

Lokalplan 04.55

For reovering af Skovbakken

Juni 2006



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 500 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2004/03491
Amtskode 020. Kommunernr. 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	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	8
Eksisterende forhold	10
Bestemmelser	13
§ 1 Lokalplanens formål.....	13
§ 2 Lokalplanens område.....	13
§ 3 Områdets anvendelse.....	13
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Vej- og stiforhold.....	14
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	16
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	16
§ 9 Bevaring af eksisterende bebyggelse	17
§ 10 Ubebyggede arealer.....	17
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	18
§ 12 Tilsyn og dispensation.....	18
Vedtagelsespåtegning.....	19

Bilag

Kortbilag 1: Områdets afgrænsning og delområder

Kortbilag 2: Helhedsplanen

Kortbilag 3: Veje, parkering, opholdsarealer og miljø-ø

Kortbilag 4: Beplantning i vejarealer

Kortbilag 5: Byggefeltet i delområde A

Kortbilag 6: Principskitse for tagboliger

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 ved 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.

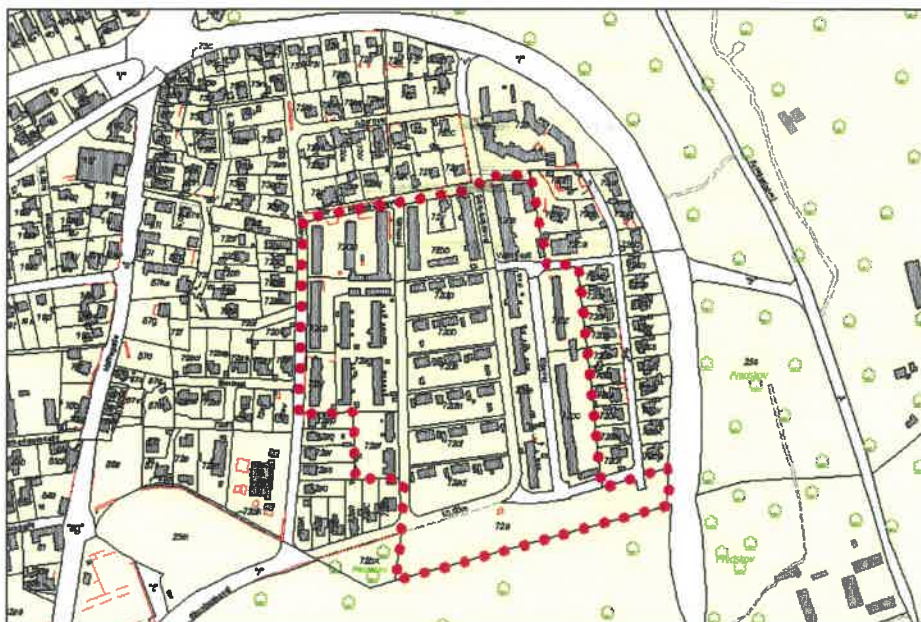
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

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

Boligselskabet af 1940 har ønsket en udvidelse af boligmassen på Skovbakken, dels ved at bygge nye tagboliger og dels ved at supplere de eksisterende dobbelthuse med mindre gårdhavehuse. Derudover ønsker boligselskabet at foretage en ny disponering af de fælles friarealer samt at anlægge haver og bygge nye altaner på flere af de eksisterende blokke. Herunder ses lokalplanens afgrænsning.



Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser for Skovbakkens fortsatte anvendelse til beboelse, offentlige institutioner, fællesarealer, mindre butikker samt erhverv.

I arkitektprojektet er der lagt vægt på at skabe en ny stærk sammenhæng mellem bolig, fællesområder og Frederiksværk som helhed. En af ideerne er at skabe en tydelig grøn struktur i Skovbakkeområdet og danne nye pladser, hvor folk kan mødes. Vejprofilet bliver en niveaufri flade, efter sivegade-princippet, hvor trafikanter og gående bevæger sig i samme niveau. Vejprofilet vil blive præget af mindre pladser, parkerede biler og spredte træer, der skal være med til at sænke farten i området. Bilag 2 giver en idé om fremtidens vejforløb på Skovbakken.

Arkitektprojektet stiller også forslag om at forbedre de eksisterende boliger. Det kan være forbedringer som nye tage, badeværelser, køkkener, altaner og haver. Derudover indeholder projektet et forslag til at opføre nye boliger i form af tagpåbygninger på nogle boligblokke og nye gårdhavehuse i delområde A. (bilag 1) Figuren herunder viser nogle af de initiativer, der er foreslået i de enkelte afdelinger.



Arkitekterne arbejder med at indpasse gårdhavehusene i delområde A, så det sikres, at afdelingen ikke skifter karakter.

