

# Lokalplan 04.65

For Åsebro 32

September 2007



**Frederiksværk-Hundested Kommune**

**Frederiksværk-Hundested Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk-Hundested Kommune.

Oplag: 60 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2007/00699

Kommunenr. 260

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 .....	5
Eksisterende forhold .....	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Bestemmelser .....	8
§ 1 Lokalplanens formål.....	8
§ 2 Lokalplanens område. ....	8
§ 3 Områdets anvendelse. ....	8
§ 4 Udstykning. ....	8
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	9
§ 6 Ledningsforhold. ....	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed. ....	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	9
§ 9 Ubebyggede arealer.....	10
§ 10 Grundejerforening.....	11
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	11
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder. ....	11
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	11
§ 14 Tilsyn og dispensation.....	11
Vedtagelsespåtegning.....	12

## Bilag

Kortbilag 1 Situationsplan

## **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 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**

Ejendommen Åsebro 32, er blevet købt af en bygherre, der ønsker at etablere en tæt-lav bebyggelse med 11 boliger på området. 11 boliger er af så stort et omfang, at det kræver lokalplanlægning for at kunne gennemføres. Byrådet har den 27. juni 2006 vedtaget, at der skal udarbejdes en lokalplan for byggeprojektet.

## **Lokalplanens formål og indhold**

Formålet med lokalplanen er derfor at muliggøre boligprojektet. Lokalplanen skal også indeholde bestemmelser for byggeriets udearealer, parkering og støjafskærmning mod Hundestedvej og erhvervet ved siden af.

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

### **Regionplan 2005**

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

1

### **Kommuneplan 2001-2012**

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for det område denne lokalplan dækker.

### **Støj**

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

Området er dog belastet af støj fra Hundestedvej, ligesom der ligger erhverv på den ene naboejendom, der har mulighed for at støje. Det er derfor undersøgt, hvordan der skal støjafskærmes for at sikre byggeriet mod støj fra disse støjkilder.

Byggeriet skal om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Partiel Byplanvedtægt**

Området er omfattet af vedtægt nr. 11. Vedtægten aflyses i hele lokalplanens område.

### **Deklarationer**

Der er ikke nogen deklarerationer, der er til hinder for projektets gennemførelse.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan. Vejvand må ikke nedsives i området.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

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

### **Fællesantenneanlæg**

Der er hybridnet (Kabel TV) i området. 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 have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for regionerne 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 butiksf forholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

### **Lov om Miljøvurdering**

Der er foretaget en screening af projektet. Vurderingen er, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. HUR og Frederiksborg Amt har erklæret sig enig heri.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

### **Lov om jordforurening**

Et mindre areal på ejendommen er registreret på vidensniveau 2 (olie- benzinforurening), mens hovedparten af grunden er registreret på vidensniveau 1 (mistanke om forurening pga. tidligere anvendelse).

For at kunne ændre ejendommens anvendelse fra erhverv til boligformål, skal der søges om tilladelse hertil jf. jordforureningslovens § 8.

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

## **Eksisterende forhold**

Området har hidtil været anvendt til erhvervsformål, og har i en længere årrække ligget hen med et vist præg af skrotplads over sig. Såvel bygninger som udearealerne har ikke noget præsentabelt præg.

Grunden ligger i et område, der er et blandet bolig- og erhvervsområde, som mange områder ved indfaldsveje til byerne tidligere var. Åsebro har dog mistet sin status som indfaldsvej, idet Hundestedvej er anlagt som ny indfaldsvej fra 1960'erne.

Området er lavtliggende og har i fortiden været havbund. Havbunden er senere hævet og blevet til et stort sammenhængende fladt området med mange enge. Området strækker sig helt ud mod Evetofte, Hanehoved og Melby, og de østlige dele er, især i efterkrigsårene, blevet bebygget i stort omfang.

