

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 05.9

for Maglehøj og Karlsgave

**Januar 1997**



Frederiksværk  
Kommune

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 850 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

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

**Indholdsfortegnelse**

|                     |      |   |
|---------------------|------|---|
| Indholdsfortegnelse | side | 3 |
|---------------------|------|---|

**Redegørelse**

|  |      |   |
|--|------|---|
| Lokalplanen angår Dem!                     | side | 4 |
| Lokalplanens baggrund                      | side | 4 |
| Lokalplanens formål og indhold             | side | 4 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | side | 4 |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning  | side | 6 |
| Eksisterende forhold                       | side | 7 |
| Lokalplanens retsvirkninger                | side | 7 |

**Bestemmelser**

|  |      |    |
|--|------|----|
| § 1 Lokalplanens formål                        | side | 9  |
| § 2 Lokalplanens område                        | side | 9  |
| § 3 Områdets anvendelse                        | side | 10 |
| § 4 Udstykning                                 | side | 10 |
| § 5 Vej- og stiforhold                         | side | 10 |
| § 6 Ledningsforhold                            | side | 10 |
| § 7 Bebyggelsens beliggenhed                   | side | 11 |
| § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden     | side | 11 |
| § 9 Ubebyggede arealer                         | side | 13 |
| § 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser | side | 13 |
| § 11 Tilsyn og dispensation                    | side | 14 |

**Vedtagelsespåtegning**

|                      |      |    |
|----------------------|------|----|
| Vedtagelsespåtegning | side | 15 |
|----------------------|------|----|

**Bilag**

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Kortbilag 1 | Områdeplan med opdeling |
| Kortbilag 2 | Fredningsforhold        |
| Kortbilag 3 | Vejforhold              |

## Lokalplanen angår Dem!

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner, når den finder det nødvendigt for at sikre en sammenfattende planmæssig udvikling af et område.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

For at sikre borgerne indsigt og medindflydelse på planlægningen fremlægger Byrådet først et forslag til lokalplan.

I fremlæggelsesperioden kan borgere og myndigheder indsende bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Efter fremlæggelsesperiodens udløb bliver forslaget og alle modtagne indlæg behandlet af Byrådet, der herefter kan vedtage lokalplanen endeligt med eventuelle justeringer.

## Lokalplanens baggrund.

I forbindelse med den løbende udarbejdelse af lokalplaner i kommunen er det blandt andet et ønske at få afløst de tilbageværende byplanvedtægter af lokalplaner. Samtidig benyttes lejligheden til at justere og opdatere bestemmelserne, således at de bliver nemmere at arbejde med i det daglige.

## Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at få afløst den eksisterende Partielle Byplanvedtægt nr. 2 med en lokalplan, da en række af vedtægtens bestemmelser ikke længere er tidssvarende, og derfor jævnligt giver anledning til problemer.

Formålet er desuden, at der med en generel justering, tilpasning og opdatering af bestemmelserne vil fremkomme et bedre arbejdsværktøj til brug i kommunens behandling af byggesager og lignende ved at bringe de bygningsmæssige bestemmelser i overensstemmelse med de gældende bygningsreglementer.

Endelig er det formålet at opdele lokalplanområdet i delområder, der tager hensyn til og sikrer karakteren af de forskellige boligområder.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Regionplan 1993.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

### Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

#### 5.5 Ildtornvej og Havtornvej.

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

*a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning,*

*b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 50,*

*c. at bebyggelse ikke opføres med mere end tre etager langs Ildtornvej og fire etager langs Havtornvej, og*

*d. at områdets støjbelastning undersøges nærmere, før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, jf. rammedelens generelle bemærkninger vedr. støj.*

#### 5.6 Karlsgave og Maglehøj.

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

*a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,*

*b. at bebyggelsesprocenten for området under*

*et ikke overstiger 25, og*

*c. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.*

Området er beliggende inden for det i kommuneplanen omfattede støjkortlægningsområde, og ligger i støjbegrænsningsområde II for så vidt angår etagebebyggelsen, og støjbegrænsningsområde III for så vidt angår resten af lokalplanområdet, idet der henvises til støjkortlægningen fra 1993. Det antages, at støjniveauet siden da ikke er blevet højere snarere, at det er faldet.

På den baggrund anses det ikke for nødvendigt med yderligere støjmålinger.

Kommuneplanen fastsætter følgende begrænsninger for lokalplanlægningen i de enkelte støjbegrænsningsområder:

Område I: Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre, at der inden for området ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse.

Område II: Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre, at der inden for området må udlægges arealer til støj følsom anvendelse (dog ikke åben lav boligbebyggelse) under forudsætning af, at byggeriet støjdæmpes som angivet i BR 95 kap. 9.2.

Område III: Inden for området må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse uden begrænsninger. Støj dæmpning for trafikstøj skal ske som angivet i BR 95 kap. 9.2.