En af ideerne i delområde A er at forstærke stierne, så de opleves som spændende stræder mellem husene.

Der er fastsat en maksimal højde på de nye gårdhavehuse på 4 meter således, at skyggevirksomheden minimeres og indpasningen i området bliver optimal.

I forbindelse med gårdhavehusene i delområde A, er det tanken at der samtidig skal udføres en del forbedringer på de eksisterende boliger: Dels en renovering af badeværelser, dels en renovering af facader og adgangsforhold. I forbindelse hermed vil der blive udarbejdet forslag til overdækkede terrasser.



De nye tagboliger skal bidrage til en større variation i udbuddet af boliger i området, samtidig med at de i samspil med nye altaner og udestuer skal tilføre bebyggelsen en større arkitektonisk sammenhæng. Tagboligerne skal udformes med respekt for de eksisterende forhold, således at der tages størst mulig hensyn til eventuel skyggevirkning på fællesarealer.

Gårdhavehusene skal skala- og materialemæssigt tilpasses den eksisterende bebyggelse – facaderne skal fremstå som pudset, filtset eller i blank mur og med tagbelægning af tagpap eller zink.

Tagboligerne skal fremstå med lette facader i glas, træ, træ-alu eller fibercement og tagbelægning i tegl, zink og stålplader.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker er der to kommuneplanbestemmelser der gælder dels Skovbakken og dels Møllebakken. I forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdes der et kommuneplantillæg for Møllebakken for at muliggøre at der kan opføres boliger i op til tre etager med en udnyttelig tagetage, på en enkel boligblok.

For kommuneplanramme 4.2 for Skovbakken gælder at:

”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 bruttoetagearealet for de enkelte dagligvarebutikker ikke må være større end 500m² og
- c at der bliver etableret beplantningsbælte langs Hillerødvej. ”

For kommuneplanramme 4.3 for Møllebakken gælder at:

”En lokalplan for området skal sikre:

- a. At områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 85,
- c. at bebyggelsen må ikke må opføres med mere end to etager med en udnyttelig tagetage. Undtaget herfra er bygningen Ahornvej 40-44 på matr.nr. 72cæ, Frederiksværk Markjorder, hvor der tillades tre etager med udnyttelig tagetage og
- d. at etager over stueetagen bliver reserveret til boligformål.”

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til alle former for støjfølsom anvendelse såsom boliger. Boligområdet er beliggende ca. 120 meter fra Amtsvejen Hillerødvej, der i 2004 havde en årsdøgntrafik på ca. 14.000 biler. Mellem de nye boliger på Skovbakken og vejen er der en terrænforskel på 10 til 12 meter. Meget af skråningen er beplantet med store træer, og der ligger to rækker enfamiliehuse mellem boligområdet og vejen. Med den forholdsvis store afstand, terrænforskellen og med træer og enfamiliehuse som støjafskærmning, vurderes der ikke at være en støjpåvirkning, der kræver særlig støjplanlægning.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af lokalplaner.

Partiel Byplanvedtægt

Der findes ingen byplanvedtægter inden for lokalplanområdet.

Deklarationer

Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget bliver vedtaget, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

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

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 blandt andet 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, samt 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 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.

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og miljøer

Loven har til formål at værne om landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger der belyser bolig-, arbejds- og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en lokal- eller kommuneplan og har forbud mod nedrivning. Der findes indenfor lokalplanens område bevaringsværdige bygninger, som skal udpeges og sikres som bevaringsværdige.

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 Sophienborg i Hillerød.

