

Frederiksværk Kommune



Lokalplan nr. 01.25

For Ældreboliger ved Møllen i Melby

April 2003



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 200 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse.
Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	6
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Vej- og stiforhold	9
§ 6 Ledningsforhold	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Grundejerforening	11
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af nye bebyggelse	11
§ 12 Tilsyn og dispensation	11
Vedtagelsespåtegning	12

Bilag

Kortbilag 1	Situationsplan
Kortbilag 2	Principiel udstykningsplan
Kortbilag 3	Principiel haveplan

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.



Møllegården

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

Samtidig sender vi også forslaget til amtet, diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er dels et ønske fra Byrådet i Frederiksværk om, at så mange som muligt skal kunne blive i lokalområdet, når de bliver ældre og dels boligmangel i kommunen.

Den vedtagne Boligpolitik's overordnede målsætning er at opnå, at boligmassen består af blandede boligformer og størrelser, også indenfor de enkelte kvarterer, så boligmassen er fleksibel og til enhver tid kan imødekomme borgerens boligforbrug.

Der er på baggrund af disse ønsker derfor fundet egnede lokaliteter til opførelse af ældreegnede boliger i alle lokalcentre i kommunen.

I Melby er der valgt et afgrænset areal, som hidtil har været anvendt til boldbane af den lokale idrætsklub, Melby-Liseleje Idrætsforening. Arealet ligger tæt på købmand, kirke, skole og idrætsklub (fritidsaktiviteter). Der ligger en busrute inden for 300 meter og togstation inden for 500 meter. Arealet er smukt placeret mellem Melby Mølle, Melby Kirke og et lille skovareal.



Melby Mølle

Frederiksværk Kommune har haft grundarealet i offentligt udbud blandt 3 boligselskaber,

og Byrådet har valgt et projekt bestående af 24 nye ældreboliger og 5 udlejningsboliger i ”Møllegården”, alle med direkte udgang til terræn.

Ideen er at binde bebyggelsen sammen med den lille skov, der ligger som nabo. Desuden er tanken at opføre et fælleshus og anlægge et grønt udenomsareal, der indbyder til fælles aktiviteter.

Offentligheden sikres adgang gennem området via en sti, der går fra Møllevvej til stien i det vestlige skel.

Udgangspunktet er at følge projektet, men der kan ske mindre ændringer i udseendet, så længe det ikke har indflydelse på principperne i projektet.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at opføre boliger på området.



Herudover skal lokalplanen sikre rammerne for en kommende boligbebyggelse, bygnin- gernes placering og udformning, friarealernes disponering og parkerings-, vej- og stiforhold.

Formålet er ikke mindst at sikre offentlig- dens adgang til området via en offentlig sti.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionpla- nens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række regler, der skal være i en lokalplan for området. For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen, når kommuneplantillæg nr. 6 er godkendt.



”1.38 for ældreboliger ved Møllen i Melby

En lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner og fællesanlæg,
- at bebyggelsesprocenten for området un- der ét ikke må overstige 30,
- at der tillades udstykning i enkeltparceller med en grundstørrelse på 160 m²,
- at bebyggelse bliver tilpasset terrænfor- holdene, og
- at der ikke sker terrænregulering ud over +/- ½ meter.”

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsnings- område III, hvor der ikke er begrænsninger i anvendelsen.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdam- pes i henhold til gældende bygningsregle- ment.

Deklarationer

Der er blandt andet tinglyst dokumenter om færdselsret for ejendommene 7bn og 7 bu Melby By. Dokumenterne er ikke i strid med lokalplanen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiks- værk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger uden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmemforsyning.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet i området. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og være med respekt for vores livsvilkår.

Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for amterne og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksførholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementers regler overholdes.

Veje

Den eksisterende vej, Møllevej, er en del af matrikelnummer 7f Melby By. Den eksisterende adressering er uhensigtsmæssig, da både vejen mod nord og vejen mod Møllen er adresseret til Møllevej. Der skal derfor tages stilling til, om vejen, der bliver vejadgang til de nye ældreboliger skal være en del af boligernes matrikel og om den skal have et nyt vejnavn. Placeringen af vejen vil blive den samme som i dag. Der vil dog blive tale om en mindre udvidelse af vejen.