### **Partiel Byplanvedtægt.**

På den del af lokalplanområdet, der er beliggende på Frederiksværk Markjorder, gælder Partiel Byplanvedtægt nr. 2 for Maglehøjkvarteret i Frederiksværk Kommune. Vedtægten er vedtaget af Frederiksværk Kommune den 19. marts 1968 og godkendt af Boligministeriet den 17. maj 1968.

Vedtægten har til formål at opdele området i tre delområder til etagebyggeri, almene formål og parcelhusbebyggelse og opstille betingelser for bebyggelsens placering, omfang og udseende.

Der er den 25. september 1974 tinglyst et tillæg til

Partiel Byplanvedtægt nr. 2. Tillægget er vedtaget af Frederiksværk Byråd den 18. december 1973 og godkendt af Miljøministeriet den 23. juli 1974.

Formålet med tillægget er at ændre anvendelsesmuligheden for området udlagt til almene formål til kun at omfatte lokalbutikker og telefoncentral. Der indføres desuden et område til børneinstitutioner og et område til friareal.

### **Lokalplaner.**

Der er inden for lokalplanområdets afgrænsning gældende en lokalplan 05.2 for K.T.A.S. central, Havtornvej. Denne lokalplan berøres ikke af nærværende lokalplan, idet matrikel 11d Frederiksværk Markjorder, for hvilken lokalplan 05.2 gælder, ikke omfattes af nærværende lokalplan.

### **Deklarationer.**

På området er tinglyst følgende parcellerklæring og deklaration:

a. Parcellerklæring fra den 13. juli 1973, gældende for matriklerne fra og med 11f til og med 11u, Frederiksværk Markjorder.

b. Deklaration lyst den 3. december 1969, gældende for matrikler begyndende med 74, Frederiksværk Markjorder.

Herudover er der lyst servitutter og deklarationer til sikring af kloakledninger, og oversigtsarealer m.v. i området.

### **Vandforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der vandforsynes fra De Kommunale Værker.

### **Spildevandsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenummer 320, 321, 409 og 410.

Spildevand skal afledes til renseanlæg, hvorimod tagvand skal ledes til nedsivning.

**Varmeforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er beliggende inden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmforsyning.

**Fællesantenneanlæg.**

Lokalplanområdet er forsynet med hybridnet nedlagt af EFFO. Der er ikke tilslutningspligt til hybridnettet.

**Lokalplanens forhold til anden lovgivning****Lov om planlægning.**

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler og procedurer for planers udarbejdelse og indhold.

*Kapitel 1 Formål:*

*§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.*

*§ 2 Loven tilsigter særlig,*

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,*
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,*
- 3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,*
- 4) at forureningen af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og*
- 5) at offentligheden i videst mulig omfang indrages i planlægningsarbejdet.*

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

*Kapitel 2a. Planlægning af kystområderne:*

*§ 5a Landets kystområder skal søges friholdt fra bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærheden.*

*stk 2. Miljøministeren skal følge udviklingen og anvende beføjelserne til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.*

*stk 3. Kystnærhedszonen, der omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne, fremgår af kortbilag til loven.*

For så vidt angår lovens kap. 2a Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone, og lokalplanen ikke ændrer på dette forhold.

**Lov om naturbeskyttelse.**

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

I henhold til fredningskendelse af 29. juni 1937 er der fredet et antal levende hegn beliggende på jordvolde. Hegnene er af varieret bredde og højde og med en varieret sammensat bevoksning, dog domineret af tjørn. Hegnene mod syd (Søgården) og øst (Maglehøj) er de kraftigste med en højde på 3-7 meter og en bredde på 1-2 meter. De øvrige hegn er lavere og ud for enkelte parceller beskåret kraftigt. Hegnene er beliggende i området som markeret på kortbilag 2.

Umiddelbart udenfor lokalplanområdet ligger der 2 gravhøje; Maglehøj og Lille Maglehøj, hvis 100 meter beskyttelseslinier berører følgende 14 matrikler i området begyndende med 74: aæ, be, bf, bg, bh, bi, bk, bl, bu, bv, bx, by, bz og bæ, Frederiksværk Markjorder, som markeret på kortbilag 2.

Maglehøj er desuden fredet i henhold til fredningskendelse af 13. maj 1950. Fredningen omfatter en 40 meter bred zone af matriklerne 74aæ,

74bf, 74bg, 74bh, 74bi, 74bx og 74by, Frederiksværk Markjorder, som markeret på kortbilag 2.

### **Byggeloven.**

Byggeloven gælder for alt byggeri, og der skal foreligge byggetilladelse forinden, der bygges nyt, eller tilbygges efter gældende bygningsreglementers bestemmelser.

