

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 05.4

for bebyggelse i Karlsgave

Februar 1981



Frederiksværk
Kommune

FREDERIKSVÆRK KOMMUNE

Lokalplan 05.4. boligbebyggelse ved Karlsgave.



Udarbejdet af bygningsforvaltningen i Frederiksværk kommune

Februar 1981

EHA/HDL

INDHOLDSFORTEGNELSE

DEL A

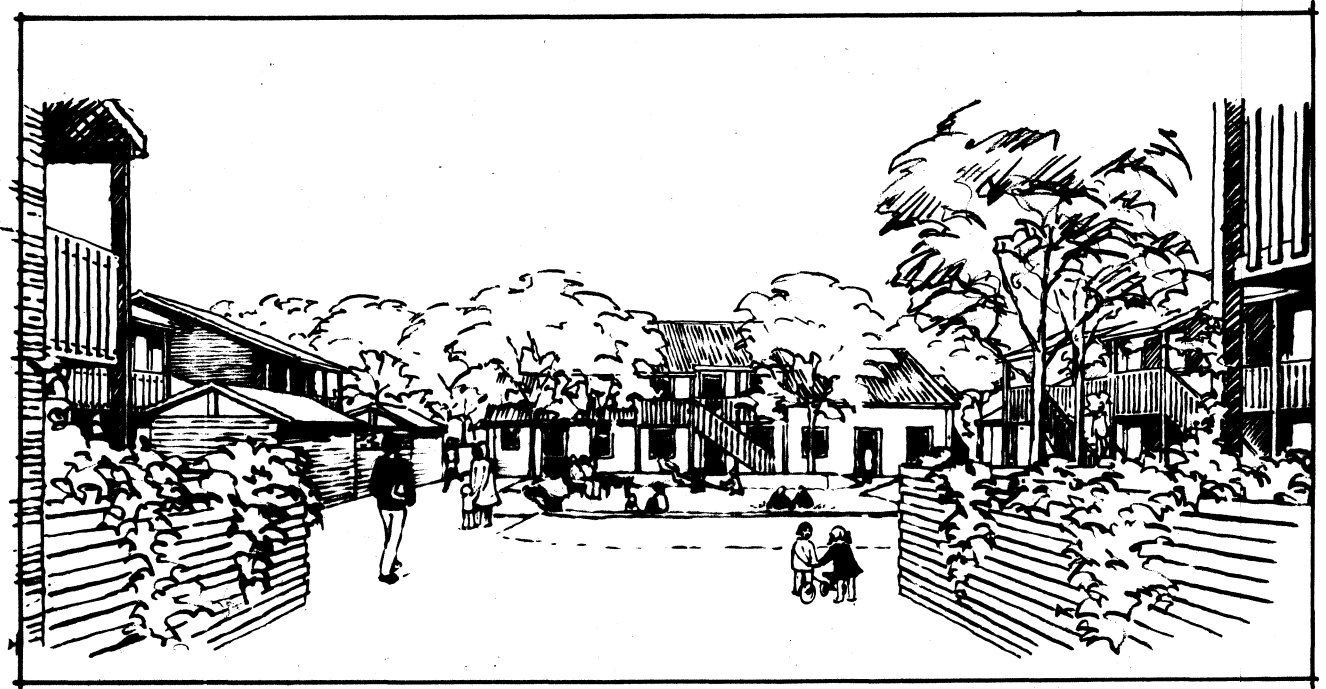
REDEGØRELSE

1.0	Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplanen	I
2.0	Lokalplanens indhold	I
3.0	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	II
4.0	Lokalplanens retsvirkninger	II

DEL B

LOKALPLAN 05.4

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



1.o Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplanen.

I forbindelse med en planlagt boligbebyggelse i Karlsgaveområdet har der været afholdt en konkurrence. De indbudte deltagere var boligselskaber, der tidligere har opført almennyttige boliger i kommunen. Det udvalgte projekt var udført af boligselskabet LAB ved Suensons tegnestue.

For at byggeriet kan realiseres, skal der ifølge kommuneplanloven udarbejdes en lokalplan for området, hvor bebyggelsen skal placeres.

På lokalplanens område, som ligger mellem Hillerødvej og Carlsvej syd for Skovfogedloddens børnehaven, ligger plejehjemmet Løvdalen og en privat ejendom, matr. nr. 11 a, Arresødal Hovedgård, se side II.

2.o Lokalplanens indhold.

Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for at den planlagte boligbebyggelse kan realiseres. Herudover at sikre mulighed for placering af beskyttede boliger, vest for Skovfogedloddens.