Museumsloven

Museumslovens kap. VI, § 26 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

Eksisterende forhold

I dag bliver de eksisterende boliger på ”Møllegården” benyttet som udlejningsboliger. Der ændres ikke på anvendelsen.

Arealet, hvor der skal bygges ældreboliger, anvendes i dag til fodboldbane, der også kan anvendes om aftenen, da det er en oplyst bane.

Der har været forhandlinger med den lokale sportsklub Melby Liseleje Idrætsforening om etablering af en boldbane på et andet areal.

De eksisterende forhold begrænser ikke den fremtidige brug af området.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt.

Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringens er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel, udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan. En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis et projekt skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.



Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

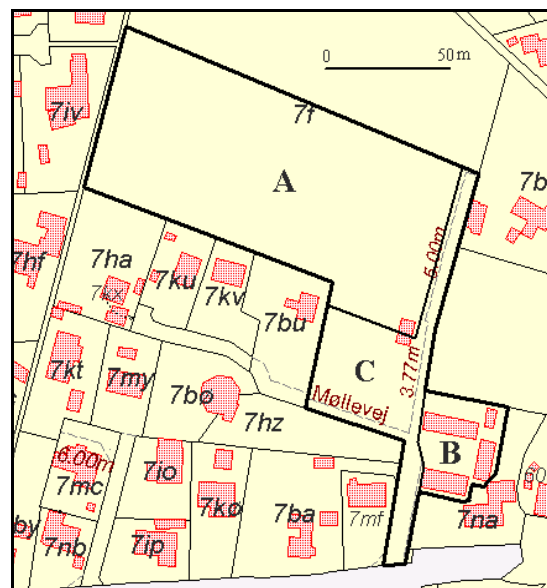
§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens har til formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med maksimalt 35 boliger.
- 1.2 at skabe mulighed for opførelse af fælles faciliteter, som for eksempel fælleshus.
- 1.3 at sikre at bebyggelsen opføres med nogle fælles træk og husformer, herunder ens byggematerialer og farver.
- 1.4 at sikre at bebyggelsens indre fri- og færdselsarealer gives en udformning, der muliggør fælles udendørs aktiviteter.
- 1.5 at sikre offentlighedens adgang via en sti gennem området.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter del af matrikelnummer 7f Melby By, Melby.



Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C.
Område A omfatter tæt lav boligbebyggelse.
Område B omfatter den eksisterende bebyggelse "Møllegården".
Område C omfatter fællesarealer og vejarealer.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Område A og B:
Områdets anvendelse fastlægges til tæt lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af op til 35 boliger. Der er herudover mulighed for opførelse af udhuse ved boligernes indgangspartier samt overdækkede terrasser ved boligernes haveareal.
- 3.2 Område A:
Arealet mellem boligene fastlægges til grønt område (fællesareal) og parkeringsformål med mulighed for opførelse af fælleshus samt enkelte bygninger til fælles benyttelse, herunder fælles garageanlæg.

3.3 Område C:
Anvendelsen fastlægges til offentlig grønt areal samt vejareal.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 En fremtidig udstykning kan kun ske på baggrund af et godkendt udstykningsforslag, der ligger til grund for den samlede bebyggelse ifølge Byggelovens § 10 A. Der skal være redegjort for grundstørrelser, vejadgang, eventuelle andele i fællesareal, fremtidig anvendelse af arealerne herunder selvstændige lodder til placering af udenomsbygninger med videre.

4.2 Ved en fremtidig udstykning skal parceller have en størrelse på mindst 150 m².

4.3 Udstykningen skal finde sted efter principper i den retningsgivende udstykningsplan som vist på [kortbilag 2](#).

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 Vejadgang til området skal ske via Møllevej, der udskilles som vejareal af matrikelnummer 7f Melby By.

5.2 Interne veje skal udlægges i en bredde af 6 meter og anlægges i en bredde af mindst 4 meter.

5.3 Ved en fremtidig udstykning skal der etableres vejadgang til hver enkelt bolig via en ensrettet vej gennem området jf. [kortbilag 2](#). Vejen skal udlægges i en bredde af 6 meter og anlægges i en bredde af 4 meter.

5.4 Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

5.5 Der skal anlægges fælles parkeringspladser med mindst 0,75 parkeringsplads med kørefast befæstelse pr. bolig.

5.6 Der må kun etableres enkelte parkeringspladser til gangbesværede ved de enkelte boliger.

5.7 Hvis parkeringspladser anlægges i en carport eller lignende, skal der etableres yderligere ½ parkeringsplads for hver parkeringsplads, der er placeret under tag.