### **Museumsloven.**

I medfør af museumslovens kap. VI, § 26 skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

### **Eksisterende forhold.**

Lokalplanområdet kan opdeles i tre forskellige delområder, der hver især er præget af en bestemt boligtype/bebyggelsesmåde.

Ved Ildtomvej og Havtomvej ligger 9 etageboligblokke, opført i årene 1972 og 1976, i tre og fire etager. I 1995-1996 blev ejendommene gennemgribende renoveret med ny facadebeklædning, nye lukkede altaner og tegltag i stedet for de oprindelige flade tage. Der er i samme periode desuden opført et fælleshus ved hjørnet af Havtomvej og Kristtomvej. I dette område ligger også områdets eneste nærbutik.

Området ved Bukketomvej og Kristtomvej er et parcelhuskvarter opført i begyndelsen af halvfjerdserne. Kvarteret er opbygget omkring to stamveje uden direkte adgang fra de enkelte ejendomme, og en række korte blinde sideveje, hvortil ejendommene har adgang. Mellem de blinde veje og parallelt med stamvejene er der etableret et finmasket stisystem til de bløde trafikanter. I det sydvestlige hjørne af området ligger en børneinstitution, der er opført i forbindelse med etageboligerne på Havtomvej og Ildtomvej.

I området langs Karlsgavevej er der en række meget gamle ejendomme fra forrige århundrede og ind i begyndelsen af dette århundrede. Området er først blevet fuldt udbygget i halvtredserne og treserne. Kvarteret er opbygget med sideveje ud til Karlsgavevej og direkte adgang fra ejendommene

til alle veje uanset deres trafikale status. Der er ikke udlagt egentlige stier til bløde trafikanter i området, men en større del af ejendommene er dog placeret på blinde vejstykker.

### **Lokalplanens retsvirkninger.**

#### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.**

Fra det tidspunkt, forslaget til lokalplanen bliver offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse (dog højst et år) må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, hvilket fremgår af § 17 i planloven. Efter udløbet af indsigelsesfristen, som angivet i følgeskrivelsen og inden endelig godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, såfremt de ikke strider mod lokalplanen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der er indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte forslag. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelse ikke ske, før de pågældende har haft lejlighed til at udtale sig. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal forslaget ud til ny høring.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter indsigelsesfristens udløb, bortfalder forslaget til lokalplan.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse.

#### **Lokalplanens endelige retsvirkninger.**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser. Ligeledes skal ændringer i ejendommens anvendelse være i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.



**Bestemmelser**

I henhold til Lov om planlægning, nr. 388, lovbestemt ændring nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1 Lokalplanens formål.**

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at få afløst den eksisterende Partielle Byplanvedtægt nr. 2 med en lokalplan, da en række af vedtægtens bestemmelser ikke længere er tidssvarende, og derfor jævnligt giver anledning til problemer.
- 1.2 Formålet er desuden, at der med en generel justering, tilpasning og opdatering af bestemmelserne vil fremkomme et bedre arbejdsværktøj til brug i kommunens behandling af byggesager og lignende.
- 1.3 Endelig er det formålet at opdele lokalplanområdet i delområder, der tager hensyn til og sikrer karakteren af de forskellige boligområder.

**§ 2 Lokalplanens område.**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag, og omfatter følgende matrikelnumre:

11a, 11e, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u og 11x.

74c, 74d, 74e, 74f, 74g, 74h, 74i, 74k, 74l, 74m, 74n, 74o, 74p, 74q, 74r, 74s, 74t, 74u, 74v, 74x, 74y, 74z, 74æ, 74ø, 74aa, 74ab, 74ac, 74ad, 74ae, 74af, 74ag, 74ah, 74ai, 74ak, 74al, 74am, 74an, 74ao, 74ap, 74aq, 74ar, 74as, 74at, 74au, 74av, 74ax, 74ay, 74az, 74aæ, 74aø, 74ba, 74bb, 74bc, 74bd, 74be, 74bf, 74bg, 74bh, 74bi, 74bk, 74bl, 74bm, 74bn, 74bo, 74bp, 74bq, 74br, 74bs, 74bt, 74bu, 74bv, 74bx, 74by, 74bz, 74bæ, 74bø, 74ca, 74cb, 74cc, 74cd, 74ce, 74cf, 74cg, 74ch, 74ci, 74ck, 74cl, 74cm, 74cn, 74co og

74cp.

Alle af Frederiksværk Markjorder.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

Desuden omfattes følgende matrikelnumre af Arresødal Hovedgaard, Vinderød Sogn:

12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v og 12x.

18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 18r og 18s.

19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q og 19t.

20b, 20c, 20d, 20e, 20f, 20g, 20h, 20i, 20k, 20l, 20m, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20t, 20u, 20v, 20x, 20y, 20z og 20æ.