Bebyggelsen består af 1½ og 2 etages huse som koncentrerer sig omkring et knækket stiforløb, der knytter sig til hovedstien i området.

Stiforløbet med 2 små lege- og opholdstørve er principielt forbeholdt fodgængere, således at kun kørsel med udrykningskøretøjer, renovationsvogne, flyttevogne o.s.v. finder sted.

Privatbiler kører til bebyggelsen ad Skovfogedloddens og ad en ny vej langs områdets sydskel til parkeringspladser i bebyggelsens udkant.

3.0 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Man har i alle kommuner vedtaget nogle midlertidige retningslinier, som skal gælde for lokalplaners indhold, indtil kommuneplanen bliver vedtaget. Retningslinierne kaldes § 15-rammerne.

3.1 Denne lokalplan ligger inden for et geografisk område, der er omfattet af § 15-rammerne for Frederiksværk kommune. For dette område er der retningslinier om arealanvendelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjder og parkerings- og friarealers størrelser.

Udover bestemmelserne i § 15-rammerne er en del af lokalplanområdet omfattet af tillæg nr. 1. til partiel byplanvedtægt nr. 15 for Karlsgaveområdet. Byplanvedtægtens bestemmelser for lokalplanområdet afløses af bestemmelserne i lokalplanen.

3.2 Fredningsstyrelsen har den 2. marts 1981 ophævet naturfredningslovens 300-m skovlinie og naturfrednings 150-m vejbyggelinie inden for lokalplanens område.

4.0 Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ændringer (udstyknings, 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.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser, forudsat at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.



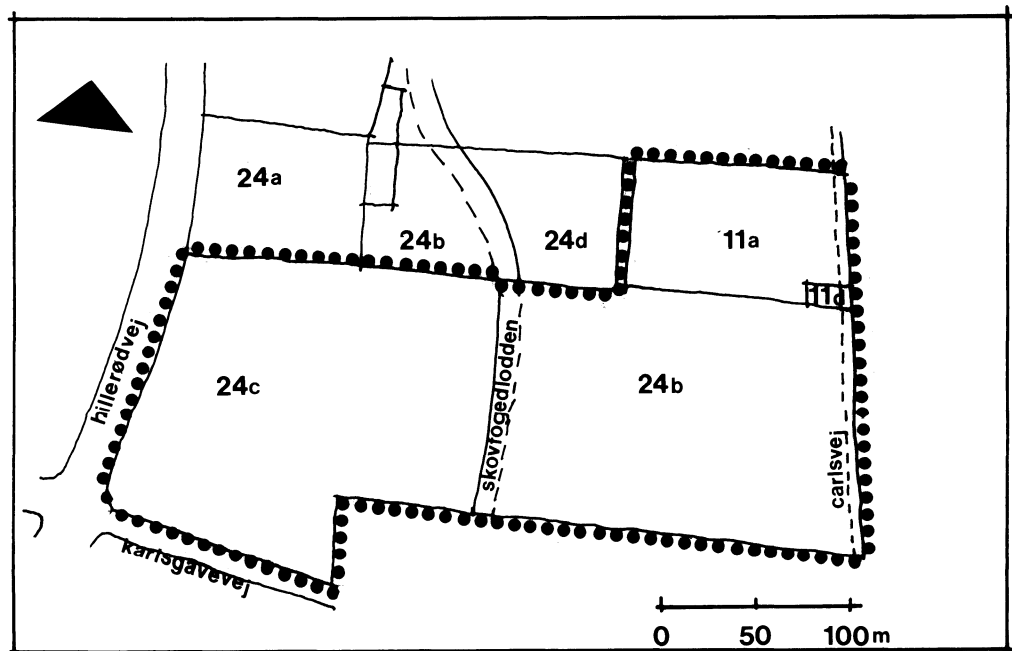
I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

- 1.1 Formålet med lokalplanen er, at der indenfor lokalplanens område sikres mulighed for realisering af et almennyttigt boligbyggeri og beskyttede boliger.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.

