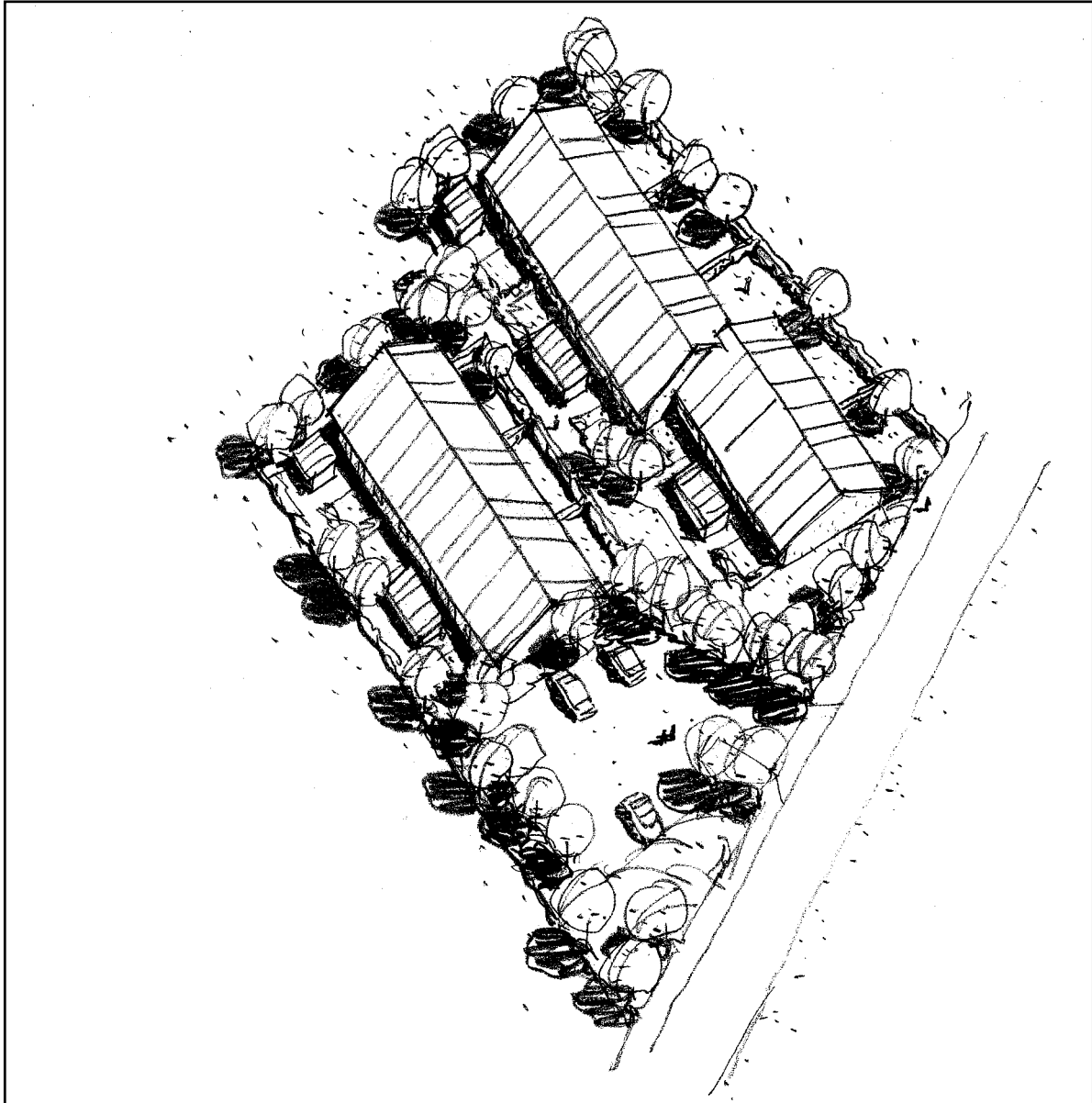


Lokalplan 04.57

For en boligbebyggelse ved Åsebro.

