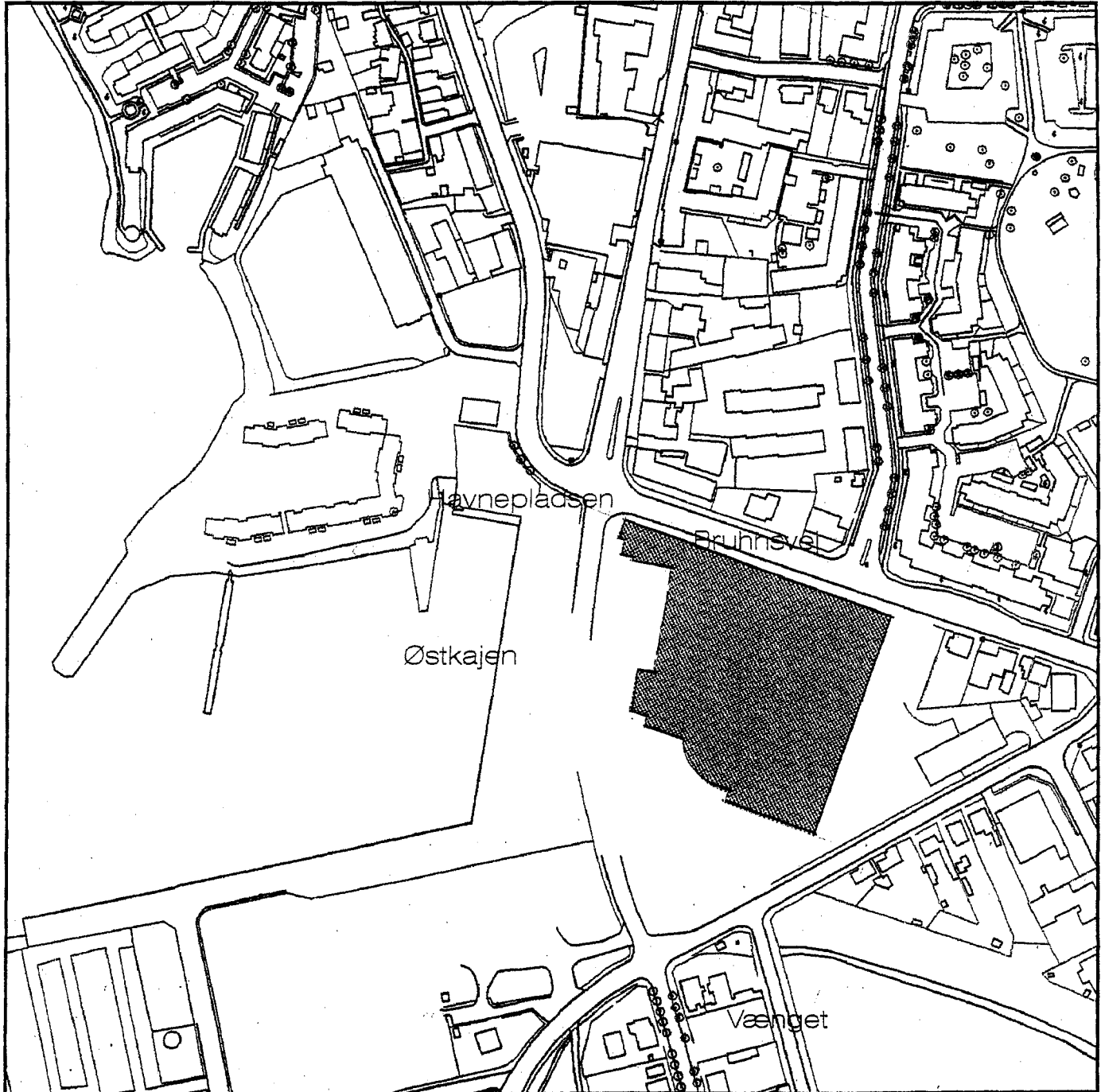


FREDERIKSSUND KOMMUNE



Lokalplan for butikker i butikscenter på Øst- kajen

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 1997 – 2009

Vedtaget af Byrådet den 3. april 2001

LOKALPLAN nr. 76

Indhold

Redegørelse.....	3
Indledning og formål.....	3
Lokalplanens område.....	4
Lokalplanens indhold.....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Indsigelser.....	13
Tillæg nr. 8 til Kommuneplanen 1997-2009	17
LOKALPLAN nr. 76.....	19
§ 1. Lokalplanens formål	19
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	19
§ 3. Områdets anvendelse	20
§ 4. Udstykning.....	21
§ 5. Trafikforhold	21
§ 6. Teknisk forsyning	21
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	22
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
§ 9. Ubebyggede arealer, beplantning og skiltning	23
§ 10. Forurening	24
§ 11. Støjforhold.....	24
§ 12. Forudsætning for ibrugtagen.....	24
§ 13. Servitutbortfald	24
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	25
§ 15. Myndighedsgodkendelse	26
Vedtagelsespåtegning.....	26
Lokalplankort	planbilag 1
Illustrationsplan	planbilag 2

Lokalplan nr. 76 for butiksbyggeri på Østkajen er udarbejdet af Frederikssund Kommune med bistand fra Arkitektgruppen Århus, Arkitekter maa. Illustrationer side 12 og 13 er udarbejdet af Århusarkitekterne, arkitekter maa.

REDEGØRELSE

INDLEDNING OG FORMÅL

Frederikssund Havn er pr. 1. Januar 1998 ophørt som trafikhavn. Byrådet har igangsat en planlægning af havnearealerne med henblik på, at de kan udvikles til et attraktivt byområde.

Som grundlag for udviklingen har Byrådet den 24. Juni 1997 vedtaget en helhedsplan for Frederikssund Havn.

Østkajen udgør en del af havneområdet.

For Østkajen beskriver helhedsplanen, at der kan opføres en butik med et etageareal på 4500 m² og et tilhørende parkeringsareal med plads til 160 biler samt en boligbebyggelse i 2½ etage udformet som en karrébebyggelse med ca. 80 boliger. Herudover beskrives anlægget af en ny havneplads samt en promenade på selve kajen.

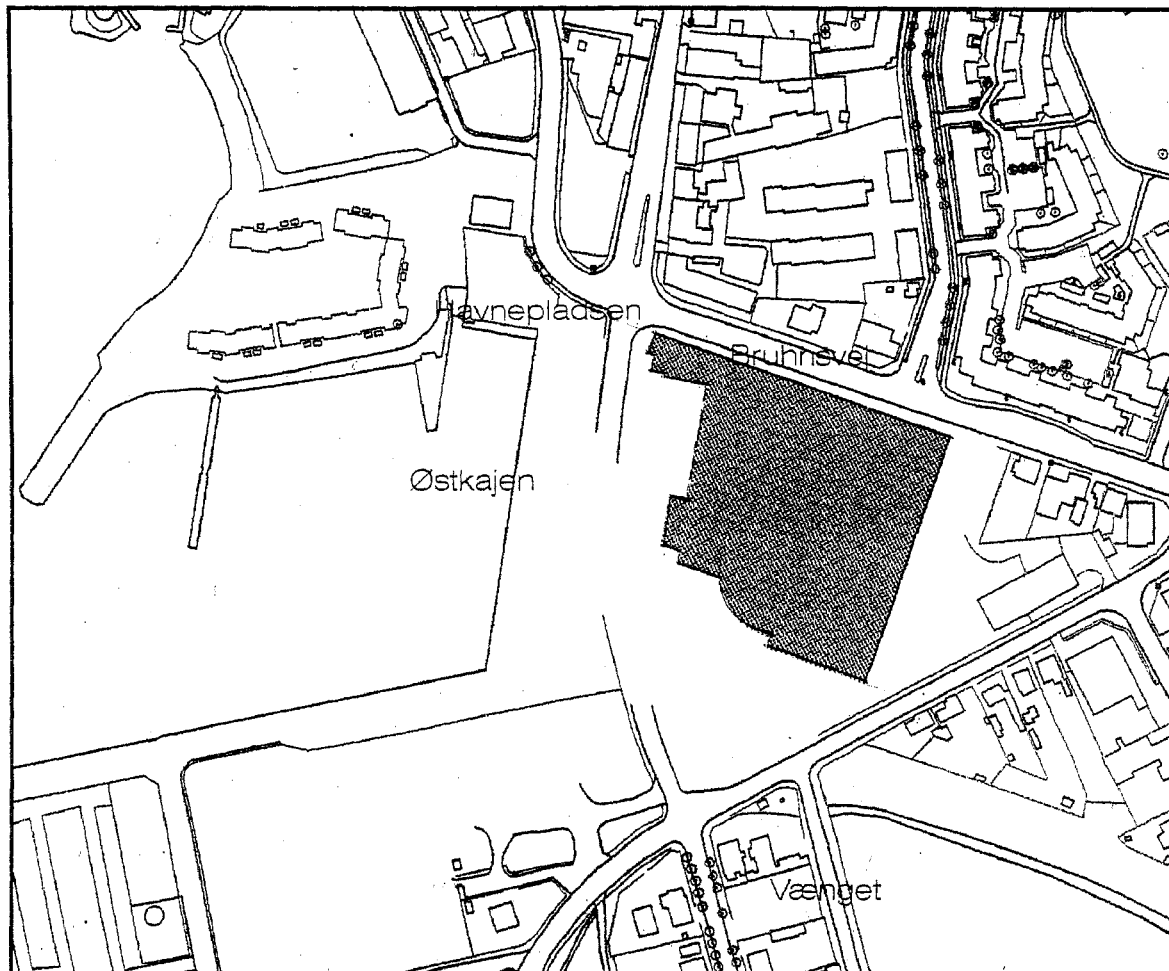
I kommuneplanen påregnes der etableret et nyt varehus på Jernstøberigrunden ved Østkajen i forbindelse med byudviklingen af havneområdet.