Strategisk Miljøvurdering

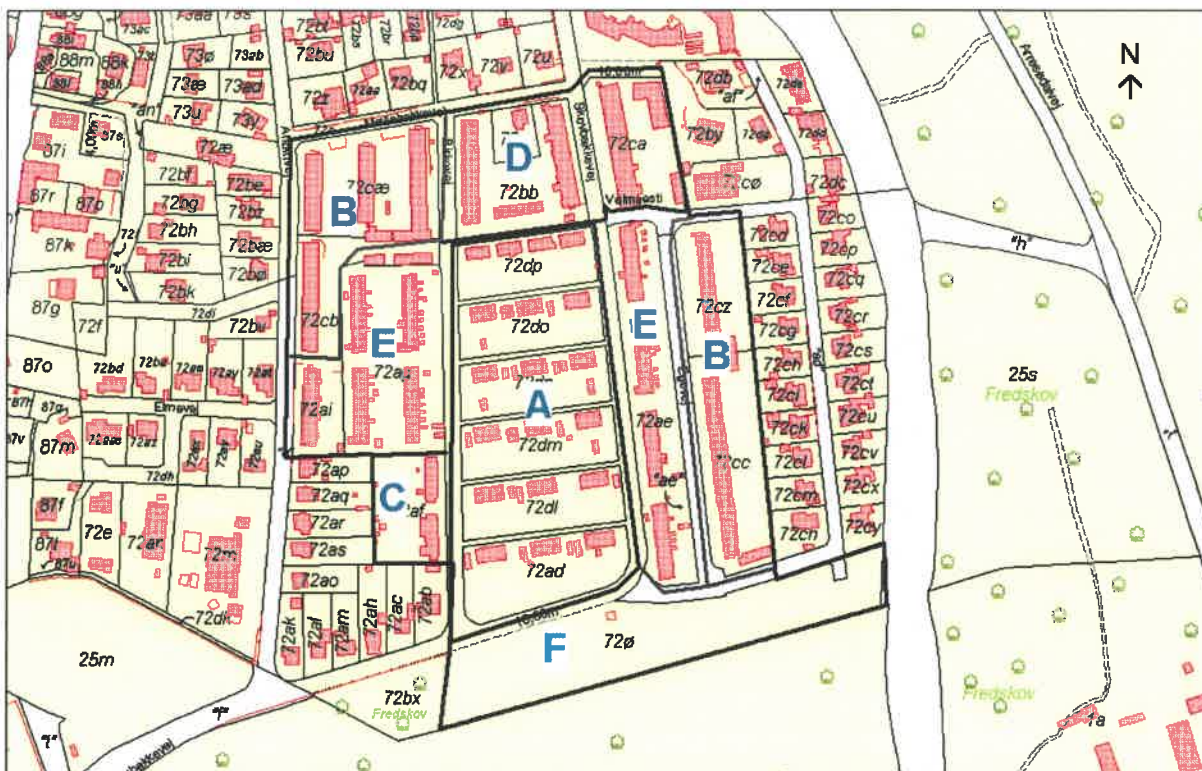
Alle planer vedtaget efter den 21. juli 2004, som har væsentlige konsekvenser for miljøet, skal gennemgå en vurdering.

Frederiksværks Kommune har ved en screening af boligudbygningsprojektet vurderet, at denne lokalplan ikke har væsentlige konsekvenser for miljøet, da der er tale om en fortætning af et eksisterende boligområde.

Der vil således ikke blive udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med Lokalplanen. Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd er enig i beslutningen om, at der ikke er behov for en miljøvurdering.

Eksisterende forhold

Boligselskabet af 1940 har i alt 12 afdelinger på Skovbakken, hvoraf alle med undtagelse af afdeling P (Præstegården) er omfattet af lokalplanen. Afdelingerne består dels af tæt-lav i form af dobbelthuse og dels af etagebyggeri i 2-3 etager. Lokalplanen er inddelt i delområder som vist nedenfor.



Kortet viser de forskellige delområder på Skovbakken.

Der er i alt 18 blokke langs kanten af lokalplanens område og 21 bygninger der indeholder rækkehuslejemål i områdets center. Husene er opført i perioden 1942 til 1964. Der er i alt 338 boliger indenfor lokalplanområdet. Trafikalt betjenes området af Skovbakkevej med flere mindre fordelingsveje. Udover boliger indeholder området fælleslokaler, friarealer og parkering.

Blokkene er opført i røde mursten, enkelte med gule partier. I nogle af blokkene har lejerne i stuen egne haver, mens andre blokke har fælles haver fortrinsvis i form af græs. Blokkene fremstår meget ens med hensyn til materialer og udformning, mens der er forskel i højden på byggeriet. For at få en større sammenhæng og et bedre helhedspræg i området, er det derfor ønskeligt at få lavet en plan for indretningen af de fælles friarealer således, at bygningerne bliver kædet bedre sammen, og så der opstår friarealer med en højere kvalitet end i dag.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved en stram og enkel bebyggelsesplan med enkelt proportionerede 1 og 2 etages beboelsesbygninger fra 1940'erne og 1950'erne. De afspejler hver især de forskellige etaper i områdets udbygning, og er gode eksempler på denne periodes byggeri. Bebyggelsen er smukt placeret på et af byens højeste punkter, let faldende mod øst og nord og med et lyst og venligt præg. Mod vest afgrænser røde 2-etages boligblokke bebyggelsen på stringent vis mod det laveliggende villakvarter. Den østlige del af området domineres dels af

et lavt etagebyggeri og dels en dobbelthusbebyggelse, der ligger diagonalt på boligblokkenes længderetning.

Doppelthusene i delområde A, der ligger midt i lokalplanområdet, er bygget i engelsk havestil med egne haver. Denne struktur ønskes bevaret ved en planlægning af området. Husene er opført i gasbeton, og er i dag utidssvarende. Husene står over for en renovering.