21a, 21b, 21d, 21e, 21f, 21g, 21h, 21i, 21k, 21l, 21m, 21n, 21o, 21p, 21q, 21r, 21s, 21t, 21u, 21v og 21x.

22b, 22c, 22d, 22e, 22f, 22g, 22h, 22i, 22k, 22l, 22m og 22n.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i fire delområder, A, B, C og D, som vist på kortbilag 1.

Område A omfatter matriklerne 11a, 11e og 11x alle af Frederiksværk Markjorder.

Område B omfatter matriklen 11u af Arresødal Hovedgaard, Vinderød Sogn.

Område C omfatter alle matrikler begyndende med 74, samt fra og med nr. 11f til og med nr. 11t af Frederiksværk Markjorder.

Område D omfatter alle matrikler, der ikke er omfattet af område A, B eller C.

**§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

**3.1 Område A:**

3.1.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg og offentlige institutioner.

3.1.2 Matriklerne 11a og 11e, må anvendes til etageboligbyggeri med de dertil nødvendige småbygninger og fælleshus for områdets bebyggelse. Der må ikke indrettes nogen form for erhverv i området, se dog 3.1.3, udover erhverv, der almindeligvis drives i beboelseslejligheder, når erhvervet drives i tilknytning til indehavers beboelseslejlighed. Kvarterets præg af boligkvarter må ikke brydes, og erhvervet må ikke fremkalde behov for parkering, der ikke er til stede på den pågældende ejendom.

3.1.3 Matrikel 11x må anvendes til butikformål.

**3.2 Område B:**

3.2.1 Områdets anvendelse fastlægges til kollektive anlæg og offentlige institutioner primært for områdets beboere.

**3.3 Område C:**

3.3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for at drive liberalt erhverv. Ejendommene må kun anvendes til erhverv, når det drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver. Erhvervet må ikke fremkalde behov for parkering, der ikke er til stede på den pågældende ejendom.

**3.4 Område C og D:**

3.4.1 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een familie.

**3.5 Område D:**

3.5.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for at drive liberalt erhverv og håndværkserhverv, der ikke ved røg,

støj, møg eller lignende er til gene for de omboende. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver.

**3.6.1 Fælles for alle områder:**

3.6.1 Inden for området kan opføres transformestationer eller andet til kollektiv forsyningsvirksomhed, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

**§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

**4.1 Område A og B:**

4.1.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 1500 m<sup>2</sup>.

**4.2 Område C og D:**

4.2.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 800 m<sup>2</sup> eller med mindre facadelængde end 20 m.

**§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 Vejadgang og parkeringspladser til institutionerne i område B skal ske via Havtomvej som markeret på kortbilag 3.

5.2 Der er udlagt byggelinie langs sydsiden af en del af Kristtomvej i en afstand af 10 meter fra vejmidte som markeret på kortbilag 3.

**§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

6.2 Bebyggelsen skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

**§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

boelseshus skal der gøres rede for, hvor en fremtidig garage eller carport kan placeres på ejendommen.

**7.1 Område A:**

7.1.1 Der kan ikke opføres yderligere etageboligbebyggelse i området.

7.1.2 Garager, udhuse, småbygninger, cykelskure og lignende kan placeres på grundene under iagttagelse af, at de harmonerer med de omkringliggende bygninger og området i øvrigt.

**7.2 Område B:**

7.2.1 Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet bebyggelsesplan for hele området. Bebyggelsen skal planlægges med naturlig tilknytning til hovedstianlægget i område A.

**7.3 Område C:**

7.3.1 Bebyggelsen må kun placeres med facaden parallelt med eller vinkelret på nærmeste vejlinier.

7.3.2 Udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garagebygninger.

7.3.3 Boliger, garager og carporte må ikke opføres nærmere skel mod vej og vendeplads end 5 meter.

7.3.4 Andre småbygninger, herunder også udhuse under 10 m<sup>2</sup>, kan i henhold til bygningsreglementets bestemmelser placeres andre steder under iagttagelse af, at de harmonerer med de omkringliggende bygninger og området i øvrigt.

**7.4 Område D:**

7.4.1 Al bebyggelse i området skal placeres med hovedyermure og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang. I tvivlstilfælde skal bygningsretningen, fastlægges således, at der opnås størst mulig harmoni for kvarteret som helhed.

**7.5 Område C og D:**

7.5.1 Ved ansøgning om byggetilladelse til nyt be-

**§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Bebyggelsesprocenter og højder.

**8.1 Område A:**

8.1.1 Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 50%.

8.1.2 Mod Ildtornvej, omfattende 7 blokke, må bebyggelsen ikke opføres med mere end 3 etager uden udnyttet tagetage. Mod Havtornvej, omfattende 2 blokke, må bebyggelsen ikke opføres med mere end 4 etager uden udnyttet tagetage.