Juni 2005



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 65 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. sag nr. 2005/00107

Amtskode 020. Kommunenumr. 211

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	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	7
Eksisterende forhold	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	8
Bestemmelser	10
§ 1 Lokalplanens formål.	10
§ 2 Lokalplanens område.	10
§ 3 Områdets anvendelse.	10
§ 4 Udstykning.	10
§ 5 Vej- og stiforhold.	10
§ 6 Ledningsforhold.	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	11
§ 9 Ubebyggede arealer.	11
§ 10 Grundejerforening.	11
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	12
§ 12 Tilsyn og dispensation.	12
Vedtagelsespåtegning.	13

Bilag

Kortbilag 1

Kortbilag 2

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.

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.

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

Det grundareal som lokalplanen omfatter, har hidtil været udnyttet af en karrosserivirksomhed tilbage fra 1952. Virksomheden er nu flyttet til andre lokaliteter. Der er foretaget en miljøteknisk undersøgelse af grunden, hvor der blev konstateret en forurening i de øvre jordlag. En efterfølgende oprensning af grunden er tilendebragt, og godkendt af Frederiksborg Amt.

En ny ejer har erhvervet grunden revet de gamle industribygninger ned og ansøgt om, at bebygge grunden med 8 boliger.

Det er vurderet af kommunen jf. planlovens § 13 stk. 2, at bebyggelsen er et større byggeri set i relation til omgivelserne, og det vil kræve, at der udarbejdes en lokalplan, som besluttet af Byrådet på sit møde den 14. december 2004.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er, at sikre, at der kan opføres et nyt tæt lavt boligbyggeri, der ved sin placering, sit omfang og i sin visuelle udformning får en helhed, tilpasser sig området, og at friarealer indrettes til parkering og opholdsområde.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

I regionplanen er der en række retningslinier for kommunen, som en lokalplan ikke må være i modstrid med.

Da ejendommen er beliggende i et ældre byzoneområde, er der ikke retningslinier i Regionplanen der har betydning for lokalplanen.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er der en række bestemmelser for udnyttelse af et område, og en lokalplan ikke må være i modstrid med kommuneplanen.

For det område denne lokalplan dækker, og den udnyttelse der påtænkes, er der følgende gældende bestemmelser:

Miljøbeskyttelse

Støjforhold

I Frederiksværk Kommune er der 2 støjklider, der er så markante, at der er foretaget en speciel kortlægning af støjudbredelsen fra støjkliderne. De to klider er Det danske Stålvalseværk og Søværnets grundskole i Auderød. Der er udarbejdet støjkonsekvenskort med 3 zoner. Lokalplanens område er beliggende i område 3, der gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse som boligbyggeri. Det er ikke nødvendigt med supplerende støjundersøgelser.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Overordnede bestemmelser

for rammeområderne

A Veje, stier, parkering m. v.

Afsnit A2, om at der skal sikres 1 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav byggeri.

F Uryddelige forhold:

Afsnit F1, om at der i boligområder ikke må hensættes containere, skurvogne, kølbåde eller større motorbåde, uindregistrerede køretøjer herunder biler og campingvogne.

G Terrænregulering:

G1 der må ikke foretages terrænregulering ud over +/- 0,5 meter. Det omfatter for et eksempel planering, jordvolde, udgravninger m.m.

J Friarealer

J1 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges arealer til fælles friarealer, legepladser og lignende.

M støj

M2 for alle områder skal der foretages en vurdering af, hvor støj fra vej og baner, virksomheder, skydebaner og motorsportsbaner og andre vurderes. For boliger er grænsen for vejstøj 55dB(A), og for banestøj 60dB(A). Er støjbelastningen højere, skal der udføres støjdæmpende foranstaltninger.

Lokalplanens område vil være påvirket af vejstøj fra vejen Åsebro i et omfang der ikke kræver støjmålinger, men kan klares ved støjdæmpende foranstaltninger som angivet i bygningsreglementet.

N Skiltning, baldakiner og markiser

N6 skiltning i boligområder skal tilpasse sig området. Den skal være diskret både i størrelse, placering, og i antal og farver. Der må kun skiltes i forbindelse med lovligt registreret erhverv.

O Erhverv i boligområder

O1 der skal søges om etablering af alle former for erhverv i boligområder.

