



FREDERIKSSUND
KOMMUNE



**Forslag til Lokalplan for anvendelse af Amsterdamhusene 1
Fremlagt i offentlig høring fra den 23. februar til den 20. april 2010**

Lokalplan nr. 035

Tillæg til Lokalplan nr. 80 for et boligområde på Østkajen, vedtaget af Frederikssund Byråd den 6. juni 2000 i tidligere Frederikssund Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

3

Indledning	3
Områdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen	4
Historie – eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning.....	5
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj.....	8
Tilladelser mv. fra andre myndigheder.....	9
Forslagets midlertidige retsvirkninger	10

Lokalplanens bestemmelser

12

§ 1. Lokalplanens formål.....	12
§ 2. Områdets afgrænsning	12
§ 3. Områdeinddeling og zonestatus	12
§ 4. Områdets anvendelse.....	12
§ 5. Ubebyggede arealer	12
§ 6. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	13
§ 7. Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	14

Bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Bilag 2: Lokalplanområdets afgrænsning og anvendelse

Indledning

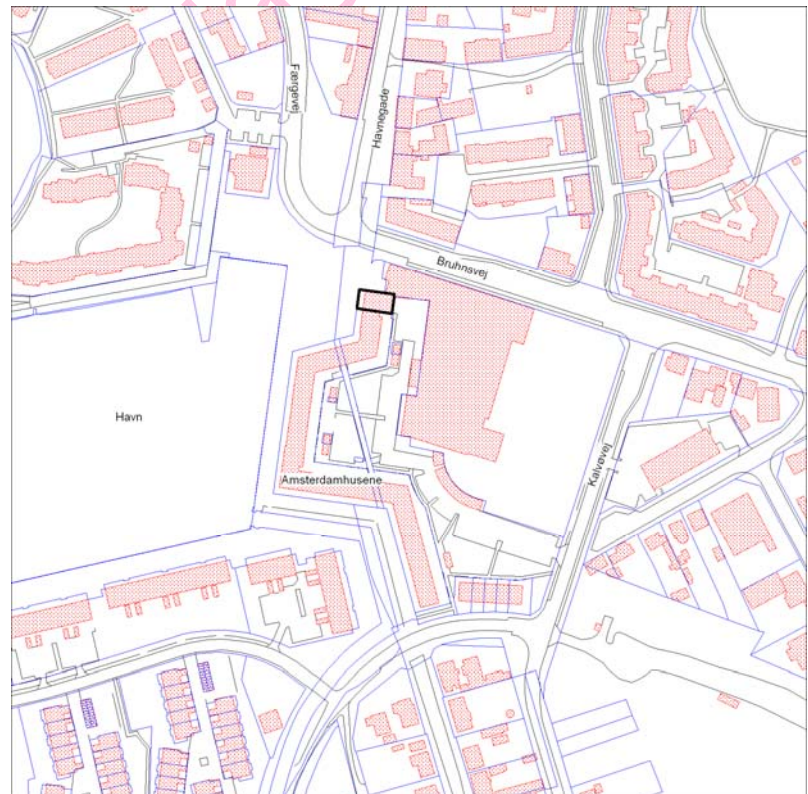
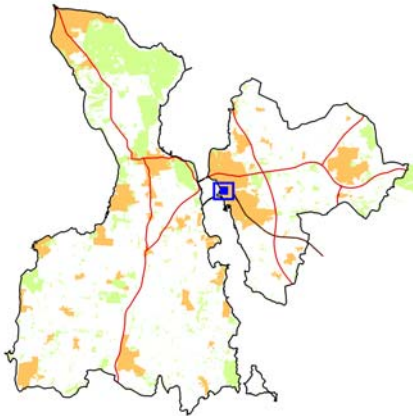
Redegørelse

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 af den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et mindre område af den eksisterende bebyggelse på Østkajen i Frederikssunds Havn. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter dele af matr. nr. 49u, Frederikssund Bygrunde.



Baggrund og formål med lokalplanen

Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske om at åbne mulighed for restauration i Amsterdamhusene 1, hvilket ikke tillades i den eksisterende lokalplan nr. 80.

