

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 04.43

for ældreboligerne ved Skovbrynet

**April 2000**



Frederiksværk  
Kommune

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 160 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i samarbejde med arkitektfirmaet Frederiksen & Knudsen.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse.  
Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	side 3
<b>Redegørelse</b>	
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
Bebyggelsens arkitektoniske ide	side 4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side 5
Eksisterende forhold	side 6
Lokalplanens retsvirkninger	side 6
<b>Bestemmelser</b>	
§ 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 9
§ 9 Ubebyggede arealer	side 9
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side 10
§ 11 Tilsyn og dispensation	side 10
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	
Vedtagelsespåtegning	side 11
<b>Bilag</b>	
Kortbilag 1, oversigtsplan	side 13
Kortbilag 2, byggefelter	side 15

## 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 vi mener, at 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 vedtager Byrådet lokalplanen endeligt med eventuelle justeringer.

## Lokalplanens baggrund

Gennem de seneste 10 år er der opført et større antal ældre- og ældreegnede boliger i det centrale Frederiksværk. Der er stadig behov for flere, og derfor ønsker Byrådet at få opført yderligere et antal ældreboliger.

I 1999 starter bygningen af ca. 40 ældre- og plejeboliger i Ølsted, mens et byggeri af ca. 20 ældreboliger i Vinderød Enghave formentlig går i gang i 2000.

Som en foreløbig afslutning skal der opføres ca. 30 ældreboliger ved det tidligere sygehus på Torvegade. Byggeriet har gennem en konkurrence fået navnet Skovbrynet.

Det er det byggeri, som denne lokalplan handler om.

## Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at muliggøre byggeriet af ca. 30 ældreboliger med tilhørende faciliteter ved Skovbrynet.

Samtidig skal lokalplanen afløse de relevante dele af lokalplan 04.38.

## Bebyggelsens arkitektoniske ide

Den eksisterende sygehusbebyggelse er et meget velformet og velbygget klassicistisk byggeri. Det er ikke muligt at fortsætte dette formsprog direkte.

Derfor må det ny byggeri have et markant andet formsprog, der både har ligheder med og danner kontrast til den eksisterende bebyggelse.

Nybyggeriet opføres i mørke røde facadesten med reference til de eksisterende bygninger. For at skabe kontrasten beklædes facaderne med espalier, som beplantes og derved kommer til at skabe en grøn facade.

Tagene er med en væsentligt lavere taghældning end de eksisterende bygninger, har ensidigt taghældning og skal forsynes med en mos- eller græsbeklædning. Igen for at skabe et grønt look.

Det ny byggeris grønne look relaterer sig til skovbrynet nord, syd og øst for området. Det kommer derved til at danne en naturlig forlængelse af skoven ind i bebyggelsen.

Den eksisterende bebyggelse vil derved komme til at fremstå tydeligt på en "grøn" baggrund og derfor ikke skulle konkurrere med de nye huse.

Et andet væsentligt element i de nye huses facader er store glasarealer, specielt mod øst, hvor gangarealer, trapper m.m. til betjening af boligerne er placeret.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Regionplan 1997

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### Kommuneplan 1994-2006

I kommuneplanen er nævnt en række regler, som en lokalplan for området skal følge.

For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

”4.16 Torvegade, det tidligere sygehus.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. *at områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder restauranter, butikker, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, grønne områder m.m. samt nærmere angivne håndværksmæssige fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne,*
- b. *at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 110,*
- c. *at der i særlige tilfælde kan gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 8,5 m.”*

Området ligger i støjzone II. I støjzone II er det bl.a. muligt at opføre etageboliger som f.eks. det af lokalplanen omfattede projekt på to- og treetagers boliger. Der skal indføres bestemmelser i lokalplanen om støjdæmpning af boligerne jævnfør gældende bygningsreglement. Der henvises i øvrigt til kommuneplanens afsnit om støjkortlægning.

### Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 04.38 for et område ved Torvegade i Frederiksværk. 04.38 erstattes delvis af den nye lokalplan i det omfang, det er relevant.

### Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er også omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

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

### Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet i lokalplanområdet. Det ejes af NESAEFFO. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

## 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 regler for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker.

Formålet er at bevare kystområderne som en karakteristisk del af det danske landskab. Derfor må anlæg og byggeri, der ikke er afhængige af at ligge ved kysten, ikke placeres i kyst-

områderne. Det gælder først og fremmest i landzone- og sommerhusområderne. Ved bebyggelse eller anlæg i kystområderne skal der være en særlig begrundelse.

