



Frederiksværk Kommune



Lokalplan 05.10

for boligområdet Bjørnebakken

Februar 2002



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

Indholdsfortegnelse	side 3
Redegørelse	
Hvorfor laver vi en lokalplan?	side 4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	side 4
Lokalplanens baggrund	side 4
Lokalplanens formål og indhold	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side 6
Eksisterende forhold	side 7
Lokalplanens retsvirkninger	side 7
Bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	side 9
§ 2 Lokalplanens område	side 9
§ 3 Områdets anvendelse	side 9
§ 4 Udstykning	side 10
§ 5 Vej- og stiforhold	side 10
§ 6 Ledningsforhold	side 10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side 10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side 11
§ 9 Ubebyggede arealer	side 12
§ 10 Grundejerforening	side 12
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 12
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side 13
§ 13 Tilsyn og dispensation	side 13
Vedtagelsespåtegning	
Vedtagelsespåtegning	side 14
Bilag	
Kortbilag 1 Områdeafgrænsning	
Kortbilag 2 Situationsplan	
Kortbilag 3 Etapeopdeling, støjgrænser	

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 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 modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.



Udsigt over Roskilde Fjord fra Bjørnebakken

Lokalplanens baggrund

Byrådet har visioner om at benytte arealet, denne lokalplan dækker, til noget andet end et traditionelt parcelhusområde. Dette har i høj grad været på grund af arealets naturskønne beliggenhed og den flotte udsigt, man har, uanset hvor på området, man befinder sig.

Byrådet har derfor anmodet arkitekt Kim Utzon om at komme med et forslag til bebyggelse på området.

Kim Utzon har udarbejdet et forslag til bebyggelse, der er inspireret af sydeuropæernes byggestil, hvor huse og gader er lagt i konsekvent overensstemmelse med det omgivende terræn.



En sydeuropæisk by

Grundens placering i det smukt kuperede terræn, der kendetegner området syd for Frederiksværk ned mod Kregme, skaber en unik mulighed for at etablere en markant og vel-fungerende sydlig bydel. Bydelen kan udgøre en præcis og veldefineret overgang mellem byen og det åbne landskab, med en bebyggelse der optimalt udnytter placeringen ud mod det grønne bånd af stærkt kuperede marker, der forbinder Roskilde Fjords havflade med Arresø's roligere vandspejl.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at arkitekt Kim Utzons bebyggelsesforslag kan føres ud i livet.

I bebyggelsesforslaget er der taget et stort hensyn til boligernes placering i det omgivende terræn og den omgivende natur. Her tænkes specielt på grundens smukt kuperede forløb, der muliggør, at de fleste boliger i bebyggelsen vil få en udsigt samtidig med at det smukke landskabs karakter fastholdes.

Dette harmonerer godt med Boligpolitik for Frederiksværk Kommune, der først og fremmest udspringer af et ønske om at styre i retning af en mere helheds- og fremtidsorienteret boligudbygning. Der skal tages hensyn til boligernes brugbarhed, kvalitet, placering og udseende i forhold til det omgivende byggeri og miljø.

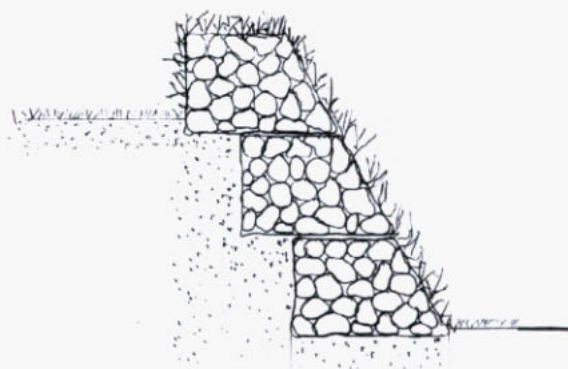
Til boligerne anvendes der materialer med en lang holdbarhed. Ydervæggene er af teglsten, tagene skal udføres af zink, tegl eller tagpap og til træbeklædningen i gårdrummene anvendes cedertræ.



Eksempel på mur bygget af stengabioner

Terrænreguleringer i området sker ved hjælp af stengabioner beplantet med græs.

Stengabioner opbygges efter princippet som vist på illustrationen overfor og kan opbygges vinkelret eller skråt.



Der er lagt op til at fællesarealerne rundt om boligerne skal bibeholdes og plejes som området fremstår i dag, nemlig som engområde med naturligt forekommende urtevegetation. Dette kan gøres ved at arealerne blot slås 1 til 2 gang om året. Det anbefales, at der plantes små grupper af hjemhørende danske træsorter.

Lokalplanen lægger op til også på miljøområdet at være på forkant med udviklingen.

Der er skabt mulighed for, at der kan ske kil-desortering af affald i boligområdet enten på et centralt sted eller i mindre miljøstationer ude i området.

Andre tiltag som for eksempel opsamling af tagvand til vanding, fælles vaskeplads til biler med olieudskillere, energispareglas i vinduer, vandbesparende toiletter – ja, listen er uendelig – vil selvfølgelig være oplagte at indarbejde i byggeprojektet, når boligerne og områdets indretning planlægges.

