

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 05.6

for et boligområde ved Tårnvej

**Oktober 1990**



Frederiksværk  
Kommune

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE V/TÅRNVEJINDHOLDSFORTEGNELSE:REDEGØRELSE:

	<u>SIDE</u>
- Historie	2
- Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplan.	3
- Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
- Lokalplanens retsvirkninger	3-4

LOKALPLANEN

5-9

- § 1 **Lokalplanens formål**
- § 2 Område og zonestatus.
- § 3 Områdets anvendelse.
- § 4 Vej- og stiforhold.
- § 5 Tekniske anlæg.
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering.
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.
- § 8 Ubebyggede arealer.
- § 9 Forudsætninger for ibrugtagning.
- § 10 Tinglysning af deklaration.  
Vedtagelsespåtegning.  
Kortbilag.
  - 1. Ekst. forhold.
  - 2. Byggefelter.
  - 3. Illustrationsplan I.
  - 4. Illustrationsplan II.

Lokalplanen er udarbejdet af:

Tegnestuen Apostelgården ApS., arkitekt Helge Jørgensen,  
Riddergade 5, 4700 Næstved, tlf. 53 72 88 00  
i samarbejde med Teknisk Forvaltning i Frederiksværk kommune.

## REDEGØRELSE

### HISTORIE

Lokalplanområdet omfatter en tidligere grusgrav beliggende i et eksisterende boligområde ved Magleblík.

Før anden verdenskrig blev der herfra, igennem en halv snes år, afhentet grus af mindre vognmænd.

Grusgravningen ophørte omkring 1941/42.

Herefter lå grunden ubenyttet hen, indtil Det Danske Stålvalseværk engang i 1950'erne fik tilladelse til at bruge grusgraven til deponering af skrot.

Til sidst var grusgraven helt fyldt op til en linie parallelt med grusgravens kant.

I løbet af første halvdel af 1970'erne blev al skrot dog fjernet igen, og siden 1976 har grusgraven ligget hen, som den forefindes idag.

I 1988 blev der iværksat en miljøundersøgelse af grusgraven, se herom i afsnit d. Miljøforhold.

### **a. BEGRUNDELSE FOR TILVEJEBRINGELSE AF LOKALPLAN**

På det eksisterende grusgravsareal i Frederiksværk ønsker byrådet nu at skabe mulighed for 18 andelsboliger med tilhørende udhuse, parkeringspladser og fællesareal på grunden.

### **b. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

I kommuneplanen er de overodnede planlægningsmæssige retningslinier fastlagt for udviklingen indtil 1992.

Når der skal udarbejdes en lokalplan for et område i kommunen, skal den være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for det pågældende område.

Lokalplanens område er beliggende i kommuneplanens område 5.4, og ifølge dette områdes rammebestemmelser, skal lokalplanen sikre følgende:

1. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
2. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 40, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstiger 25,
3. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammebestemmelser.

### **c. LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD**

Lokalplanen omfatter området mellem Tårnvej og Bakkestien, med adgang fra Tårnvej i det sydøstlige hjørne af arealet og med en planlagt stiforbindelse til Bakkestien i det nordvestlige hjørne. (Se kortbilag 1).

Arealet er beliggende i et udbygget parcelhusområde.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning.

Bebyggelsen opføres som rækkehusbebyggelse i indtil 1 1/2 etage tilpasset de topografiske forhold, idet bebyggelsen opføres i 2 niveauer, med syd- og vestvendte opholdsarealer.

Boligstørrelsen varierer mellem 50 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup> fordelt på 4 boligtyper.

Bebyggelsen opføres som traditionelt muret byggeri med blank mur udvendig og med henholdsvis symmetriske tage på den øverste husrække og tage med ensidig hældning på de nederste huse.

Mellem de 2 boligniveauer indpasses opholdsaltaner til brug for den øverste husrække.

#### **d. MILJØFORHOLD**

Lokalplanområdet har været underkastet en miljøundersøgelse, som er faldet positivt ud for så vidt angår arealets anvendelse til boligbyggeri.