Da der derudover ikke er ønske om at ændre de bygningsregulerende bestemmelser, er nærværende lokalplan nr. 035 udformet som en temalokalplan, hvis anvendelsesbestemmelser erstatter anvendelsesbestemmelserne i den eksisterende lokalplan nr. 80 for det angivne lokalplanområde. De øvrige bestemmelser i nærværende lokalplan (omhandlende formål, ubebyggede arealer mv.) supplerer den eksisterende lokalplanlægning for det angivne lokalplanområde. Bebyggelsens omfang, placering og udseende reguleres fortsat gennem lokalplan nr. 80.

Nærværende lokalplan har derfor til formål at muliggøre bolig, butik, liberalt erhverv, servicefunktioner og restauration som ikke har bage, stege eller fritureaktivitet, der kan give anledning til lugtgener, for en del af matr. nr. 49u, Frederikssund Bygrunde.

Historie - eksisterende forhold

Indtil den 1. januar 1998 fungerede Frederikssund Havn som en trafikhavn.

Den 1. januar 1998 igangsatte det daværende Frederikssund Byråd en planlægning for havnearealerne, som havde til formål at udvikle havnen til et attraktivt byområde.

Det resulterede i en helhedsplan for omdannelsen af Frederikssund Havn med målet om, at gøre Frederikssund Havn til en attraktiv ny bydel, der gennem et varieret bymæssigt indhold ville give byen et nyt ansigt mod vandet.



Amsterdamhusene 1

Det var således helhedsplanens mål at udvikle et nyt maritimt miljø på havneområdet, der skulle efterfølge den tidligere erhvervsmæssige anvendelse, og i et nøje tilrettelagt samspil mellem fjord, by og kystnatur at skabe et varieret og indholdsrigt byområde. Området blev disponeret med fodgængerområder, promenader, pladser, grønne områder og forskellige maritime aktiviteter. I samspil med aktiviteterne blev der endvidere planlagt attraktive byggemuligheder, der havde til hensigt at støtte udviklingen i Frederikssunds nye havnefront med boliger, butikker og servicefunktioner.

I dag står bebyggelsen på havnen færdig og har skabt rammerne for et attraktivt bymiljø i tilknytning til havnen.

Med nærværende lokalplan er det ønsket at skabe mulighed for, at der kan opstå endnu mere byliv ved havnefronten.

Lokalplanens indhold

Lokalplan nr. 035 sikrer, at bebyggelsen i lokalplanområdet kan anvendes til bolig, liberalt erhverv, restaurationsfunktioner, butik eller servicefunktioner. Med restaurationsfunktioner menes der den type af restaurationsvirksomhed, som ikke har bage, stege og fritureaktiviteter, der kan give anledning til lugtgener. Det kan eksempelvis være en kaffebare, sushibar, eller sandwichbar. Samtidig sikrer lokalplanen mulighed for, at der kan etableres et udendørsopholdsareal med borde og stole i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Forhold til anden planlægning

Landsplansdirektiver

Regionplan 2005 for Hovedstadsområdet er med kommunalreformen ophøjet til landsplansdirektiv. Regionplanen er efterfølgende dels suppleret, dels erstattet af Fingerplan 2007 for Hovedstadsområdet og dels indarbejdet i Kommuneplan 2009-2021 for Frederikssund Kommune. Regionplan 2005 er stadig gældende for forhold vedr. grundvand, spildevand, vandløb, søer og kystvande.

Fingerplan 2007

Lokalplanområdet ligger indenfor det område, som i Fingerplan 2007 for Hovedstadsområdet er udpeget som *det ydre storbyområde (byområde)*. Her kan byudvikling foregå i eksisterende byområder, samt i en række landområder, hvor Frederikssund Kommune har råderum til at udlægge ny byzone.

Det vurderes at lokalplanen er i overensstemmelse med disse retningslinier.

Regionplan 2005

Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kommuneplan 2009-2021 for Frederikssund Kommune.