O3 det er altid muligt at etablere liberalt erhverv i et boligområde. Blot skal kommunen orienteres og følgende betingelser være opfyldt:

- Erhvervet skal altid være i tilknytning til en bolig for erhvervets ejer.
- Ejendommen skal fortsat have karakter som bolig.
- Der må ikke være ansatte i erhvervet.
- Al parkering skal kunne finde sted på egen ejendom.
- Erhvervet må i øvrigt ikke medføre gener for omgivelserne.

O5 Kørertøjer med en totalvægt på 3500 kilo og derover må ikke parkeres på ejendommen.

Kommuneplanens rammer for området

Distrikt 4 Frederiksværk

Rammeområde 4.1 Åsebro

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg, mindre dagligvarebutikker og erhverv, der ikke medfører gener for de omkringboende,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 30, og
- c. at der bliver etableret et beplantningsbælte langs Hundestedvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, så der er ikke behov for et kommuneplantillæg.

Partiel Byplanvedtægt

For området gælder Partiel Byplanvedtægt nr. 3 der er godkendt af boligministeriet den 10. marts 1958 og lyst den 10. april 1958. Ved lokalplanens endelig vedtagelse ophører gyldigheden af vedtægten indenfor lokalplanens område.

Deklarationer

På ejendommen er lyst følgende deklARATIONEN:

- | | | |
|-----|------------|--|
| 001 | 20.03.1931 | Dok. om vejbyggelinier 8 meter fra vejmidte pålagt af Frederiksborg Amt. |
| 002 | 03.09.1952 | Dok. om hegnspligt, hegnsmur m.v. |
| 003 | 28.02.1957 | Dok. om hegnspligt, hegnsmur og forsynings- og afløbsledninger. |
| 004 | 13.04.1957 | Dok. om forsynings- og afløbsledninger m.v. |
| 005 | 10.04.1958 | Partiel Byplanvedtægt nr. 3. |
| 006 | 06.02.1959 | Dok. om bebyggelse kun villabebyggelse på matr. nr. 9aq Frv. Markj. |
| 007 | 08.09.1993 | Dok. om fjernvarme / anlæg m.v. |
| 008 | 18.11.1993 | Dok. om byggelinier m.v. og læplantningsbælte. |
| 009 | 01.04.2004 | Dok. om fjernvarme / anlæg m.v. |

005 Partiel Byplanvedtægt nr. 3 aflyses indenfor ejendommen, ved lokalplanens endelige vedtagelse.

008 Deklaration om en vejbyggelinie på 10 meter fra vejmidte, og en byggelinie på 6 meter fra skel til matr. nr. 19ae smst. og 5 meter fra skel mod matr. nr. 19an smst, samt beplantningsbælte på 2 meter mod matr. nr. 19ae og 19an smst. ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse. Deklarationen er lyst på ejendommen for at afskærme de omboende fra den tidligere værende virksomhed, der nu er flyttet.

Andre kommunale sektorplaner

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan delopland 302 Frederiksværk by nord, og udlagt som fælleskloakeret område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan og vandforsynes fra det kommunale Kappelhøj Vandværk.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning (fjernvarme).

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet. 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 have 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.

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 butiksf forholdene. 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 bygningsreglementer overholdes.

Udstykning

Af byggelovens § 10A fremgår det, at når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Dette gælder ikke på private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger og på landbrugsejendomme. Denne bestemmelse kan ikke fraviges i en lokalplan.

Grundstørrelser.

Af BR-98 kap. 2.2.1. fremgår det, at der ikke må foretages udstykning eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m², heri ikke medregnet vejareal. En lokalplan kan fravige denne bestemmelse.

Bebyggelsesprocent

Af BR-98 kap. 2.3.1. fremgår det, at bebyggelsesprocenten ved tæt lav bebyggelse ikke må overstige 35. En lokalplan kan fravige denne bestemmelse.

Museumsloven

Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Sophienborg Nordsjællands Folkemuseum.

Eksisterende forhold

Grunden henligger i dag uden bygninger, og der er foretaget en oprensning af grunden i forbindelsen med en forurening, som følge af grundens tidligere anvendelse som plads for et karosseriværksted.