Øvrig bebyggelse, herunder bebyggelse til butikformål og fælleshus, må ikke opføres med mere end een etage uden udnyttet tagetage.

**8.2 Område B:**

8.2.1 Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25%.

8.2.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end een etage uden udnyttelig tagetage.

**8.3 Fælles for C og D:**

8.3.1 Bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom må ikke overstige 25%.

8.3.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

**8.4 Område C:**

8.4.1 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 6,5 meter over et af Byrådet fastlagt niveauplan.

8.4.2 Stueetagens gulvplan må ikke overstige et af Byrådet fastlagt niveauplan med mere end 0,3 meter.

## Øvrige bestemmelser.

## 8.5 Område A:

8.5.1 Tage må kun udformes som sadeltage evt. med valm. Taghældning skal være mellem 20 og 45 grader.

8.5.2 Tage skal på al ny bebyggelse og ved totalfornyelse af eksisterende tagbelægning belægges med røde teglsten eller røde betontagsten.

8.5.3 Bebyggelsens facader skal fremstå som facademur i gule teglsten eller pudsede, vandskurede eller lignende behandlet mur i farverne gul og hvid. Der kan herudover suppleres med bånd og mindre partier i andre farver. Garager skal fremstå som facademur eller træbeklædning i de samme farver som bebyggelsen i øvrigt.

8.5.4 Udhuse og andre småbygninger kan udføres i andre materialer og i farver, som harmonerer med bygningen og området i øvrigt.

8.5.5 Ingen form for skiltning og reklamering på bygningerne må finde sted, med undtagelse af de i paragraf 3.1.3 nævnte butikker.

## 8.6 Område B:

8.6.1 Tage må kun udføres som sadeltage eller shedtag. Taghældning skal være mellem 20 og 30 grader.

8.6.2 Tage må ikke belægges med reflekterende materialer eller med materialer i andre farver end rød, brun, sort eller grå.

8.6.3 Bebyggelsens facader skal fremstå som teglsten i farverne rød eller gul eller træ i jordfarver. Vinduer, døre og lignende kan males i andre farver.

8.6.4 Garager, udhuse og andre småbygninger skal opføres med facader, som nævnt i paragraf 8.6.3.

8.6.5 Der må på de enkelte ejendomme kun skiltes med vejledende skilte, der er nødvendige til ejendommens anvendelse. De skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

## 8.7 Område C og D:

8.7.1 Tage må kun udformes som sadeltage. Taghældning skal være mellem 20 og 50 grader. Undtaget herfra er tilbygninger til eksisterende ejendomme med andre taghældninger samt udestuer og lignende.

8.7.2 Tage skal belægges med teglsten i farverne rød eller brun, betontagsten i farverne rød, brun eller sort, eternit i farverne rød, brun eller sort eller med skifer i farverne sort eller brun. På ejendomme med flade tage kan der anvendes tagpap.

8.7.3 Bebyggelsens facader skal fremstå som teglsten i farverne rød, gul, hvid og brun, pudsede eller malede facader i farver, der ikke virker afstikkende i området.

8.7.4 Garager og udhuse skal opføres med facader, der svarer til beboelsesbygningens facader. Tagbelægning kan udover de i paragraf 8.7.2 nævnte materialer ske med tagpap.

8.7.5 Øvrige småbygninger kan udføres i andre materialer og i farver, som harmonerer med bygningen og området i øvrigt.

8.7.6 Der må kun skiltes i forbindelse med et i paragraf 3.3.1 nævnt erhverv og da kun efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

8.7.7 Der kan med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde tillades brug af PVC- eller andre plastplader som tagbelægning.

## 8.8 Område D:

8.8.1 Ejendomme, der har eller tidligere har haft stråtag, kan desuden belægges med strå udover de i paragraf 8.7.2 nævnte tagmaterialer.

## 8.9 Fælles for alle områder:

8.9.1 Parabolantenner med en diameter over 80 cm må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

**§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

**9.1 Område A:**

9.1.1 Der skal sikres mulighed for udlæg af parkeringspladser i henhold til gældende bygningsreglement dog mindst svarende til en parkeringsplads pr. bolig.

9.1.2 I forbindelse med de i paragraf 3.1.3 nævnte butikker skal der sikres mulighed for udlæg af een parkeringsplads pr. 40 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

9.1.3 Der må kun opsættes hegn mellem de enkelte ejendomme efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.1.4 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke anvendes til gårdsplads, parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som have eller fælles grønne områder.

9.1.5 Skiltning i området må kun finde sted i forbindelse med orienterende skilte for bebyggelsen. Se også 9.1.6.

9.1.6 Facadeudsmykning og opsætning af reklameskilte, markiser m.v. i forbindelse med de i paragraf 3.1.3 nævnte butikker skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

**9.2 Område B:**

9.2.1 Parkering til de på ejendommen beliggende institutioner skal inden for disses åbningstid finde sted i område A i henhold til paragraf 5.1.