Kommuneplanrammer for området

Området er i Kommuneplanen omfattet af rammebestemmelserne for C. 1.2 Bymidten. Området er udlagt som centerområde med blandet bolig og erhvervsbebyggelse med detailhandel, herunder butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer, kontorer, liberalt erhverv,

forlystelser, P-huse, offentlig og privat service som skole, institutioner, kulturelle formål, kursuscenter, hotel, restaurant, klinikker samt erhvervstyper der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Der er desuden bestemmelser om, at bebyggelsen mellem Servicegaden og byggelinien kun må anvendes til boliger og liberalt erhverv.

For stueetagerne langs strøggaderne Havnegade, Østergade, Jernbanegade, Nygade, Bruhnsvej og A.C. Hansens Vej gælder, at de skal anvendes til publikumsorienteret handel og service. Der må ikke uden Byrådets særlige tilladelse i stueetagen i strøggaderne Havnegade, Østergade og Jernbanegade etableres kontorerhverv og liberalt erhverv.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 95% for den enkelte ejendom og 30% for åben-lav byggeri. Etageantallet er mod strøggaderne fastlagt på 2½ etage og mod Servicegaden til 2 etager. På dele af havnefronten kan der bygges i op til 3 etager, og side- og baghusbebyggelsen kan opføres i skel i maks. 1½ etage.

Det vurderes, at nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da anvendelsen til restauration, butik, servicefunktioner, liberalt erhverv og bolig ligger inden for de anvendelsesrammer, som kommuneplanen fastlægger.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 80 og lokalplan nr. 60.

Lokalplan nr. 60 er en temalokalplan, som har til formål at regulere skilte og facader. Lokalplan nr. 60 fastsætter bl.a., at der ved nybyggeri skal tilstræbes et sammenhængende bybillede. Skiltning og reklamering skal ske med hensyntagen til den enkelte bygning og på en måde, der passer ind i bybilledet. Skiltning og reklamering i lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 60 og Kommunens vejledning for udformning af skilte og facader.

Lokalplan nr. 80 fastsætter den overordnede bebyggelsesplan for Østkajen, der i dag er færdigopført. Lokalplanen muliggør bolig-, butiks- og kontorformål i en sammenhængende karrébebyggelse i 2½ - 3 etager.

Lokalplan nr. 60 og nr. 80 vil fortsat være gældende efter nærværende lokalplans vedtagelse med den undtagelse, at anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 80 (dvs. §3) aflyses for området markeret på kortbilag 1. Herefter vil anvendelsesbestemmelserne i nærværende lokalplan nr. 035 være gældende for det angivne område.

Spildevandsplan

Området skal tilsluttes den offentlige kloak og skal jævnfør Spildevandsplan for Frederikssund Kommune separatkloakeres. Ved anvendelse til restauration i lokalplanområdet kan Afdelingen for Natur og Miljø i Frederikssund Kommune stille krav om etablering af en fedtudskiller.

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske fra Frederikssund Kommunale Vandforsyning.

Varmeforsyning

Området er – og skal fortsat varmforsynes med fjernvarme. Dog kan de enkelte bygninger fritages for tilslutning, såfremt der kan etableres alternative energianlæg som en integreret del af den enkelte bygning.

Affald

Affaldshåndteringen skal foregå således at den ikke giver anledning til lugtgener i henhold til miljøbeskyttelsesloven. Såfremt lokalplanområdet anvendes til erhvervsvirksomhed skal der etableres en selvstændig affaldshåndtering for virksomheden. Affaldshåndteringen skal foregå på fællesarealerne i henhold til bestemmelserne i lokalplan nr. 80 for området.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende ca. 50 m fra Roskilde Fjord og ligger indenfor kystnærhedszonen, som omfatter områder indtil 3 km fra kystlinien. Lokalplanområdet er beliggende i byzonen og da byzonen ikke er omfattet af bestemmelserne vedrørende byggeri i kystnærhedszonen, indgår dette forhold ikke i SMV-screeningen for så vidt angår den visuelle påvirkning af fjordmiljøet.

Det vurderes dog samlet, at den ændrede anvendelse som lokalplanen åbner mulighed for, vil medføre ubetydelige ændringer af kystlandskabet. Dette begrundes med, at de fysiske rammer ikke vil ændres som følge af lokalplanen.