Parkering sker i dag hovedsagelig i tilknytning til boligerne. Derudover er der enkelte garageanlæg. Der vurderes ikke at være et underskud af parkeringsarealer med den eksisterende boligmasse.

Bevaringsværdige bygninger

Rækkehusene i Delområde C (afdeling B) er vurderet som bevaringsværdige. Husene er fine eksempler på arbejderboliger fra 1940'erne. De er samtidige eksempler på tidlige almennyttige boliger. Husene er opført i 1942 med henblik på at huse arbejdere til byens industri. Husene fortæller historien om Frederiksværk som industriby. Husene har i høj grad bevaret deres originale udtryk og vurderes stadig at være gode repræsentanter for datidens arbejderboliger.

Det er alene de oprindelige bygninger fra 1942, der er udpeget som bevaringsværdige. Eventuelle senere påbyggede udestuer er ikke udpeget som bevaringsværdige. For at sikre husenes arkitektoniske udtryk tillades der ikke opsætning af carporte og altaner i tilknytning til de bevaringsværdige huse.

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 de overordnede rammer for boligområdet Skovbakken. Lokalplanen skal sikre:

- 1.1 At området i sin helhed fremstår som et grønt boligområde, med mulighed for offentlige institutioner, mindre butikker og erhverv.
- 1.2 At fastholde et grønt og åbent præg i området.
- 1.3 At muliggøre etablering af op til 54 tagboliger på i delområde B. (afd. H, K, L og M) kortbilag 1.
- 1.4 At muliggøre opførelse af 20 gårdhavehuse inden for Boligselskabet af 1940's delområde A. kortbilag 1.
- 1.5 At fastholde adgangsforholdene for området, samt at sikre den nødvendige parkering i området.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre: 72 ad, ae, af, ag, ai, bb, ca, cb, cc, cz, cæ, dl, dm, dn, do, dp og y Frederiksværk Markjorder.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C, D, E og F - kortbilag 1

Område A omfatter matr.nr. 72ad, dl, dm, dn, do og dp Frederiksværk Markjorder.

Område B omfatter matr. nr. 72cb, cc, cz og cæ Frederiksværk Markjorder.

Område C omfatter matr.nr. ~~72~~af Frederiksværk Markjorder.

Område D omfatter matr.nr. ~~72~~bb, ca og y Frederiksværk Markjorder.

Område E omfatter matr.nr. 72ae, ag og ai Frederiksværk Markjorder.

Område F omfatter matr.nr. 72ø Frederiksværk Markjorder.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg og offentlige institutioner.
- 3.1.2 At muliggøre enkelte dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 500 m².

§ 4 Udstykning.

