



Lokalplan 01.23

for udbygning af Plejehjemmet Solhjem i Melby

Juni 2002



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 4

Lokalplanens forhold til anden planlægning side 4

Lokalplanens forhold til anden lovgivning side 5

Eksisterende forhold side 6

Lokalplanens retsvirkninger side 6

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål side 8

§ 2 Lokalplanens område side 8

§ 3 Områdets anvendelse side 8

§ 4 Udstykning side 8

§ 5 Vej- og stiforhold side 8

§ 6 Ledningsforhold side 8

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed side 8

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden side 8

§ 9 Ubebyggede arealer side 9

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser side 9

§ 12 Tilsyn og dispensation side 9

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning side 10

Bilag

Kortbilag 1 Situationsplan

Kortbilag 2 Principskitse

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 besluttet, at Plejehjemmet Solhjem skal om- og udbygges.

Udgangspunktet for projektet er at etablere tidssvarende plejeboliger, omdisponere og istandsætte de eksisterende personale- og servicefaciliteter og etablere plads til hjemmeplejen i form af kontorer og mødelokaler.



Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at udbygge plejehjemmet. I den gældende lokalplan 01.6 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45. Projektet for om- og tilbygning af plejehjemmet kræver en bebyggelsesprocent på 60.

Målet er desuden at sikre, at byggeriet bliver indpasset i det eksisterende byggeri i valg af materialer og arkitektur. Til boligerne anvendes der materialer med en lang holdbarhed. Ydervæggene er af teglsten, tagene skal udføres af vingetegl. Desuden vil det være muligt at opføre mindre bygningsdele i andre materialer. Det kunne for eksempel være altaner i en stålkonstruktion og glas- eller træfacader som vist på bilag 2.

I bebyggelsesforslaget er der taget et stort hensyn til at de enkelte plejeboliger får en størrelse og indretning, så beboerne i deres alderdom i høj grad kan indrette sig, som de tidligere har gjort. Der er desuden skabt mulighed for at der kan opføres altaner på bebyggelsen, hvilket også vil højde standarden af plejeboligerne.

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.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplannens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række regler, der skal være i en lokalplan for området.

For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen, når kommuneplantillæg nr. 3 er godkendt.

”1.35 for plejehjemmet Solhjem.

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til offentlige formål som for eksempel institutioner, ældreregnede boliger, fællesfaciliteter og tilhørende parkeringspladser,
- b. at bebyggelse ikke bliver højere end 2 etager uden udnyttelig tagetage, og
- c. at bebyggelsesprocenten for området ikke må være over 60.”

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III, hvor der ikke er begrænsninger i anvendelsen.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdempes i henhold til gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 01.6, der er udarbejdet 1982 som plangrundlag for opførelse af det nuværende byggeri på grunden, vil blive ophævet i forbindelse med endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Deklarationer

Der er tinglyst et dokument til sikring af en kloakledning, der forløber over grunden.

Der er tinglyst et dokument om, at Plejehjemmet Solhjem har brugsret over parkeringsareal på matrikelnummer 10ga Melby.

Dette er ikke til hinder for gennemførelse af lokalplanen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger uden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmemforsyning.

Fællesantenneanlæg

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

En løsning med hybridnet søges indarbejdet i projektet, så den eksisterende antennemast kan nedtages.

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 ifølge 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.

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.

På grund af den mere massive udnyttelse af arealet, både hvad angår udbygning men også tilgang af personale, da hjemmeplejen fremover skal have deres base på Solhjem, kan der forudses et parkeringsbehov, der ikke kan løses på ejendommen.

Bygningsreglement BR 95 stiller ikke krav til et bestemt antal parkeringspladser, men det forudsættes, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, leverandører m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter, cykler med videre på ejendommens område. Desuden skal en vis andel af parkeringspladserne være handicapvenlige.

Det endelige antal parkeringspladser fastsættes af byrådet.

De eksisterende bygningers etageareal er 2.051 m². Efter ombygningen vil etagearealet være på 3.148 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 60.

Projektet overskrider det skrå højdegrænseplan, der er en regel, der sikrer, at der ikke kan opføres et højt byggeri direkte mod nabo. En bygning må ikke være højere end afstanden til modstående vejside ganget med 0,4. Hvis en bygning f.eks. er 8,5 meter høj og vejen er 8 meter bred skal bygningen ligge 13,25 meter inde på egen grund.

Byggeriet mod syd og sydvest overskrider det skrå højdegrænseplan med 1,4 til 2,85 meter. Denne lokalplan medfører, at det skrå højdegrænseplan kan overskrides.