Undersøgelsen bestod i en indledende undersøgelse omfattende 2 boringer samt prøvegravninger med tilhørende analyse for tungmetaller.

Da ingen af de analyserede prøver viste tegn på forurening af større omfang, blev den afsluttende undersøgelse iværksat.

Endvidere blev der udført en 39,5 m dyb grundvandsboring for udtagning af vandprøver.

Vandprøverne blev analyseret for tungmetaller, ligesom der blev udtaget prøver for udvidet drikkevandskontrol.

Vandanalyserne har kun påvist forekomst af zink og crom og i en koncentration langt under grænseværdierne.

På grundlag af de udførte undersøgelser har Frederiksborg Amt besluttet ikke at registrere arealet som kemikaliedepot, men har bedt om at matriklen tinglyses deklARATION vedrørende afværgeforanstaltninger, se § 10, side 8.

#### **e. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ændringer på lokalplanens område kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen kræver ikke, at der etableres de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Ønskes ændringer i de eksisterende forhold skal bestemmelserne følges.

## LOKALPLANEN

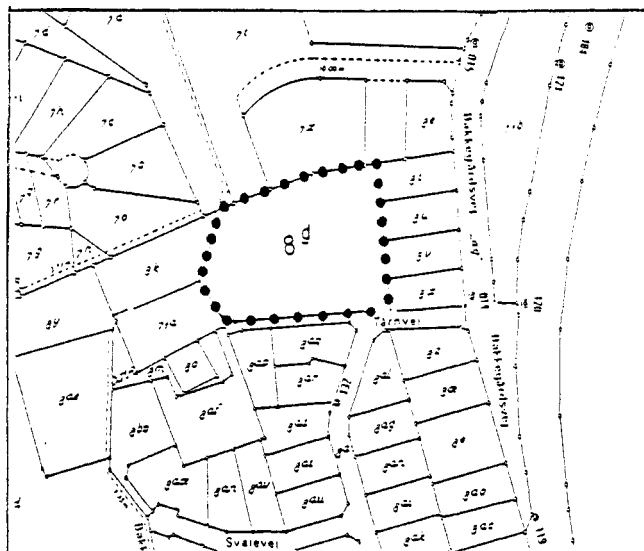
I henhold til kommuneplanloven (Lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1. At fastlægge retningslinier for arealets anvendelse til boligformål.
- 1.2. At fastlægge placering og dimensionering af veje, stier og parkeringspladser.

### § 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på matrikelkortet og omfatter matr.nr. 8 d, Frederiksværk Markjorder.



Matrikelkort

- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone i kommuneplanens distrikt 5.

### § 3. LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun opføres som boligbebyggelse bestående af række-, kæde-, gårdhuse eller lignende.
- 3.2. Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af:

At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

At virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde

de, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

At virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

#### **§ 4. VEJ- OG STIFORHOLD**

- 4.1. Vejadgang sker fra Tårnvej syd for området (se kortbilag 3).
- 4.2. Ny adgangsvej udlægges i en bredde af 5 m. Ved udmunding i Tårnvej anlægges vejen som overkørsel.
- 4.3. Nye stier i lokalplanområdet anlægges med fast belægning. Brandveje i en bredde af 2,8 m. - Øvrige stier i 1,5 m bredde.

Via det nye stinet skabes der stiforbindelse fra boligområdet til Bakkestien.

- 4.4. Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig med en placering i princippet, som vist på kortbilag 3.

Der udlægges yderligere areal til 1/2 p-plads pr. bolig. P-udlæg placeres i princippet, som vist på kortbilag 3.

- 4.5. Carporte kan tillades opført på parkeringspladsens sydligste parkeringsrække, som vist på kortbilag 3, og skal opføres som een fælles bygning med maksimalt 7 pladser.

Taghældning og beklædning skal være den samme som for beboelsesbygningerne.