Detailhandel

Lokalplanen åbner mulighed for detailhandel med et butiksareal på max 150 m². Dette vurderes ikke at skabe påvirkninger på det eksisterende bymiljø, idet lokalplan nr. 80 åbner mulighed for handel med udvalgsvarer på op til 300 m² i lokalplanområdet. Samtidig er området i forvejen præget af detailhandel, hvorfor det vurderes at en øget detailhandel på 150 m² ikke vil få betydning for området.

Forhold til byens andre funktioner, herunder støj

Støjforhold

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i Miljøbeskyttelsesloven og bestemmelserne i Regionplan 2005. Bestemmelserne fastsætter de støjmæssige rammer i lokalplan nr. 80 for området, og de sikrer, at støjfølsomme områder ikke udsættes for uacceptable støjniveauer.

Virksomhedsstøj

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.

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

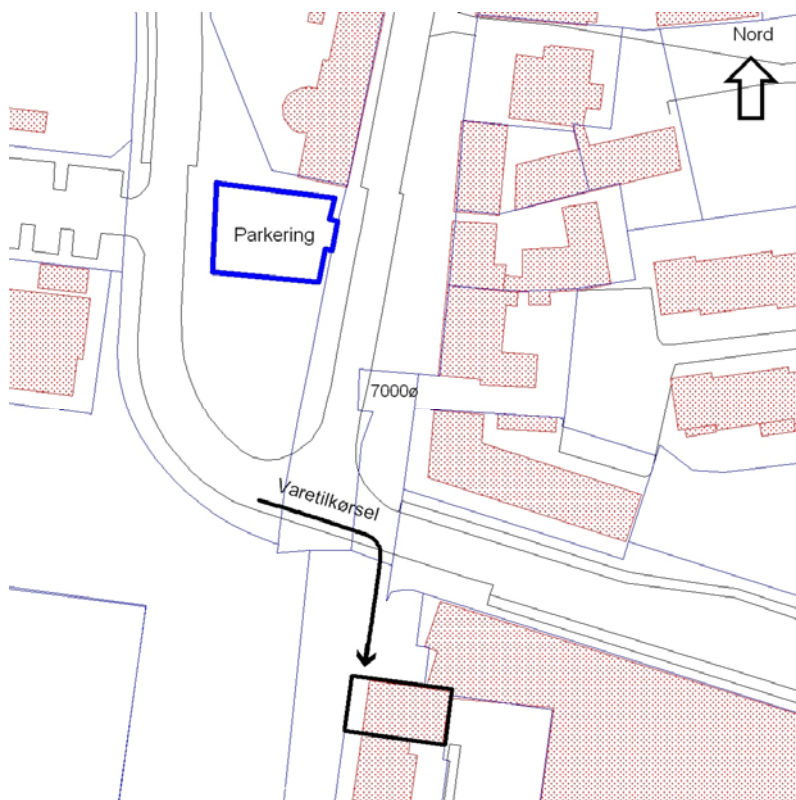
	Hverdage: kl. 07 - 18 Lørdage: kl. 07 - 14	Hverdage: kl. 18 - 22 Lørdage: kl. 14 - 22 Søn- og hellig- dage: kl. 07 - 22	Alle dage: kl. 22 - 07
Blandet bolig- og erhvervsområder, centerområder og bykerner	55	45	40

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

De krav der er opstillet i Kommunens krav til "Forskrift for støj og vibrationer i Frederikssund Kommune" skal overholdes.

Parkering

Der udlægges ikke parkeringsareal til lokalplanområdet i lokalplanen, da det vurderes at den eksisterende offentlige parkeringsplads beliggende mellem Havnegade og Færgevej, se blå omkranset areal på nedenstående kort, sikrer fornuftige parkeringsforhold til området.



Kortet viser parkeringsmulighed og varetilkørsel til lokalplanområdet.

Varelevering

Varelevering til lokalplanområdet skal foregå ad den markerede varetilkørsel på ovenstående kort. Varelevering må ikke ske med lastbil.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Jordforurening og jordflytning

Den. 1. januar 2008 trådte områdeklassificeringen af byzone, som lettere forurenede i kraft jævnfør Jordforureningslovens §50a. Som følge heraf skal jord, der flyttes inden eller fra byzone anmeldes skriftligt til Kommunen. Krav til anmeldelsen samt en række undtagelser i anmeldelsespligten kan oplyses ved henvendelse til Frederikssund Kommune, Natur og Miljø.