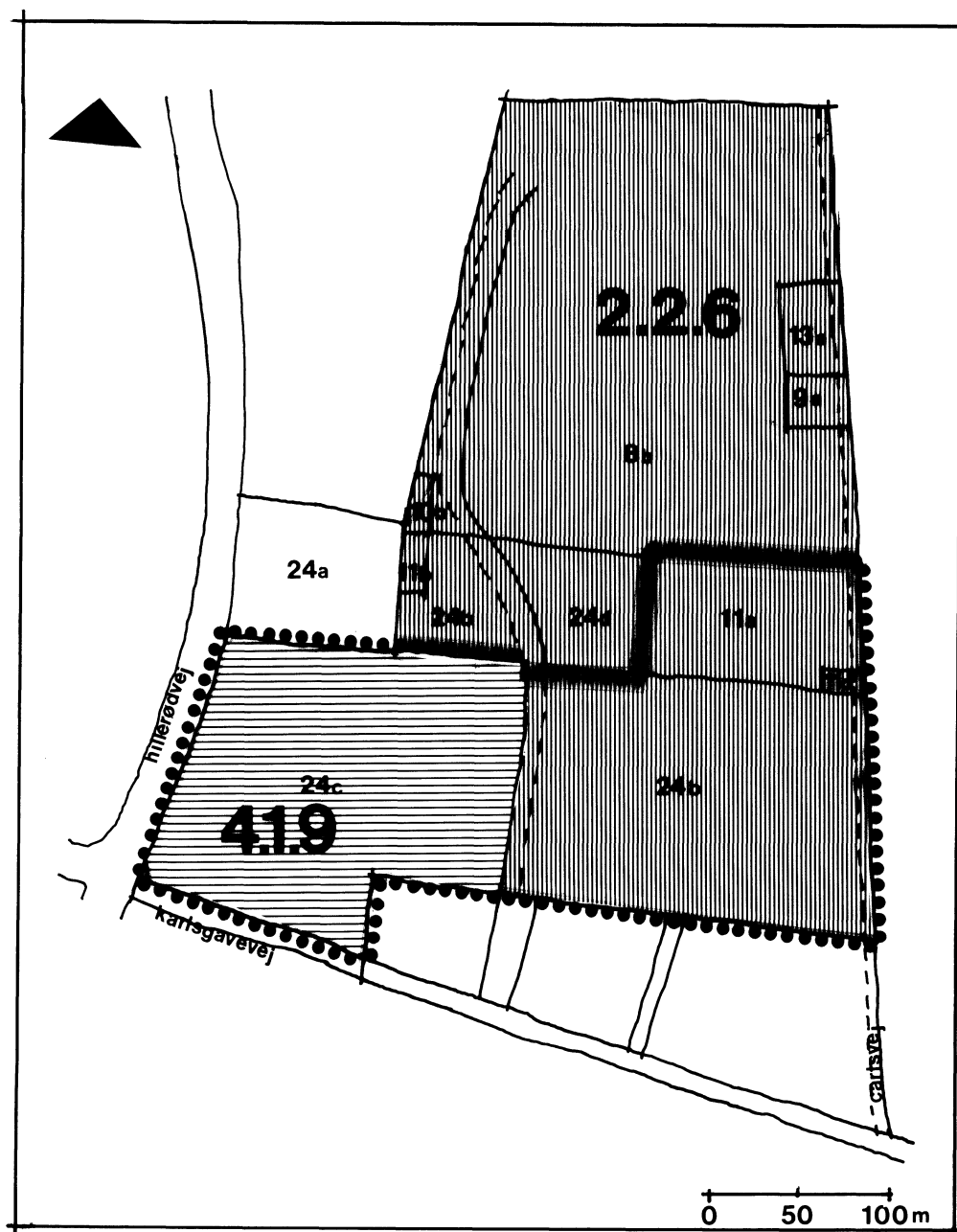
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet på denne side og omfatter matr. nr. 11 a, 11 d, 24 c, og en del af 24 b, af Arresødal Hovedgård.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.



matrikelkort

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Delområde 4.1.9 (se § 15-rammekort på denne side) må kun anvendes til offentlige formål (plejehjem, beskyttede boliger m.m.).
- 3.2 Delområde 2.2.6 (se § 15-rammekort på denne side) må kun anvendes til boligformål, butikformål til områdets daglige forsyning, samt fællesanlæg til betjening af området f.eks. varmecentral, vaskeri m.m.