9.2.2 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke anvendes til gårdsplads eller lignende skal udlægges til grønt fællesområde.

9.2.3 Der må på de enkelte ejendomme kun skiltes med vejledende skilte, der er nødvendige til ejendommens anvendelse.

**9.3 Fælles for område C og D:**

9.3.1 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.

9.3.2 Hegning må i såvel naboskel som vejskel kun etableres som levende hegn, der må støttes at et indtil 1,25 meter højt ståltrådshegn. Det levende hegn skal dog senest 4 år efter etablering være mindst i højde med et eventuelt ståltrådshegn. I område D må der dog hegnes med hegn i træ i op til 1,80 meter mod nabo.

9.3.3 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke anvendes til gårdsplads, parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som have.

9.3.4 Der må kun skiltes i forbindelse med et i paragraf 3.3.1 nævnt erhverv og da kun efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

**9.4 Fælles for alle områder:**

9.4.1 Inden for lokalplanens område må der ikke udover af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg samt hensættelse af kølbåde, uindregistrerede køretøjer, samt skurvogne og containere, der ikke anvendes til sit egentlige formål.

9.4.2 Der må ikke foretages oplag, der efter Byrådets skøn er skæmmende.

9.4.3 Synlige antenner, parabolantener, master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

9.4.4 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.

**§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

10.1 Bestemmelser i deklARATIONER og servitutter, der er i strid med lokalplanen, ophører med at have gyldighed.

10.2 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel Byplanvedtægt nr. 2 for Maglehøj kvarteret i Frederiksværk kom-

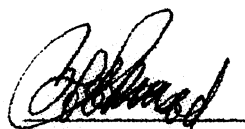
mune og Tillæg til Partiel Byplanvedtægt nr. 2  
for Maglehøj kvarteret.

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

**Vedtagelsespåtegning.**

Således vedtaget som forslag til Lokalplan 05.9 for Maglehøj og Karlsgave, af Frederiksværk Byråd den 14. maj 1996.



H.C. Mønsted  
borgmester

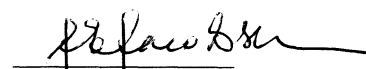


Jens Jacobsen  
kommunaldirektør

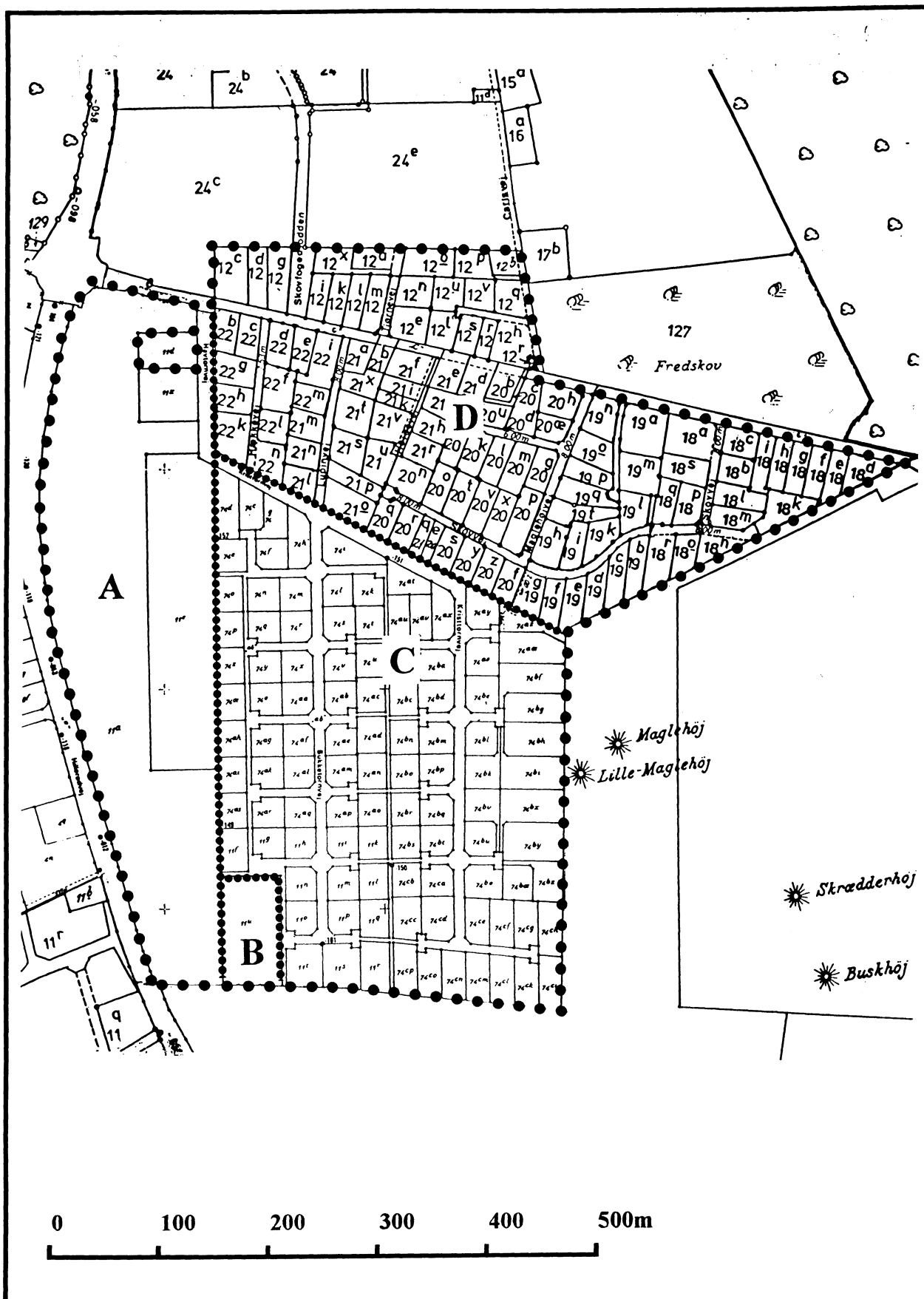
Således endeligt vedtages som Lokalplan 05.9 for Maglehøj og Karlsgave, af Frederiksværk Byråd den 10. december 1996.