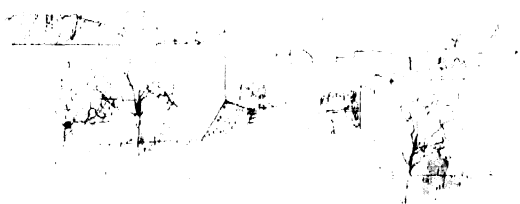
Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 1997

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række rammer, der skal være i en lokalplan for området. For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:



” 5.11 Bjørnebakken

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for fællesanlæg,
- b. at bebyggelsen og øvrige anlæg bliver tilpasset terræn og omgivelserne i øvrigt,
- c. at der bliver taget særlig hensyn til overgangen mellem bebyggelse med tilhørende anlæg og markerne mod syd og,
- d. at væsentlige dele af de levende hegn, der ligger i skellet mod markerne bliver bevaret og plejet.”

Støj fra Det Danske Stålvalseværk

Lokalplanområdet ligger for den største del i støjbegrænsningsområde III. Det muliggør udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse såsom boliger.

En lille del mod vest ligger i støjbegrænsningsområde II. Det muliggør udlæg af arealer til tæt lav boligbebyggelse, hvor bebyggelsen ved sin udformning og placering er medvirkende til at sænke støjniveauet i de rekreative udearealer til et niveau svarende til zone III – denne effekt skal dokumenteres.

Det er vurderet, at der ikke vil være støj fra veje eller bane, da det kuperede terræn gør, at støj herfra ikke kan høres på området.

Hele byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes i henhold til gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Partiel Byplanvedtægt

Partiel byplanvedtægt nr. 14 og tillæg nr. 1 til byplanvedtægt nr. 14 er gældende for lokalplanområdet. Vedtægterne udlægger området, A4, til boligområde med mulighed for opførelse af tæt lav boligbyggeri i form af rækkehuse. Byplanvedtægterne bliver ophævet i forbindelse med endelig godkendelse af denne lokalplan.

Deklarationer

Udover byplanvedtægten er der tinglyst et dokument til sikring af afløbsledninger på matriklens vestlige del. Dokumentet er ikke i strid med lokalplanen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Fjernvarme

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning. Der er tilslutningspligt.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (kabel-TV) 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 forurening og støjgener forebygges, værdifulde landskaber, bymiljøer og huse sikres eller skabes.

De åbne kysters værdier skal især sikres.

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 de omgivende områder er tæt bebyggede og ligger i byzone.

Projektet ligger umiddelbart op til flere af de eksisterende boligområder, og det er derfor vurderet, at det nye byggeri ikke vil have nogen påvirkning af kystområdet.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. 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.

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

Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af boligområdet på Bjørnedalsvej og en offentlig sti, mod nord af skræntfoden til den offentlige sti på matrikelnummer 5i Brederød By, der løber fra Maglebliskolen til Bakkestien, mod øst af vandhullet "Krebsehullet" og den offentlige cykelsti mellem Magleblisk og Kappelhøj og mod syd af landbrugsareal på matrikelnummer 11lv Kregme By.

Da der er tale om en tom grund i byzone, der allerede er udlagt til boligformål, begrænser de eksisterende forhold 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 er gældende.

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 er kommet indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der laves mindre ændringer af det forslaget.

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 start, bortfalder forslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel, udstyk-

ning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Det gælder også, selv om det ikke er i overensstemmelse 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. Dispensationer må ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis projekter skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves 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. 518 af 11. juni 2000 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelsen og fællesarealerne i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At den fremtidige anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse som sammenhængende gårdhavehuse i én etage og rækkehuse i to etager.
- 1.2 At boligerne udformes som en sammenhængende og forskudt randbebyggelse langs vejene, så boligområdet opnår en bymæssig karakter,
- 1.3 At byggeriet indpasses i det eksisterende kuperede terræn både af hensyn til udsigten fra den enkelte bolig og af hensyn til naturen.
- 1.4 At muliggøre en etapevis udbygning af området.
- 1.5 At hele bebyggelsen opføres med nogle fælles træk og husformer, herunder ens byggematerialer og farver samt ens belægninger.
- 1.6 At der udføres lave hegnsmure opført i stengabioner omkring alle private haver i bebyggelsen.
- 1.7 At der kun terrænreguleres i det omfang, der er nødvendigt af hensyn til opførelse af boliger og anlæg af veje og at støttemure opføres af stengabioner.
- 1.8 At bebyggelsens indre friarealer gives en åben karakter af park med enkelte lave træer.
- 1.9 At bebyggelsens indre færdselsarealer gives en karakter af opholds- og lege-

arealer med et grønt præg, enkelte lave træer samt en lav parkbelysning.