Varehusets areal er i kommuneplanen angivet til maksimalt 5000 m² bruttoetageareal.

En placering af butikkerne på Jernstøberigrunden i direkte tilknytning til bymidten giver mulighed for, at varehuset kan supplere bymidten indkøbsmæssigt og dermed støtte den samlede bymidte.

Lokalplan 76 har til formål at give mulighed for etableringen af i alt 5500 bruttoetagemeter til butiksformål, heraf må der indrettes én dagligvarebutik på maksimalt 3000 m² samt én udvalgsvarebutik på maksimalt 1500 m².

Den øvrige anvendelse af arealerne på Østkajen er eller vil blive lokalplanlagt i andre lokalplaner.



LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et areal på Østkajen i Frederikssund Havn og afgrænses som vist med raster på kortudsnittet ovenfor, og udgør et areal på ca. 11.650 m².

LOKALPLANENS INDHOLD

Planens hovedtræk

Lokalplanen muliggør opførelse af et antal butikker med et samlet bruttoetageareal til butiksformål på 5500 m² med tilhørende varegård og parkeringsplads med plads til ca. 160 biler.

Butikkerne er placeret ved den nye havneplads for enden af Havnegade, og kommer her til at ligge som en naturlig afslutning af Havnegade.

Der kan også placeres en kiosk og en café/bistro ud til den nye havneplads.

Parkeringspladsen og varegården er placeret bag butikkerne med adgang fra en nyanlagt vej "Vængets forlængelse" der går fra Bruhnsvej til Vænget.

Indgangen til butikkerne skal ske fra havnepladsen og parkeringspladsen, og der vil fra en evt. café/bistro være mulighed for, at etablere udeservering på Havnepladsen i sommermånederne.

Butikkerne er ved havnepladsen sammenbygget med boligerne på Østkajen, og bebyggelserne opføres med en højde og med materialer der arkitektonisk er tilpasset hinanden.

Illustration af centret / butikkerne og boligerne set fra Havnepladsen.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

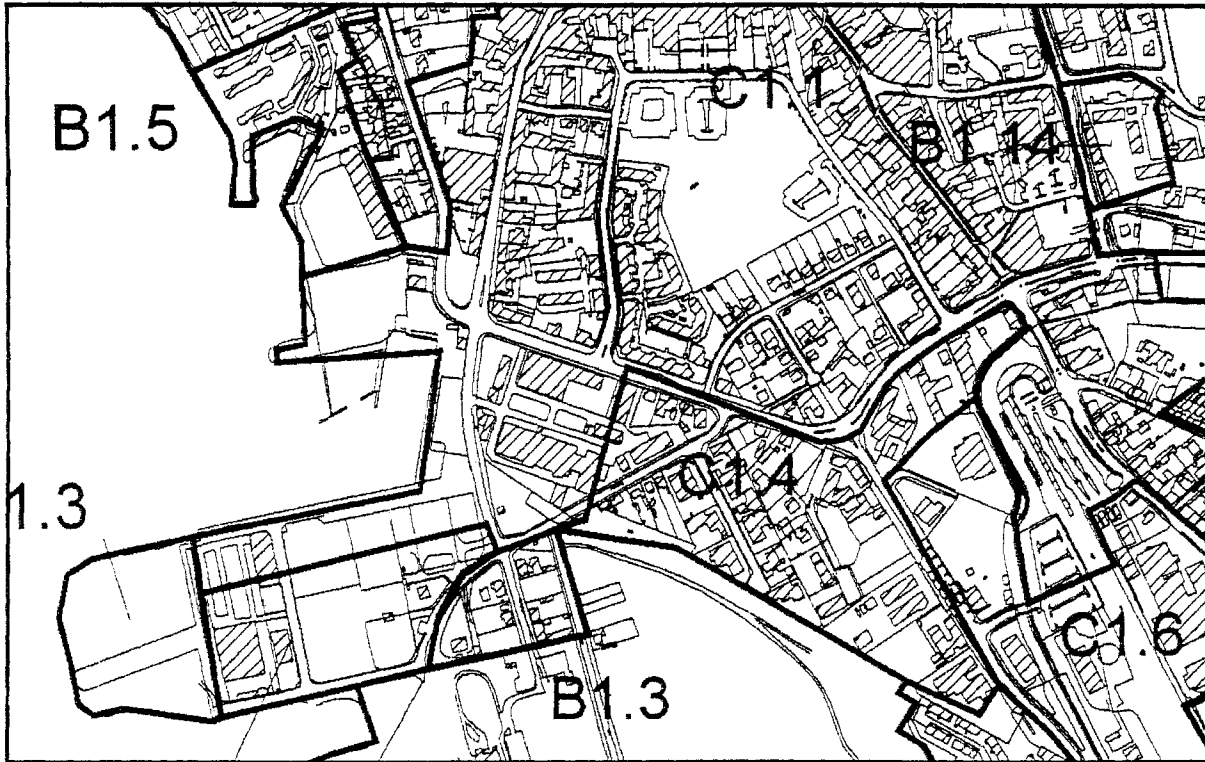
Kommuneplan

I Frederikssund Kommuneplan 1997-2009 er Østkajen udlagt til centerformål og blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Området indgår som en del af et større område, der er udlagt til byomdannelse.

Området er beliggende stationsnært. Inden for dette område bør der i henhold til Regionplan for Frederiksborg Amt placeres intensive bolig- og erhvervsfunktioner.

Af Kommuneplanens generelle rammebestemmelser fremgår det, at der ikke må etableres dagligvarebutikker som er større end 400 m² bruttoetageareal.

Dog kan der etableres et nyt varehus på højst 5000 m² bruttoetageareal – arkitektonisk indpasset i en ny bolig- og erhvervsbebyggelse i bymidten – hvis der udarbejdes et tillæg til Kommuneplanen.



Kortet viser kommuneplanens rammer

Lokalplanen er beliggende i Kommuneplanens rammeområde C1.1 Bymidten.

For området gælder bl.a. følgende rammebestemmelser:

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål og blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med butikker, kontorer, liberale erhverv, offentlige formål og erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- Byrådet kan fravige ovenstående for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet plan, og når en arkitektonisk helhedsvirkning i øvrigt kan sikres
- I dele af havnefronten kan bebyggelse opføres i max. 3 etager med en gesimshøjde på 8m.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke være større end 60.