Lokalplanområdet er beliggende på arealer, der tidligere har været benyttet til erhvervsformål, bl.a. jernstøbe-

ri, maskinfabrik, tankstation m.m. De foretagne undersøgelser viser en forurening med tungmetaller og olie. Byggeri kræver derfor at området skal frigives til anvendelse. Frederikssund Kommune er myndighed på området og skal ansøges om frigivelse af grundene til fortsat følsom arealanvendelse.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder i lokalplanområdet. Findes der 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 Færggården. Det anbefales, at der foretages arkæologisk prøvegravning i området forud for iværksættelse af anlægsarbejder.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til *Lov om miljøvurdering af planer og programmer* skal der ske en miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Ordet "miljø" dækker i denne forbindelse et bredt spekter af forhold omkring natur, ressourceforbrug, levevilkår for mennesker m.v. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej.

Frederikssund Kommune har ud fra en screening af nærværende lokalplan besluttet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en egentlig miljøvurdering, idet det vurderes, at de miljøaspekter som loven omhandler, ikke vil blive påvirket væsentligt af lokalplanen.

Begrundelsen for ikke at udarbejde en miljøvurdering findes i, at lokalplanen kun ændrer anvendelsen i lokalplanområdet og medfører således ikke fysiske ændringer af det eksisterende miljø, hvorfor det vurderes, at de miljøaspekter, som loven omhandler, ikke vil blive påvirket af planen jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3. Ligeledes skyldes det, at lokalplanens område ikke er omfattet af nogen fredninger, beskyttelseslinjer eller lignende.

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af

ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Forslag

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Til lokalplanen knytter sig bilag 1-2

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At åbne mulighed for, at en mindre del af den eksisterende bebyggelse på Østkajen kan anvendes til bolig, liberalt erhverv, butik, servicefunktioner eller restauration som ikke har bage, stege eller fritureaktivitet, der kan give anledning til lugtgener.
- At sikre mulighed for, at der kan etableres et udendørsopholdsareal med borde og stole i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

§ 2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter dele af matr. nr. 49u, Frederikssund Bygrunde.

§ 3. Områdeinddeling og zonestatus

3.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1

Lokalplanområdet skal anvendes som følgende:

Stueetagen skal anvendes til butik, liberalt erhverv, servicefunktioner eller restauration som ikke har bage, stege eller fritureaktivitet, der kan give anledning til lugtgener. Der kan etableres detailhandel med et bruttoetageareal på maks. 150m² i stueetagen. 1. og 2. etage skal anvendes til bolig eller liberalt erhverv.

4.2

Det på kortbilag 2 markerede terrasseareal må anvendes til udeservering for en evt. restauration.

§ 5. Ubebyggede arealer

5.1

På området markeret på kortbilag 2 som terrasse, kan der opsættes borde og stole til brug ved udeservering.

5.2

Der må ikke etableres nogen form for oplag på arealet

markeret som terrasse på kortbilag 2.

5.3

Der må ikke etableres nogen form for beplantning på arealet markeret som terrasse på kortbilag 2.

5.4

Der må ikke opsættes nogen form for hegn på arealet markeret som terrasse på kortbilag 2.

§ 6. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 80 (§3), vedtaget af Frederikssund Byråd den 6. juni 2000, ophæves for den del af matr. nr. 49u, Frederikssund Bygrunde, som er markeret på kortbilag 1.

§ 7. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Forslaget er vedtaget af Frederikssund Byråd den 18. februar 2010.

Forslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 23. februar til den 20. april 2010.

