

Lokalplan 01.30

For Møllevang

Juni 2005



**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. Sag nr. 2004/05728

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

Bilag

Kortbilag 1 Områdeafgrænsning og delområder

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

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

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til amtet, diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanen.

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

I kommuneplanen er der fastlagt en mindstegrundstørrelse i området på 900 m². Denne grundstørrelse er fastlagt, fordi cirka 95 af grundene i området er 900 m² eller derover. Det giver området en åben og grøn karakter, hvilket falder fint i tråd med, at området mod vest og nord støder op til sommerhusområder og mod øst og syd støder op til grønne områder.

I forbindelse med en konkret udstykningssag blev det nødvendigt at nedlægge et § 14 forbud mod udstykningen for at fastholde kommuneplanens intentioner om store grunde i området. For at fastholde forbudet skal der ifølge Planloven udarbejdes en lokalplan senest et år efter sagens start. Denne lokalplan skal derfor først og fremmest sikre mindstegrundstørrelsen på 900 m², men skal i øvrigt søge at sikre områdets værdier bedst muligt uden at pålægge området væsentlige restriktioner.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet er at fastlægge en mindstegrundstørrelse på 900 m² for lokalplanområdet. Desuden er det formålet at søge at sikre områdets værdier og samtidig skabe mulighed for en god udvikling af området.

For enkelte ejendomme skal der gælde særlige regler. Dels skal der være mulighed for en lokalbutik ved Møllevangsvej og dels er der nogle grunde, hvor mindstegrundstørrelsen skal være højere for at følge op på en eksisterende deklARATION.

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 bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til alle former for støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af nogle lokalplaner. Der er en mindre udstykning, som støder op til lokalplanområdets vestlige del, og som er omfattet af lokalplan 01.28. Lokalplan 01.30 vil ikke ændre på dette.

Deklarationer

Der er tinglyst deklARATIONER om oversigtsarealer og kloakledninger samt privatretlige servitutter på en række ejendomme i området. Desuden er der parcelsalgsdeklARATIONER for matriklerne 51f, g, h, i, k, l, m, n og o om mindstegrundstørrelser og primært levende hegn samt for matr.nr. 58 f, g, k, l, m, aa, ab og ad om mindstegrundstørrelser, udstykning, afstande til skel, bebyggelsesmuligheder og parkering. Alle matrikler er af Melby By. Ingen af disse deklARATIONER er til hinder for lokalplanens gennemførelse. Flere af bestemmelserne fra de to nævnte parcelsalgsdeklARATIONER er indarbejdet i planen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for amterne og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier. Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

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 visse naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Der er registreret mose på matr.nr. 58k, 58ø, 58aa, 58ab og 58ad samt en sø på 58ab Melby By. Der må ikke foretages ændringer af områdets tilstand uden tilladelse.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens kap. 8, § 28 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

Eksisterende forhold

Området er temmelig fladt og grænser mod øst op til Arrenakke Å, hvilket tydeligt kan ses på vegetationen og et meget højtstående grundvandsspejl. Mod syd ligger Brødemoseskoven, mens området mod nord og vest grænser op til det store sommerhusområde ud mod Asserbo. Området er udbygget meget langsomt gennem de sidste cirka 60 år.

De fleste grunde er forholdsvis store, nogle endda meget store. Sammen med den næsten skovagtige karakter i området, får man et indtryk af et meget grønt, roligt og naturpræget boligområde med god plads. Dog bliver det mere bylignende, jo tættere man kommer på Møllevangsvej og Skovløbervej. Flere af vejene i området er grusveje, hvilket er med til at understrege områdets karakter.

Der ligger en dagligvarebutik i området, ligesom der ligger en vognmandsvirksomhed og en større entreprenørvirksomhed. Vognmands- og entreprenørvirksomheden ligger der fuldt lovligt fra gammel tid, men vil ikke være en type virksomhed, der fremover vil kunne få lov at etablere sig i 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 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 lovlige 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 lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At områdets karakter søges fastholdt med udgangspunkt i det grønne udtryk.
- 1.2 At mindstegrundstørrelsen fastlægges til 900 m², dog højere i de områder, hvor den hidtil har været det (se § 4.1).