#### **§ 5. TEKNISKE ANLÆG**

- 5.1. El-ledninger herunder vej- og stibelysninger, må kun udføres som jordledninger.
- 5.2. Der skal etableres tilslutning til fællesantenneanlæg. Antenner og lign. må derfor ikke forekomme i det fri.
- 5.3. Mindre antenner til brug for radioamatører og lign. kan dog opsættes med byrådets tilladelse.
- 5.4. Alternativ energi kan anvendes efter byrådets tilladelse og i henhold til de til enhver tid gældende regler fra energiministeriet.
- 5.5. Bebyggelsen skal tilsluttes det kommunale fjernvarmenet.

- 5.6. Det skal sikres, at der ved bygningsmæssige foranstaltninger opnås et støjniveau indendørs på max. 30 dB(A) incl. et impulstillæg på 5 dB(A), samt max. 40 dB(A) ved støjens spidsværdier.

## **§ 6. BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING**

- 6.1. Ny bebyggelse må kun opføres med et omfang og placering i princippet som vist på kortbilag 3.

Intet punkt på en bygnings ydervægge eller tagflade må overstige 8,5 m målt over niveauplan.

- 6.2. Ny bebyggelse opføres i 1 eller 1 1/2 etage. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 50°.

Udhuse kan dog udføres med vandret tag.

- 6.3. Bebyggelsesprocent må ikke overstige 25.

## **§ 7. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 7.1. Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

- 7.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

- 7.3. Tage skal dækkes med røde tegltagsten, røde eller umbra betontagsten.

- 7.4. Facader og gavle skal opføres i røde eller gule teglsten.

Gavltrekanter kan udføres med træ, eternit eller lignende. Udvendige beklædningsplader skal farvemæssigt være indenfor jord-farve-skalaen. Udhuse og andre mindre bygninger kan udføres i træ og med tagdækning af tagpap eller ufarvet bølgeeternit.

- 7.5. Altanerne på "1-sals"-boligerne kan udbygges til "glasudestuer", dog max. 50% af den enkelte altan.

## **§ 8. UBEBYGGEDE AREALER**

- 8.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ÷ efter byrådets skøn ÷ ordentligt udseende.

- 8.2. Beplantning langs østskellet skal, af hensyn til skyggegener, primært udføres som lav busketbeplantning.



På skråningsanlæg langs nordskellet skal der tilstræbes en varierende busketbeplantning i harmoni med den eksisterende beplantning i området, idet den eksisterende beplantning skal søges bibeholdt.

Vestskråning skal tilsåes med græs og spredt busket-/træbeplantning. Skråningen kan eventuelt inddrages i det fælles opholdsareal.

Langs tilkørselsvejen og omkring parkeringsanlægget skal der plantes enkeltstående højtstammede løvfældende træer med moderat vækst.

Øvrige friarealer tilsåes med græs.

Private haver kan indhegnes med hæk eller stakit, dog skal der tilstræbes enighed om det fysiske udtryk.

8.3. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres med parklamper, max 2,8 m høje. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke være til gene for omgivelserne.

8.4. Affaldscontainerplads skal etableres henholdsvis ved udhuse i områdets nordøstlige hjørne og ved parkeringsanlægget ved ny adgangsvej.

Containerplads skal afskærms med træhegn.

8.5. Der skal udlægges opholdsarealer med en størrelse svarende til mindst bruttoetagearealet af bebyggelsen.

## **§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

9.1. Bebyggelsen må ikke tages i brug før:

Fælles opholds-, sti- og p-pladser er etableret.

