

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 03.2

for Enghaven syd

**Juni 1981**



Frederiksværk  
Kommune

Lokalplan 03.2, Enghaven Syd

Udarbejdet af Mangor & Nagel M.A.A. Arkitektfirma A/S  
Algade 26, 4000 Roskilde, 03-369916.  
i samarbejde med bygningsforvaltningen i  
Frederiksværk kommune.

## Indholdsfortegnelse:

### Del A Redegørelse:

1.0 Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplan .....	I
2.0 Lokalplanens formål og indhold .....	I
3.0 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning .....	I
4.0 Lokalplanens retsvirkninger .....	II

### Del B Lokalplan:

§ 1 Lokalplanens formål .....	1
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.....	1
§ 3 Områdets anvendelse .....	2
§ 4 Udstykninger .....	2
§ 5 Vej- og stiforhold .....	2
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	3
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	4
§ 8 Ubebyggede arealer .....	4
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	5
§10 Grundejerforening .....	5
§11 Ophævelse af byplanvedtægt .....	5
Vedtagelsespåtegning	
Kortbilag	

### 1.0 Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplan.

På et område i Frederiksværks nordlige del er planlagt en boligbebyggelse med ca. 160 boliger.

For at denne bebyggelse kan virkeliggøres, skal der udarbejdes en lokalplan for det pågældende område, hvilket kommuneplanloven kræver, før større bygge- og anlægsarbejder kan igangsættes.

### 2.0 Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanen, som i dette tilfælde indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning, beplantning og indretning af friarealer, sikrer mulighed for, at bebyggelsen kan realiseres.

Planen søger primært at sikre boligbebyggelsens omfang og placering i forhold til eksisterende bebyggelse og omgivende veje.

Lokalplanens område er beliggende syd for Vinderød Enghavevej, øst for Ellevej, nord for Lathyrusvej og vest for Baggersvej.  
Se kortbilag nr. 1 bag i hæftet.

Bebyggelsen opføres som henholdsvis parcelhuse (individuel opførte) og som almennyttigt boligbyggeri i 1, 1½ og 2 etager.

### 3.0 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Som en midlertidig ordning - indtil kommuneplanen bliver vedtaget og dermed bliver retningsgivende for indholdet af lokalplaner - har man for dele af kommunen fået godkendt nogle retningslinier for lokalplaners indhold. Disse retningslinier kaldes § 15-rammerne.

Lokalplanens område er i § 15-rammerne udlagt til tæt, lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 20.

I de oprindelige § 15-rammer er lokalplanområdet udlagt til tæt lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 20.

I lokalplanen er området udlagt til blandet lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30, og der er derfor udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne.

Hovedstadsrådet har ved skrivelse af 03.07.81 godkendt § 15-rammetillægget (nr. 10 for Enghaven Syd).

Ifølge partiel byplanvedtægt nr. 11 med tillæg nr. 2 må der indenfor lokalplanens område opføres boliger.

#### 4.0 Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ændringer (udstykning, nybebyggelse o.s.v.) på lokalplanens område kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen kræver altså ikke, at der etableres de anlæg m.v. som er indeholdt i planen. Ønskes ændringer i de eksisterende forhold, skal bestemmelserne følges.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

- 1.1 Planens formål er at reservere det af planen omfattende område til boligformål af dels åben, lav - dels tæt, lav boligbebyggelse.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet på denne side og omfatter følgende matr. nr. af Vinderød by, Vinderød:

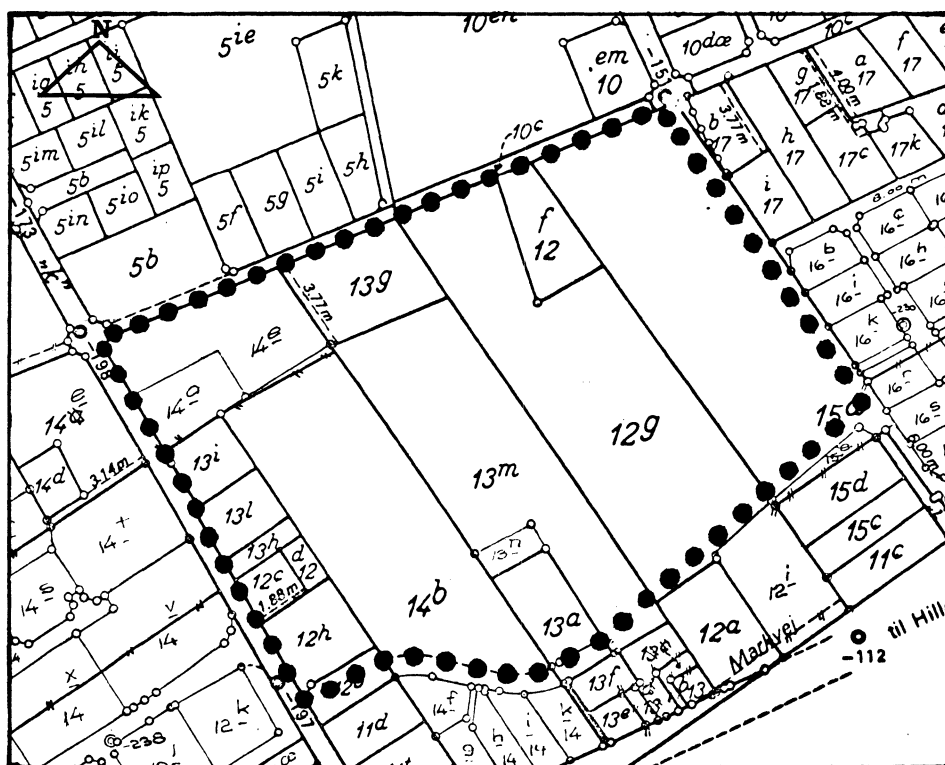
Del af matr. nr.: 12 b, 12 f, 12 g, 12 h, 13 g, 13 m,  
14 b, 14 e og 15 a

Hele matr. nr.: 12 c, 12 d, 13 a, 13 h, 13 i, 13 l,  
13 n, 14 a,

samt alle parceller, der efter den 1.10.80 udstykes fra de nævnte ejendomme og som er beliggende inden for lokalplanområdet.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B og C som vist på kortbilag nr. 1.

- 2.3 Området er beliggende i byzone.



### § 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Delområde A skal anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun opføres som tæt, lav boligbebyggelse bestående af rækkehuse og kædehuse.
- 3.2 Delområde B skal anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
- 3.3 Delområde C skal anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
- 3.4 Byrådet kan for delområde B og C tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,  
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,  
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,  
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

### § 4 Udstykninger.

- 4.1 Udstykning må i område B kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste plan.  
I delområde C må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>.

### § 5 Vej- og stiforhold."

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.  
Vejene A-B, B-C, B-D, D-E, D-F, F-G, F-H, I-H, H-K og H-L udlægges i mindst 8 m's bredde.  
Vejene kan anlægges som opholds- og legeområder.  
Tilkørsel til parceller i område B må kun ske fra interne veje.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.  
Stien a - b i en bredde af 5 m.  
Stien c - d i en bredde af 5 m.  
Stien e - f i en bredde af 3 m. og med bom på midten.  
Stien g - h i en bredde af 3 m. og med bom på midten.

- 5.3 Langs Baggersvej, Ellevej og interne veje i delområde B er pålagt de på kortbilag nr. 2 viste byggelinier.
- 5.4 Adgangen til bebyggelsen må kun ske fra interne veje og hovedstien, og der forudsættes etableret et ubrudt hegn langs Baggersvej, Vinderød Enghavevej, Ellevej og Lathyrusvej, dog adgangsveje til bebyggelsen undtaget.

#### Parkeringsforhold.

- 5.5 I delområde A udlægges areal til  $1\frac{1}{2}$  parkeringsplads pr. bolig.
- 5.6 Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg er ikke tilladt inden for delområde A.
- 5.7 I delområderne B og C skal der være mulighed for at indrette 2 parkeringspladser pr. bolig på hver enkelt ejendom.