- Byrådet kan hæve bebyggelsesprocenten til 80 for større bebyggelser, der er omfattet af en samlet bebyggelsesplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages. Bebyggelsesprocenten kan ligeledes hæves til 80 for enkeltparceller, når det efter Byrådets skøn kan bidrage til at skabe en harmonisk helhed med den omkringliggende bebyggelse.
- Der må ikke inden for området etableres dagligvarebutikker med et samlet etageareal, der overstiger det i Byrådets retningslinier fastsatte maksimale etageareal.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser om maksimale etagearealer for dagligvarebutikker bevirker, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplanen.

Helhedsplanen

Frederikssund Havn fungerer ikke længere som trafikhavn. Byrådet igangsatte derfor i 1996 en planlægning af havnearealerne med henblik på at de kan udvikles til et attraktivt nyt byområde. Østkajen indgår i Helhedsplanen for Frederikssund Havn, som er vedtaget af Byrådet den 24. Juni 1997.

Det vigtigste mål med Helhedsplanen er at Frederikssund Havn skal udvikles som en bydel med en høj prioritering af offentlige opholdsmuligheder og færdselsmuligheder (for cyklister og fodgængere). Der skal kunne udformes attraktive promenader og grønne områder, lige som der i tilknytning til havneområdet skal udvikles et bredt udbud af nye boliger, butikker, fritidsaktiviteter og offentlig og privat service. En særlig vægt skal lægges på at fremme nye maritimt prægede aktiviteter i havneområdet.

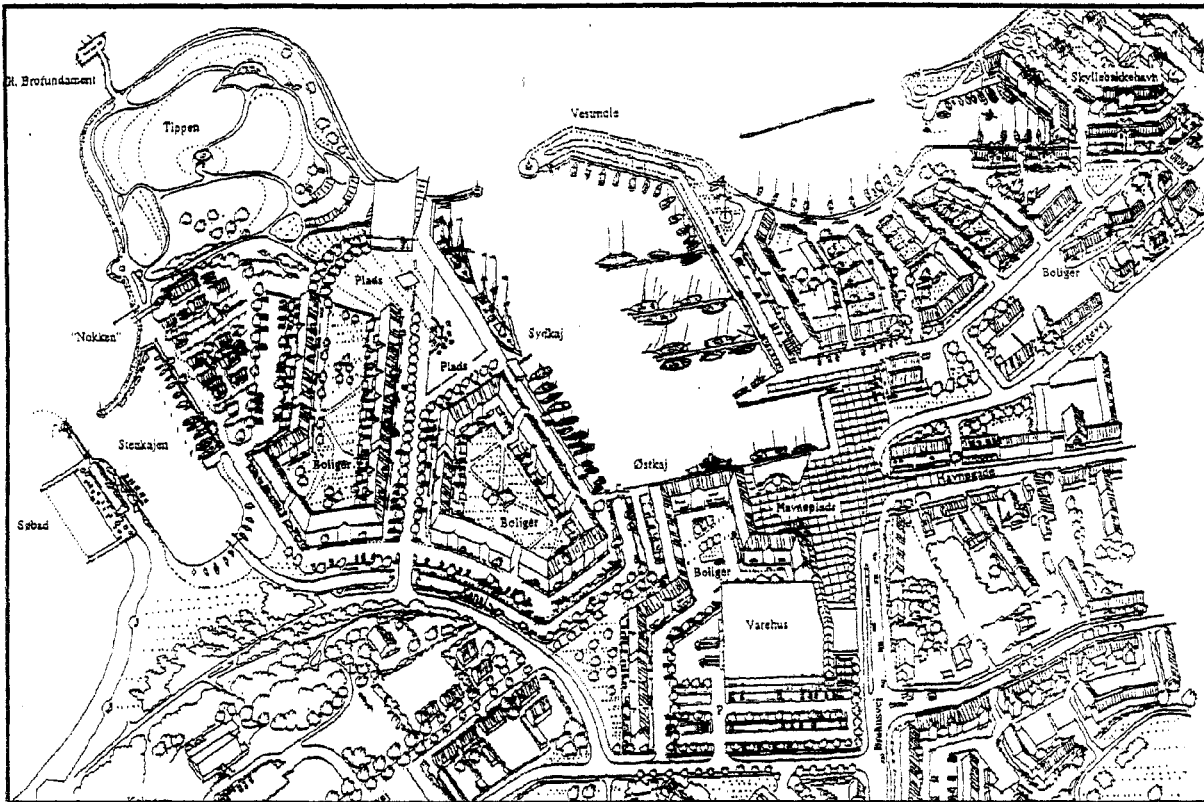


Illustration fra Helhedsplanen.

I helhedsplanen er der i trafikknudepunktet mellem Bruhnsvej, Havnegade og Færgevej planlagt anlagt en havneplads, der på en smuk måde kan skabe forbindelse mellem bykernen og den nye bydel der kan udvikle sig omkring havnen.

Ved Nord-, Syd- og Østkaj foreslår Helhedsplanen at der opføres ny boligbebyggelse med tæt kontakt til vandet og havnen.

Bag boligbebyggelsen på Østkaj kan der opføres et varehus med et etageareal på ca. 4.500 m² med et tilhørende parkeringsareal på 160 pladser.

Varehuset har adgang fra den nye havneplads, og facade ud mod Bruhnsvej og adgang til parkeringsarealer fra en ny vej der anlægges fra Bruhnsvej til Stenværksvej / Vænget.

I helhedsplanen er varehuset placeret så det ligger som en naturlig afslutning på Havnegade med hovedindgang fra den nye havneplads, så det kan være med til at skabe liv året igennem på pladsen.

Varehuset foreslås sammenbygget med boligbebyggelsen ud imod Østkajen.

Den offentlige adgang prioriteres højt i Helhedsplanen og derfor planlægges der anlagt attraktive promenader langs kajerne og en sti langs fjorden.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de i Helhedsplanen fastsatte principper.

Lokalplan nr. 60.

Området er omfattet af lokalplan nr. 60, som omfatter skilte og facader. Lokalplan nr. 60 fastsætter bl.a. at der ved nybyggeri skal tilstræbes et sammenhængende bybillede. Skiltning og reklamer skal ske med hensyntagen til den enkelte bygning og på en måde der passer ind i bybilledet. Der er udarbejdet en vejledning for udformning af skilte og facader.

Regionplan 1997 for Frederiksborg Amt.

Den 29. April 1997 vedtog folketinget en lov om ændring af Lov om Planlægning (detailhandel med videre). Lovændringen indebærer en øget styring af planlægningen af større butikker og butikcentre.

Loven betyder, at der i Regionplanen skal medtages bestemmelser for den samlede detailhandelsstruktur med lokalisering af større detailhandelsenheder.

For Frederiksborg Amts vedkommende skal planlægningen udføres på grundlag af en vurdering af udviklingen i hovedstadsområdet som helhed.

Regionplan 1997 for Frederiksborg Amt er lavet før lovændringen, og indeholder dermed ikke disse bestemmelser.

Frederiksborg Amt har udarbejdet et forslag til "Tillæg nr. 4 til Regionplanen for Frederiksborg Amt 1997 – Detailhandel", som medtager varehuset på 5000 m².

Efter den offentlige høring af forslaget, har Miljøministeriet gjort indsigelse mod forslaget.

Det er herefter besluttet, at begrænse arealet til butiksformål i Frederikssund Kommune til én dagligvarebutik med et maksimalt etageareal til butiksformål på 3000 m² og til maksimalt 4 udvalgsvarebutikker hver med et maksimalt etageareal til butiksformål på 1500 m².

Lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg nr. 8 er inden den endelige vedtagelse i Byrådet tilrettet i overens-

stemmelse med de nye retningslinier for detailhandel i Frederikssund.

Støjforhold

Virksomheder, der etablerer sig i området, må ifølge lokalplanens § 11 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøministeriets vejledende grænser for virksomhedsstøj.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og planlagte anvendelse.