## **§10. MATR.NR. 8 D ER DEN 25. MAJ 1990 BLEVET TINGLYST FØLGENDE**

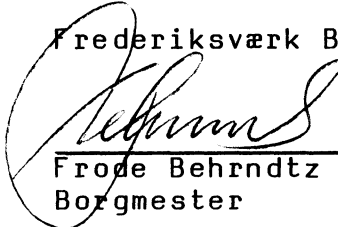
### **DEKLARATION:**

Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 8 d Frederiks-værk Markjorder, eller udstykninger heraf, skal indhente Frederiksborg amt's godkendelse af, at nødvendige afværgeforanstaltninger er foretaget, før der foretages nogen form for terrænændringer, nybyggeri eller ændret anvendelse.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**


Således vedtaget som forslag af

Frederiksværk Byråd den 6. februar 1990



---

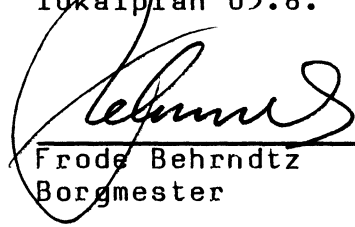
Frode Behrndtz  
Borgmester



---

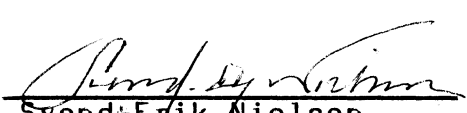
Jørgen Christensen  
Kommunaldirektør

Frederiksværk byråd har den 9. oktober 1990 endeligt vedtaget  
lokalplan 05.6.