Formålet er også at sikre et varieret udbud af butikker i de mindre og mellemstore byer. Desuden skal udviklingen i de større byer især ske i de eksisterende centre. En af pointerne er at begrænse trafikken. Det skal blandt andet ske ved at begrænse mulighederne for at lave butikcentre.

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 butikforholdene. 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.

Men i områdets kant – op mod skoven – ligger der et stengærde, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Ligeledes er skoven øst og syd for området fredskov.

Arresødal Skov/ Norske Bakke, som ligger op til lokalplanområdet, er sammen med Arresø udlagt som EF-habitatsområde jf. bekendtgørelse 782 af 1. nov. 1998. Projektet, der muliggøres af denne lokalplan har ingen betydning herfor, da det ligger i et eksisterende tæt bebygget område.

#### **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, § 26 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller

berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

#### **Eksisterende forhold**

Området indeholder bygninger fra det tidligere sygehus. Sygehuset er fra 1912, og blev nedlagt i 1983.

På området ligger bl.a. bygninger, der tidligere har huset kapel, varmecentral og epidemi-afdeling.

Efter sygehusets nedlæggelse har bygningerne rummet en lang række forskellige ting. Der har været krisecenter, butikker, undervisningslokaler m.m.

Alle disse bygninger skal rives ned for at give plads til de ny ældreboliger. Kun sygehusets markante hovedbygning bliver tilbage. Den bruges til børnehave og ældrefaciliteter.

Området har mange markante træk. Det er stærkt kuperet med fald mod nordvest. Mod syd og øst grænser området op til bøgeskoven på Norske Bakke. Mod nord ligger hovedbygningen i 3-5 etager.

Disse rammer giver store udfoldelsesmuligheder, men samtidig også store bindinger.

#### **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.

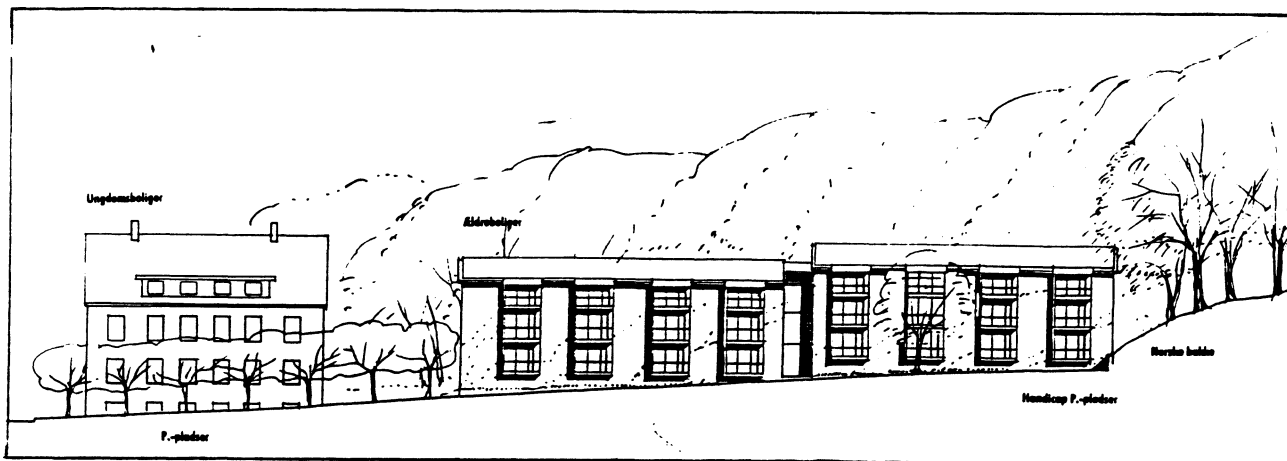
En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

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 med planen.

