



# Lokalplan 06.10

for overførsel af landzoneareal i forbindelse med udbygning af Statoil i Kregme

**September 1994**



## Lokalplanen angår Dem !

Byrådet er forpligtet til at udarbejde en lokalplan, før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang, eller før der sker andre væsentlige fysiske ændringer i det bestående miljø.

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.

## 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.

## Indholdsfortegnelse.

Lokalplanen angår Dem !	side	2
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side	2
Indholdsfortegnelse	side	3

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens formål og indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens forhold til lovgivningen	side	7
Lokalplanens retsvirkninger	side	8

### Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side	9
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	side	9
§ 3 Vej- og stiforhold	side	9
§ 4 Områdets anvendelse	side	9
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	side	10
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	10
§ 7 Ledningsforhold	side	10
§ 8 Ubebyggede arealer	side	10
§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder	side	11
§ 10 Ibrugtagning	side	11
§ 11 Dispensation	side	11

<b>Vedtagelsespåtegning.</b>	side	12
------------------------------	------	----

### Bilag

Kortbilag 1:	Oversigtskort.
Kortbilag 2:	Del af matrikelkort.
Kortbilag 3:	Illustrationsplan.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i Frederiksværk kommune.

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

Lokalplan 06.10

## Lokalplanens baggrund.

I forlængelse af hele problematikken omkring trafiksanering af hovedlandevejen gennem Kregme er der opstået ideer omkring forlægning af Kappelhøjvej til den ny rundkørsel ved Hillerødvej/Frederikssundsvej samt ændring af Statoil Servicestation.

Statoil A/S har til Frederiksværk Kommune fremsendt to forslag til ændring og nyopførelse af Statoil Servicecenter i Kregme.

Udvalget for Teknik og Miljø har på mødet den 11. april 1994 behandlet sagen. Udvalget besluttede, at Statoil meddeles, at forslag 1 godkendes.

Statoils forslag indebærer genanvendelse af eksisterende bygninger, opførelse af nye bygninger, anlæg af nye overkørsler til den forlagte Kappelhøjvej m.v., samt visse andre nyanlæg.

## Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanen har til formål at muliggøre realiseringen af et nyt servicecenter på Statoil i Kregme.

Lokalplanen er desuden udarbejdet med det formål at overføre et areal fra landzone til byzone.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejadgang, områdets anvendelse, samt forhold vedrørende bygningers placering, udseende m.v.

Lokalplanen pålægger ejeren før ibrugtagning at etablere et beplantningsbælte med hegn mod syd-øst.

Terrænregulering samt etablering af beplantning skal ske i nært samarbejde med Frederiksværk Kommune for at varetage de natur- og fritidsmæssige interesser bedst muligt.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning.

### Regionplan 1993.

I foråret 1990 igangsatte Frederiksborg Amt arbejdet med at udpege landskabeligt værdifulde områder. Arbejdet mundede ud i Regionplantillæg nr. 2 til Regionplan 1989. Regionplantillæggets bestemmelser er indarbejdet i Regionplan 1993.

Det åbne land inddeles i tre interessezoner efter de forskellige områders visuelle landskabelige værdi.

I Regionplan 1993 er det åbne land øst for Kregme udpeget som områ-

## Lokalplan 06.10

de beliggende i landskabelig interessezone 1: "Meget værdifulde landskaber".

For områder beliggende i landskabelig interessezone 1: "Meget værdifulde landskaber" gælder, at de:

*"... skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og bymæssige anlæg. Skovplantninger, nye råstofgrave og tekniske anlæg som højspændingsledninger, affaldsanlæg m.v. kan kun undtagelsesvis placeres i disse områder, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn taler derfor, og skal i givet fald placeres og udformes under afgørende hensyntagen til de landskabelige værdier. Jordbrugsmæssigt nødvendige bygninger og anlæg bør placeres under hensyntagen til de landskabelige forhold."*

I Regionplan 1993 udpeges også en række "Friluftsområder". Friluftsområder omfatter de grønne kiler, kystkilerne, de friluftsmæssige interesseområder og rekreative støttepunkter. Friluftsområderne knyttes sammen af et grønt stinet.