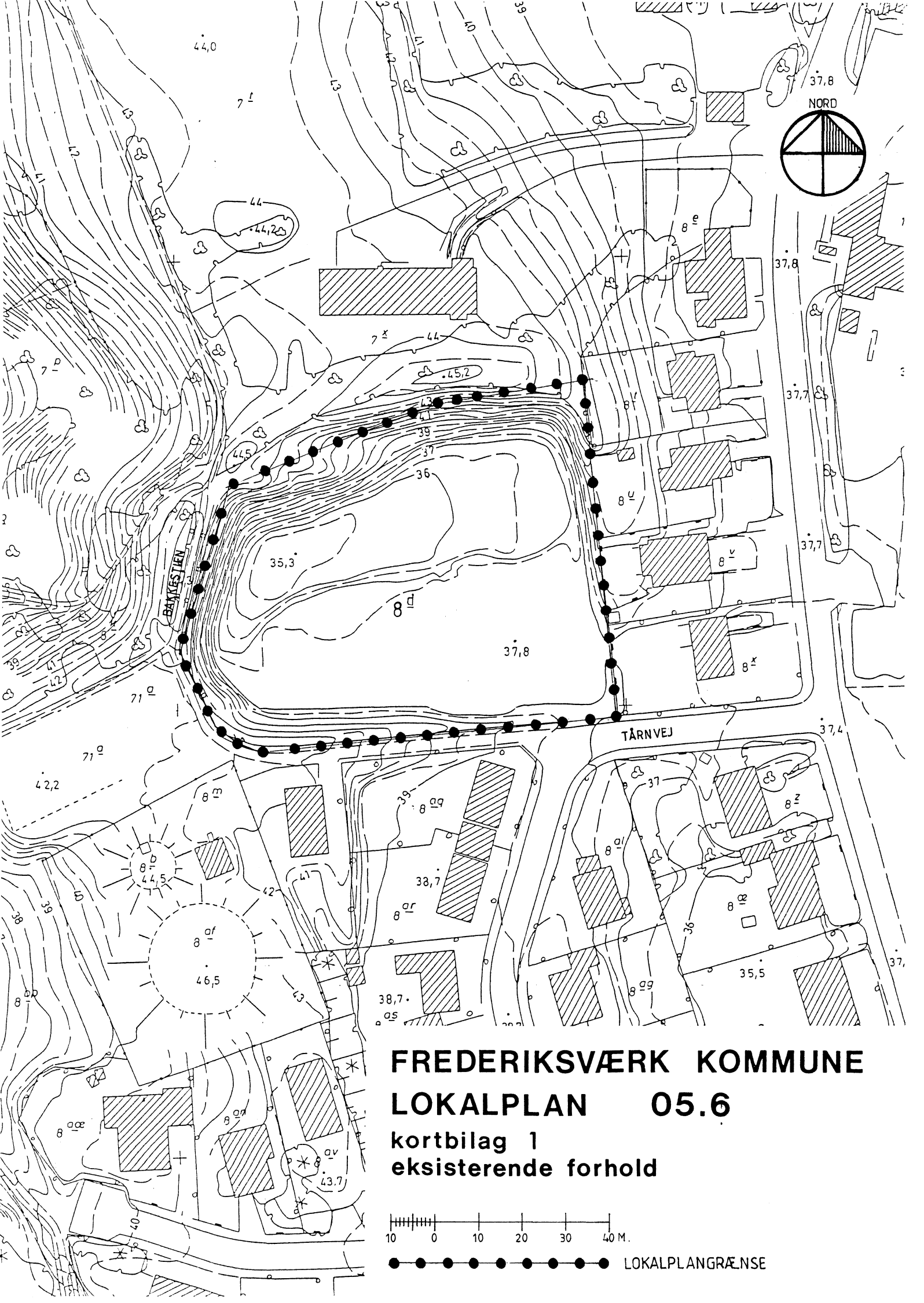
---

Frode Behrndtz  
Borgmester

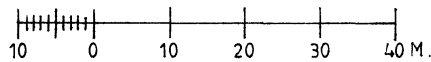


---