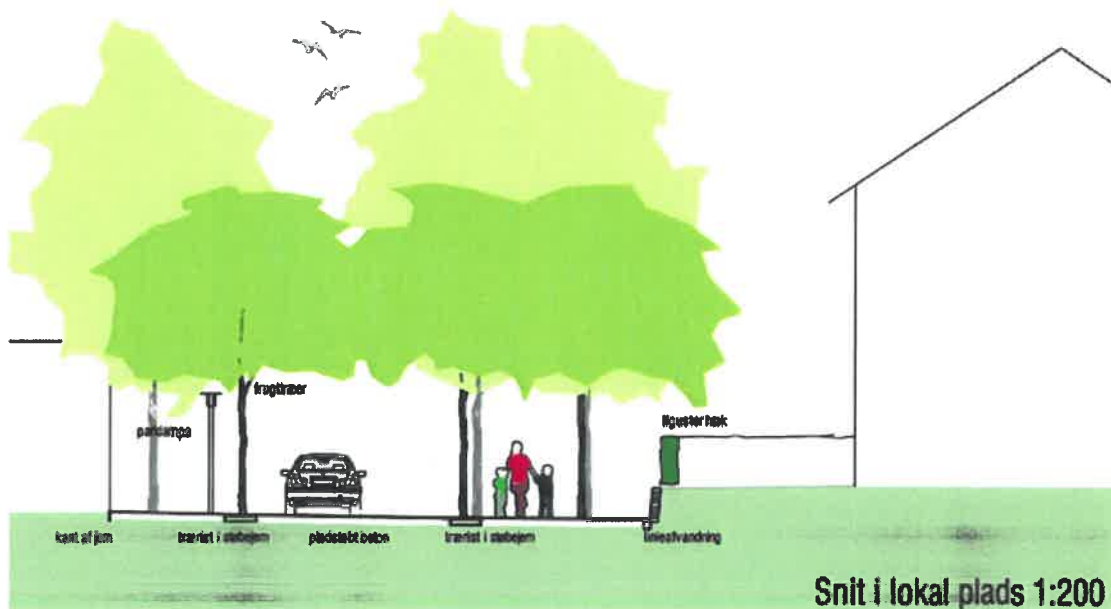
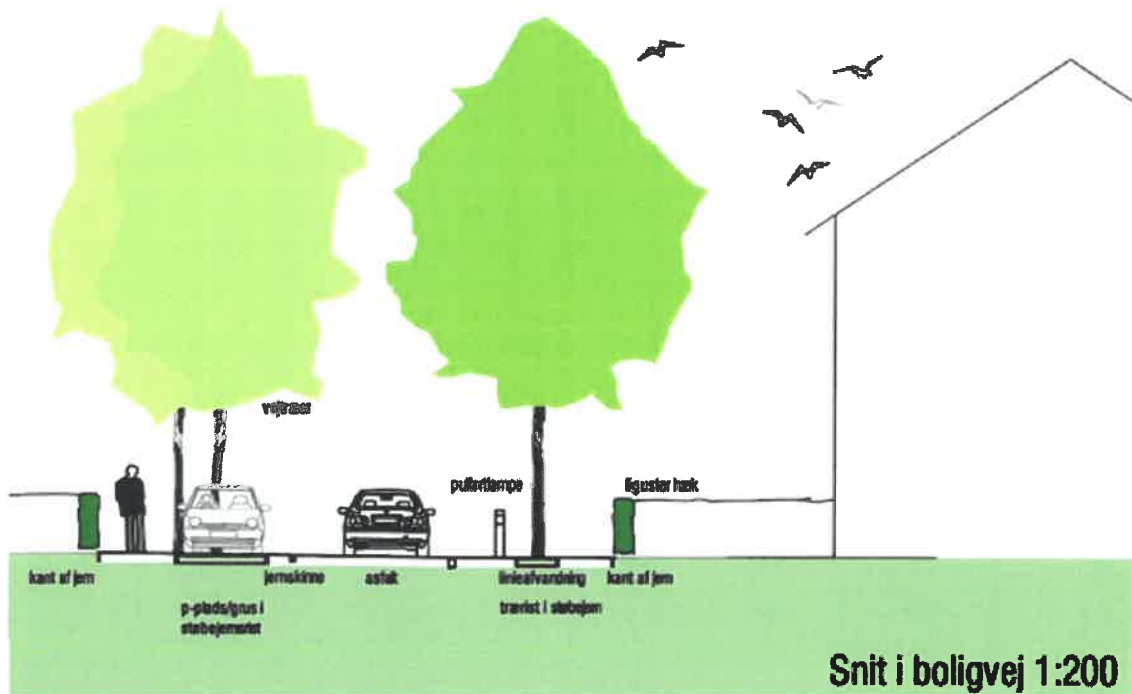
Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til udstykning af grunde med en grundstørrelse på mindre end 700 m²

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Veje, parkering og opholdsarealer skal indrettes efter principperne i Kortbilag 3.
- 5.2 Skovbakkevej, Egevej, Birkevej og Ahornvej på strækningen mellem Skovbakkevej og Møllebakkevej skal udformes som stilleveje og boligstikveje (Valmuesti, Kløversti, Hulmesti, Enebærsti, Bregnesti, Anemonesti og Nøddesti) skal udformes som opholds- og legeområder jfr. færdselsloven § 40.
- 5.3 Trafikdæmpning i området sker som hævede pladser, parkering i vejrum, lav belysning og beplantning. Hævede pladser samt vejbeplantning udlægges så det ikke generer ind og udkørsel til villaerne
- 5.4 I område B, D og E skal der anlægges 260 parkeringspladser og udlægges et areal til yderligere 180 parkeringspladser, der skal sikre det fremtidige parkeringsbehov. Parkeringspladserne og manøvrearealer skal udformes i overensstemmelse med vejreglerne. Parkeringspladsernes placering fremgår af kortbilag 3.
- 5.5 Kommunen kan stille krav om anlæggelse af parkeringspladser, hvis der vurderes at være behov herfor.
- 5.6 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.7 Belysning af veje og stier skal ske med anvendelse af parklamper og pullertlamper jf. principperne vist herunder.
- 5.8 Der skal fremsendes et projekt til godkendelse hos vejmyndigheder, politiet, trafikministeriet samt HUR for så vidt angår busruten.



- 5.9 Vej- og stibelægningerne skal udformes således, at der etableres en ensartet belægning uden niveauspring i hele vejarealets bredde. Undtaget herfra er trafikdæmpende foranstaltninger.
- 5.10 Bepantning i vejarealet skal ske som en spredt beplantning af opstammede løvtræer, som vist på Kortbilag 4.
- 5.11 Afvanding af vej- og pladsarealer skal hovedsageligt ske som linieafvanding, men kan ved kraftigere længdefald ske ved en kombination af vandrender og afløbsbrønde.