- 1.10 At det ydre landskab omkring bebyggelsen gives en åben og overdrevspræget karakter i form af naturgræsareal med urtevegetation, med græsbevoksede flader og enkelte lave trægrupper med en minimal udsigtsbegrænsning.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Brederød By:

5ag og del af 5a og 5i

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, der er opdelt i A1 og A2, B, C og D, som vist på Kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Område A1 og A2:
Områdets anvendelse fastsættes til tæt-lav boligbyggeri med mulighed for opførelse af op til 70 boliger.

I område A1 kan der opføres op til 30 gårdhavehuse med 30 boliger.

I område A2 kan der opføres op til 20 dobbelthuse med 40 boliger.

- 3.1.1 De enkelte boliger må kun bestå af én bolig for én familie.

- 3.2 Område B:
Områdets anvendelse fastsættes til grønt område (fællesarealer) med mulighed for opførelse af mindre småbygninger til fælles benyttelse og i tilknytning til den øvrige bebyggelse.

- 3.3 Område C:
Områdets anvendelse fastsættes til fælleshus, containerplads, miljøstation, vaskelads med videre til områdets fælles benyttelse med mulighed for opførelse af bygninger til fælles formål.
- 3.4 Område D:
Områdets anvendelse fastsættes til offentlige formål, f.eks. sti, grønt område med mere.
- § 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, hvor der er redegjort for grundstørrelser, eventuelle andele i fællesareal, fremtidig anvendelse af arealerne med videre.
- 4.2 Udstykningen skal finde sted efter principperne i bebyggelsen, så grundarealet af de enkelte boliger inklusiv småbygninger og gårdhavers areal bliver de fremtidige matrikelgrænser og det øvrige areal bliver fællesareal.
- § 5 Vej- og stiforhold.**
Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.
- 5.1 Vejadgang til området skal ske via Sportsvej.
- 5.2 Veje i området skal udlægges i mindst 8 meters bredde og anlægges i mindst 5 meters bredde med kørefast belægning.
- 5.3 Hvor de enkelte vejstykker i lokalplanområdet har en længde på mere end 40 meter, skal der etableres vendepladser med kørefast belægning som vejene efter reglerne i vejlovgivningen.
- 5.4 Stier skal anlægges i mindst 2,5 meters bredde og i princippet placeres som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser med kørefast befæstelse pr. bolig. Den ene kan etableres som garage indenfor boligenheden på gårdhusene.
- 5.6 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til det antal parkeringspladser, der etableres under tag. Parkeringspladserne skal anlægges, når der inddrages parkeringsareal til beboelse indenfor boligenhederne.
- 5.7 Al parkering til området skal ske inden for lokalplanområdet.
- § 6 Ledningsforhold.**
Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.
- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal fremføres i jorden.
- 6.2 Tag- og overfladevand skal ledes til faskiner. Det er dog tilladt at opsamle tagvand til brug ved havevanding m.v.
- § 7 Bebyggelsens beliggenhed.**
Planloven §15, stk. 2, nr. 6.
- 7.1 Område A1 + A2:
Den nye bebyggelse skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 2, idet der kan foretages mindre ændringer.
- 7.1.1 Småbygninger, der skal benyttes af de enkelte boliger, skal placeres indenfor det område, der på kortbilag 2 hører til den enkelte bolig, jf. § 4.2.
- 7.2 Område B:
Småbygninger til fælles brug kan opføres inden for området, hvis de placeres i tilknytning til boliger og veje.

7.3 Område C:
Fælleshus og småbygninger til fælles brug kan opføres inden for området

7.4 Område D:
Der må ikke opføres bygninger inden for området.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Alle områder:

8.1 Bebyggelsesprocenten for alle områder under ét må ikke være over 30.

8.2 Tagbelægning skal i alle områder udføres i zink med stående false alternativt i tagsten af vingetegl i farverne gul eller blådæmpet, eller listet tagpapdækning.

8.3 Tage skal i alle områder udføres med ensidig taghældning på mellem 10 og 20°. Hvis der anvendes tegl skal taghældningen være 25 til 30°.

8.4 Bebyggelsens facader i alle områder skal fremtræde ens enten som sækkeskuret tegl eller alternativt med lyse gule mursten med fyldte fuger. Facader mod gårdrum kan beklædes med cedertræ ligesom alle facader på småbygninger kan udføres udelukkende af cedertræ.

8.5 Farver på facader i alle områder skal fremtræde ens i lyse farver eller i lyse gule sten. Facader af cedertræ skal fremtræde oliebehandlet.

8.6 Vinduer i alle områder skal være hvidmalede.

8.7 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet.

Område A:

8.8 Område A1:

8.8.1 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttelig tagetage.

8.8.2 Boligerne må opføres med en bygningshøjde på højst 6 meter.

8.8.3 Der kan opføres ét udhus på højst 10 m² og én tilbygning på højst 20 m² i form af en overdækket terrasse, udestue eller lignende indenfor gårdhavearealet.

8.8.4 Småbygninger må opføres med en bygningshøjde på højst 4 meter.

8.9 Område A2:

8.9.1 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage.

8.9.2 Bygninger må opføres med en bygningshøjde på højst 8,5 meter.

8.9.3 Der kan opføres ét udhus på højst 10 m² som vist på kortbilag 2 og én tilbygning på højst 20 m² i form af en overdækket terrasse, udestue eller lignende eventuelt med tagterrasse indenfor gårdhavearealet.