## **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 lovlig 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. 883 af 18. august 2004, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

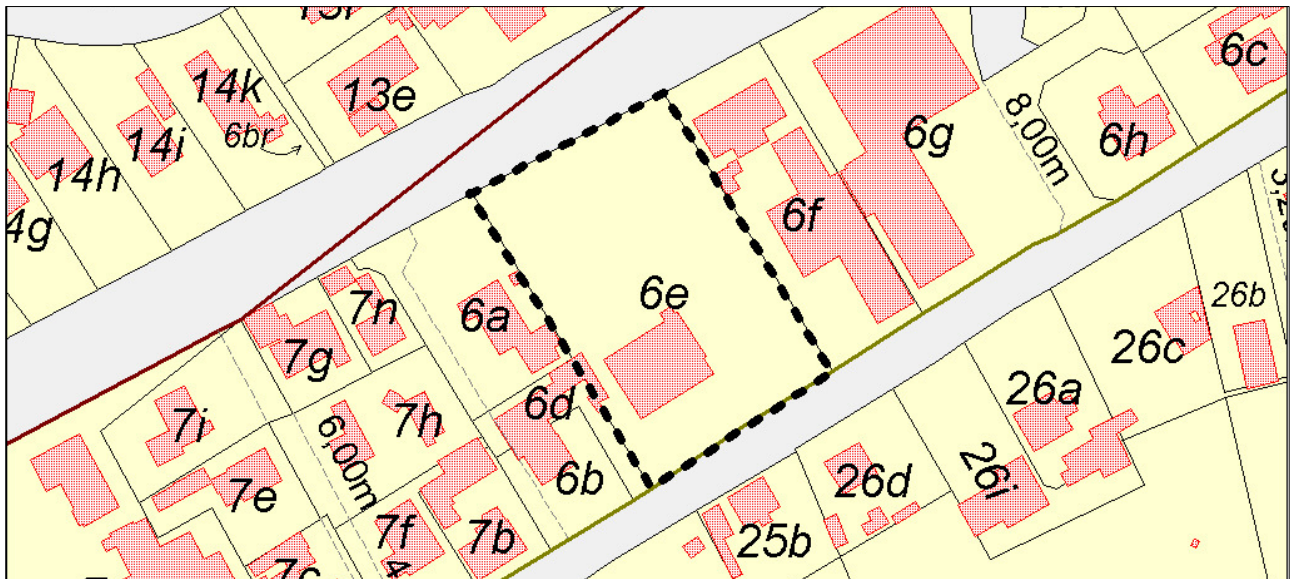
### § 1 Lokalplanens formål.

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

- 1.1 At fastlægge de overordnede rammer for den ny boligbebyggelse.
- 1.2 At sikre, at der skabes tilfredsstillende parkerings- og udearealer i bebyggelsen.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnummer af Arresødal Hovedgaard, Vinderød: 6e  
Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Området må anvendes til boligbebyggelse med tilhørende parkeringspladser, fælles grønne arealer, legeplads, haver og vejareal.
- 3.2 En ejendom må kun bestå af én helårsbolig for én familie ved udstykning.

### § 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 125 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal.



**§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der skal anlægges en adgangsvej med fast belægning i en bredde af mindst 7,5 meter. Der skal etableres en vendeplads i henhold til vejreglerne i enden af vejen. Vejen er i princippet vist på kortbilag 1.
- 5.2 Der skal anlægges to parkeringspladser pr. bolig. To parkeringspladser skal anlægges som handicapparkeringspladser, og en af disse skal desuden kunne bruges af en kassevogn. Almindelige parkeringspladser skal være mindst 2,5x5,0 meter.
- 5.3 Der skal etableres en eller to miljøøer i parkeringsbåndet på en måde, så de bryder den lange række af parkeringspladser. Miljøøen skal opfylde kommunens almindelige krav til sådanne.
- 5.4 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.5 Der er fastlagt en vejbyggelinie på 20 meter fra midten af hovedlandevej 107, Hundestedvej, indenfor hvilken der ikke må opføres bygninger eller faste anlæg.
- 5.6 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til ”Tilgængelighed for alle DS 3028”.

**§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Belysning skal ske som parkbelysning eller andre lavtsiddende lyskilder.