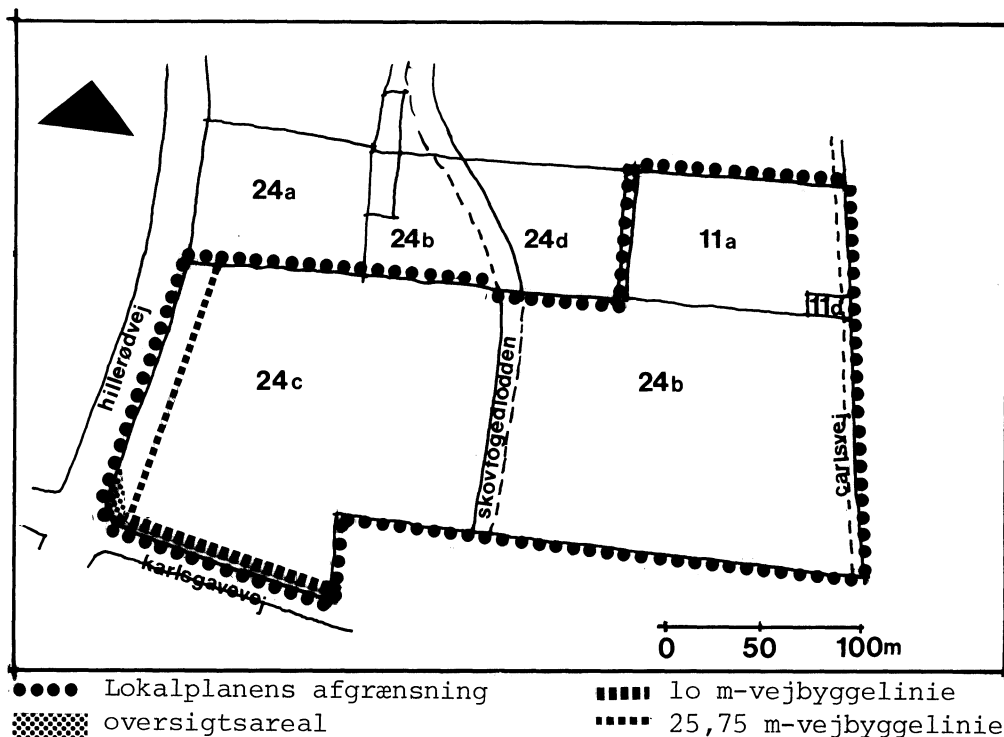


§ 15-rammekort

§ 4 Vej- og stiforhold.

- 4.1 Der udlægges areal til ny vej (a-b) og en vendeplads. Kørebane anlægges i en bredde af 6 m. (se kortbilag 1 bag i heftet).
- 4.2 Der må kun etableres 2 vejoverkørsler ud til Skovfogedlodden.

- 4.3 Ved lokalplanområdets østskel ved Carlsvej fastlægges en bygge-
linie på 7,5 m. fra vejskel.
- 4.4 På hver side af Skovfogedlodden fastlægges en bygge-
linie på 5 m.
- 4.5 Tinglyste bygge-
linier. x)
- 4.6 Regnvandsledning. xx)



§ 5 Parkeringsforhold.

- 5.1 Boligbebyggelsens parkeringspladser udlægges med indkørsel fra Skovfogedlodden og vej a-b, som vist på kortbilag 1. Der skal tilvejebringes mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for delområde 2.2.6 under et.

x) Fodnote: Der gøres opmærksom på, at der på matr. nr. 24 c, langs Hillerødvej er tinglyst 25,75 m vejbyggelinie, målt fra vejmidte. Langs med Karlsgavevej er der tinglyst en vejbyggelinie på 10 m målt fra vejmidte. (Se kortet på denne side).

På matr. nr. 24 c, er der en tinglyst deklaration om oversigtsareal på 440 m², (se kortet på denne side) og en tinglyst deklaration om adgangsbegrænsning langs Hillerødvej.

xx) Fodnote: Ved lokalplanens nordlige skel ved hovedstien er en regnvandsledning beliggende, hvilket man ved placeringen af bebyggelsen må tage hensyn til.

- 6.2 Bygninger i delområde 2.2.6 må ikke opføres i mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3 På lokalplanens område indenfor delområde 2.2.6 må kun opføres bebyggelse som vist på kortbilag 1 bag i heftet, og den skal placeres som angivet.
- 6.4 Til områdets forsyning må endvidere opføres de nødvendige transformerstationer.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Der må ikke opsættes individuelle antenner på bygningerne jævnfør § 9.2.
- 7.2 Såfremt det bliver nødvendigt at etablere en fritstående antennemast, skal den placeres som vist på kortbilag 1.

§ 8 Ubebyggede arealer.

- 8.1 Der skal tilvejebringes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 100% af etagearealet til boligformål for delområde 2.2.6.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.3 Beplantningen på områdets fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med illustrationsplanen (kortbilag 1 bag i heftet).

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 9.1 Den del af matr. nr. 24 b, der er omfattet af lokalplanen, skal beplantes i overensstemmelse med retningslinierne på illustrationsplanen (kortbilag 1 bag i heftet) før bebyggelsen tages i brug.
- 9.2 Bebyggelsen skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

§ 10 Ophævelse af byplanvedtægt.