De friluftsmæssige interesseområder er områder, som på grund af deres geologiske, kulturhistoriske, biologiske og landskabelige værdier rummer særlige oplevelsesmuligheder. Tilgængeligheden til områderne kan forbedres under hensyntagen til de udpegede interesser.

I Regionplan 1993 er det åbne land øst for Kregme udpeget som område beliggende i "friluftsområde".

## Kommuneplan 1982 - 1992.

I Kommuneplan 1982 - 92, hvis gyldighedsperiode er udvidet til 1994, fastlægges rammerne for lokalplanlægning i de enkelte delområder.

Kommuneplan 1982 - 1992 inddeler kommunen i henholdsvis byzoner, sommerhusområder og det åbne land. Lokalplanområdet er beliggende dels i byzone og dels i landzone. Matr.nr. 7x og 7u Kregme By, Kregme er begge beliggende i byzone.

På grund af de særlige rekreative landskaber er det åbne land ind delt i:

- a) landområder af største interesse: Zone I,
- b) landområder af stor interesse: Zone II,
- c) det åbne land i øvrigt.

Lokalplanrådets landzoneareal er beliggende i zone I. Dette betyder, at eventuel ny bebyggelse samt fremtidig beplantning skal planlægges med størst mulig hensyntagen til de landskabelige værdier.

## Lokalplan 06.10

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Det er derfor en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvori lokalplanrammernes afgrænsning ændres.

Forslaget til tillæg til kommuneplanen offentliggøres samtidig med forslaget til lokalplanen.

Efter endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10 ses, at hele lokalplanområdet er beliggende i område "06.12 Kregme". Af rammerne fremgår bestemmelserne for lokalplanens indhold. For det respektive område gælder følgende:

### **06.12 Kregme.**

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg og offentlige institutioner samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,*
- b. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage,*
- c. at den ældre del af områdets karakteristiske bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi bevares,*
- d. at ny bebyggelse og nye anlæg i den ældre del af området får en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.*

## **Forslag til Kommuneplan 1994 – 2006.**

Byrådet i Frederiksværk Kommune har den 10. maj 1994 vedtaget Forslag til Kommuneplan 1994 – 2006.

Kommuneplan 1994 – 2006 er fremlagt i offentlig høring i perioden 18. maj 1994 til den 10. august 1994.

Kommuneplan 1994 – 2006 vil efter endelig vedtagelse afløse Kommuneplan 1982 – 1992 samt tillæg udarbejdet i henhold til denne.

## **Vandforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kregme Sogns Vandværk's forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk.

Lokalplan 06.10

## **Spildevandsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

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

## **Varmeforsyningsplan.**

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

## **Lokalplanens forhold til lovgivningen.**

### **Planloven.**

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

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

Planloven tilsigter særlig,

- at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,*
- at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,*
- at forureningen af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og*
- at offentligheden i videst mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

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

### **Kystnærhedscirkulæret.**

Miljøministeriets cirkulære om planlægning og administration af kystområderne omfatter de kystnære arealer inden for en afstand af

Lokalplan 06.10

3 km fra kysten.

Nærværende lokalplans område er beliggende inden for 3 km fra kysten og er omfattet af kystnærhedscirkulærets bestemmelser.

Baggrunden og formålet med kystnærhedscirkulæret er at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at de funktioner i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

For den kommunale planlægning for kystnærhedszonen er fastsat, at der i princippet kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse.

Ved anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanområdet er ikke synligt fra Roskilde Fjord, og området omkranses på to sider af bymæssig bebyggelse.

Visualisering i dette tilfælde findes ikke nødvendigvis i medfør af beliggenheden.

## **Landbrugsloven.**

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves på landzonearealet, der indgår i udvidelsen af servicecenteret.

Ophævelse af landbrugspligten skal ske i henhold til Landbrugslovens § 4.

## **Lokalplanens retsvirkninger.**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkedes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.



# Bestemmelser

---

## Lokalplan 06.10

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

at områdets anvendelse fastlægges dels til boligformål og dels til et servicecenter,

at overføre et areal fra landzone til byzone, og

at sikre, at terrænregulering og beplantning udføres på en måde, der tilgodeser områdets naturværdier og herunder udsigten ved Kregme Kirke.