	Hverdage: kl.07 - 18 Lørdage: kl. 07 - 14	Hverdage: kl. 18 - 22 Lørdage: kl. 14 - 22 Søn- og hellig- dage: kl. 07 - 22	Alle dage: kl. 22 - 07
Blandet bolig- og erhvervsområder, centerområder og bykerner	55	45	40

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i ovenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier (det ækvivalente korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgn-perioder.

De nærmere definitioner m.v. er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende på arealer, der tidligere har været benyttet til erhvervsformål, bl.a. jernstøberi, maskinfabrik, tankstation m.m.

De foretagne undersøgelser viser en forurening med tungmetaller og olie.

Byggeriet kræver derfor at der udføres miljøforanstaltninger på arealet, således at det kan frigives til formålet eller afmeldes som affaldsdepot.

Godkendelse af miljøforanstaltninger skal ske af Frederiksborg Amt.

Forhold til VVM

Frederiksborg Amtsråd har afgjort, at lokalplanens projekt ikke er VVM pligtigt.

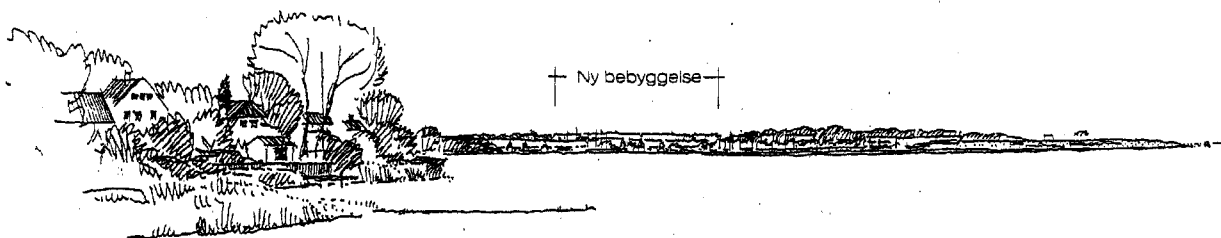
Strandbeskyttelseslinien.

I 1994 besluttede folketinget en ændring af Planloven og Lov om Naturbeskyttelse. I den forbindelse blev strandbeskyttelseslinien udvidet fra 100 m. til 300 m. Miljøministeren har nedsat en midlertidig strandbeskyttelseskommision. Kommisionen skal blandt andet gennemgå de kyststrækningen, der er berørt af bebyggelse eller lignende med henblik på at vurdere, hvor strandbeskyttelseslinien kan fastlægges nærmere end de 300 m. eller ophæves.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinien, idet lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende havneanlæg.

Hensynet til Kystlandskabet

Bevaring af kystlandskabet prioriteres højt både i den nationale og regionale planlægning. Planloven stiller således krav om at ny bebyggelse skal tilpasses den kystlandskabelige helhed, at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen. Endvidere er det af høj prioritet, at offentlighedens adgang til kysten sikres. For bebyggelse og anlæg i byzoner der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.



Butikkerne og boligområdet set fra Kronprins Frederiks Bro

Bebyggelsen vil ikke påvirke byens profil og kystlandskabet, idet den set fra vandsiden er omkranset af anden bebyggelse til boligformål, der er planlagt i helhedsplanen. Kun indgangspartiet mod havnepladsen vil være synligt, og den sammenbygges med og udformes i harmoni med den kommende bebyggelse, hvis højde og volumen ikke afviger fra den øvrige bebyggelse i området.

Påvirkning af bymiljøet

Planloven stiller krav om at lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal redegøre for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen er en del af helhedsplanen for omdannelsen af Frederikssund Havn til en attraktiv ny bydel, der gennem et varieret bymæssigt indhold kan give byen et nyt ansigt mod vandet.

Det er helhedsplanens mål, at udvikle et nyt maritimt indhold i havneområdet, der kan efterfølge den tidligere erhvervmæssige besejling, og i et nøje tilrettelagt samspil mellem fjord, by og kystnatur, at skabe et varieret og indholdsrigt byområde.

Området disponeres med fodgængerområder, promenader, pladser, grønne områder og forskellige maritime aktiviteter.

Endeligt skabes der i samspil hermed attraktive byggemuligheder, der kan støtte udviklingen i Frederikssunds nye havnefront med boliger, butikker, offentlig og privat service.

Lokalplanområdet udgøres på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse af et fabriksområde der i forbindelse med vedtagelsen af helhedsplanen for havneområdet er under afvikling.

Området vil således med vedtagelsen af lokalplanen overgå fra et lukket miljøbelastende erhvervsområde, et tidligere jernstøberi, til et åbent byområde i samspil med havn og fjord med en cityrelateret funktion, butiksformål.

Bebyggelsen vil højdemæssigt ikke afvige fra den eksisterende og planlagte bebyggelse, og vil blive en markant forbedring i bymæssig og landskabelig henseende, i forhold til den nuværende / tidligere fabriksbebyggelse, ligesom tilgængeligheden til kystområdets rekreative værdier forbedres, når helhedsplanen er realiseret. Vejtrafikken i havneområdet tilknyttes primært Bruhnsvej, og lokalplanens udlægning af en ny vej fra Bruhnsvej til Vænget / Stenværksvej, er en del af helhedspla-

nens trafikløsning, som skal sikre en hensigtsmæssig trafik sammenhæng mellem midtbyen, havneområdet og de rekreative arealer på den nye havnefront.

INDSIGELSER

Forslag til lokalplan nr. 76 har sammen med forslag kommuneplantillæg nr. 8 været fremlagt til offentlig høring i 8 uger i perioden 18.01.2000 - 13.03.2000. Indsigelserne har hovedsageligt været indsigelser mod varehusets størrelse, dets placering og den trafik det vil afstedkomme.

Størrelse, beliggenhed og konsekvens for detailhandelen:

Varehuset er med revisionen af lokalplanforslaget ændret til "butikker i et butikscenter" i henhold til de retningslinier, der nu er gældende i regionplanen. I butikscentret kan der indrettes en dagligvarebutik på op til 3000 m² og en udvalgsvarerforretning på op til 1500 m² samt en bistro og et antal mindre butikker op til et samlet areal på 5.500m². Der har været ført forhandlinger imellem kommunen, Hovedstadens Udviklingsråd HUR og Miljøministeriets Landsplanafdeling om denne ændring. Se afsnittet om lokalplanen i forhold til "Regionplan 97 for Frederiksborg Amt" side 8.

Byrådet fastholder placeringen af butikscentret ved havnen med følgende begrundelser: Butikscentret skal styrke Frederikssund Kommunens position som regionalt center. Butikscentret skal både være et "lokomotiv" for Frederikssunds detailhandelsudvikling og for helhedsplanen. I planlovens bestemmelser for detailhandel, er det et udtrykkeligt mål, at ny detailhandel skal ligge i bymidten. Det er Byrådets forventning, at butikscentret vil stimulere handelen i Frederikssund bymidte som helhed.

I 1998 blev det registreret, at der i Frederikssund Kommune var et eksisterende dagligvare-butiksareal på 14.400 m² og et udvalgs-butiksareal på 25.000 m². Samlet butiksareal: 39.800 m².

I det vedtagne regionplantillæg nr.4 til regionplan 1997 om Detailhandel er Frederikssund udpeget som et af de tre regionale detailhandelscentre sammen med Hillerød og Helsingør. Der er udstukket følgende retningslinier for Frederikssund Kommune:

Ramme for samlet nybyggeri og om-dannelse til butik-formål	Dagligvarer		Udvalgsvarer	
	Max. butiksstørrelse	Samlet rummelighed	Max. butiksstørrelse	Samlet rummelighed
10500 m ²	3000 m ²	6000 m ²	1stk 1500 m ² ellers 1000 m ²	4500 m ²

I henhold til Kommuneplan 1997-2009 kan der bortset fra en stor butik ikke etableres dagligvarer butikker på over 400 m² i bymidten.

Butikscentret der er planlagt med LP 76 vil betyde, at der efter byggeriet vil være en restrummelighed til andre butiksyggerier på ca. 2.500m² dagligvarer og ca. 2.500m² udvalgsvarerbutikker. Frederikssund Kommune vil arbejde på at få denne restrummelighedskvote udvidet i regionplanen i takt med at behovet herfor opstår.

