

# Lokalplan 02.12

For almene boliger og et seniorbofællesskab i Arresøparken

Maj 2004



**Frederiksværk  
Kommune**

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2003/06782

Amtskode 020. Kommunenumr. 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 .....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	6
Eksisterende forhold .....	7
Bestemmelser .....	9
§ 1 Lokalplanens formål .....	9
§ 2 Lokalplanens område .....	9
§ 3 Områdets anvendelse .....	9
§ 4 Udstykning .....	10
§ 5 Vej- og stiforhold .....	10
§ 6 Ledningsforhold .....	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed .....	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	11
§ 9 Ubebyggede arealer .....	11
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	12
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning .....	13
§ 13 Tilsyn og dispensation .....	13
Vedtagelsespåtegning .....	14
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 Trafikforhold .....	15
Kortbilag 2 Oversigtsforhold .....	17
Kortbilag 3 Bebyggelses- og beplantningsplan .....	18

## **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 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**

Lokalplan 02.12 omfatter den første etape af Arresøparken Nord og består af cirka 45 almene boliger og 20 seniorboliger i et bofællesskab. Bebyggelsen er en tæt-lav bebyggelse, og er placeret centralt i det kommende nye boligområde nord for Dybendal.

Frederiksværk Kommunes boligpolitik sigter på at skabe boligområder af høj kvalitet med stor variation i såvel boligformer og ejerformer. Det projekt, som denne lokalplan omfatter er det tredje projekt i Arresøparken. Med dette projekt er der nu skabt tre boligformer og tre ejerformer. Private enfamiliehuse, private rækkehuse, almene rækkehuse og et seniorbofællesskab.

## **Lokalplanens formål og indhold**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af det projekt, der er blevet valgt til opførelse i dette område af Arresøparken. Lokalplanen vil indeholde bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang, materialer og farver samt for udenomsarealerne, herunder parkeringsforholdene.

## **Lokalplanen i forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 2001**

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### **Kommuneplan 2001-2012**

I kommuneplanen er der for rammeplanområde 2.6 nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

Lokalplanen skal fastlægge områdets anvendelse til blandt andet boliger og sikre, at bebyggelsen bliver tilpasset landskabet mest muligt. Ingen bebyggelse må være mere end to etager uden udnyttelig tagetage. Endelig skal der etableres et stisystem i området til de bløde trafikkanter.

### **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.

### **Grundvand**

Hele lokalplanområdet er beliggende i den kildepladszone, der hører til Vinderød Skov Vandværk. En ændring af anvendelsen af arealer, der ligger i en kildepladszone, må ikke medføre større trussel for grundvandet end den hidtidige anvendelse har gjort. Det er vurderet, at anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål og grønt område ikke truer grundvandsressourcerne mere end den hidtidige agerbrugsdrift.

Der er sikret mod nedsivning af kloakvand og regnvand fra tage, veje og parkeringsarealer gennem de planlagte kloakanlæg. Området har tilslutningspligt til fjernvarmen. Det skal desuden tilstræbes, at sprøjtemidler ikke bruges i området.

### **Lokalplaner**

Området er omfattet af lokalplan 02.8, der er en rammelokalplan. Lokalplan 02.12 vil afløse 02.8 i hele det område, lokalplan 02.12 omfatter.

### **Deklarationer**

Der er ikke tinglyst nogen deklARATIONER på området, som har nogen betydning for lokalplanens gennemførelse.

### **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. Der er tilslutningspligt til fjernvarmen.

### **Fællesantenneanlæg**

Der er hybridnet (Kabel TV) i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

### **Udstykningsmuligheder**

Der er i lokalplanen angivet en mindstegrundstørrelse ved en eventuel senere udstykning. Årsagen hertil er primært et ønske om at kunne etablere én grundejerforening med medlemspligt for at varetage områdets vedligeholdelse med mere. Årsagen er dog også et ønske om at have visse retningslinier, hvis det en gang skulle blive aktuelt med en udstykning.