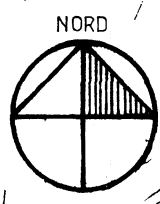
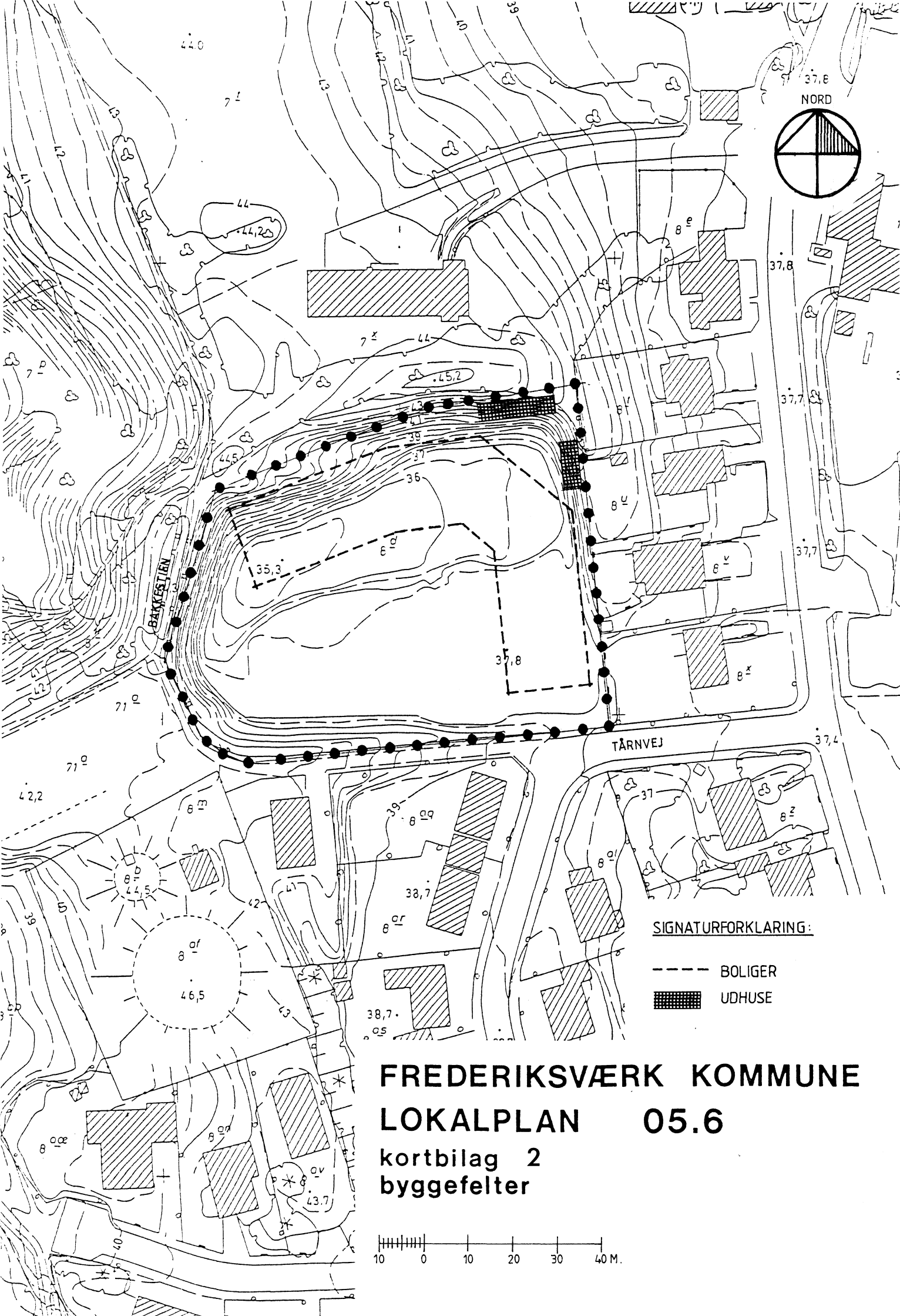
Svend-Erik Nielsen  
Kommunaldirektør