8.9.4 Småbygninger må opføres med en bygningshøjde på højst 4 meter.

8.10 Område B + C:

8.10.1 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttelig tagetage.

8.10.2 Bygninger må højst opføres med en bygningshøjde på 4 meter.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må i området kun opsættes vejledende skilte, der er nødvendige for ejendommens anvendelse. Al skiltning skal godkendes inden opsætning.
- 9.2 Belysning af veje og stier må ikke uden byrådets særlige tilladelse udføres som andet end parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 3,50 meter.
- 9.3 Parkeringspladser, der ikke er placeret under tag, skal være udført i græsarmingssten.
- 9.4 Den ydre hegning omkring gårdhaverne skal være udført af stengabioner, der beplantes med græs.
- 9.5 Ubebyggede arealer der ikke anvendes til vej, sti, parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes med en overdrevspræget karakter i form af naturgræsareal med urtevegetation med spredte trægrupper.
- 9.6 Træerne skal bestå af trægrupper af hjemhørende danske træsorter som eg, fyr, tjørn, gyvel, roser og frugttræer som f.eks. æble- og pæretræer og skal plantes efter principperne på kortbilag 2.
- 9.7 Skrænterne nord for stien i område D skal fremstå som skovtykning beplantet med nåletræer som f.eks. fyr og gran.
- 9.8 Inden for lokalplanens område må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg samt hensættelse af kølbåde, uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere, der ikke anvendes til sit egentlige formål.
- 9.9 Der må ikke foretages oplag, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

9.10 Synlige antenner, parabolantener, master og lignende må ikke opstilles inden for lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener et bredere formål.

9.11 Der må kun foretages terrænregulering, der er nødvendig for opførelse af boliger og anlæg af veje. Støttemure skal være udført som stengabioner beplantet med græs.

9.12 Der kan indenfor område B etableres legeplads, bålplads med videre til fælles benyttelse.

§ 10 Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendommene inden for lokalplanområdet.

10.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når Byrådet beslutter det.

10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 3.2 og 3.3 nævnte fællesarealer.

10.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

10.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de på kortbilag 2 viste veje og stier er anlagt. Ved etapeopdeling af byggeriet skal lovlig vejadgang være etableret.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den på kortbilag 2 viste beplantning er etableret.
- 11.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal det dokumenteres, at støjgrænserne i kommuneplantillæg nr. 20 er overholdt, jf. kortbilag 3.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel Byplanvedtægt nr. 14 for den del denne lokalplan dækker samt tillæg nr. 1 til Partiel Byplanvedtægt nr. 14.

§ 13 Tilsyn og dispensation.

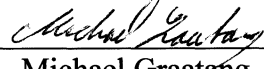
- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3 Videregående afvigelser end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

Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 9. oktober 2001. Forslaget har været offentligt fremlagt fra den 24. oktober til den 19. december 2001.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken, af Frederiksværk Byråd den 19. februar 2002.