## **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. Området er ikke synligt fra nogen kyststrækning eller fra havet.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforsørene. 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. Området er dog omfattet af skovbyggelinien fra Vinderød Skov. Da området ligger i byzone, har Frederiksværk Kommune umiddelbart mulighed for at meddele dispensation i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Der er ikke søgt om en flytning af skovbyggelinien hos Skov- og Naturstyrelsen, da der er tale om en samlet byggesag, og loven derfor ikke giver mulighed for flytning.

### **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. VI, § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Nationalmuseet.

### **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på arealet. I forbindelse med, at det udstykkes, skal landbrugspligten ophæves. Området ligger i byzone.

## Eksisterende forhold

Området er forholdsvis fladt i modsætning til arealerne både øst og vest for området. Langs områdets østlige skel begynder terrænet at falde kraftigt, hvilket i et vist omfang giver mulighed for at se ud over Arresø. Området er i øvrigt ikke præget af nogle markante forhold.



Et vue ned gennem en af boliggrupperne



Et vue ud over fælleden

## **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.

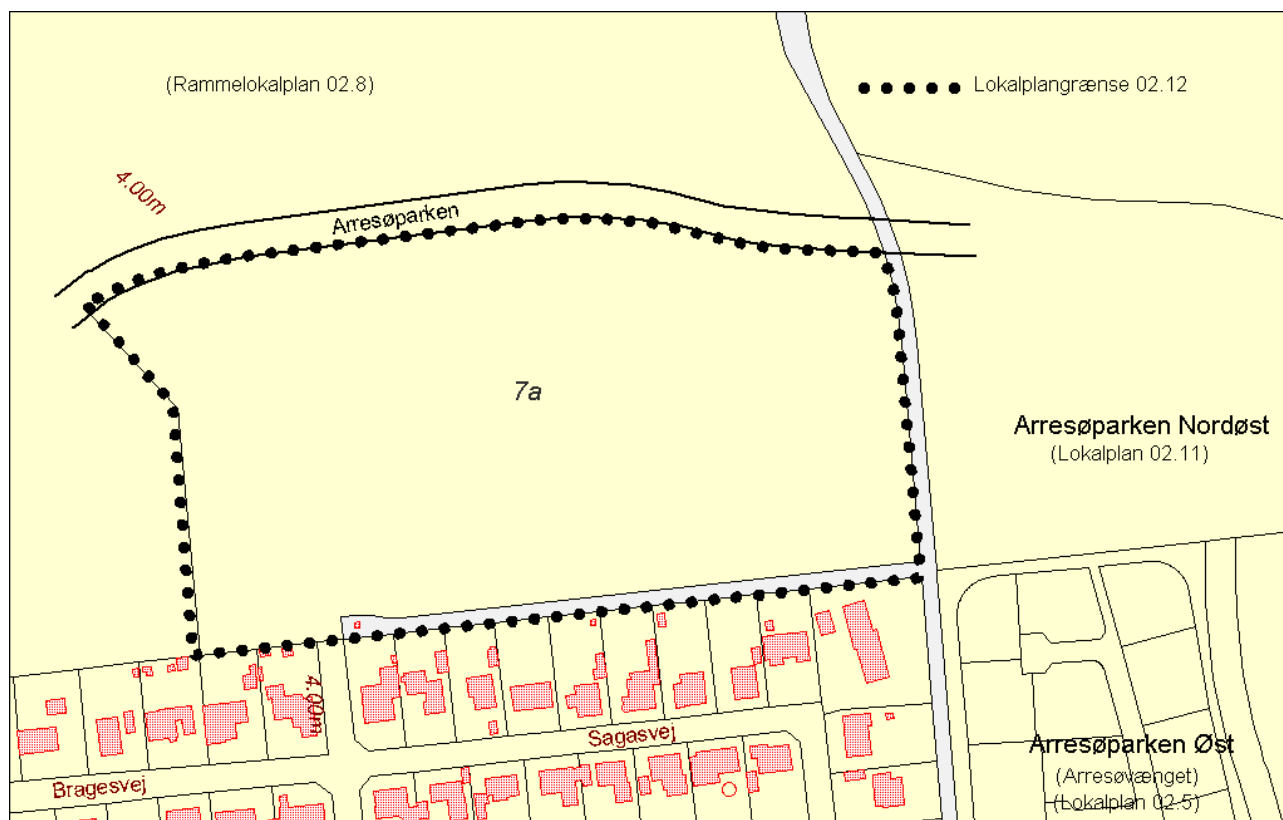
### § 1 Lokalplanens formål.