Snit gennem adgangsvejen



Snit gennem adgangsvejen

## Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

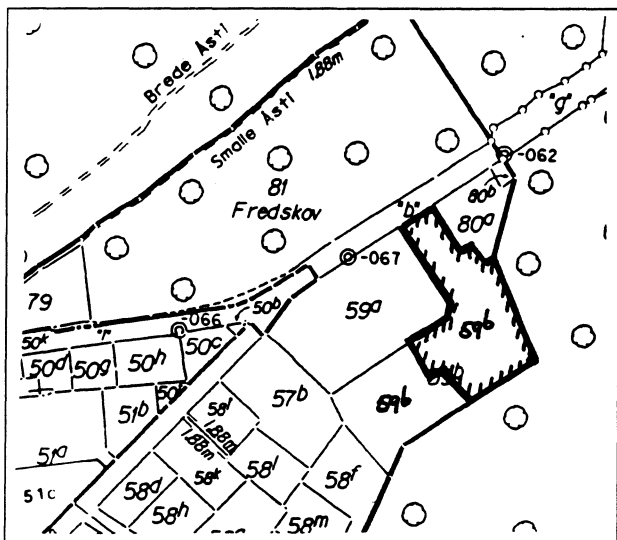
### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 Lokalplanens formål er at muliggøre byggeriet af ca. 30 ældreboliger med tilhørende faciliteter ved Skovbrynet.
- 1.2 Samtidig skal lokalplanen afløse de relevante dele af lokalplan 04.38.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilaget nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Markjorder: en del af 59b. Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området skal anvendes til det på kortbilag 1 og 2 viste boligbyggeri i to til tre etager, fællesaktiviteter for områdets beboere og tilhørende udenomsarealer og parkeringspladser.

### § 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes i en selvstændig matrikel.
- 4.2 Eventuelt kan den nordligste del af området, hvor parkeringspladsen er beliggende, stykkes fra.

### § 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra Torvegade som vist på kortbilag 1.
- 5.2 Der skal anlægges 16 parkeringspladser, som vist på kortbilag 1. Af disse skal 4 være udformet som handicapparkeringspladser.
- 5.3 Der skal herudover udlægges areal til yderligere 14 parkeringspladser, så der i alt kan anlægges 30, hvoraf 4 skal være udformet som handicapparkeringspladser.

Byrådet kan bestemme, at de udlagte pladser skal anlægges, hvis der er et behov.

### § 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal fremføres i jorden.

### § 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Al bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.
- 7.2 Der kan opføres op til 2 mindre bygninger på hver op til 20 m<sup>2</sup> udenfor byggefelterne.



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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke være over 110.
- 8.2 Den maksimale bygningshøjde må ikke være over 15,0 m.  
Bebyggelsen må ikke opføres med mere en 3 etager.

Øvrige bestemmelser.

- 8.3 Tagenes hældning med det vandrette plan skal være mellem 5 og 20 grader.
- 8.4 Tagbelægningen skal fremstå med en beklædning af mos eller græs.  
Enkelte mindre tagflader kan beklædes med andre materialer og andre farver, der er tilpasset byggeriet.
- 8.5 De udvendige bygningssider skal hovedsagelig fremstå som en "grøn" facade med mørke røde facadesten, der beklædes med espalier, der beplantes med klatrende vækster.  
Andre partier kan beklædes med glas.  
  
Mindre partier kan beklædes med andre materialer og farver, der tilpasses bygningerne og udgør en integreret del af projektets helhed.
- 8.6 Eventuelle småbygninger skal gives et udseende: materialer og farver, der ikke skæmmer den øvrige bebyggelse.
- 8.7 Radio- og tv-antenner må ikke opsættes på bygningerne i området  
Parabolantener med en diameter over 1 m må ikke opsættes på bygningerne i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af et enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Se også § 9.5.

- 8.8 Skiltning på bygninger er kun tilladt, når de tjener til orientering for beboere og besøgende.  
Skiltning skal være diskret.

- 8.9 Reklamering af enhver art er ikke tilladt på bygningerne i området.
- 8.10 Bebyggelse til boliger skal støjdæmpes jævnfør gældende bygningsreglement.

**§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.  
Undtaget herfra er alle terrænarbejder, der er nødvendige for byggeriet og anlægget af adgangs- og parkeringsområder, som det fremgår af kortbilagene.
- 9.2 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på området.  
Undtaget herfra er vejledende skiltning for besøgende og samt et evt. oversigtskilt med navn m.m. Sådant skiltning skal være diskret og udformet under hensyntagen til omgivelserne. Der skal søges herom.
- 9.3 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 uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 9.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.5 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af et enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

Der må kun etableres et af de i §§ 8.7 og 9.5 muliggjorte anlæg.

11.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

9.6 Beplantning af arealet skal ske under hensyntagen til det karakteristiske skovbryn.

Der må kun nyplantes egentlige træer i en række øst for de 12 nordlige parkeringspladser og som erstatning for fældede træer.

Øvrige vækster skal være lave, så skovbrynet fremstår klart.

Bebyggelsen kan beklædes med vækster, der kan dække facaderne i fuld højde.