Veje

Byggeriet mod sydvest vil ligge meget tæt på den eksisterende vej, der er anlagt delvist ved siden af det udlagte vejareal. Vejen søges flyttet, så den anlægges i det udlagte areal, det vil sige, at den skal forskydes ca. 2-3 meter mod vest.

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

På området ligger i dag bygninger, der anvendes til plejehjem og –boliger. De eksisterende bygninger er opført i midten af 1980-erne.

De eksisterende forhold begrænser ikke den fremtidige brug af området.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget,

ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der 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, 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 give dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun ske ved at lave 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. 518 af 11. juni 2000 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

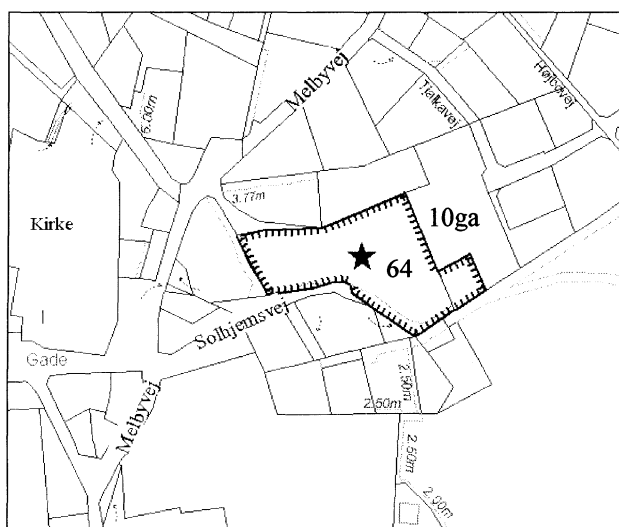
Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelsen og fællesarealerne i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At den fremtidige anvendelse fastlægges til plejeboliger med tilhørende fællesfaciliteter, herunder personale- og servicefaciliteter.
- 1.2 At sikre at byggeriet i udformning og materialevalg harmonerer med den omkringliggende bebyggelse.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af Melby By, Melby

64 og del af 10ga.



§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom plejeboliger og -hjem med fællesfaciliteter.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til området skal ske via Solhjemsvej.
- 5.2 Der skal anlægges mindst 25 parkeringspladser 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.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 1 angivne byggefelter.
- 7.2 Der må ikke opføres bebyggelse på den del af matrikelnummer 10ga Melby By, der ligger inden for lokalplanen.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

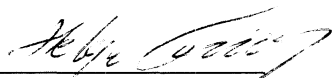
- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 60.
- 8.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage.

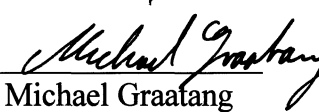
- 8.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 8.4 Facader skal fremtræde som blank mur i teglsten som eksisterende murværk. Mindre partier kan opføres i andre materialer, der godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 Der kan opføres altaner i galvaniseret stål eller et andet materiale, der godkendes af Byrådet.
- 8.6 Tage skal udføres som sadeltage med en taghældning på 40°.
- 8.7 Tagbelægning skal udføres i røde vingetegl.
- 8.8 Der kan tillades kviste ved opførelse af altaner på bebyggelsen.
- 8.9 Vinduer og døre skal udføres i træ, der males eller gives pigmenteret træbeskyttelse.
- § 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
- 9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.
- 9.3 Al hegning inden for lokalplanområdet må kun ske med levende hegn. Der kan tillades et støttehegn på indtil 1,25 meter, indtil det levende hegn er tæt.
- 9.4 Den eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares.
- 9.5 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af kølbåde og uindregi-
strerede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 9.6 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.7 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.
- § 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**
Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.
- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 01.6.
- § 11 Tilsyn og dispensation.**
- 11.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 11.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 11.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