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

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligformål med plads til cirka 65 boliger.
- 1.2 At skabe mulighed for etablering af fællesfaciliteter som for eksempel fælleshus.
- 1.3 At hele bebyggelsens arkitektur, materialer og farver indgår i en helhed.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter en del af matrikelnummer 7a af Vinderød By.  
Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må anvendes til tæt-lav boligformål med tilhørende fællesanlæg, parkering samt vej- og stiforbindelser.

- 3.2 Der må ikke drives anden form for erhverv end liberalt erhverv, der kan drives i almindelige boliger. En bolig, hvor der drives liberalt erhverv må ikke ændre karakter af bolig, erhvervet må ikke medføre gener for naboerne, der må ikke være ansatte, erhvervet skal drives af boligens beboere og erhvervet må ikke medføre behov for øget parkering.

#### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanområdet skal udmatrikuleres som mindst en selvstændig ejendom.
- 4.2 I tilfælde af en eventuel udstykning af boligerne enkeltvis, må der udstykkes parceller med et areal på ned til 140 m<sup>2</sup>. Der kan i alt udstykkes 65 selvstændige boliger samt fællesareal.

#### **§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til området må ske via de på kortbilag 1 viste vejtilslutninger til Arresøparken. Veje og vejtilslutninger skal anlægges i en bredde af mindst 6 meter.
- 5.2 Der udlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig, hvoraf 1 parkeringsplads pr. bolig skal anlægges. Hver parkeringsplads skal være 2,5 x 5 meter og have et manøvreareal på mindst 7 meter. Parkeringspladserne placeres i princippet som vist på kortbilag 1. Frederiksværk Kommune kan forlange de resterende udlagte parkeringspladser anlagt, hvis der opstår et behov herfor. Belægningen på parkeringspladser skal udføres med græsarmering, mens den på køre- og manøvreareal skal udføres med asfalt eller betonfliser.
- 5.3 Der udlægges areal til stierne A-B og B-C. Begge skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og befæstes i en bredde af mindst 2,5 meter. De er vist på kortbilag 1.
- 5.4 I hver af de fire boliggrupper anlægges der et køre- og opholdsareal som vist i princippet på kortbilag 1. Kørearealet udføres med betonfliser.
- 5.5 Der skal etableres oversigtsarealer i forbindelse med de fire vejtilslutninger til Arresøparken, efter principperne som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Den endelige udformning af veje og stier skal godkendes af vejmyndigheden, inden anlægsarbejdet påbegyndes.

#### **§ 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 Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3.

7.2 Udhuse etableres ud for hver enkelt bolig i seniorboliggruppen og i enden af stokkene i resten af bebyggelsen.

7.3 Eventuelle affaldsstationer etableres, så det er let tilgængelige for renovationskøretøjerne, og de skal godkendes af Frederiksværk Kommune.

## **§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Bebyggelsesprocenten for hele området må ikke overstige 20.

Ved en eventuel udstykning af boligerne, må bebyggelsesprocenten for de enkelte boliger være højere, blot den for det samlede lokalplanområde ikke overstiger 20.