§ 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

Der kan opføres maksimalt 20 gårdhavehuse i område A. Boligerne skal placeres indenfor de på bilag 5 viste byggefelter. Husene skal opføres som gårdhavehuse, med et tæt forhold mellem boligareal og have/gårdareal.

7.2 Område B

Udbygning af boligmassen i området kan udelukkende ske som tagpåbygninger. Der kan opføres maksimalt 54 tagboliger på de i alt 6 etageejendomme. Boligerne skal placeres efter principperne i bilag 6, hvorved der sikres et tæt forhold mellem bolig- og terrasseareal.

7.3 Der må kun opføres én carport eller ét udhus pr. bolig med tilknyttet have. Småbygningerne skal placeres parvis i brugsskel som vist på kortbilag 2. Hvis der ønskes opført en carport, hvor der i forvejen er et udhus, skal udhuset fjernes. Udhus og carport må dog kombineres i en ny enhed. Der tillades ingen former for carporte i område C. Carporte og udhuse skal opføres efter et fælles princip som godkendes af boligforeningen. Carporte og udhuse skal fremstå som lette træ- eller stålkonstruktioner. Trækonstruktioner og beklædning skal sortmales, stålkonstruktioner kan fremstå varmforzinkede. Tagbeklædning som glas eller sort tagpap. Samlet omfang må maksimalt være 3 meters bredde og 6,8 meters længde. Højde i skel/brugsskel maksimalt 2,5 meter.

Carporte og udhuse skal udformes således, at de er med til at skabe en sammenhæng i området.

7.4 Der kan opføres altaner i område B og D samt på matr.nr. 72ai Frederiksværk Markjorder. Altaner skal opføres efter et fælles princip som godkendes af boligforeningen. Altaner må maksimalt have en størrelse på 6,5 m², bredde maks. 3,6 m, dybde maksimalt 1,8 m. Altaner skal udføres som varmforzinkede stålkonstruktioner med værn i glas, stål eller træ. Altaner skal udformes således, at de er med til at skabe en sammenhæng i området.

7.5 Der kan opføres udestuer/overdækkede terrasser i delområderne A, E og C. Udestuer- ~~ne~~ /overdækkede terrasser skal opføres som lette træ- eller stål konstruktioner med glastag, efter et fælles princip som godkendes af boligforeningen. Konstruktioner skal fremstå sortmalede eller varmforzinkede. Den enkelte overdækning må ikke overstige 12 m², dybde maksimalt 3 meter. Terrænforskel i forbindelse med terrasserne skal optages i jordskråning eller skjules ved at opsætte trælammeller og/eller skjult ved hjælp af en tæt ensartet beplantning.

7.6 I delområde E kan der på faste hegn i naboskel påsættes overdækning, så længe tagfladen på det højeste punkt er maksimalt 2,3 meter.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Område A:

Bebyggelsesprocenten inden for nye byggefelter i område A1 (kortbilag 5) fastlægges til maksimalt 68%.

Bebyggelsesprocenten inden for nye byggefelter i område A2 fastlægges til maksimalt 61%.

Bebyggelsesprocenten inden for nye byggefelter i område A3 fastlægges til maksimalt 60%.

De nye gårdhavehuse i område A må maksimalt have en højde på 4 meter til tagryg i forhold til det af kommunen fastsatte niveauplan.

Gårdhavehusene skal skala- og materialemæssigt tilpasse sig den eksisterende bebyggelses havebykarakter. Formmæssigt skal husene fremstå som præcise voluminer med forskudt tagryg. Facader skal pudses, filtses eller fremstå i blank mur. Tage udføres med forskudt tagryg som tagpap- eller zinkbeklædte. Terrænforskelle skal optages i vej og adgangsforhold, således at der sikres tilgængelighed for alle til boligerne. Man skal så vidt muligt undgå ramper og terrænmure for at skabe niveau fri indgang. Eventuelle terrænmure må ikke være højere end det opbyggede niveau. Husene skal fremstå i mørke afdæmpede farver eller sort.

8.2 Område B:

Byggefelter for tagboliger følger underliggende boligbloks areal. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 85% af tagarealet inklusiv trapper. Der skal ved udformning af tag, tages hensyn til sol- og skyggeforhold, ved for eksempel at udforme taget så det er lavest mod nord.