5.8 Der skal anlægges en offentlig sti fra bebyggelsens sydøstlige skel til det vestlige skel med en bredde på 2,5 meter. Stien kan være en del af adgangsvejen.

5.9 Den endelige udformning af veje og stier skal godkendes af vejmyndigheden, inden anlægsarbejdet påbegyndes.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

7.1 Område A:
Den nye bebyggelse skal placeres efter principperne som vist på [bilag 2](#), idet der kan foretages mindre ændringer.

7.2 Småbygninger, der skal benyttes af de enkelte boliger, skal placeres inden for det område, der på [bilag 2](#) hører til den enkelte bolig, jf. § 4.2.

7.3 Der må kun placeres carporte og garageanlæg i det nordøstlige hjørne.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Hele området:

8.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 30. Ved udstykning af de enkelte boligenheder kan der tillades en højere bebyggelsesprocent for de enkelte parceller.

8.2 Stueetagens gulvplan må ikke overstige et af Byrådet fastlagt niveauplan med mere end 0,3 meter.

8.3 Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

8.4 Garager, carporte, udhuse og andre småbygninger skal fremstå som facademur eller træbeklædning i de samme farver som bebyggelsen eller i oliebehandlet træ og med et tagmateriale som den øvrige bebyggelse eller et tagmateriale, der kan indpasses.

Område A:

8.5 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage.

8.6 Tage må kun udføres med ensidig taghældning på maksimum 15°.

8.7 Tage skal belægges med falset zinktag på al ny bebyggelse og ved totalfornyelse af eksisterende tagbelægning. Der kan efter en nærmere vurdering af helhedsindtrykket tillades tagbelægning af naturskiffer eller tagpap. Tage skal fremstå ens på boligerne.

8.8 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 6,5 meter fra et af Byrådet godkendt niveauplan.

8.9 Bebyggelsens ydervægge skal fremstå i røde blødstrogne og kulbrændte teglsten. Der kan efter en nærmere vurdering af helhedsindtrykket tillades pudset eller vandskuret murværk i hvid eller lyse jordfarver. Ydervægge skal fremstå

ens på boligerne.

8.10 Der kan herudover suppleres med mindre partier på facaderne i træ eller glas.

8.11 Fælleshuset skal fremstå med den samme facade som det øvrige byggeri jævnfør § 8.9, eller i træfacader i en lys gyldenbrun farve, eller glasfacader eller en blanding af de nævnte materialer. Tagbelægning skal være den samme som anvendes til det øvrige byggeri ifølge 8.7.

Område B:

8.12 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

8.13 Tage må kun udføres med sadeltag med en taghældning på mellem 40 og 50°

8.14 Tage skal belægges med røde teglsten.

8.15 Bebyggelsens facader skal fremstå som facademur i røde teglsten. Der kan efter en nærmere vurdering af helhedsindtrykket tillades pudset eller vandskuret murværk i hvid eller lyse jordfarver.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til vej-, sti- eller parkeringsformål, skal anlægges som have.

9.2 Der må i området kun skiltes med vejledende skilte, der er nødvendige for ejendommens anvendelse.

9.3 Hegning må kun etableres som levende hegn. Det levende hegn må støttes af et indtil 1,25 meter højt ståltrådshegn. Der kan tillades læhegn omkring de enkelte lejligheders terrasser.

- 9.4 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m. Mod vej kan der tillades en terrænregulering på op til 1 meter.
- 9.5 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af kølbåde og uindregistrede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 9.6 Der må ikke i området oplagres noget, der efter Byrådets skøn er skæmmende, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.7 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.
- 9.8 Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

§ 10 Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 10.1 Ved en senere udstykning i lokalplanområdet er alle ejere pligtige til at være medlem af en grundejerforening.

Grundejerforeningen skal oprettes enten når halvdelen af grundene er i forskelligt eje, og en af grundejerne kræver det, eller når Frederiksværk Kommune kræver det.

- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

Frederiksværk Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af nye bebyggelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 12.

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt en sti fra ejendommens sydlige eller østlige skel til det vestlige skel jf. § 5.7.

§ 12 Tilsyn og dispensation.

- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.


Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 17. december 2002. Forslaget har været offentlig fremlagt fra den 27. december 2002 til den 21. februar 2003.

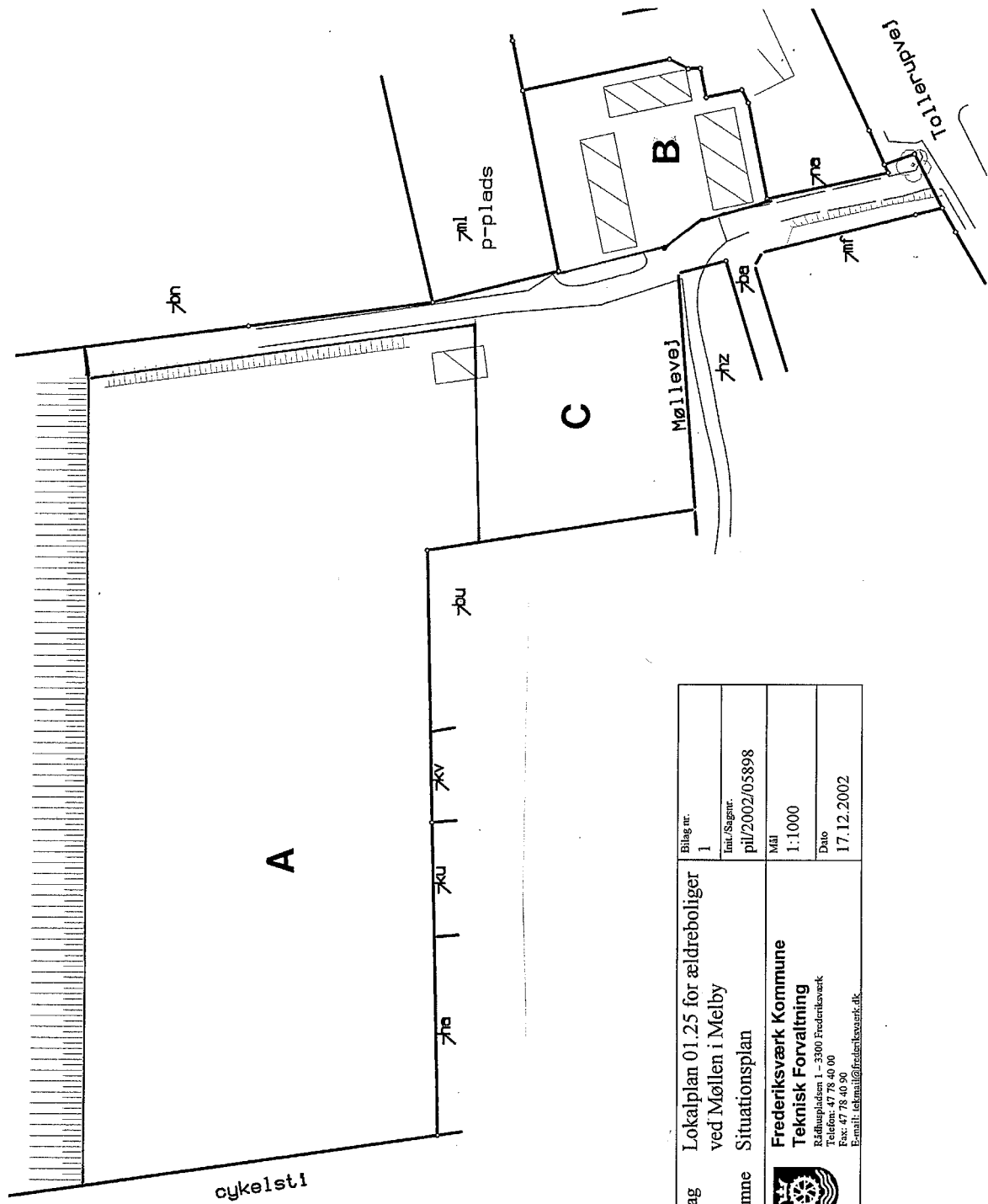
Således endeligt vedtaget som lokalplan 01.25 for Ældreboliger ved Møllen i Melby, af Frederiksværk Byråd den 22. april 2003.