8.2 Tage udføres i sort tagpap med listedækning. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

8.3 Facader udføres i grågule teglsten med partier i mørk træbeklædning (sort eller grå).

8.4 Mindre bygningsdele kan udføres med andre materialer og farver på tag og facade.

8.5 Al bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage. Undtaget er en eventuel mindre indskudt etage i de to fælleshuse.

8.6 Depotrum (udhuse) integreres i facaderne på seniorboligerne og gavlene på de øvrige boliger. Småbygninger skal primært opføres af de samme materialer som nævnt i §§ 8.2 og 8.3.

8.7 Der må ikke skiltes på bygningerne. Undtaget er orienterende skilte og skilte på fælleshuse, som er nødvendige for bebyggelsens beboere og gæster.

8.8 Der må ikke opsættes nogen form for master, antenner og rørantennener på bygningerne. Undtaget er dog parabolantennener. Disse må dog ikke være placeret, så de overstiger 1,8 meter i højden målt over terræn.

## **§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til vej-, sti- eller parkeringsformål skal anlægges som fælles grønt område for områdets beboere.

9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 3,0 meter.  
Enkelte steder kan en større terrænregulering foretages, men den skal være begrundet i ønsket om at skabe bedre adgangsforhold eller sikre konkrete funktioner.  
Landskabet mellem boliggrupperne og syd herfor kan modelleres med større terrænændringer, idet disse dog skal være bløde og virke naturlige. Boliggrupperne skal således fremgå som værende placeret i naturligt terræn.

9.3 Beplantning

Omkring parkeringspladserne etableres en skovagtig beplantning med træer som eg, fuglekir

sebær og æblerose, suppleret med bøgehække eller tilsvarende.

I køre- og opholdsarealerne i boliggrupperne kan der etableres beplantning med primært frugttræer og busketter i bøg.

I grøningerne mellem og syd for boliggrupperne etableres busketter med forskellige passende arter, som ikke bliver højere end cirka 1,5 meter. Der kan eventuelt suppleres med enkelte træer.

Den principielle beplantningsplan fremgår af kortbilag 3.

- 9.4 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættelse af kølbåde og uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 9.5 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.6 Synlige antenner, parabolantenner, 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. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.
- 9.7 Der må ikke skiltes med fritstående skilte. Undtaget er orienterende skilte, der er nødvendige for bebyggelsens anvendelse.
- 9.8 Hegning  
Al hegning skal ske som levende hegn, der eventuelt kan støttes med et op til 1,25 meter højt trådhegn placeret midt i det levende hegn. Det skal sikres, at det levende hegn i løbet af få år omslutter trådhegnet helt.  
Omkring terrasser og indgangspartier kan etableres mindre faste hegn. De skal holdes i materialer og farver, som i øvrigt præger bebyggelsen.
- 9.9 Vand fra tage, veje og parkering må ikke nedsives, men skal ledes til regnvandsledningerne.

## **§ 10 Grundejerforening.**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 10.1 Ved eventuel senere udstykning i området er alle ejere pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening.  
Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Frederiksværk Kommune kræver det.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.
- 10.2 Frederiksværk Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

## **§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 02.8 for det område, lokalplan 02.12 omfatter.

## § 12 Forudsætning for ibrugtagning.

12.1 Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.

## § 13 Tilsyn og dispensation.

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

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 17. februar 2004. Forslaget har været i offentlig høring fra den 19. februar til den 15. april.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 02.12, af Frederiksværk Byråd den 17. maj 2004.