#### § 6 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 35, og for delområderne B og C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområderne B og C må ikke overstige 25.
- 6.2 I delområde A må bygninger ikke opføres i mere end 2 etager, og ingen del af bygningens ydervægge eller tagflade må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- I delområderne B og C må bygninger ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.3 Bebyggelse på delområde A må kun opføres i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan. x)
- 6.4 Inden for delområde A må der bygges 11.000 m<sup>2</sup> etageareal.
- 6.5 Inden for delområde A må der opføres en varmecentral med en placering som vist på kortbilag 2.
- 6.6 Inden for delområde B må der kun opføres 1 bolig pr. parcel.

x) Opmærksomheden henledes på servitutbælter over kloakledninger og regnvandsledning.

Beliggenhed fremgår af kortbilag nr. 1.




- 6.7 Inden for delområde B skal beboelsesbygninger placeres med enten gavl eller facade i byggelinie langs interne veje.
- 6.8 Inden for delområde B skal carporte og garager placeres 5 m fra vejskel.
- 6.9 Til områdets forsyning må endvidere opføres de nødvendige transformerstationer.
- 6.10 Elledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabel.

#### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 I delområde A og B må der ikke opsættes udvendige antenner på bygningerne.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.3 Reflekterende tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

#### § 8 Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et - efter byrådets skøn - ordentligt udseende.
- 8.2 Der skal udlægges friarealer med en størrelse svarende til mindst bruttoetagearealet af bebyggelsen.
- 8.3 De på kortbilag nr. 2 med  viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer.
- 8.4 Fælles lege- og opholdsarealer placeres som angivet på kortbilag nr. 2.
- 8.5 I delområde B må hegn kun etableres som levende hegn. I delområde A må hegn kun etableres som levende hegn eller hegn af savskåret træ.
- 8.6 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.
- 8.7 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må kun foretages med byrådets godkendelse.

- 8.8 For delområde A skal der foreligge en af byrådet godkendt beplantningsplan, før byggetilladelse kan udstedes.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 9.1 Fælles lege-, opholds- og parkeringsarealer skal etableres før bebyggelsen tages i brug.
- 9.2 Bebyggelse i delområderne A og B må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektiv varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.
- 9.3 Bebyggelsen på delområderne A og B skal tilsluttes et fælles antenneanlæg.

§ 10 Grundejerforening.

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af grunde inden for lokalplanens område B.
- 10.2 Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser og for medlemmernes regning afholde udgifterne ved drift og vedligeholdelse af de indenfor område B viste fælles opholds- og friarealer. Indtil grundejerforeningen er oprettet, påhviler disse forpligtelser de enkelte grundejere.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

Drift og vedligeholdelse af fælles opholds- og friarealer på område A påhviler ejerne af området.

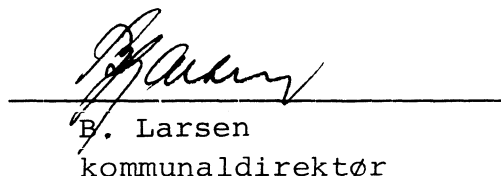
§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt.

- 11.1 Den under den 15. januar 1963 af Boligministeriet godkendte partiel byplan nr. 11 og det af planstyrelsen godkendte tillæg nr. 2 til byplanvedtægt nr. 11 af 15. december 1977 ophæves for lokalplanens område, og erstattes af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk byråd den 11. november 1980.

  
F. Behrndtz  
borgmester


  
B. Larsen  
kommunaldirektør

I henhold til lov om kommuneplaner endeligt vedtaget  
den 9. juni 1981.