Trafikbelastning:

Et nyt butikscenter i bymidten vil afstedkomme nogen forøgelse af trafikken. Det er således en politisk afvejning, at en styrkelse af kommunens detailhandel er så vigtig, at den øgede trafikmængde må accepteres. Den gennemkørende trafik søges derfor flyttet til ruter så fjernt fra bymidten som muligt. Dette skal ske ved hjælp af fartdæpende udformning af trafikvejene i bymidten, der tilgodeser såvel trafikikkerhed, som ønsket om en acceptabel fremkommelighed. Når området er fuldt udbygget (år 2008) forventes der en trafikmængde på 8.775 biler på Bruhnsvej og 9.024 Færgevej i døgnet, hvilket er en stigning på 1200 -1500 på Bruhnsvej og ca. 940 biler i døgnet på Færgevej i forhold til målinger i 1997.

Kommunen har i forbindelse med planlægningen af havneområdet vejbetjening samt anlægget af Havnepladsen fået foretaget trafikmålinger og trafikfremskrivninger for trafikmængden når havneområdet er færdig udbygget. Ud fra disse prognoser har et trafikplanlægningsfirma udstukket retningslinier for hvorledes trafikken kan afvikles i selve området set i sammenhæng med byen og gennemfartstrafikken i øvrigt.

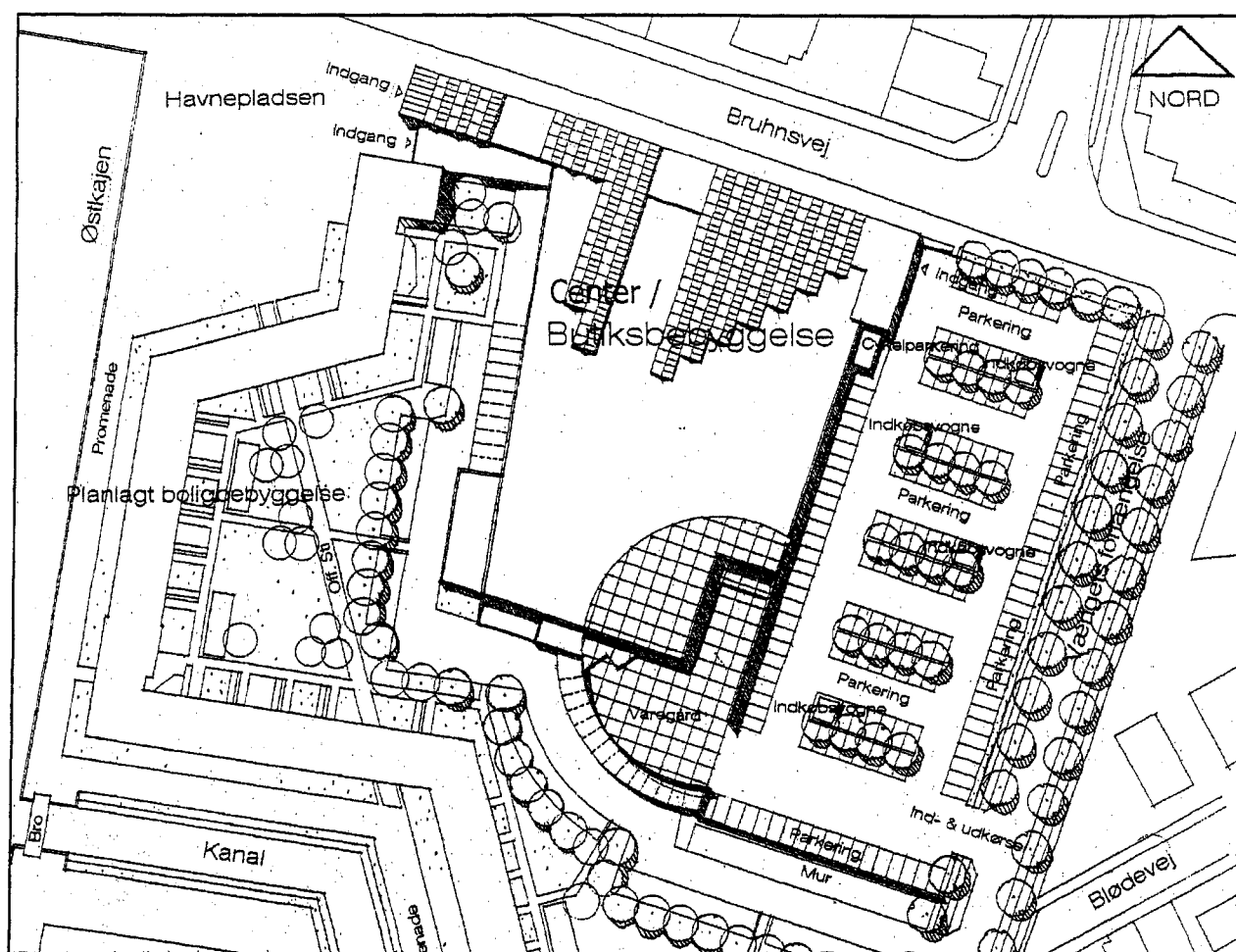
Trafikløsninger:

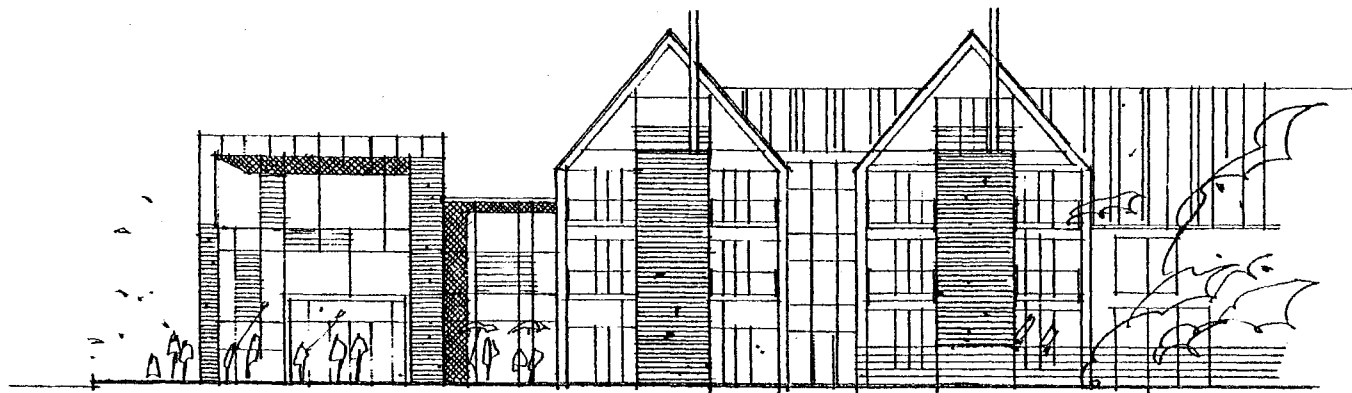
Krydsene ved Vængets forlængelse/ Bruhnsvej samt Servicegade / Bruhnsvej vil blive lysreguleret som et forsat kryds. Den del af Færgevej der ligger nærmest Havnevej skal forlægges nogle meter mod Øst, for at forbedre oversigtsforholdene ved udkørsel fra Nordre Pakhusvej. Endvidere vil denne del af Færgevej blive anlagt med to relativt smalle kørespør med en over-

kørbar midtervulst. Ved overgangen imellem Færgevej og Havnepladsen vil der blive etableret en rampe således, at man tydeligt mærker, at man nu er på Havnepladsen. Bilernes hastighed skal ned på 30 km/h i dette område.