§ 2 Lokalplanens område.

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

11k, 11bt,
50b, 50d, 50e, 50p, 50q, 50r, 50s,
51a, 51c, 51d, 51e, 51f, 51g, 51h, 51i, 51k, 51l, 51m, 51n, 51o,
52b, 52c, 52e, 52f, 52h, 52i, 52l, 52n, 52o, 52p,
53a, 53b, 53c, 53e, 53i, 53l, 53n, 53o,
54a,
56a, 56b, 56c, 56d, 56e, 56f, 56g, 56h, 56i, 56k, 56l,
57a, 57b, 57d, 57e, 57f, 57g, 57h, 57i, 57k, 57l, 57m, 57n, 57o, 57p, 57q, 57r, 57s, 57t,
58a, 58b, 58c, 58d, 58e, 58f, 58g, 58h, 58i, 58k, 58l, 58m, 58o, 58p, 58t, 58u, 58v, 58x, 58y,
58z, 58ø, 58aa, 58ab, 58ac og 58ad.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C.
Delområde A omfatter matr.nr. 51f, 51g, 51h, 51i, 51k, 51l, 51m, 51n og 51o.
Delområde B omfatter matr.nr. 58f, 58g, 58k, 58l, 58m, 58aa, 58ab og 58ad.
Delområde C omfatter resten af ejendommene.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg og i område A også mindre dagligvarebutikker. Der kan desuden være liberale erhverv, som ikke ændrer ejendommens karakter af bolig, i området.
Den eksisterende butik på matr.nr. 11k kan anvendes til dagligvarer og liberale erhverv. Den kan desuden anvendes til udvalgsvarer og lignende, som Byrådet vurderer ikke medfører gener for omgivelserne i forhold til en dagligvarebutik. Der kan dog ikke indrettes salg af biler, autoværksted eller lignende.
- 3.2 Hver selvstændig ejendom (matrikel) må kun rumme én bolig for én familie.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 900 m², heri ikke medregnet vejareal. For delområde A er mindstegrundstørrelsen dog 1200 m² og for delområde B er mindstegrundstørrelsen 2000 m².
- 4.2 Fra hver af de pr. 1. januar 1998 værende ejendomme i delområde B må der kun udstykkes én ny grund. (De daværende matr.nr. 58f, 58g, 58k, 58l og 58m).

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Nye veje skal udlægges i 8 meters bredde og anlægges i 5 meters bredde. Rabatter skal tilsås med græs.
Hvis en ny vej kun betjener op til 4 ejendomme (inklusiv udstykningsmuligheder), kan den udlægges smallere.
Nye veje skal anlægges med asfalt- eller grusbelægning.
- 5.2 Der skal udlægges areal til mindst to parkeringspladser på hver ejendom. Byrådet kan stille krav om, at de skal anlægges, hvis der opstår et behov for det.
I delområde B skal der dog udlægges areal til mindst fire parkeringspladser på hver ejendom. Mindst to af disse skal anlægges.
Parkeringspladser på alle ejendomme er inklusiv carporte og garager, der kan bruges til parkeringsformål.
- 5.3 Parkering i forbindelse med erhverv og butikker skal holdes på egen grund.

§ 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 I delområde B
Alt byggeri skal placeres mindst 5 meter fra skel mod vej, sti og nabo.
I forhold til skellet mod øst, mod Arrenakke Å, skal al bebyggelse dog placeres 25 meter fra skellet.
Småbygninger må dog placeres indtil 2,5 meter fra naboskel, men skal stadig holde 5 meter til vej- og stikel og 25 meter til skel mod øst. I zonen fra 2,5 meter fra naboskel til 5 meter fra naboskel må sådanne småbygninger dog ikke være højere end 3,3 meter.
- 7.2 Al byggeri mod Møllevangsvej skal holdes 12,5 meter fra vejmidte. (Vejbyggelinie).