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 høringen 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 der skal gennemføres et projekt der 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 formål er at fastlægge rammerne for områdets udnyttelse til boligformål, der skal sikres:

- 1.1 At der kan opføres et nyt tæt lavt boligbyggeri, der ved sin placering, sit omfang og i sin visuelle udformning får en helhed og tilpasser sig området.
- 1.2 At udenomsarealer indrettes til parkering og fælles friarealer.

§ 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 19ai Frederiksværk Markjorder, og matrikler der måtte blive udstykket heraf. Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

3.1 Områdets må kun anvendes til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg (fælleshus og fælles grønt areal og legeplads), og liberale erhverv, der ikke medfører gener for de omkringboende.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 Der kan udstykkes en selvstændig ejendom pr. bolig som vist på vejledende illustrationsplan kortbilag 2. Der må ikke fremkomme ejendomme ned et mindre areal 160 m².

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der skal anlægges en asfalteret parkeringsplads som vist på kortbilag 2, med plads til mindst 12 parkeringspladser, herunder mindst 1 handicapplads, og overkørsel til Åsebro. Detailprojekt af parkeringspladsens indretning med overkørsel og afvanding, fremsendes til godkendelse i kommunen, inden arbejdet påbegyndes.
- 5.2 Stier med en udlægsbredde på mindst 2,5 meter skal forbinde parkeringspladsen og de enkelte boliger, som det i princippet er vist på kort bilag 2. Stier som brandveje skal udlægges i mindst 5 meters bredde. Detailprojekt af stiernes udførelse fremsendes til godkendelse i kommunen, inden arbejdet påbegyndes.
- 5.3 Det skal ved en deklaration sikres, at oversigtslinier udlægges ved udkørsel fra parkeringspladsen, i henhold til vejreglerne.

§ 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 Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på kortbilag 2, og under overholdelse af byggelovens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 27, og grundens areal fastsættes til lokalplanens område.
- 8.2 Bebyggelsen må kun opføres i én etage uden udnyttelig tagetage, og højden må ikke overstige 6,0 meter for boligbebyggelsen og ikke 3,0 meter for udhuse.
- 8.3 Taget på boligbebyggelsen skal udføres med et symmetrisk saddetag med tagbelægning som betontagsten eller teglsten, i farver der harmonerer med bebyggelsen. *Reflekterende og glaserede tagmaterialer må ikke anvendes.*
- 8.4 Taget på udhusbygningerne skal udføres med ensidigt tagfald og med samme tagbelægning som boligbebyggelsen.
- 8.5 Facader på boligbebyggelsen skal udføres af *røde* teglsten, og mindre facadepartier kan udføres med træbeklædning.
- 8.6 Facader på udhusene skal være vandret træbeklædning i farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- 8.7 På bygningerne må der ikke opsættes reklameskilte. Henvisningsskilte må opsættes efter godkendelse af kommunen.
- 8.8 På bygningerne må der ikke opsættes parabolantenner højere end 1,8 meter over terrænet. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke, efter byggeriet er taget ibrug, foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.
- 9.2 Fællesarealer skal indrettes som opholdsområde for bebyggelsens beboere og børn.
- 9.3 Inden for planens område må der ikke parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for beboerne eller de omboende.
- 9.5 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i området.
- 9.6 Ingen form for reklameskilte må opsættes på området. Henvisningsskilte må opsættes efter godkendelse af kommunen.
- 9.7 Hegning i eller ved skel må ske som levende hegn efter hegnslovens regler eller som fast hegn i en højde på op til 1,5 meter. Faste hegn skal være ensartet gennem hele bebyggelsen, efter retningslinier fastlagt af fællesforeningen.

§ 10 Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 10.1 Hvis fællesskabet ikke er repræsenteret på anden vis, evt. ved en andelsboligforening eller en ejerforening, skal der oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejendommen indenfor lokalplanen.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.
- 10.3 Grundejerforeningen skal oprettes ved bebyggelsens ibrugtagning, eller når Frederiksværk Kommune kræver det.
- 10.4 Frederiksværk Kommune skal godkende grundejerforeningens vedtægter.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse, ophører gyldigheden af Partiel Byplanvedtægt nr. 3, for den del der er beliggende indenfor lokalplanens område. Vedtægten er godkendt af boligministeriet den 10. marts 1958 og lyst den 10. april 1958.
- 11.2 Ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses deklaration lyst den 18.11.1993 om byggelinier m.v. og læplantningsbælte.