Tagboligerne skal skalamæssigt tilpasse sig den eksisterende bebyggelse. Tagboligerne skal tydeligt fremstå som en sammenhængende bygningsdel, med én gennemgående tagflade. Taget skal udføres med kip forskudt mod vest og beklædes med tegl, zink, tagpap eller stålplader. Der tillades ikke reflekterende tagmaterialer. Maksimal taghældning 25°. Der kan etableres kviste mod øst. Terrasser skal placeres langs vestfacaden.

Lette facader mod vest i glas, træ, træ-alu eller fibercementplader.

§ 9 Bevaring af eksisterende bebyggelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 14.

9.1 Rækkehusbebyggelsen i delområde C matr.nr. 72af Frederiksværk Markjorder er udpeget som bevaringsværdige og er omfattet af et nedrivningsforbud. Nedrivningsforbudet gælder ikke de senere tilbyggede udestuer. Byrådet kan dog give en nedrivningstilladelse, når nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort.

9.2 De bevaringsværdige huse skal holdes i forsvarlig stand på fag og tag og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Bestemmelsen gælder kun ved nødvendige forhold.

§ 10 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

10.1 Indretningen af friarealer, herunder også stier, parkeringspladser og opholdsarealer skal ske efter principperne i helhedsplanen bilag 2.

- 10.2 Der kan tillades en vis terrænregulering i forbindelse med indretning af friarealer, men fritstående støttemure i terræn skal så vidt muligt undgås, og terrænforskelle skal i stedet optages i jordskråninger, sokler eller støttemure opført som en del af bygningsanlægget.
- 10.3 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere. Undtaget er affaldscontainere ved miljøø-øen.
- 10.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.5 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilknytning til hybridnet i lokalområdet.
- 10.6 Alle ydre hegn mod offentlige og private vej-, sti- og parkeringsarealer samt mod fælles friarealer skal ske som hegn af stedsegrøn liguster. Hækkenes højde må være mellem 1,2 og 1,5 meter. Undtaget herfra er område C, hvor der ikke tillades nogle form for hegning mod vej.
- 10.7 Der tillades således ikke opsætning af faste hegn mod vej, sti, parkeringsarealer og brugsskel. Undtaget herfra er faste hegn i brugsskel i delområde E. Her tillades fortsat faste hegn i maksimalt 1,8 meter højde vinkelret på bygningen og i en længde af maksimalt 3 meter mod vej.
- 10.8 Der udlægges areal til containerplads og miljøø-ø på matr.nr. 72ø, som vist på kortbilag 2 og 3. Anlægget må maksimalt udgøre 150 m² og skal afgrænses af et 2,0 meter højt tæt træhegn, der tilplantes. Tilkørsel kan ske fra Egevej eller Skovbakkevej.
- 10.9 Der udlægges areal til en fælles torveplads på matr. nr. 72cb og 72ag som vist på kortbilag 2 og 3. Indenfor arealet skal anlægges 20 p-pladser. På torvepladsen kan efter nærmere godkendelse tillades opført beboerlokaler til fælles formål for det samlede boligområde. Det bebyggede areal må i så fald maksimalt udgøre 180 m².

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.

- 11.1 Inden nogen form for boligbebyggelsen i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 11.2 Betingelse for ibrugtagning for hver ny bolig er, at der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Inden nye boliger i boligbebyggelsen i lokalplanområdet tages i brug, skal der løbende anlægges parkeringspladser, svarende til 1 parkeringsplads pr. ny bolig i delområderne B og D. Der skal i alt være anlagt 260 parkeringspladser i delområde B og D inden alle de nye boliger tages i brug.
- 11.3 Inden at containerpladsen på matr.nr. 72 ø, Frederiksværk Markjorder kan anlægges, kræves en brugsaftale med Frederiksværk Kommune, der er ejer af arealet.

§ 12 Tilsyn og dispensation.

Lokalplan 04.55


- 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.