- 10.1 Det under den 24. juni 1977 af planstyrelsen godkendte tillæg nr. 1 til partiel byplanvedtægt nr. 15 for Karlsgaveområdet i Frederiksværk kommune ophæves indenfor lokalplanens område.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk byråd den
8. april 1980.



F. Behrndtz
borgmester




B. Larsen
kommunaldirektør

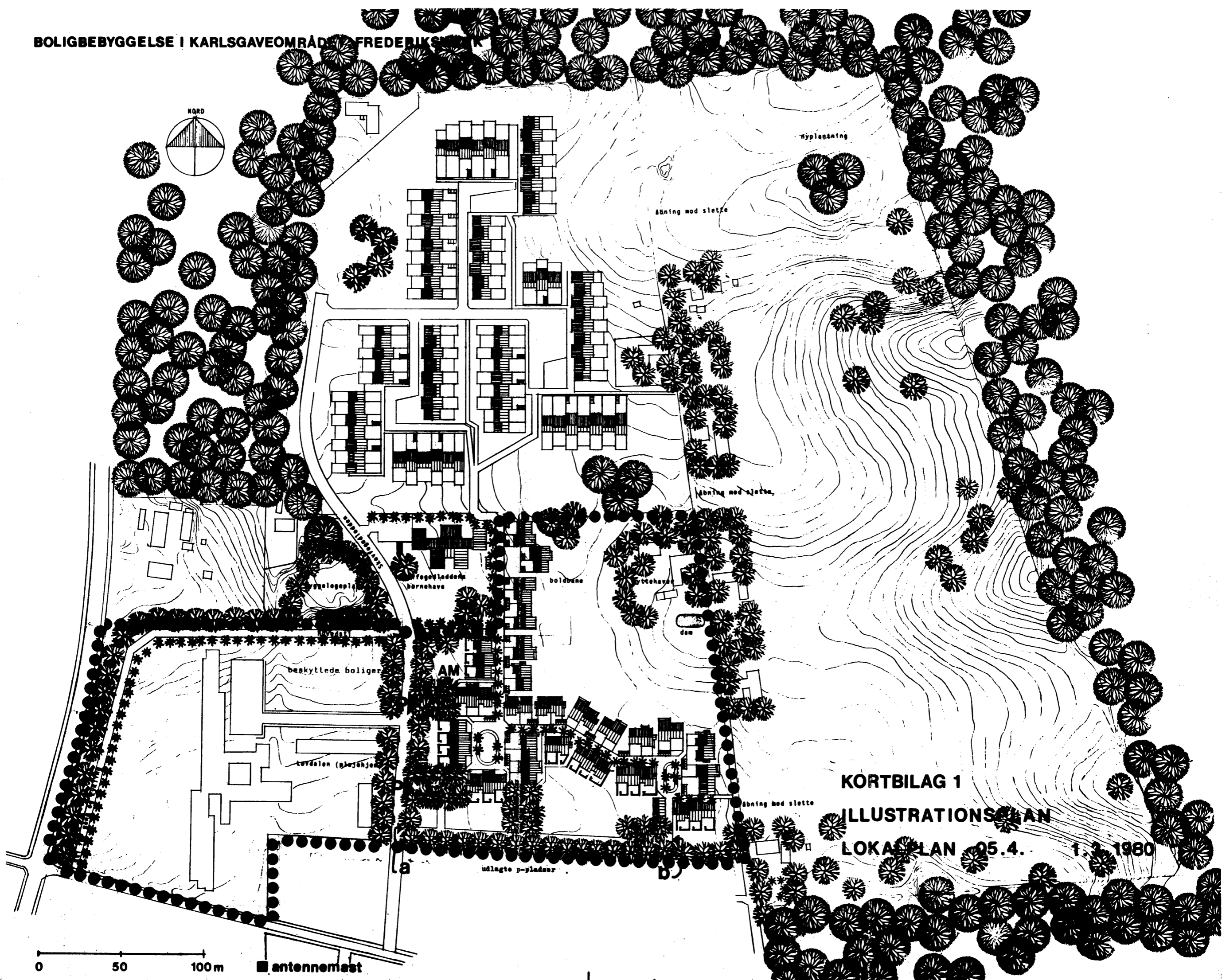
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner endeligt vedta-
get den 30. september 1980.



F. Behrndtz
borgmester



B. Larsen
kommunaldirektør



KORTBILAG 1
ILLUSTRATIONSPLAN
LOKALPLAN 05.4. 1.2.1980

0 50 100 m ■ antennemast