---

Helge Friis  
Borgmester

---

Michael Graatang  
Kommunaldirektør

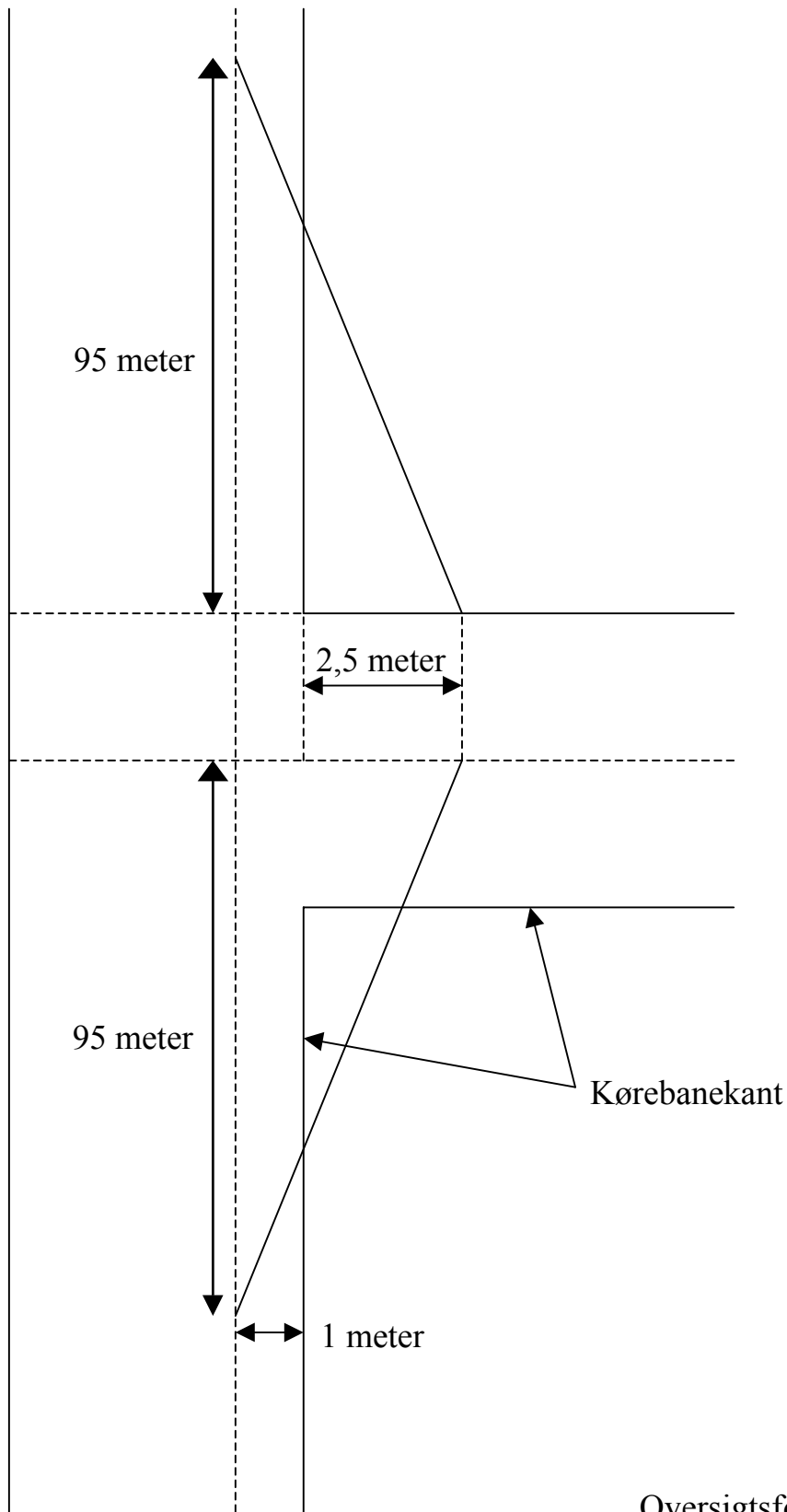


↔ Vejadgang     
 ★ Køre- og opholdsarealer

Lokalplan 02.12

Ikke i mål

### Kortbilag 1 Trafikforhold



Oversigtsforhold ved 50 km/t





Lokalplan 02.12

Ikke i mål

### Kortbilag 3 Bebyggelses- og beplantningsplan