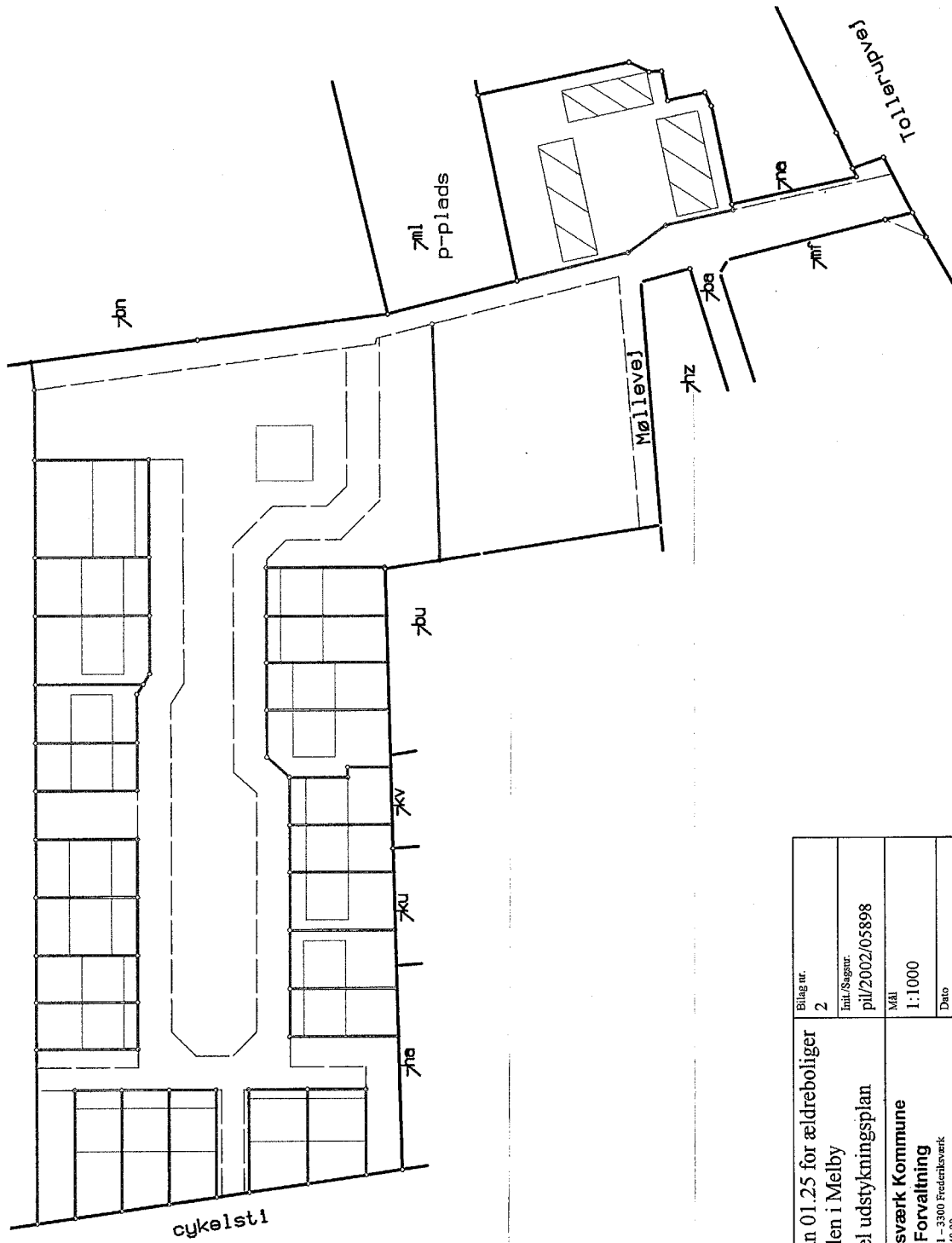
Helge Friis
borgmester




Michael Graatung
kommunaldirektør



Sag	Lokalplan 01.25 for ældreboliger ved Møllen i Melby	Bilag nr.	1
	Emne	Situationsplan	Init./Sagnr. pil/2002/05898
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Mål	1:1.000	
	Dato	17.12.2002	



Sag	Lokalplan 01.25 for ældreboliger ved Møllen i Melby	
	Emne	
Emne	Principiel udstykningsplan	
	 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	
Bilag nr.	2	
Int./Sager:	pil/2002/05898	
Mål	1:1000	
Dato	17.12.2002	