### § 2 Lokalplanens område og zonerforhold.

2.1 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 7u, 7x og del af 7cx alle Kregme By, Kregme.  
Se kortbilag 2.

2.2 Matr.nr. 7u og 7x begge Kregme By, Kregme er beliggende i byzone.  
Matr.nr. 7cx Kregme By, Kregme er beliggende i landzone.  
Lokalplanrådets areal af matr.nr. 7cx Kregme By, Kregme overføres fra landzone til byzone ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.  
Herefter er hele lokalplanområdet beliggende i byzone.

### § 3 Vej- og stiforhold.

3.1 Fremtidig adgang til området skal ske som vist på kortbilag 3.

### § 4 Områdets anvendelse.

4.1 Delområde 1.  
Området må kun anvendes til boligformål.

4.2 Delområde 2.  
Området må kun anvendes til servicecenter, og herunder salg af benzin, bilvask, kiosk m.v.

# Bestemmelser

---

## Lokalplan 06.10

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 5.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 5.3 Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflade, skilte, lysstandere eller lignende må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.4 Bygninger, anlæg, m.v. skal respektere den pålagte vejbyggelinie på 25,75 meter fra vejmidten samt hjørneafskæringen ved Kappelhøjvej.

### § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 6.1 Skiltning og facadeudsmykning må kun finde sted med Byrådets tilladelse.
- 6.2 Der må ikke etableres tekniske anlæg eller anvendes materialer til udvendige bygningssider og tagflader, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

### § 7 Ledningsforhold.

- 7.1 Alt spildevand undtagen tagvand skal ledes til offentligt renseanlæg.
- 7.2 Tagvand skal ledes til nedsivning.
- 7.3 Bebyggelse m.v. skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

### § 8 Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på 5,0 m, som vist på kortbilag 3. Beplantningen skal bestå af Hvidtjørn, Navr, Avnbøg og Saragentsæble i blanding 25 % af hver art.  
Beplantningen skal efter 3 år være i god vækst i sluttet kultur i mindst 2 meters højde.  
Efterfølgende tillades, at beplantningsbæltet holdes i en højde på 4 - 6 meter.

# Bestemmelser

---

## Lokalplan 06.10

- 8.3 Udendørs oplag må ikke finde sted uden for de dertil indrettede pladser.
- 8.4 Udendørs oplagspladser skal afgrænses med et 1,8 m højt plankeværk eller lignende.
- 8.5 Terrænreguleringer på mere end 0,5 m må kun foretages med Byrådets tilladelse.

### **§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder.**

- 9.1 I medfør af Lov om offentlige veje kræver udvidelse af tank-anlægget vejbestyrelsens tilladelse.
- 9.2 I medfør af landbrugsloven skal landbrugspligten ophæves for den del af matr.nr. 7cx Kregme By, Kregme, der er omfattet af lokalplanens bestemmelser.
- 9.3 I medfør af Museumslovens kapitel 6, § 26 skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fund skal anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

### **§ 10 Ibrugtagning.**

- 10.1 Forinden ny bebyggelse m.v. tages i brug, skal følgende være bragt i orden:
  - a. Den matrikulære sammenlægning af matr. nr. 7u og del af 7cx, Kregme By, Kregme skal være godkendt af Kort- og Matrikelstyrelsen.
  - b. Beplantningsbæltet, som angivet i § 8.2, skal være etableret.
  - c. Før nybyggeri m.v. på Servicecenteret igangsættes, skal Byrådet godkende projekt for bebyggelsen samt for indretning af ubebyggede arealer, herunder indretning af parkeringsarealer.

### **§ 11 Dispensation.**

- 11.1 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 11.2 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

# Vedtagelsespåtegning

---

Lokalplan 06.10

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 14. juni 1994.

sign.  
Frode Behrndtz  
borgmester

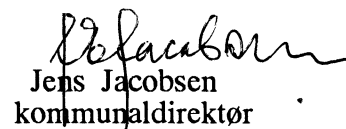
sign.  
Jens Jacobsen  
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget var fremlagt i offentlig høring i perioden den 22. juni 1994 til den 22. august 1994.

Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 13. september 1994.