9.7 Al hegning skal ske med levende hegn i op til 1,8 meters højde.

Der må dog etableres et åbent trådnet som støtte for det levende hegn indtil hegnet er kommet i god vækst.

Et støttehegn må maks. være 1,2 meter højt.

9.8 Belysning skal være diskret og tilpasset området.

Belysningen skal være udformet, så den ikke er til gene for beboerne i og udenfor området.

## § 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.38 for den del af den, som nærværende lokalplan omfatter.

## § 11 Tilsyn og dispensation.

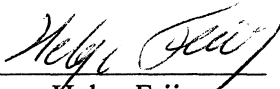
11.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.

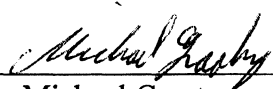
11.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

## Vedtagelsespåtegning.

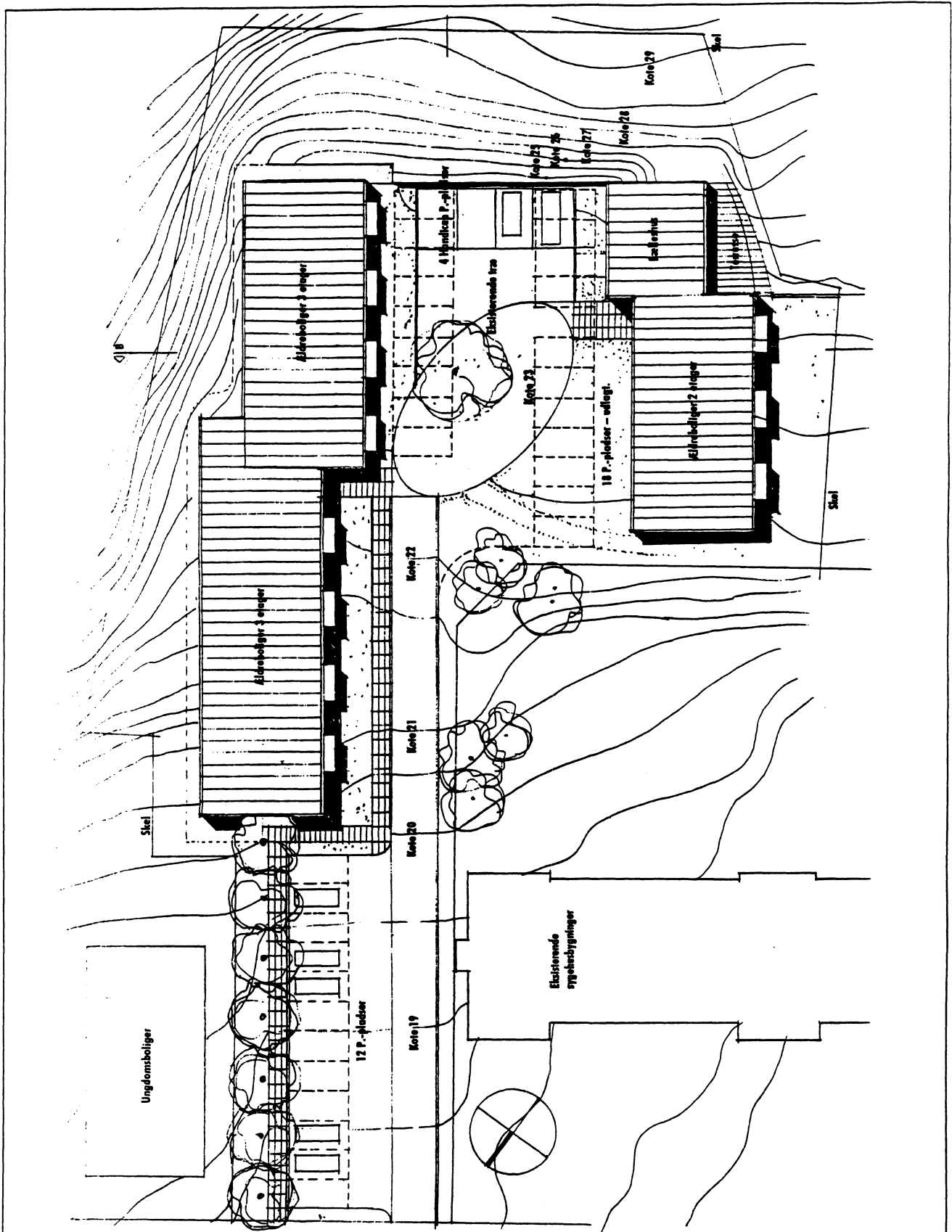
Denne lokalplan blev vedtaget som forslag, af Frederiksværk Byråd den 12. oktober 1999. Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 27. oktober 1999 til 3. januar 2000.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.43 af Frederiksværk Byråd den 9. maj 2000.