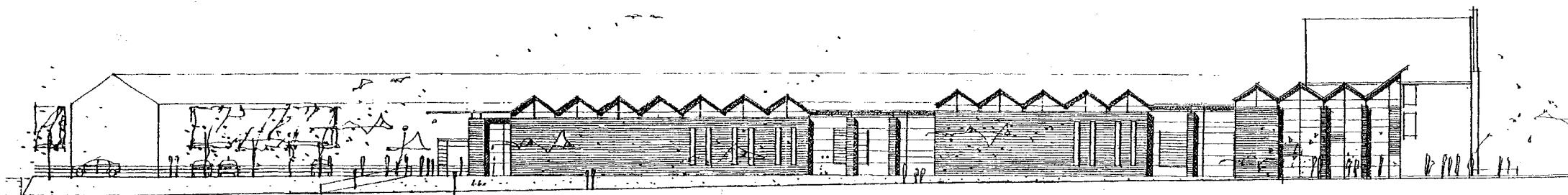
Krydset mellem Havnegade og Færgevej/Bruhnsvej lysreguleres ikke. Dette p.g.a. af den lave hastighed hen over pladsen og fordi trafikmængden i Havnegade er reduceret som følge af den nye sivegadeudformning. Færgevejs tracé fortsætter hen over Havnepladsen med to cykelstier og to kørespor med en overkørbar midterrabat i varierende bredde. Hastigheden vil på den sidste del af Færgevej mod Havnepladsen kunne neddrøles til 30km/h. Færgevej skal udformes, så den i videst muligt omfang kun benyttes af trafik til og fra bymidten.

Illustrationsplan af de nye butikker og naboområdet med boliger.

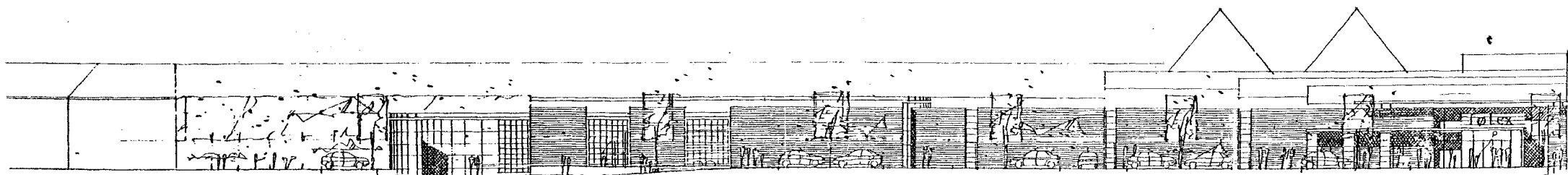




FACADEOPSTALT MOD HAVNEPLADSEN (MOD VEST)



FACADEOPSTALT MOD BRUHRISVEJ (MOD NORD)



FACADEOPSTALT MOD P-PLADSEN (MOD ØST)

FREDERIKSSUND KOMMUNE

Kommuneplan 1997 - 2009

Tillæg nr. 8 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Dette tillæg har til formål at tilføje en bestemmelse til rammebestemmelserne for centerområde C 1.1 om mulighed for etablering af butikker i butikscener med et bruttoetageareal til butiksformål på maksimalt 5500 m².

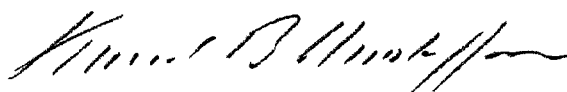
Til bestemmelser for rammeområde C 1.1 tilføjes:

- at der i området ved Østkajen (Støberigrunden) kan etableres en samlet butiksbebyggelse med et maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 5500 m², - heraf må der indrettes én dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butiksformål større end 400 m² men mindre end 3000 m² og én udvalgsvarerbutik med et bruttoetageareal til butiksformål større end 1000 m² men mindre end 1500 m².

Vedtagelsespåtegninger

I henhold til §27 i lov om planlægning er foranstående kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 1997 - 2009 vedtaget endeligt på Byrådsmødet mødet den 3. april 2001.

P.b.v.



Knud B. Christoffersen
Borgmester



Bodil Hare
teknisk direktør

LOKALPLAN nr. 76

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. Juni 1999) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Frederikssund Kommune.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- At muliggøre opførelse af butiksbøgeri i området i form af et 5500m² stort butikscenter.
- At sikre at bebyggelsen får et bymæssigt præg samtidig med at dens dimensioner tilpasses de omkringliggende bebyggelser og kystlandskabet.
- At sikre at bebyggelsen placeres hensigtsmæssigt i forhold til den nye havneplads.
- At sikre anlæg af de nødvendige parkeringsarealer.
- At sikre en fysisk adskillelse til det tilstødende boligområde.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på planbilag 1. og omfatter en del af matr. nr. 168e Frederikssund Bygrunde, samt de parceller der efter den 02.11.1999 udstykes herfra.

Lokalplanområdet udgør ca. 11.650 m²

Afgrænsningen er vist skraveret på matrikelkortet side 18.

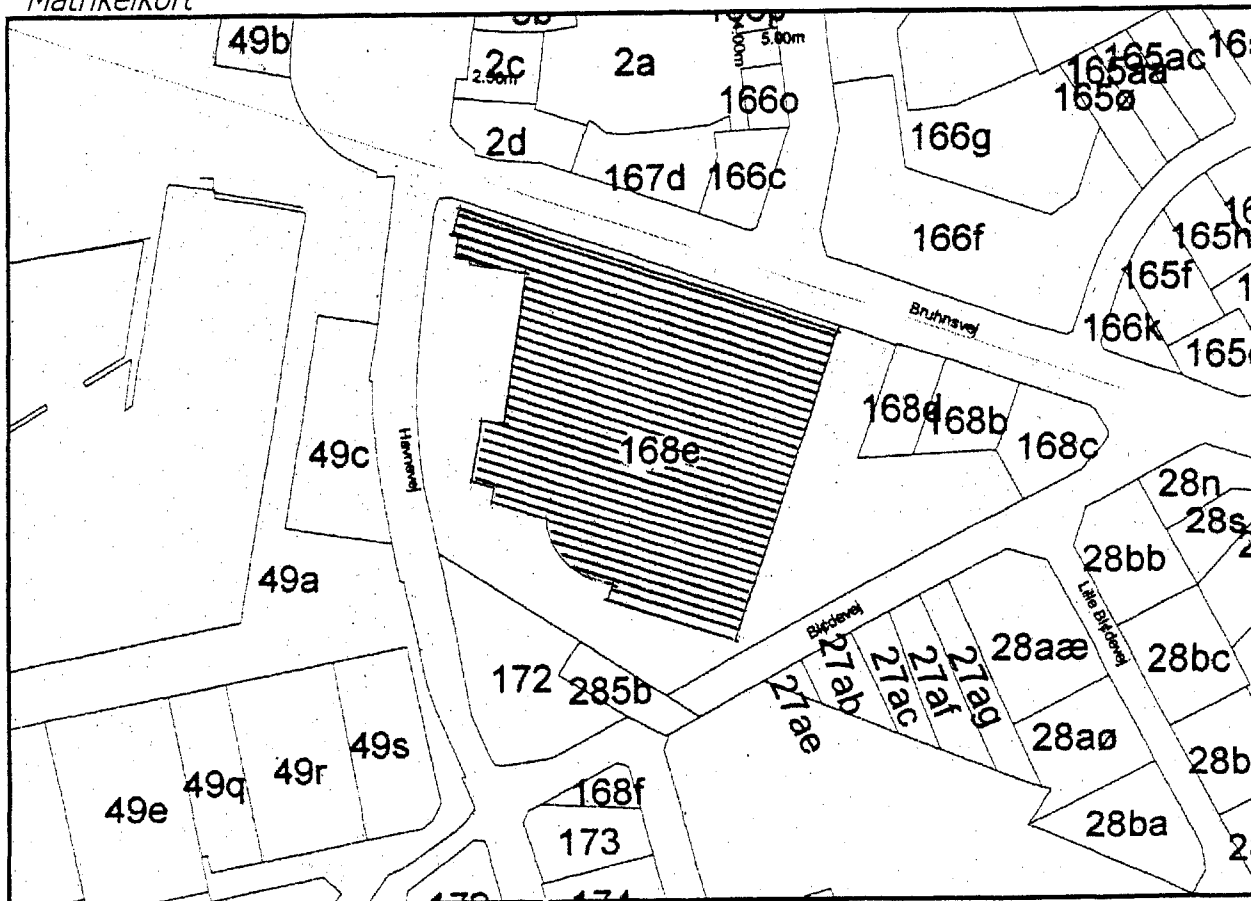
I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige afgrænsning af Byrådet.