Ole Find Jensen
Borgmester

/
Ole Jacobsen
kommunaldirektør

Forslag

Nord



Signaturforklaring



Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 035

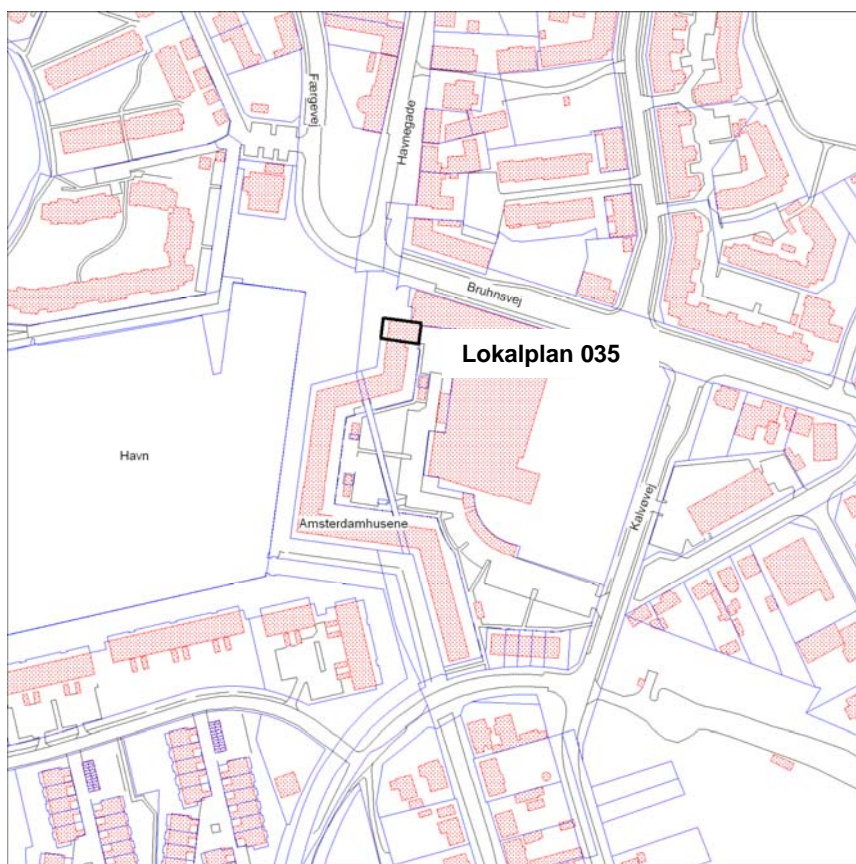
Illustration af butik og terrasse
Mål 1:250
Frederikssund Kommune

Kortbilag 2

Februar 2010
By og Land

Bekendtgørelse Forslag til lokalplan nr. 035 for Amsterdamhusene 1

Byrådet vedtog den 18. februar 2010 at fremlægge forslag til lokalplan nr. 035 for Amsterdamhusene 1 i offentlig høring.



Forslag til **lokalplan nr. 035** har til formål at muliggøre bolig, butik, liberalt erhverv, servicefunktioner og restauration som ikke har bage, stege eller fritureaktivitet, der kan give anledning til lugtgener, i Amsterdamhusene 1. Lokalplan nr. 035 er udformet som en temalokalplan, hvis anvendelsesbestemmelser erstatter anvendelsesbestemmelserne i den eksisterende lokalplan nr. 80, dvs. at de bygningsregulerende bestemmelser fortsat vil være reguleret af lokalplan nr. 80.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en miljøscreening af lokalplanområdet. På baggrund af denne screening, vurderes det, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, idet der ikke er forhold i lokalplanområdet, der ikke kan varetages via lokalplanens bestemmelser. Beslutningen kan påklages inden 4 uger fra lokalplanforslagets offentliggørelse, dvs. inden den 23. marts 2010.

Klagen skal sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 Kbh. NV eller på e-mail til nkn@nkn.dk. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i 8 uger fra den **23. februar 2010 til den 20. april 2010** og kan ses på kommunens biblioteker, samt på Kommunens hjemmeside www.frederikssund.dk.

Ved offentliggørelsen får planforslaget midlertidig retsvirkning, som betyder, at området der er omfattet af forslagene, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan eller kommuneplantillæg, inden disse er endeligt vedtaget. Retsvirkningerne fremgår af planforslagene.

Har Du bemærkninger til planforslaget, skal de sendes til Frederikssund Kommune, By og Land, Torvet 2, 3600 Frederikssund inden den 20. april 2010. Du kan også fremsende Deres høringssvar pr. email til: epost@frederikssund.dk, skriv venligst "att. By og Land" i emnefeltet.