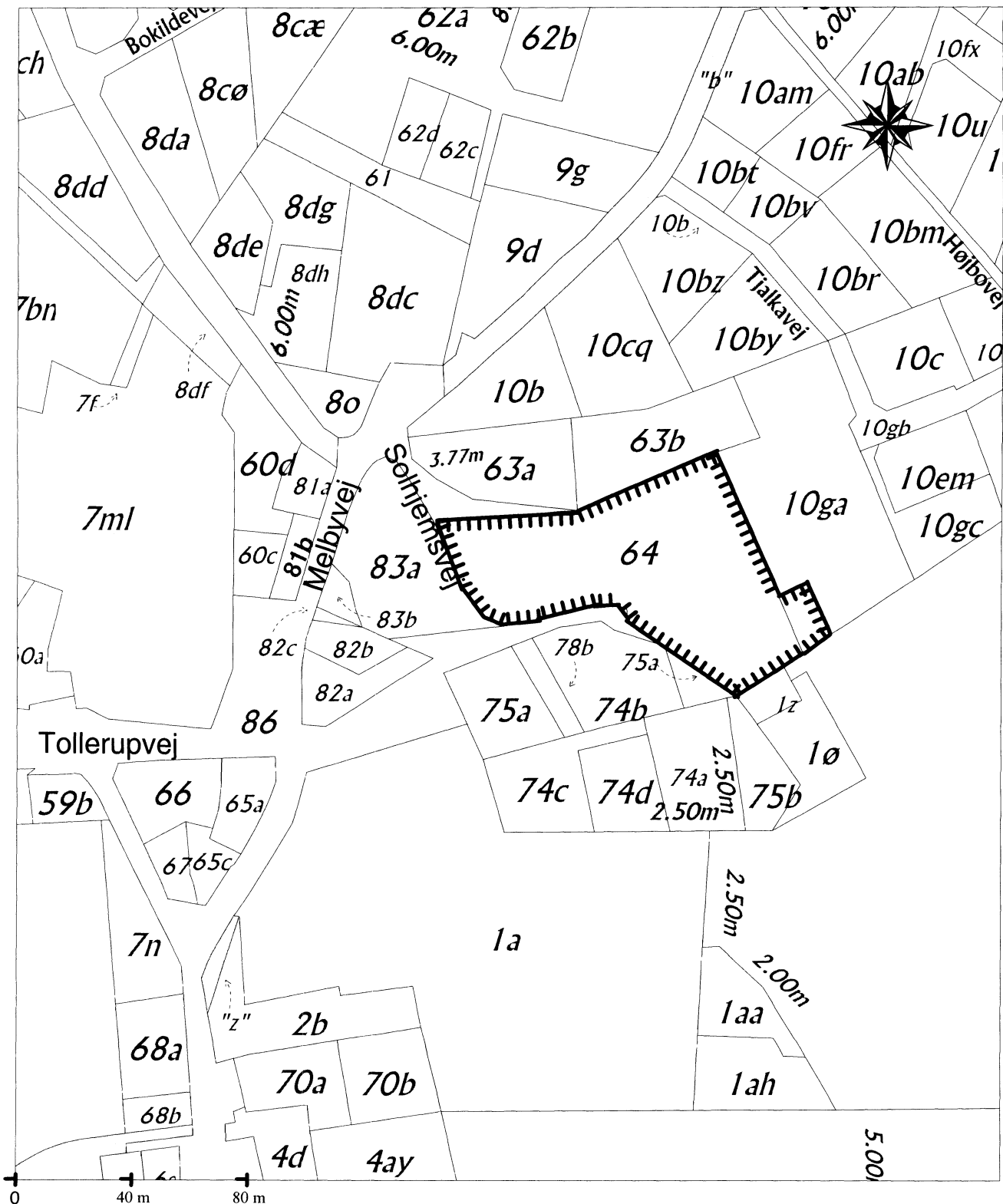
Vedtagelsespåtegning.


Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 22. januar 2002. Forslaget har været offentligt fremlagt fra den 30. januar til den 27. marts 2002.

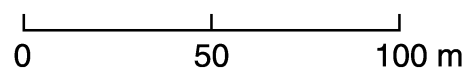
Således endeligt vedtaget som lokalplan 01.23 for udbygning af plejehjemmet Solhjem, af Frederiksværk Byråd den 18. juni 2002.