2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området anvendes til centerformål.
- 3.2 Inden for de på lokalplankortet viste byggefelter må der opføres bebyggelse til butikker og restaurant.
- 3.3 Dagligvarebutikker må ikke indrettes med et bruttoetageareal til butiksformål på mere end 400 m². Der må dog indrettes én dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butiksformål på maksimalt 3000 m².
- 3.4 Udvalgswarebutikker må ikke indrettes med et bruttoetageareal til butiksformål på mere end 1000 m². Der må dog indrettes én udvalgswarebutik med et bruttoetageareal til butiksformål på maksimalt 1500 m².
- 3.5 Områdets samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 5.500 m².

Matrikelkort



3.6 Der skal inden for det på lokalplankortet, planbilag 1, vist område indrettes en afskærmet varegård.

3.7 Der skal indenfor området indrettes 160 P-pladser.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning af lokalplanområdet må kun ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet.

§ 5 Trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra en nyanlagt vej mellem Bruhnsvej og Vænget.

5.2 Der skal anlægges 160 P-pladser med en placering som angivet på lokalplankortet og med en udformning som vist i princippet på illustrationsplanen.

5.3 Der skal etableres kundeadgang til butikkerne via centrets interne adgangsarealer fra Havnepladsen og parkeringspladsen som vist på lokalplankortet.

5.4 Der skal etableres vejadgang for lastvogne fra Vængets forlængelse til en aflukket varegård.

5.5 Der skal etableres plads til henstilling af ca. 50 cykler på parkeringsarealet, cykelparkering ved Havnepladsen etableres efter aftale med Frederikssund Kommune.

§ 6 Teknisk forsyning

6.1 Elforsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.

6.2 Belysning på parkeringsanlæg skal etableres som lav parkbelysning.

6.3 Nybyggeri skal tilsluttes den kollektive fjernvarmeforsyning, på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

§ 7 Bebyggelsen omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse i **byggefelt 1** må maksimalt opføres i en etage foruden evt. kælder, og i **byggefelt 2** i 2 etager foruden evt. kælder.
- 7.2 Den maksimale bygningshøjde mod Bruhnsvej og mod havnepladsen er 10,0 m. Den maksimale bygningshøjde i øvrigt er 8,0 m. Mindre bygningsdele i forbindelse med hovedindgangen ved Havnepladsen kan dog opføres i en højde af maksimalt 10,5 m
- 7.3 Bebyggelsen skal sammenbygges med den planlagte boligbebyggelse ved Havnepladsen, bebyggelsen skal opføres inden for det på lokalplankortet, viste byggefelt. Bebyggelsen skal opføres som en sluttet bebyggelse med facade i byggefeltets afgrænsning mod Bruhnsvej, Havnepladsen og den kommende boligbebyggelse mod syd og vest.
- 7.4 Der kan opføres bebyggelse i skel som vist på lokalplankortet, planbilag1.
- Bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstandsforhold i skel kan således fraviges.
- 7.5 Mindre bygninger til områdets tekniske forsyning, indkøbsvogne og cykler kan opføres på parkeringsarealet.
- 7.6 Varegården skal placeres inden for det på lokalplankortet viste område, og skal forsynes med et min. 2,50 m. høj mur i områdets afgrænsning mod den kommende boligbebyggelse. Muren kan forhøjes til max. 3,00 m hvis det er nødvendigt for overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænser for virksomhedsstøj.
- 7.7 Som afgrænsning mellem parkeringspladsen og den kommende boligbebyggelse skal der opføres en min. 2,0 m og max. 3,00 m høj mur.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsens facader skal fremstå som blank murværk med mulighed for partielle pudsede facadefelter, mindre afgrænsede bygningsdele kan opføres i træ eller et andet materiale.
- 8.2 Bebyggelsen skal fremstå med materialer i farver fra farveskalaen gul til rød og sort til hvid. Farveskift kan ske ved fremspring, retningsændring eller ved afgrænsede bygningsdele.
- 8.3 Taget skal udføres i en kombination af fladt tag og foldetag. Mod Havnepladsen og Bruhnsvej fremtræder foldetaget med glasudfyldte gavltrekanter
- 8.4 Tagflader skal på flade tage beklædes med tagpap, og foldetage med zink el. lign.
- 8.5 Ventillationsanlæg og lign. skal i videst muligt udstrækning udformes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhedsvirkning.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning og skiltning

- 9.1 Parkeringsarealet skal med hensyn til udformning, befæstelse, beplantning, belysning og udstyr i øvrigt i princippet etableres som vist på illustrationsplanen
- 9.2 Der må, ved P-pladsens indkørsel, opsættes et fritstående skilt med en max. højde på 3m eller en pylon med en max. højde på 4m. Herudover må der, bortset fra mindre orienteringsskilte, ikke forefindes fritstående skilte.
Der kan etableres en flaggruppe på 3 flag med en max. højde på 10m på P-arealet. Her ud over må der ikke opsættes flag.
Der må ikke opsættes bannere eller lignende reklamering.
Der må ikke opklæbes reklamer på vinduesarealer, og vinduerne må i det hele taget ikke blændes.
- 9.3 Skiltning og reklamering i øvrigt skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 60 og

kommunens vejledning for udformning af skilte og facader.

- 9.4 Oplagring uden for bygninger og varegård må ikke finde sted

§10 Forurening

- 10.1 Der er tinglyst affaldsdepot på matr. nr. 168 e Frederikssund Bygrunde.
- 10.2 Forureningen skal oprensnes efter en plan godkendt af Frederiksborg Amt.

§ 11 Støjforhold

- 11.1 Det skal sikres at støj som varehuset og varegården påføre de omkringliggende områder, herunder det kommende boligområde syd og vest for lokalplanområdet, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænser for virksomhedsstøj i et centerområde.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagen

- 12.1 Bebyggelsen må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før den i §6 nævnte tilslutning til den kollektive fjernvarmeforsyning har fundet sted.
- 13.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før parkeringsanlæg med belægning, beplantning og belysning er etableret.
- 13.3 Bebyggelsen må ikke tages i brug før den i § 7.5 og 7.6 beskrevne mur er opført.

§13 Servitutbortfald

- 13.1 Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16:

Dokument lyst 13.02.1923 om at der ikke må drives handelsvirksomhed på ejendommen.

Dokument lyst 04.10.1930 om vedtægt for pumpe-
lauget "Bløden".

Dokument lyst 16.02.1960 om forkøbsret m.v.

Dokument lyst 21.08.1967 om bebyggelse og be-
nyttelse.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt. Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen. Lokalplanen medføre derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.
- 14.2 Hvis det er af væsentlig betydning for at få ført planen ud i livet, kan kommunen ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter Lov om Planlægning, §47.
- 14.3 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.
- 14.4 Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne i planen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.
- 14.5 Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives.
- 14.6 Videregående afvigelser end omhandlet i § 15.4 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.7 En bestemmelse i lokalplanen, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

§15 Myndighedsgodkendelser

- 15.1 Uanset forestående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse / dispensation fra Frederiksborg Amt for så vidt angår bortgravning / indkapsling af forurenede jord.

Vedtagelsespåtegninger

I henhold til §27 i lov om planlægning er foranstående lokalplan nr. 76 vedtaget endeligt på Byrådsmødet mødet den 3. april 2001.

P.b.v.



Knud B. Christoffersen
Borgmester



Bodil Hare
teknisk direktør


Foranstående lokalplan, der er offentligt bekendtgjort første gang 21.04.2001 begæres tinglyst i henhold til lov om planlægning (lov nr.551 af 28. juni 1999) på i § 2.1 nævnte ejendomme af Frederikssund Bygrunde og Frederikssund Markjorder.