Helge Friis
borgmester


Michael Graatang
kommunaldirektør



Principsnit gennem bebyggelse og adgang til huse via græsklædt stengabion

Sag Lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken

Sags nr. 05.10

Emne Situationsplan

Tegn. nr. Kortbilag 2

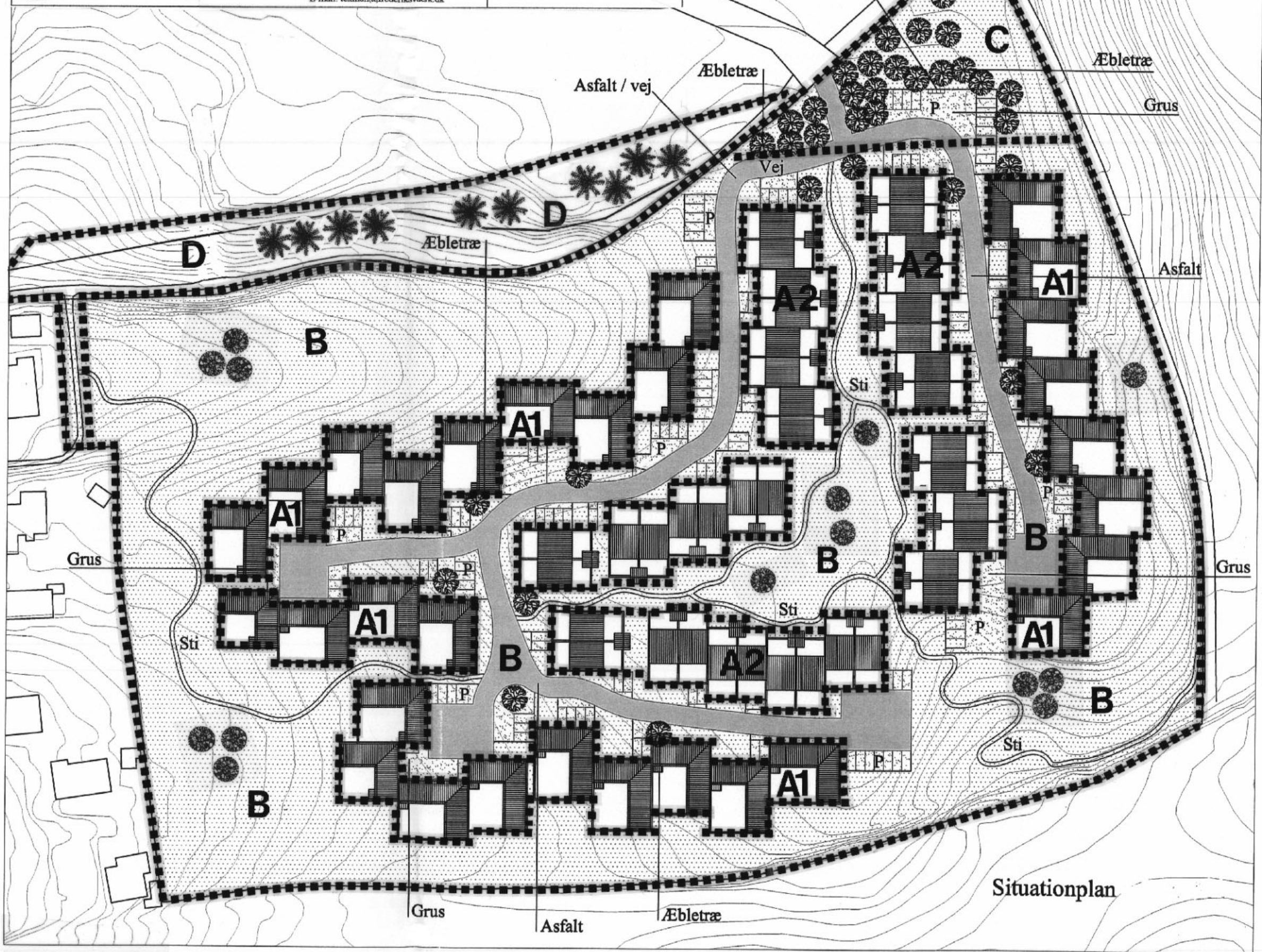


Frederiksværk Kommune
Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk
Telefon: 47 77 10 22
Fax: 47 77 02 13
E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk