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Dagligvarebutikker må ikke have et bruttoetageareal, der er større end 250 m².
- 8.2 Der må ikke anvendes tag- og facadematerialer, der er reflekterende. Undtaget er glaserede teglsten og mindre partier med glas på tag og facader.
- 8.3 Der må ikke på tage, facader eller andre væsentlige bygningsdele anvendes farver, der virker stærkt afvigende som for eksempel lilla, pink og neongrøn.
- 8.4 Skiltning i forbindelse med butikker skal holdes dæmpet og koncentreret omkring butiksfacaden i stueetagen.
Skiltning i forbindelse med et erhverv skal være diskret i såvel størrelse som udformning og farver og holdes på de bygninger eller bygningsdele, der anvendes til erhvervet. Skiltningen må ikke være så omfattende, at ejendommen ændrer karakter af boligejendom.
Der skal søges om alle former for skiltning.
- 8.5 Der må ikke opsættes nogen form for master og rørantenner på bygningerne. Undtaget er TV-antennener, antenner til amatørradiokommunikation og parabolantennener. Parabolantennener må ikke være placeret, så de overstiger 1,8 meter i højden målt over terræn.
- 8.6 Delområde B
Der må maksimalt bygges 350 m² beboelse og 200 m² garage, carport, udhus og lignende byggeri på hver ejendom. Der må dog ikke bygges over 450 m² på hver ejendom i alt. Alt målt som etagekvadratmeter.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 9.2 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.4 Synlige antenner, parabolantennener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 9.5 Der må ikke opsættes nogen former for fritstående skiltning i tilknytning til erhverv i området. Hverken midlertidige eller permanente.
Undtaget herfra er skiltning i forbindelse med dagligvarebutikker, hvor der må skiltes med fritstående skilte i forbindelse med butikkens udearealer (parkeringspladser, varetilkørsel og lignende). Skiltningen må ikke være højere end 1,5 meter over terræn og må ikke hindre tra-

fikkens frie udsyn.

Der skal søges om alle former for skiltning.

- 9.6 På grundene i delområde A og B må der kun hegnes med levende hegn. Der må dog opstilles faste hegn i forbindelse med bebyggelsen på ejendommene (omkring terrasser, ved skure, ved indgangspartier og lignende. Ingen faste hegn må dog være nærmere skel end 2,5 meter.
- 9.7 På de øvrige grunde må der kun hegnes med levende hegn mod vej, sti og de omliggende landzonearealer.
- 9.8 I alle tilfælde må der opsættes et indtil 1,2 meter højt trådhegn i et levende hegn for at holde dyr ude eller inde. Trådhegnet må dog ikke være højere end det levende hegn bliver holdt, når det er groet til.
- 9.9 Tilstanden af de områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, må ikke ændres uden tilladelse.
(Pr. 1. april 2005 er det ejendommene 58k, 58ø, 58aa, 58ab og 58ad)

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af deklaration tinglyst den 10. juli 1998 på ejendommene i område B.

§ 11 Tilsyn og dispensation.

- 11.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 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.

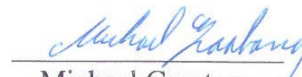
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget af Frederiksværk Byråd den 14. december 2004. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring frem til den 29. marts 2005.