Frederikssund Byråd den

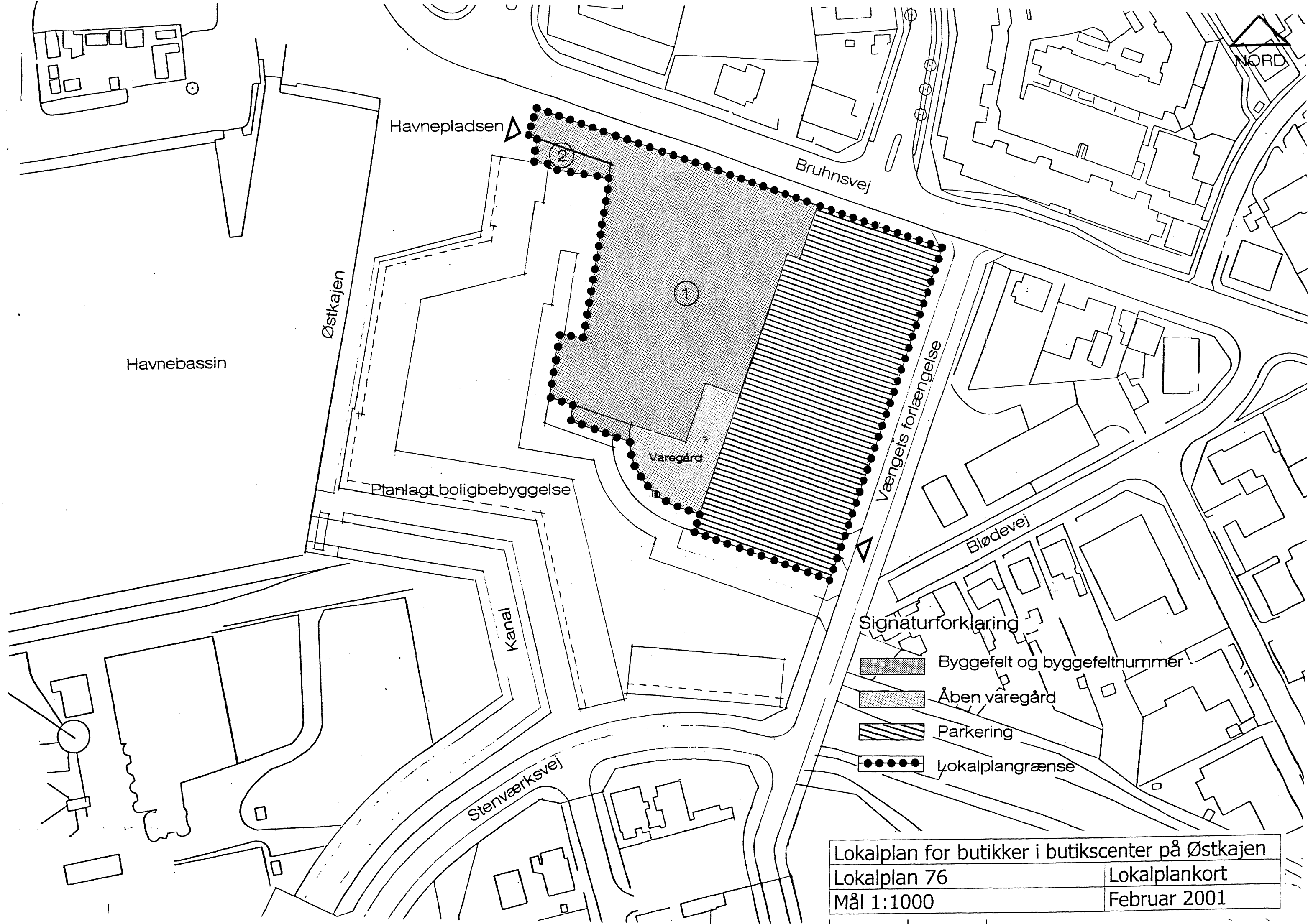
P.b.v.



Knud B. Christoffersen
Borgmester



Bodil Hare
teknisk direktør



NORD

Havnepladsen

Bruhnsvej

Østkajen

Havnebassin

1

2

Varegård

Planlagt boligbebyggelse

Vængets forlængelse

Blødevej

Kanal

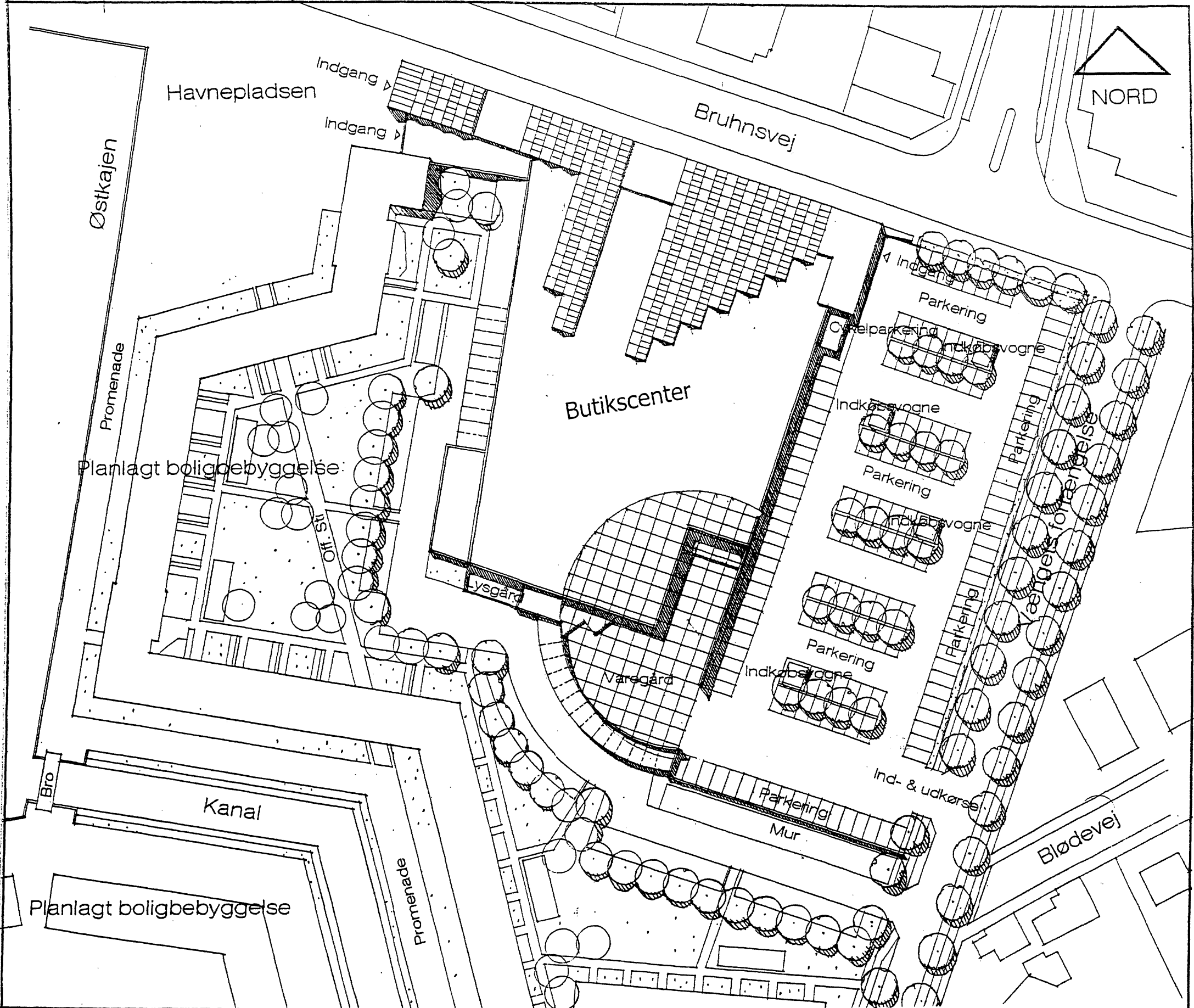
Stenværksvej

Signaturforklaring

-  Byggefelt og byggefeltnummer
-  Åben varegård
-  Parkering
-  Lokalplangrænse

Lokalplan for butikker i butikscenter på Østkajen	
Lokalplan 76	Lokalplankort
Mål 1:1000	Februar 2001

0 25 50 m



Lokalplan for butikker i butikssenter på Østkajen	
Lokalplan 76	Illustrationsplan
	Februar 2001