  
\_\_\_\_\_  
Helge Friis  
borgmester

  
\_\_\_\_\_  
Michael Graatag  
kommunaldirektør

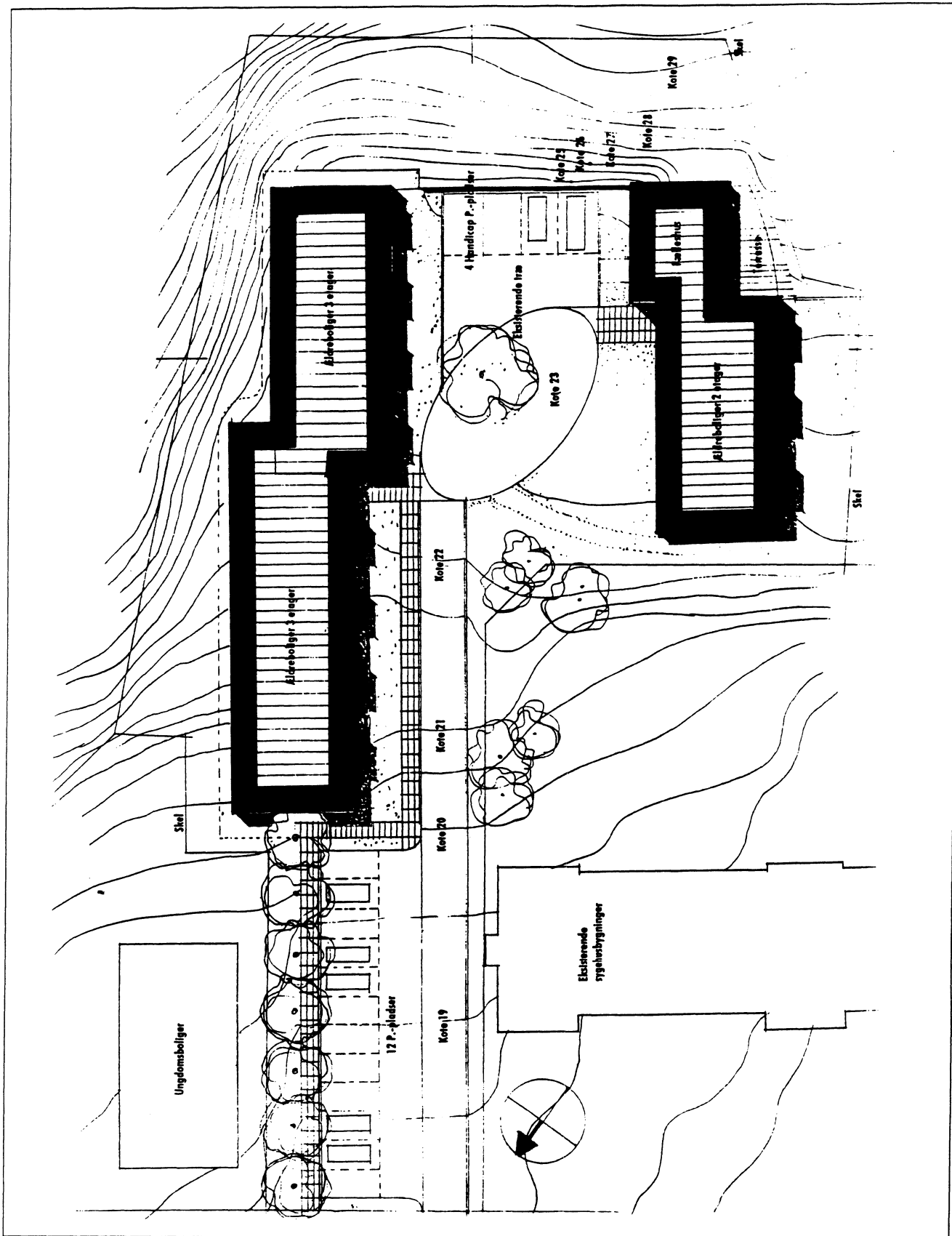




Kortbilag 1, Oversigtsplan.

Ikke i mål





Kortbilag 2, Byggefeltet.