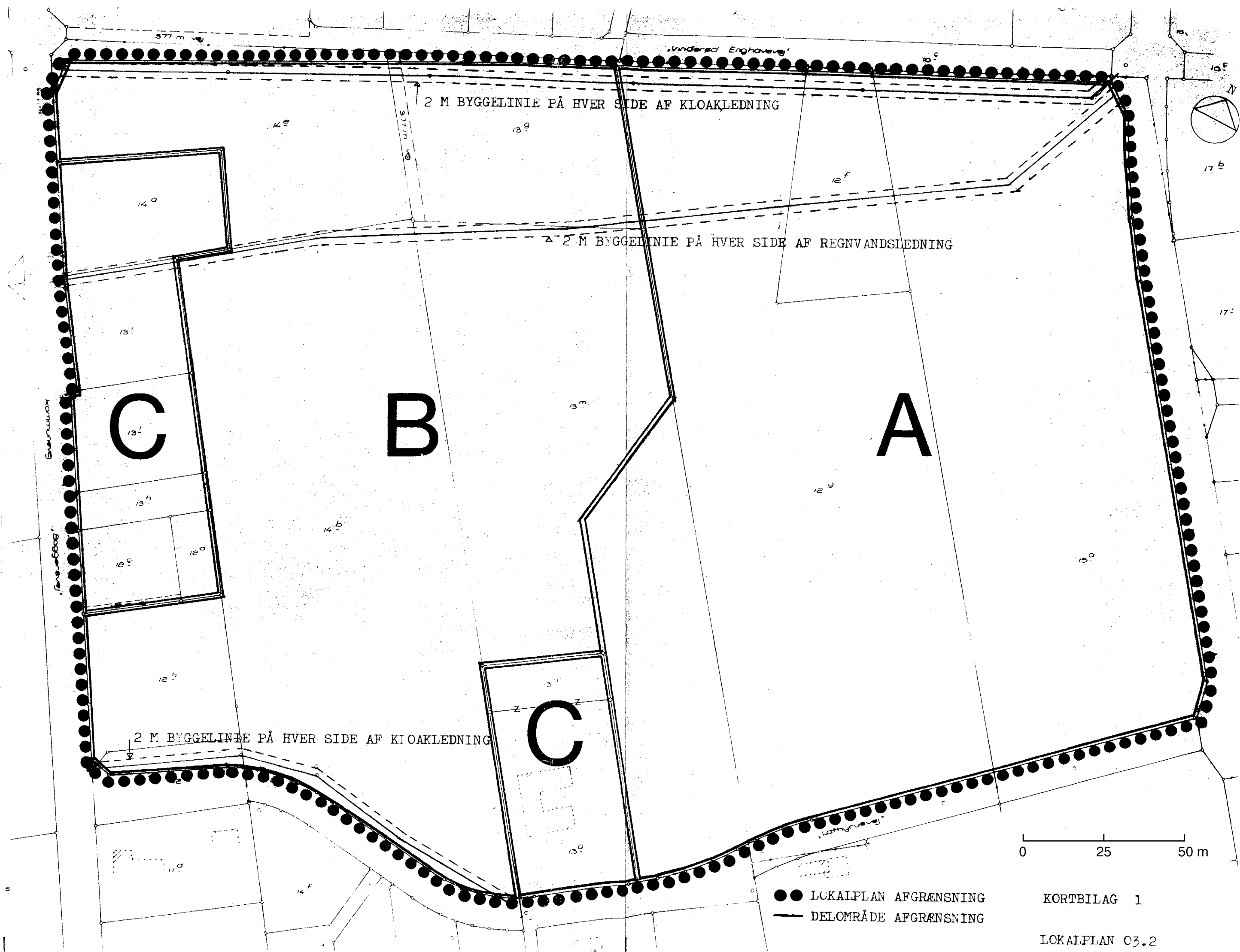
---

P. Behrndtz  
borgmester



---

B. Larsen  
kommunaldirektør



VINDERCØ ENGHAVEVEJ

PARKERING

PARKERING

BYGDELINIE 6  
FRA VEJSKEL

BYGDELINIE  
6 M FRA VEJSKEL

BYGDELINIE  
2,5 M FRA VEJSKEL

BYGDELINIE  
2,5 M FRA VEJSKEL  
NY GÅNGSTI

BAGGERSVEJ

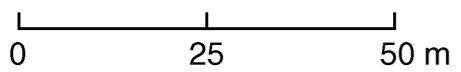
6M

FULLEVEJ

PARKERING

PARKERING

LATHYRUSVEJ



- LOKALPLAN AFGRÆNSNING
- ⋯⋯ OPHOLDSAREALER
- |||| STI
- ⋯⋯ BYGDELINIE
- L LEGEOMRÅDE

KORTBILAG NR. 2  
ILLUSTRATIONSBILAG  
LOKALPLAN 03.2