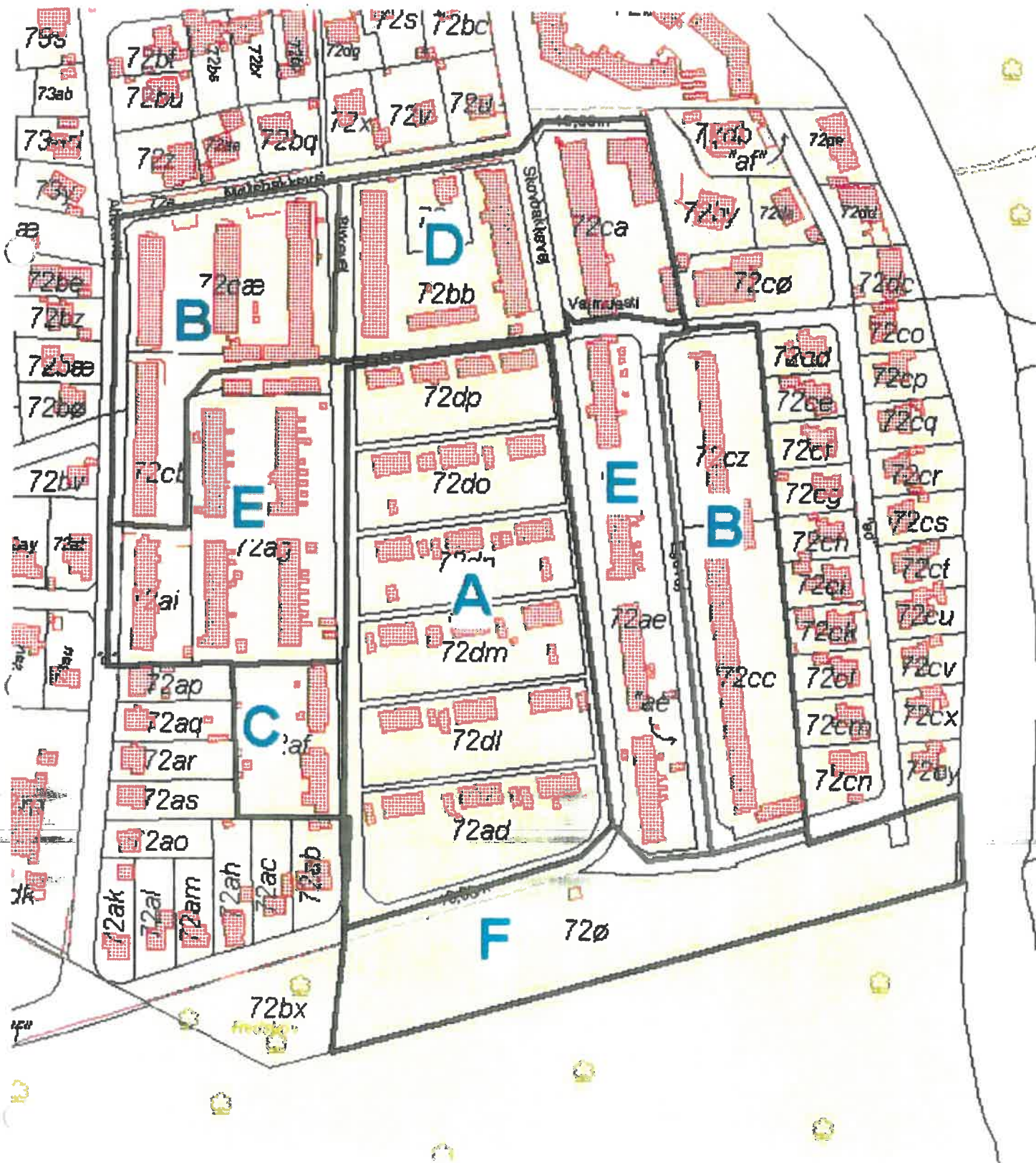
Vedtagelsespåtegning


Således vedtaget lokalplan 04.55, af Frederiksværk Byråd den 27 juni 2006.

Helge Friis
borgmester

Michael Graatang
kommunaldirektør

Sag	Lokalplan 04.55	Bilag nr.	Bilag 1
Emne	Lokalplanens afgrænsning og delområder	Imå./Sagsnr.	CI5 / 04.55
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Mål	Ikke i mål	
	Dato	November 2005	




 Frederiksberg Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1, 2200 Frederiksberg Tlf. 33 33 33 33 E-mail: teknisk@frederiksberg.dk	Side nr. Bilag 2
Sag Katalog 04.55 Zone 1. hovedplan	Dato/Region 04. / 04.55
Titel Ikke i gæld	Dato November 2005



ILLUSTRATIONSPLAN 1:1250

- Jævnligt pålægning
- Ujævnligt pålægning
- Forudsættelse / Anbefaling
- Træstørrelse i skulptur
- Ideel plantemængde
- Istændt beplantning
- areal til pålægning af opsætning af stue

Sag Lokalplan 04.55	Bilag nr. Bilag 5
Emne Byggefelter i afd. A	Init./Sagsnr. Clis / 04.55
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksværk.dk	Mål Ikke i mål
	Dato November 2005



Sa Lokalan 04.55	Bilag nr. Bilag 6
Exne Tagboligerne placering	Jan/Sagur C/S / 04.55
Frederiksøerik Kommune Teknisk Forvaltning	Mai Ikke i mål
Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksøerik Tlf: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 99 E-mail: teknisk@frederiksøerik.dk	Dato November 2005



Prosjekt
Teknisk
Maj 17/05