H.C. Mønsted  
borgmester



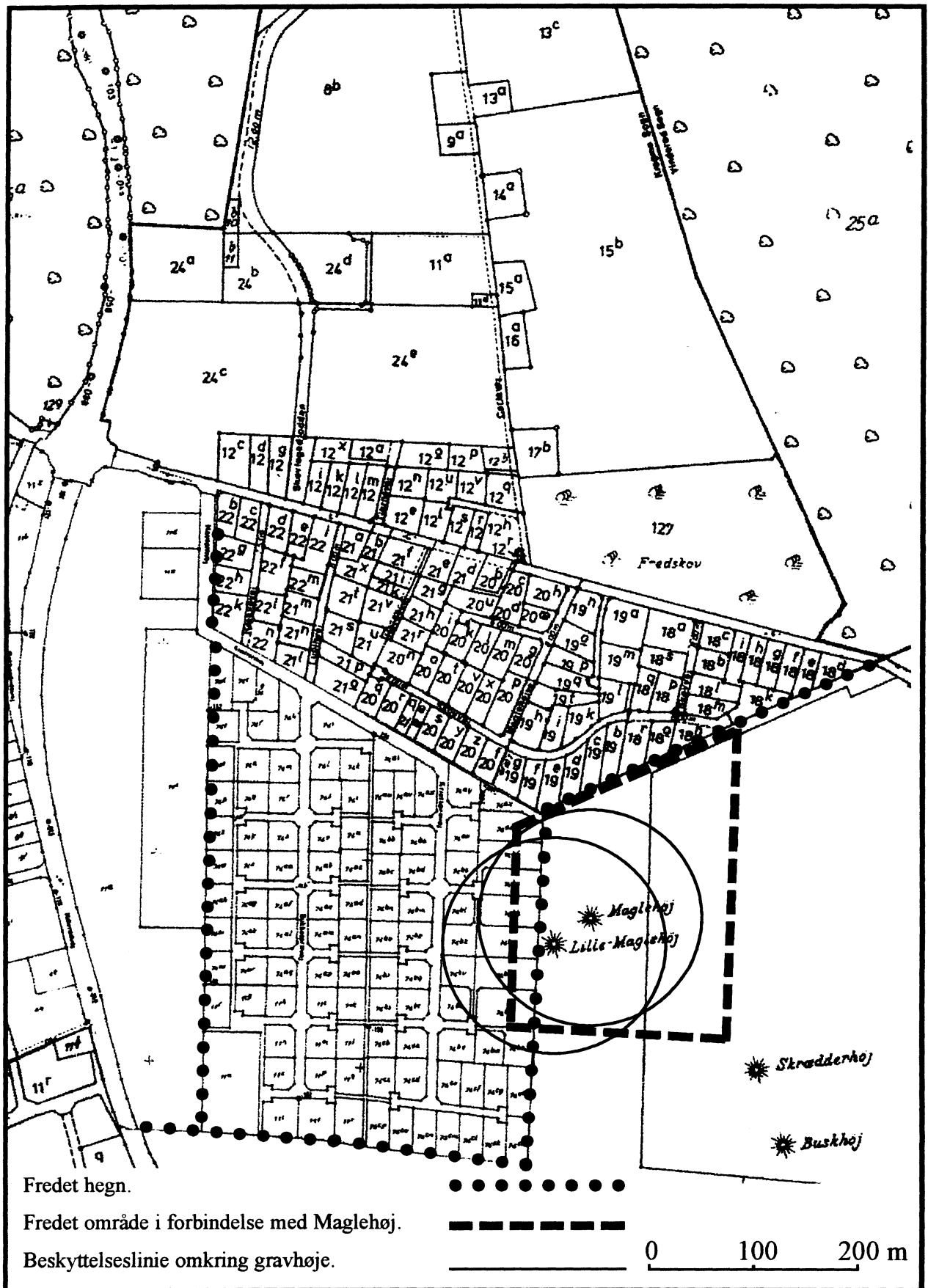
Jens Jacobsen  
kommunaldirektør



Områdeplan med opdeling