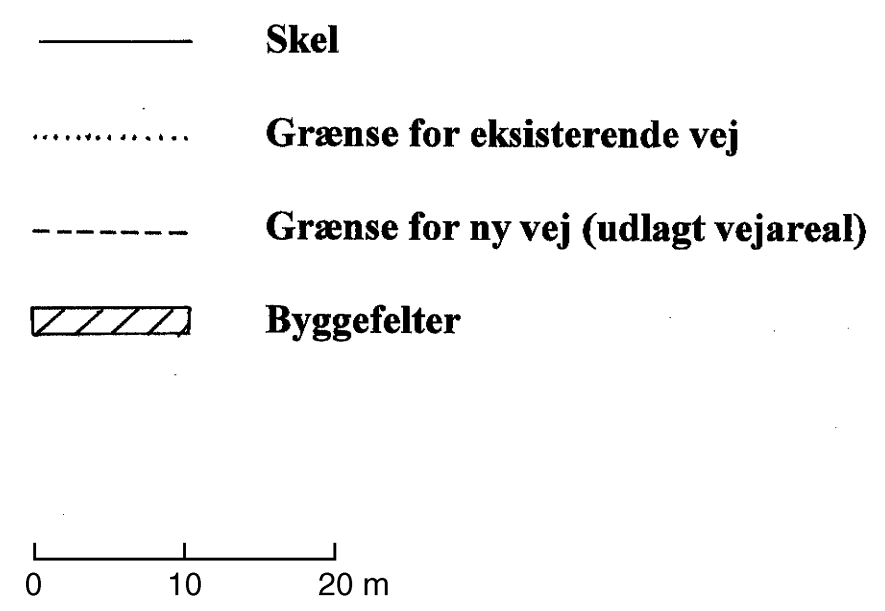
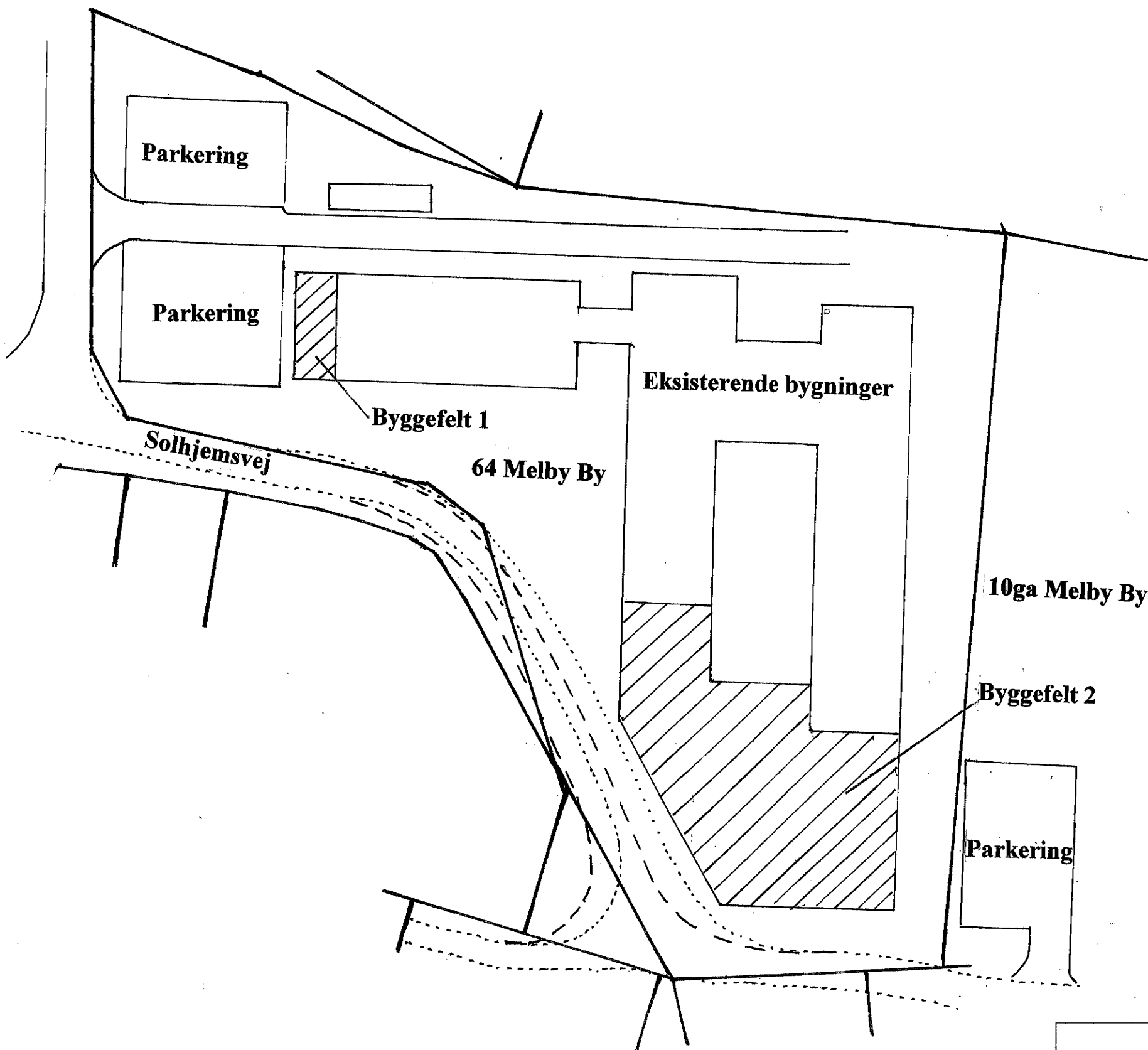

Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

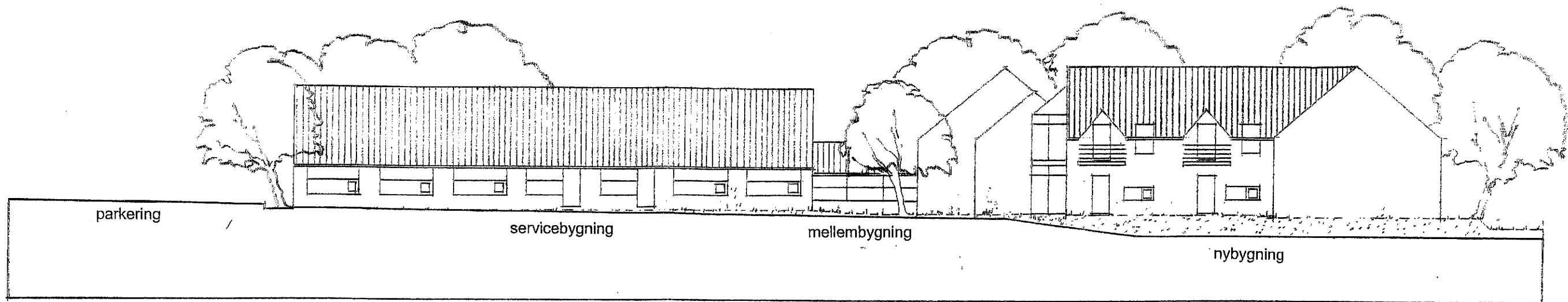


Sag Lokalplan 01.23	Sags nr. 2001/06092
	Tegn. nr. 1
Emne Lokalplan 01.23 for udbygning af Plejehjemmet Solhjem i Melby	Init. plw
	Mål
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning	Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 77 10 22 Fax: 47 77 02 13 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk
	Dato 01.12.2001

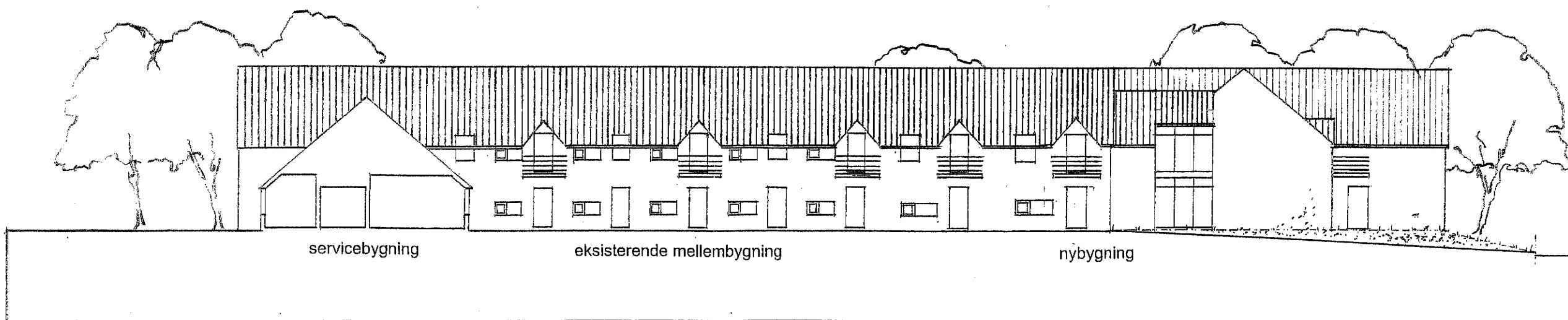




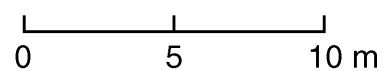
Sag Lokalplan 01.23 for udbygning af Plejehjemmet Solhjem Emne Situationsplan med byggefelter og vej- og parkeringsarealer	Sags nr. 2001/06092
	Tegn. nr. Bilag 1
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning <small>Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</small>	Init. plw
	Mål
	Dato 01.12.2001




PRINCIPFACADE MOD SYD



PRINCIPSNIT I SERVICEBYGNING OG PRINCIPFACADE MOD VEST



Sag Lokalplan 01.23 for udbygning af Plejehjemmet Solhjem Emne Principskitse for byggeri	Sags nr. 2001/06092
	Tegn. nr. Bilag 2
 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 01.12.2001