist i princippet på kortbilag 2, skal ydervægge være i træ, som skal være i træets naturlige farve. Træet må ikke males eller trykimprægneres.



Figur 2

#### § 7.1.2

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

#### § 7.1.3

Zink må ikke anvendes som byggemateriale.

*Kommentar:*

*Facadeareal inkluderer døre og porte.*

### § 7.2 Tage på bebyggelse inden for byggefeltet

#### § 7.2.1

Taget på filtersalen vist i princippet på kortbilag 2 skal være med ensidig taghældning. Tage på den resterende bebyggelse inden for byggefeltet vist på kortbilag 2 skal være fladt tag eller tag med ensidig taghældning.

#### § 7.2.2

Tagbeklædningen skal udføres som grønt tag (levende tag) eller som integrerede solceller. Alternativt kan tage være i sort metal eller tagpap belagt med solceller. Solceller skal placeres parallelt på tagfladen.

### § 7.3 Vinduer og glaspartier i bebyggelse inden for byggefeltet

#### § 7.3.1

Der skal etableres vinduer i filtersalen i en højde som muliggør, at offentligheden kan kigge ind i filtersalen.

#### § 7.3.2

I hver enkelte facade må der indgå partier med glas og vinduer i op 30 % af facadearealet.

#### § 7.3.3

Der må etableres en montageåbning i glas på maks. en bygningsgavl, som overskrider 30 % i bestemmelse § 7.3.2.

### § 7.4 Facader og tage på sekundær bebyggelse

#### § 7.4.1

Facader på sekundær bebyggelse skal være i træ, som skal være i træets naturlige farve. Træet må ikke males eller trykimprægneres.

#### § 7.4.2

Tage på sekundær bebyggelse skal være flade eller med ensidig taghældning

#### § 7.4.3

Tagbelægningen på sekundær bebyggelse skal være grønt tag (levende tag), i sort metal, tagpap eller som integrerede solceller. Der må placeres solceller på tage. Solceller skal placeres parallelt med tagfladen.

#### § 7.4.4

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

#### § 7.4.5

Zink må ikke anvendes som byggemateriale.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1

#### § 8.1.1

Ubebyggede arealer skal udlægges som friarealer som vist på kortbilag 2.

### § 8.2 Terrænregulering

#### § 8.2.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +5/-1 m i forhold til det naturlige terræn, som er vist på kortbilag 1. Bassiner, wadi og regnbede er undtaget fra denne bestemmelse.

#### § 8.2.2

Terrænregulering mod østligt skel skal etableres en hældning på højst 1:3.

#### § 8.2.3

Såfremt der af tekniske årsager skal etableres hældninger over 1:3 skal disse etableres med beplantning.

#### § 8.2.4

Der må etableres støttemure inden for lokalplanområdet.

*Kommentar:*

*Hældninger over 1:3 skal beplantes af hensyn til personsikkerheden og for at reducere den visuelle effekt. Desuden skal beplantningen bidrage til at modvirke jordskred og erosion.*

### § 8.3 Beplantning

#### § 8.3.1

Terrænregulerede friarealer skal beplantes med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten. Der skal varieres i plantearterne og arternes højder.

#### § 8.3.2

Der må ved adgangsvejen til vandværket plantes ét træ, som enten er Koreansk røn eller rød eg.

### § 8.4 Hegn

#### § 8.4.1

Der kan etableres trådhegn inden for lokalplanområdet. Hegn må have en højde på maks. 2 m.

### § 8.5 Belysning

#### § 8.5.1

Belysning af vejareal skal ske med parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4 meter og nedadrettet lyskegle.

### § 8.6 Regnvand og befæstelse

#### § 8.6.1

Der må etableres regnvandsbassiner til forsinkelse og nedsivning af regnvandet inden for friarealerne vist på kortbilag 2.

#### § 8.6.2

Regnvandsbassiner må kun udføres med let skrånende brinker med en hældning på minimum 1:3. Regnvandsbassinet skal fremstå som et rekreativt element og en naturlig del af det grønne område.

#### § 8.6.3

Der må ikke etableres faste hegn som sikkerhed rundt om regnvandsbassiner inden for lokalplanens område. Regnvandsbassinerne skal derfor designes, således at faste hegn ikke er nødvendige. Bassiner skal bugte sig og arbejdes ind i landskabet, så det får organiske former og bugter sig.

#### § 8.6.4

Der må etableres yderligere LAR løsninger til forsinkelse og nedsivning af regnvandet f.eks. et regnbed og wadi.

*Kommentar:*

*Overfladevand skal håndteres inden for egen matrikel.*

## § 9 SKILTNING

## Skiltning på facader og bebyggelse

### § 9.1

Der må ikke opføres skiltning eller reklamer på bebyggelsen. Dog må der opføres skiltning på bebyggelsens facader, som virksomhedsskilte eller vejvisende skiltning.

## Skiltning på friarealer

### § 9.2

Der må ikke opføres skilte på friarealer. Dog må der opstilles et virksomhedsskilt med en højde på maks. 2 m og en bredde på maks. 1 m ved adgangsvejen.

### § 9.3

Der må flages med ét virksomhedsflag i flagstang.

#### *Kommentar:*

*Naturbeskyttelseslovens § 21: I det åbne land må der ikke opsættes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Forbuddet i stk.1 omfatter ikke 1) virksomhedsreklamer, som opsættes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet. Vejdirektoratet er tilsynsmyndighed i forhold til overholdelsen af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om reklameskiltning m.v. i det åbne land langs statsveje, hvilket omfatter Skovnæsvej.*

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

### § 10.1 Varmeforsyning

#### § 10.1.1

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

### § 10.2

#### § 10.2.1

Tankanlæg jævnfør § 3.1.2 må ikke tages i brug før terrænbearbejdning er udført jævnfør § 3.1.2.

## § 11 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

### § 11.1 Ophævelse af servitutter

#### § 11.1.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 166 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område: Matr.nr. 7ar og 7f, Ejerlav Gerlev By, Gerlev

Dato/løbenummer: 15.06.1990-10068-17

Prioritet: 20

Dokumenttype: Servitut

Titel: 17\_B-I\_359

Tillægstekst: Lokalplan 42

## § 11.2 Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

### § 11.2.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 166 ophæves lokalplan nr. 42, for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Vester- gårdsvej i Gerlev, tinglyst 15.06.1990, for det område, der er omfattet af lokalplan 166.

## § 12 RETSVIRKNINGER

### § 12.1 Retsvirkning

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

### § 12.2 Dispensation

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

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

### § 12.3 Ekspropriation

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

## VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 07.04.2026 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Anne Sofie Uhrskov Borgmester/ Torben Kjærgaard Kommunaldirektør.



# Kortbilag 1 - Afgrænsning og eksisterende forhold



*Kortbilag 1: Viser de eksisterende forhold og koter inden for lokalplanområdet.*

## Kortbilag 2 - Byggefelt, veje og friarealer



Kortbilag 2: Viser byggefelt, vejforhold, overkørsel samt friarealer.