Init. pil

Dato Oktober 2001



Situationplan

Områdefgrænsning ■■■■■■

Sag Lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken

Sags nr. 05.10

Emne Støjgrænse

Tegn. nr. Kortbilag 3

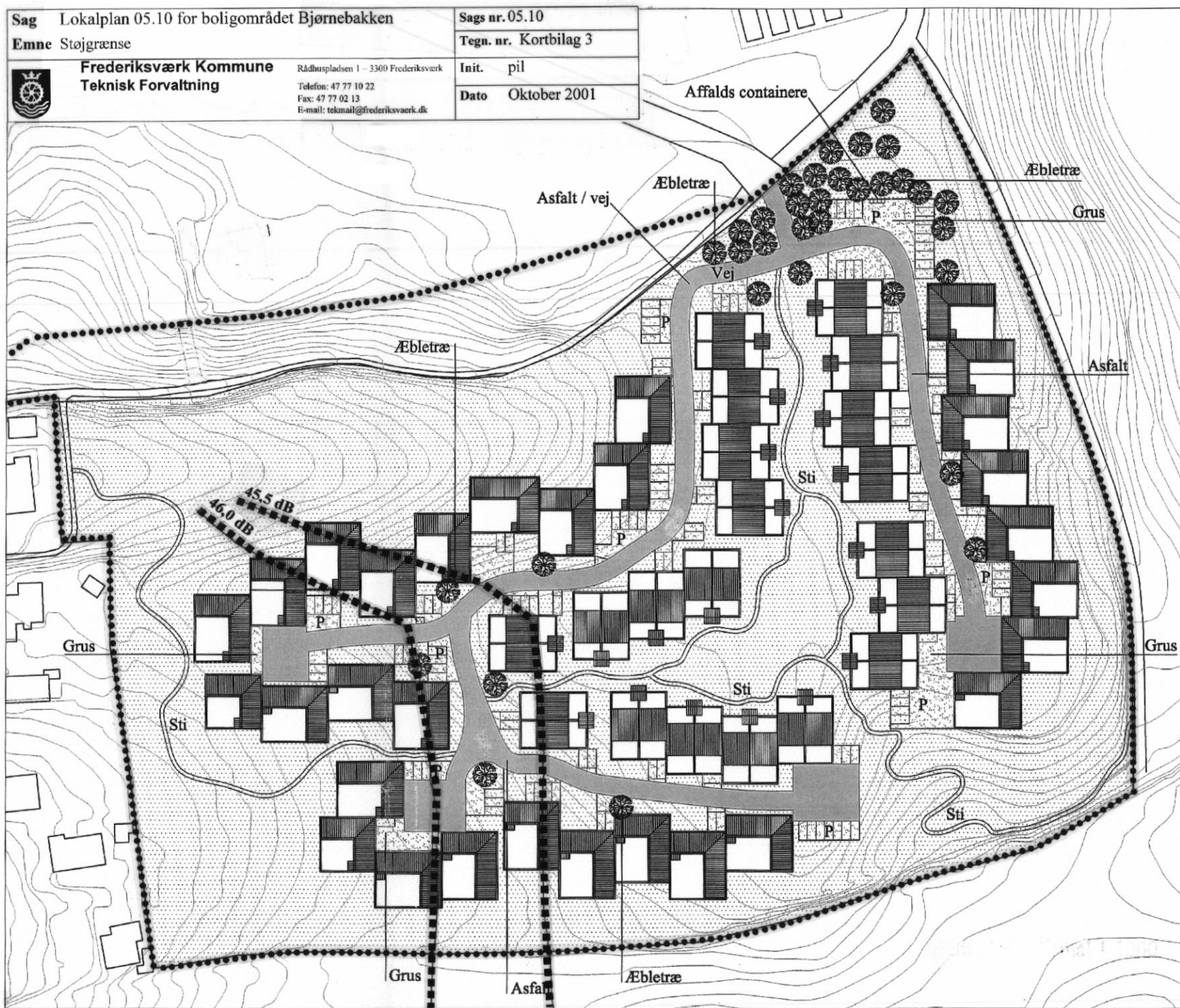


Frederiksværk Kommune
Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk
Telefon: 47 77 10 22
Fax: 47 77 02 13
E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk

Init. pil

Dato Oktober 2001

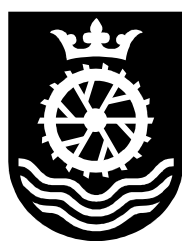


Støjgrænse ■■■■■■■■■■

Tillæg I til Lokalplan 05.10

For boligområdet Bjørnebakken

Oktober 2004



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune

Oplag: 150 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

Indholdsfortegnelse	3
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.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	5
Eksisterende forhold.....	6
Lokalplanens retsvirkninger	6
Bestemmelser	8
Vedtagelsespåtegning	10

Bilag

- Kortbilag 1 Områdeafgrænsning
- Kortbilag 2 Situationsplan

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 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 modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens baggrund

Byrådet har i 2002 vedtaget en lokalplan med en bebyggelse tegnet af arkitekt Kim Utzon bestående af tæt-lav rækkehusbebyggelse med lodret lejlighedsskel og gårdhavehuse.

Byggeriet er nu udbudt til salg, og der er større efterspørgsel på de mindre boliger end projektet indeholder. Bygherren ønsker desuden mulighed for at opføre 87 boliger på hele are-

alet i stedet for, som lokalplanen foreskriver, 70 boliger.

Bygherre har indgået et samarbejde med arkitekt Kim Utzon for at få de nye boligtyper indpasset i den øvrige bebyggelse.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der kan opføres op til 87 boliger på arealet samt at en del af byggeriet kan opføres som etageboligbyggeri i 2 etager uden mulighed for udnyttelse af tagetage.

I bebyggelsesforslaget er der taget et stort hensyn til boligernes placering i det omgivende terræn og den omgivende natur. Desuden er der taget hensyn til, at boligerne får en udformning og ydre fremtræden, der harmoneres med det øvrige byggeri.

Lokalplanen udarbejdes som et tillæg til lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken. Det betyder, at det kun er de bestemmelser, der er ændret i forhold til lokalplan 05.10, der er medtaget i tillægget.

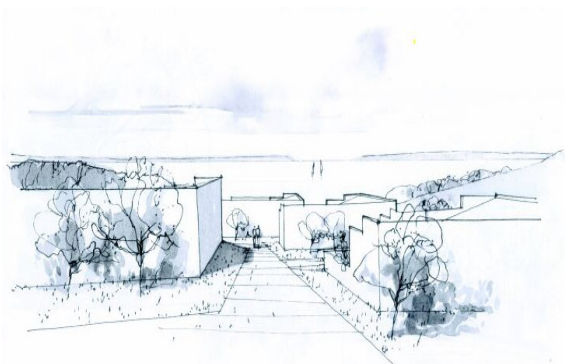
Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række rammer, der skal være i en lokalplan for området. For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:



” 5.11 Bjørnebakken

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for fællesanlæg,
- b. at bebyggelsen og øvrige anlæg bliver tilpasset terræn og omgivelserne i øvrigt,
- c. at der bliver taget særlig hensyn til overgangen mellem bebyggelse med tilhørende anlæg og markerne mod syd og,
- d. at væsentlige dele af de levende hegn, der ligger i skellet mod markerne bliver bevaret og plejet.”

Støj fra Det Danske Stålvalseværk

Lokalplanområdet ligger for den største del i støjbegrænsningsområde III. Det muliggør udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse såsom boliger.

En lille del mod vest ligger i støjbegrænsningsområde II. Det muliggør udlæg af arealer til tæt lav boligbebyggelse, hvor bebyggelsen ved sin udformning og placering er medvirkende til at sænke støjniveauet i de rekreative udearealer til et niveau svarende til zone III. Denne effekt skal dokumenteres.