§ 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.

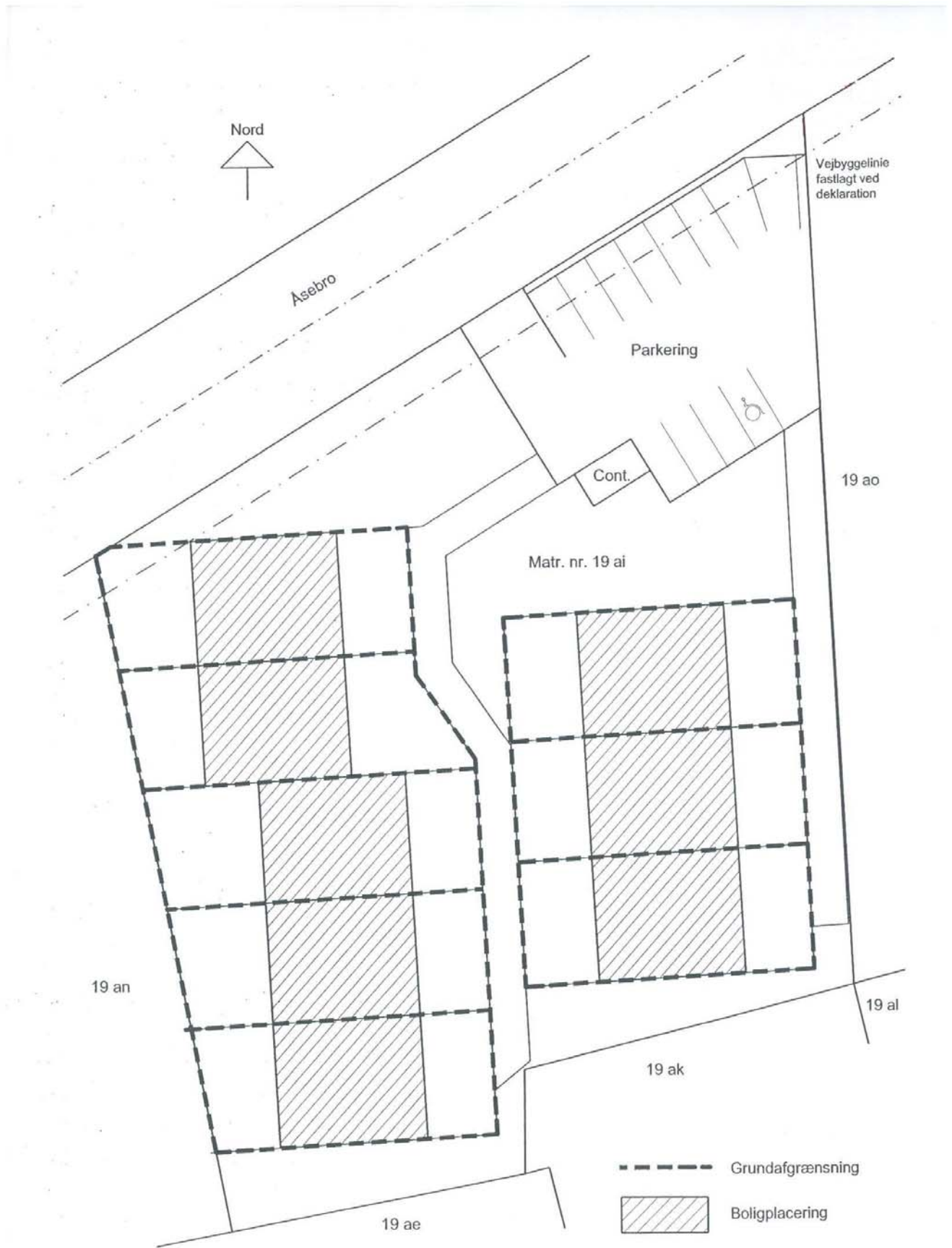
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag den 15. marts 2005, og har været fremlagt i offentlig høring i perioden 6. april 2005 til 1. juni 2005.

Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 28. juni 2005.

Helge Friis
Borgmester

Michael Graatang
kommunaldirektør



Lokalplan 04.57
 Kortbilag 2
 Illustrationsplan