**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE**  
**LOKALPLAN 05.6**  
 kortbilag 1  
 eksisterende forhold



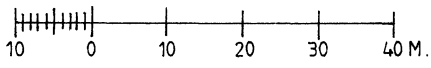
●●●●●●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

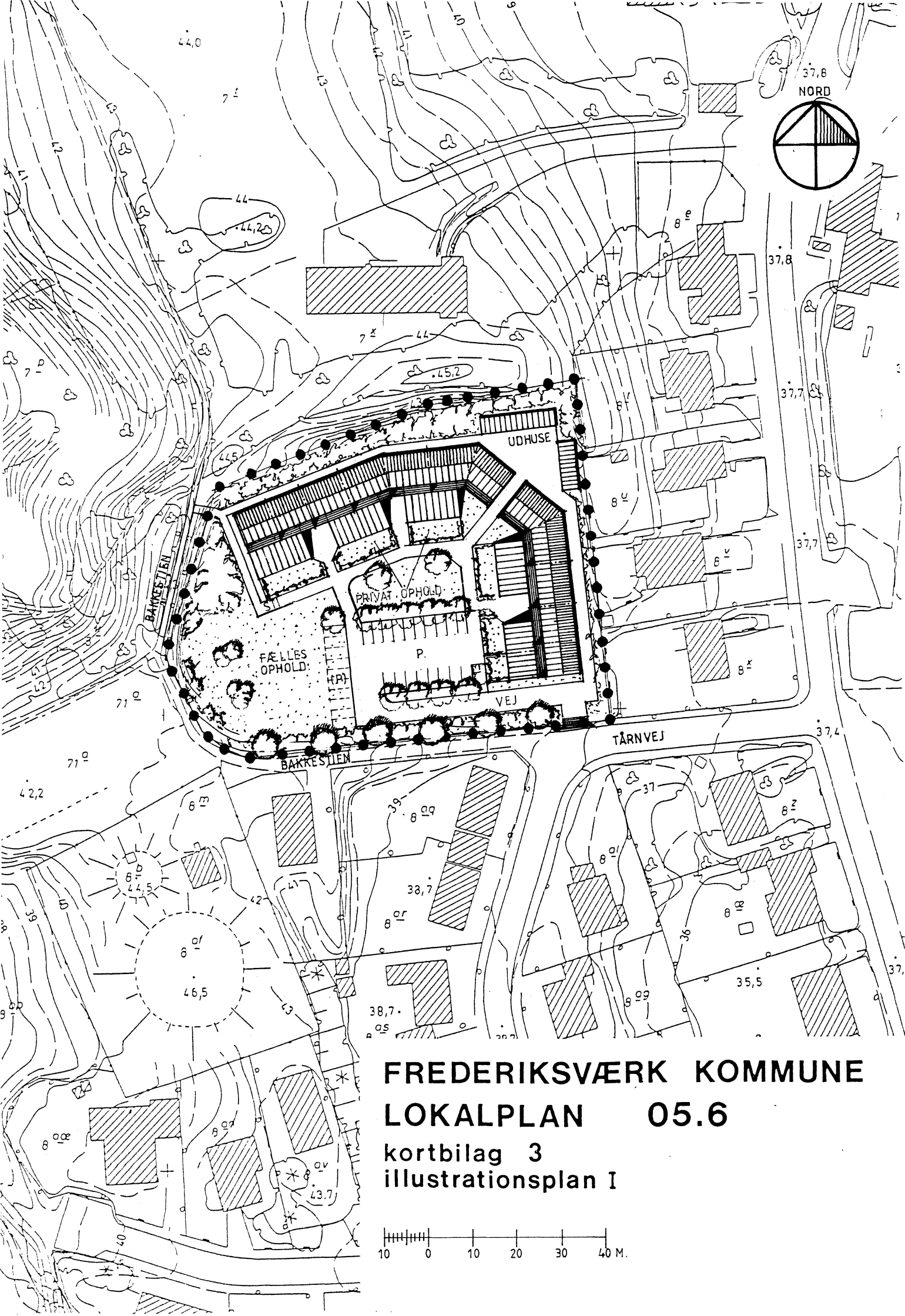


SIGNATURFORKLARING:

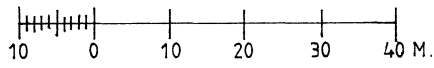
- BOLIGER
- ▒ UDHUSE

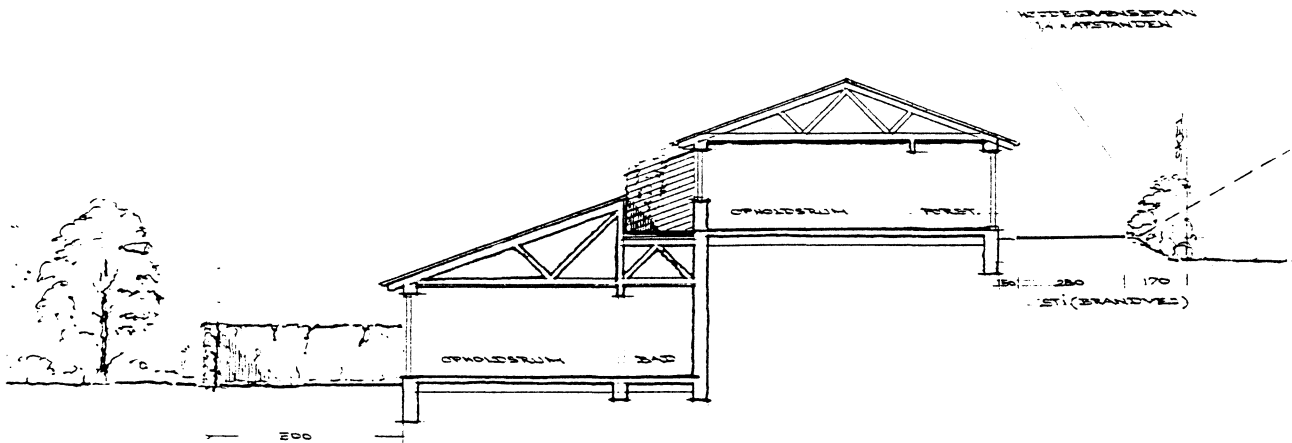
**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE**  
**LOKALPLAN 05.6**  
 kortbilag 2  
 byggefelter