Det er vurderet, at der ikke vil være støj fra veje eller bane, da det kuperede terræn gør, at støj herfra ikke kan høres på området.

Hele byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes i henhold til gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken er gældende for området.

Deklarationer

Udover byplanvedtægten er der tinglyst et dokument til sikring af afløbsledninger på matriklens vestlige del. Dokumentet er ikke i strid med lokalplanen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Da ejendommen ligger i et vandindvindingsområde, må overfladevand ikke føres til faskine.

Fjernvarme

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning. Der er tilslutningspligt.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (kabel-TV) 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 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 forurening og støjgener forebygges, værdifulde landskaber, bymiljøer og huse sikres eller skabes.

De åbne kysters værdier skal især sikres.

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 de omgivende områder er tæt bebyggede og ligger i byzone.

Projektet ligger umiddelbart op til flere af de eksisterende boligområder, og det er derfor vurderet, at det nye byggeri ikke vil have nogen påvirkning af kystområdet.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. 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.

Museumsloven

Museumslovens kap. VI, § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af boligområdet på Bjørnedalsvej og en offentlig

sti, mod nord af skræntfoden til den offentlige sti på matrikelnummer 5i Brederød By, der løber fra Maglebliskolen til Bakkestien, mod øst af vandhullet ”Krebsehullet” og den offentlige cykelsti mellem Magleblæk og Kappelhøj og mod syd af landbrugsareal på matrikelnummer 11lv Kregme By.

Da der er tale om en tom grund i byzone, der allerede er udlagt til boligformål i lokalplan 05.10, begrænser de eksisterende forhold 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 er gældende.

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 er kommet indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen, kan der laves mindre ændringer af forslaget.

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 start, bortfalder forslaget.

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 offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Det gælder også, selv om det ikke er i overensstemmelse 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. Dispensationer må ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis projekter skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves 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

Med hjemmel i Lov om Planlægning, lovbe-
kendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002
fastsætter følgende ændringer til lokalplan
05.10 for området nævnt i § 2.

I formålbestemmelsen § 1.1 tilføjes:

At give mulighed for at opføre etageboligbe-
byggelse som sammenhængende rækkehuse i
2 etager.

I formålbestemmelsen § 1.7 udgår:

...og at støttemure opføres af stengabioner.

I bestemmelsen § 2.1 tilføjes:

Matrikelnummer 5bl Brederød By..

I bestemmelse § 2.2 tilføjes:

Lokalplanens område opdeles i delområderne
A, der er opdelt i A1, A2 og A3, B, C og D,
som vist på Kortbilag 2.

I bestemmelse § 3.1 tilføjes:

Område A1, A2 og A3:

Områdets anvendelse fastsættes til tæt-
lavboligbyggeri med mulighed for opførelse
af op til 63 boliger og etageboligbyggeri med
mulighed for opførelse af op til 24 boliger
med vandret lejlighedsskel.

Område A1:

Mulighed for opførelse af op til 33 gårdhave-
huse med 33 boliger.

Område A2:

Mulighed for opførelse af op til 15 rækkehuse
med op til 30 boliger med lodret lejligheds-
skel.

Område A3:

Områdets anvendelse fastsættes til etagebo-
ligbyggeri i 2 etager med mulighed for opfø-
relse af op til 24 boliger med vandret lejlig-
hedsskel.

Område C:

Områdets anvendelse fastsættes til parke-
ring...

Bestemmelsen § 5.5 ændres til:

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser
med kørefast befæstelse pr. gårdhavehus og
rækkehus og mindst 1 parkeringsplads pr.
bolig i etagebebyggelsen, i alt 150 parke-
ringspladser. Der skal yderligere udlægges 12
parkeringspladser, svarende til 0,5 parke-
ringsplads pr. bolig i etagebebyggelsen.

Bestemmelsen § 6.2 ændres til:

Tagvand skal ledes til faskiner. Det er dog
tilladt at opsamle tagvand til brug ved have-
vanding m.v.

Bestemmelsen § 7.1 tilføjes:

Område A3.

I § 8 (bebyggelsens omfang og ydre frem- træden) tilføjes følgende som punkt:

8.10 Område A3:

Adgangstrapper til etageboligerne skal ud-
formes i galvaniseret stål eventuelt beklædt
med cedertræ.

Bestemmelser under § 8.10 ændres til: § 8.11.

I bestemmelse § 9.4 tilføjes:

...kan beplantes med græs.

I bestemmelsen § 9.11 udgår:

...Støttemure skal være udført som stenga-
bioner beplantet med græs.

I bestemmelse § 9.11 tilføjes:

...Terrænregulering mellem boliger, veje,
stier og det naturlige landskab skal opbygges
som stabiliserede, enggræsbeplantede skrå-
ninger med en ensartethed gennem hele be-
byggelsen.