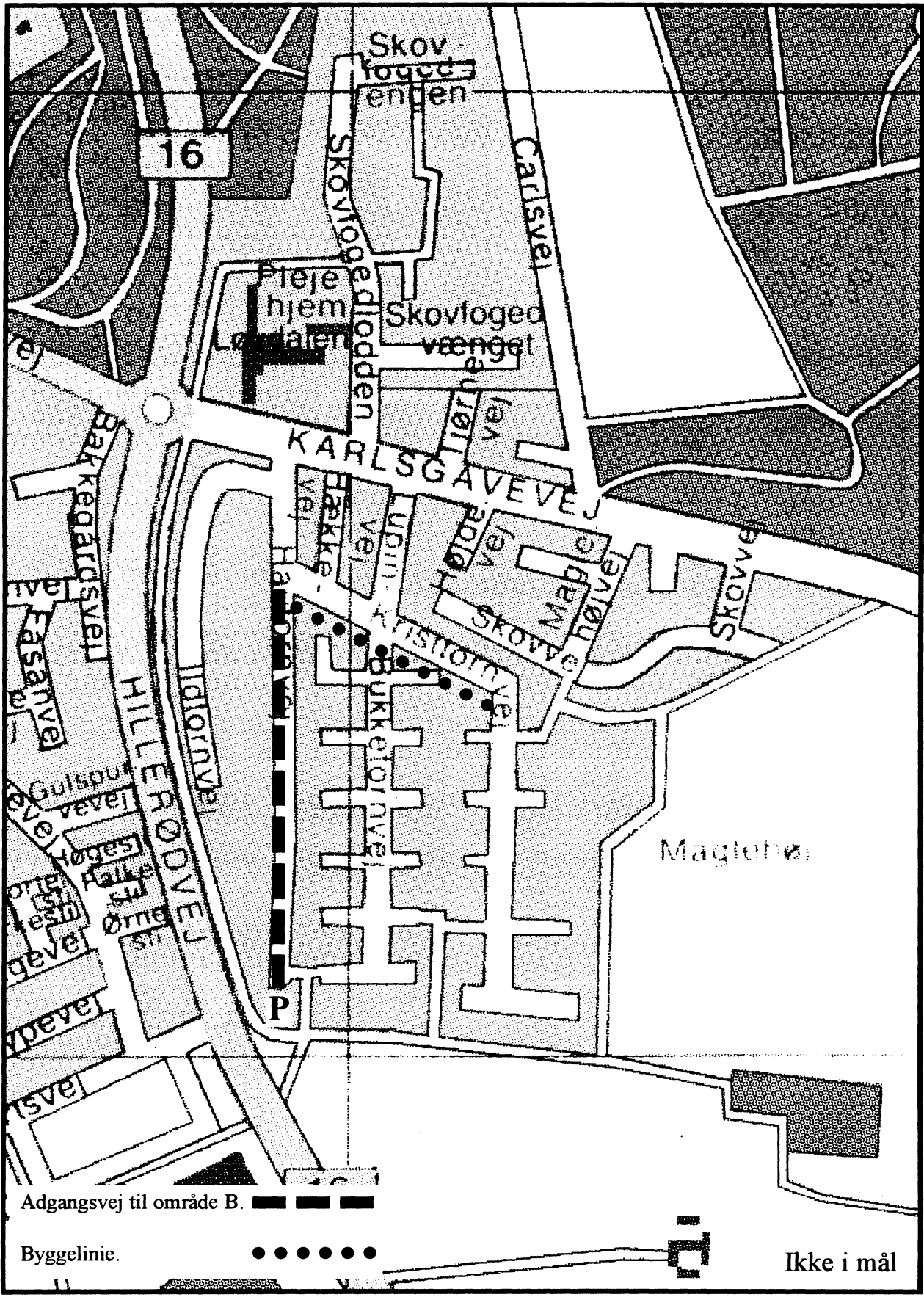
Kortbilag 1





Fredningsforhold

Kortbilag 2



Vejforhold

Kortbilag 3