**§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Byggeriet skal i princippet placeres som vist på kortbilag 1.
- 7.2 Der må opføres enkelte andre småbygninger. Dog ikke på parkeringspladsen, hvor der således ikke må opføres carporte eller garager.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Der må opføres 11 helårsboliger på hver maksimalt 92 m<sup>2</sup>.
- 8.2 Bebyggelse må ikke opføres eller indrettes i mere end en etage uden udnyttelig tagetage.
- 8.3 Bebyggelsen skal fremstå med facader i blank mur, holdt i en lys sten. Mindre partier kan fremstå træbeklædt i forbindelse med vinduespartier.  
Mindre bygninger, udhuse og lignende kan fremstå i træ.
- 8.4 Bebyggelsen skal fremstå med tagbelægning i en mat sort tagsten.  
Mindre bygninger, udhuse og lignende kan fremstå med tagpap.

Tage på boligerne skal udformes som symmetriske saddeltage.

- 8.5 Der må ikke skiltes på bygningerne.
- 8.6 Der må ikke på bygninger opsættes nogen form for master, paraboler, rørantenner, antenner og lignende, hvor højden overstiger 1,8 meter over terræn.
- 8.7 Byggeriet skal opfylde kravene til bebyggelse i DS 3028, tilgængelighed for alle.

## § 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 Der skal opstilles en støjskærm mod Hundestedvej med en højde på 2,2 meter over terræn, svarende til mindst 1,2 meter over vejens overflade.  
Der skal opstilles en støjskærm med en højde på 1,8 meter langs skel mod vest fra Hundestedvej ind til et punkt 20,0 meter fra skel mod Hundestedvej.  
Der skal opstilles en støjskærm med en højde på mindst 1,5 meter langs hele skellet mod øst. På stykket nærmest Åsebro kan højden eventuelt øges til 2,0 meter, hvis det er nødvendigt for, at støjkravene kan efterleves.
- 9.3 Der skal anlægges en lege- og opholdsplads for områdets beboere i det sydvestlige hjørne.
- 9.4 Der må kun hegnes med levende hegn. Levende hegn må suppleres med et trådhegn i op til 1,5 meters højde.  
Hegn i skel mod nabo eller fællesområder må ikke være højere end 1,8 meter.  
Der må dog hegnes med faste hegn omkring terrasser og i skel mod nabo og fællesarealer op til 2,5 meter ud fra facaden på sydsiden af alle boliger.  
Typen og farve af faste hegn i skel skal vælges af grundejerforeningen og være ensartet på alle ejendomme. Faste hegn i skel må ikke være højere end 1,8 meter og holdes i naturtræ, olieret eller malet træ i dæmpede jordfarver i grønne og brune nuancer eller sort. Faste hegn omkring terrasser mindst 1,0 meter fra skel kan vælges frit af grundejeren.
- 9.5 Der skal i øvrigt plantes træer, buske og lignende på friarealerne, så de får et indbydende udtryk og skaber et pænt grønt miljø.  
Gennem beplantning skal miljøøerne søges skærmet mest muligt.
- 9.6 Der må ikke opsættes fritstående skilte eller skiltes på hegn og lignende i området. Undtaget herfra er eventuelle vejledende skilte.
- 9.7 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.8 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

9.9 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.

#### **§ 10 Grundejerforening.**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

10.1 Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Frederiksværk-Hundested Kommune kræver det.

10.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, stier, parkeringspladser, andre fællesarealer og fælles anlæg, støjskærme og fælles bygninger.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af partiel byplanvedtægt nr. 11.

#### **§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.**

12.1 Der skal opnås tilladelse jf. jordforureningslovens § 8 til at ændre erhverv til bolig.

12.2 Der skal opnås tilladelse til opsætning af støjskærmen indenfor vejbyggelinien fra Vejdirektoratet.

#### **§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.**

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

13.2 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §§ 5 og 9.2 beskrevne vejanlæg og støjskærme være etableret.

#### **§ 14 Tilsyn og dispensation.**

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

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

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

## Vedtagelsespåtegning.

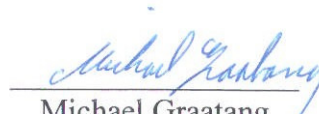
Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Byrådet i Frederiksværk Hundested Kommune den 20. marts og har efterfølgende været fremlagt i høring fra den 11. april til den 6. juni.

Således vedtaget som lokalplan 04.65, af Frederiksværk-Hundested Byråd den 11. september 2007.