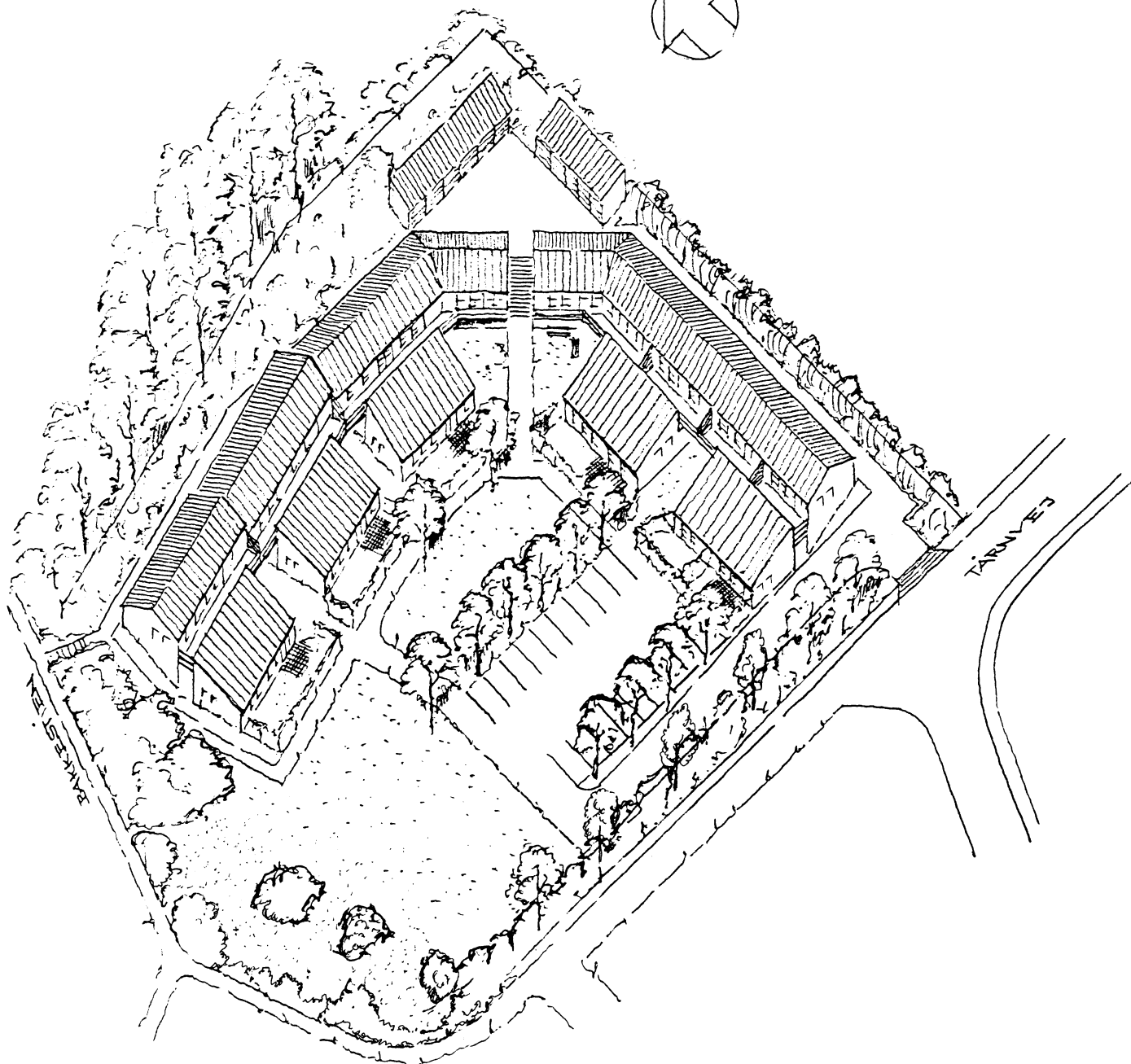


**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE**  
**LOKALPLAN 05.6**  
 kortbilag 3  
 illustrationsplan I





snit øst-vest



axonometri

**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE**  
**LOKALPLAN 05.6**  
kortbilag 4  
illustrationsplan II