Bestemmelsen 11.1 ændres til:

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt mindst 2 parkeringspladser med kørefast befæstelse pr. gårdhavehus og rækkehus og mindst 1 parkeringsplads pr. bolig i etagebebyggelsen, i alt 150 parkeringspladser. Der skal yderligere udlægges 12 parkeringspladser, svarende til 0,5 parkeringsplads pr. bolig i etagebebyggelsen.

Bestemmelsen § 12 ændres:

Ved endelig vedtagelse af tillæg I til lokalplan 05.10 erstattes og suppleres ovenstående bestemmelser i lokalplan 05.10.

Vedtagelsespåtegning.


Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 15. juni 2004.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i høring i perioden 17. juni til den 12. august 2004.

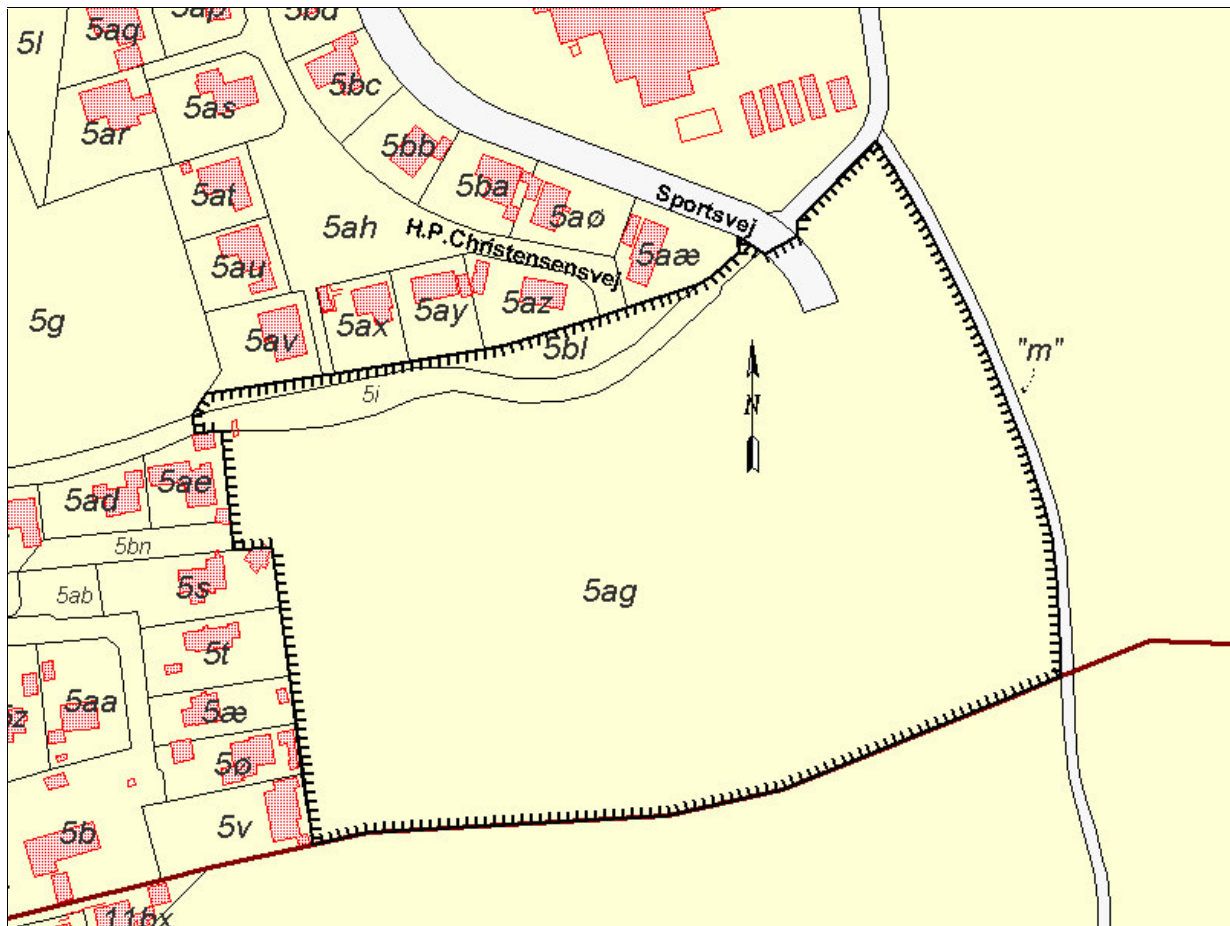
Således endeligt vedtaget som tillæg I til lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken den 5. oktober 2004.




Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag Tillæg I til lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken Emne Områdeafgrænsning	Sags nr. Tillæg I til 05.10
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Init. plw
	Mål
	Dato 6. maj 2004



Sags nr.	Tillæg I til 05.10
Tegn. nr.	Kortbilag 2
Init.	plw
Mål	
Dato	7. juni 2004

Sag Tillæg I til lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken

Emne Situationsplan



Frederiksværk Kommune
Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 1 - 3100 Frederiksværk
Telefon: 47 78 40 00
Telefax: 47 78 40 00
E-mail: teknisk@frederiksværk.dk