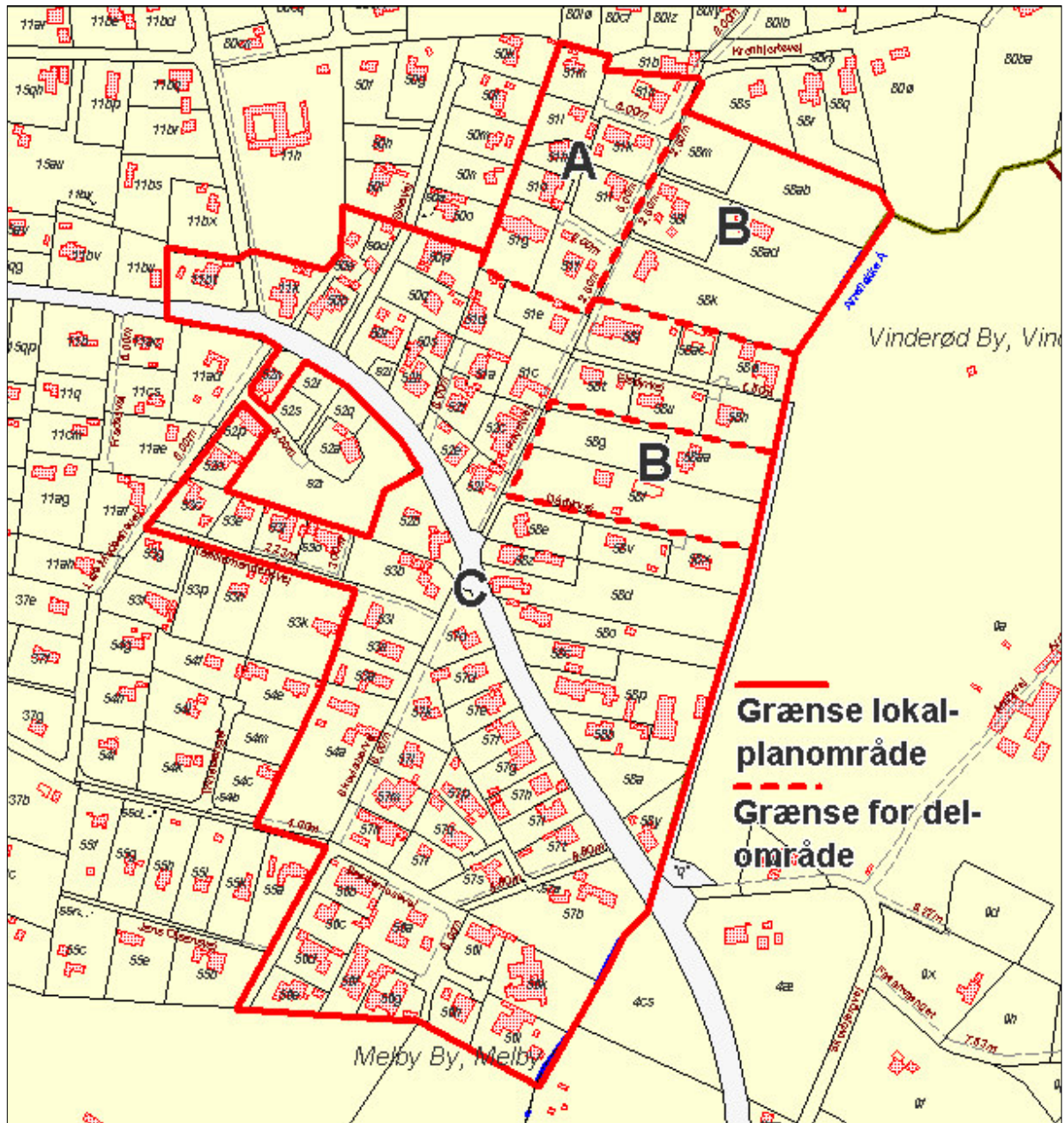
Således endeligt vedtaget som lokalplan 01.30, af Frederiksværk Byråd den 17. maj 2005.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag Lokalplan 01.30

Emne Områdeafgrænsning og delområder



Frederiksværk Kommune
Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk

Telefon: 47 78 40 00

Fax: 47 78 40 90

E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk

Sags nr.

01.30

Tegn. nr.

Kortbilag 1

Init.

jok

Mål

Ikke i mål

Dato

December 2004