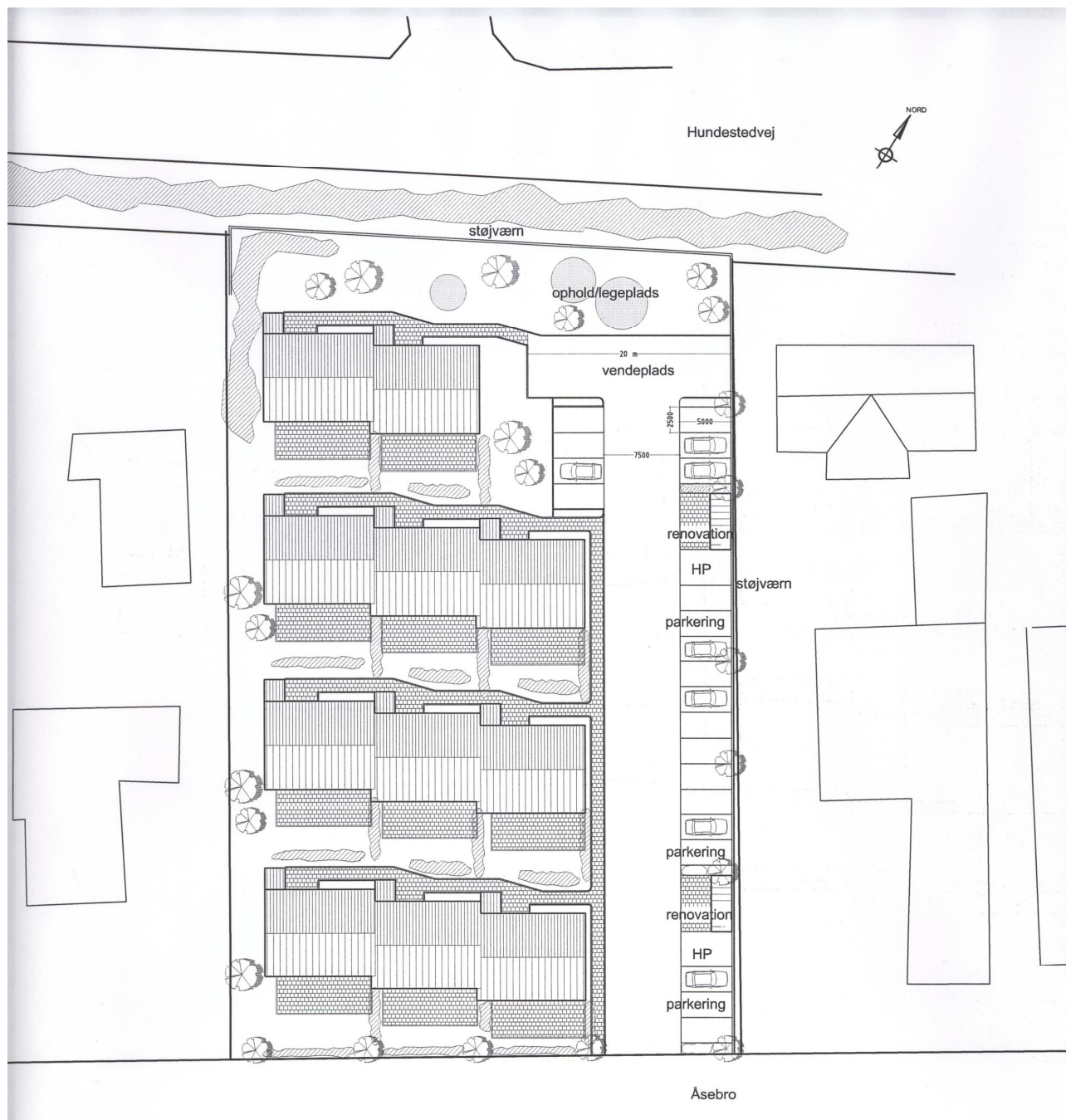
---

Helge Friis  
borgmester



---

Michael Graatang  
kommunaldirektør



**Sag** Lokalplan 04.65

**Emne** Situationsplan

**Frederiksværk-Hundested Kommune**

**Sags nr.**  
04.65

**Tegn. nr.**  
Kortbilag 1

**Init.**

**Mål**  
Ikke i mål

**Dato**  
september 2007