Frode Behrndtz  
borgmester



Jens Jacobsen  
kommunaldirektør

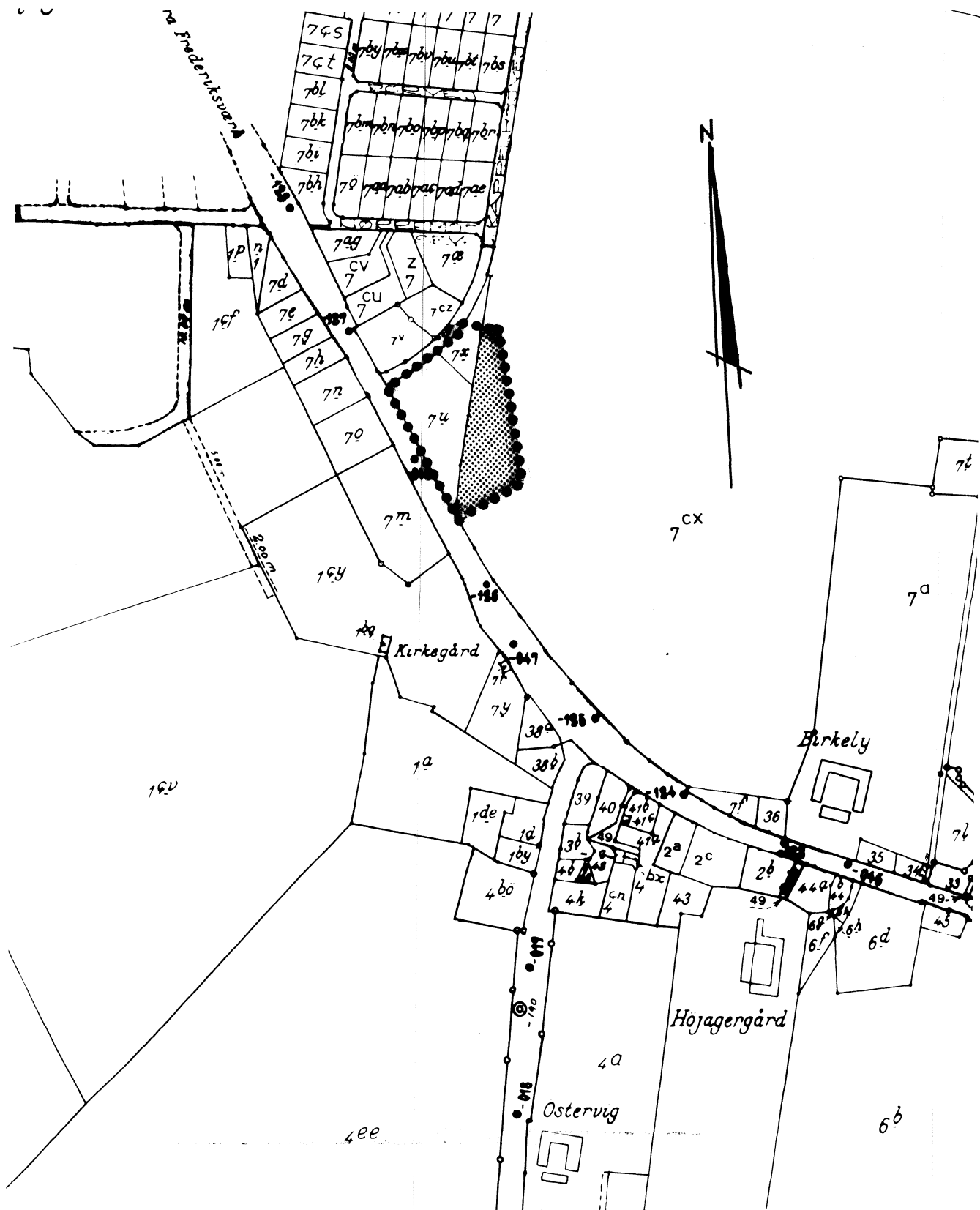


**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE**

**Oversigtskort.**  
 Lokalplan 06.10 for overførsel af landzoneareal  
 i forbindelse med udbygning af Statoil i Kregme.

Bilag 1.

september 1994



AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE.

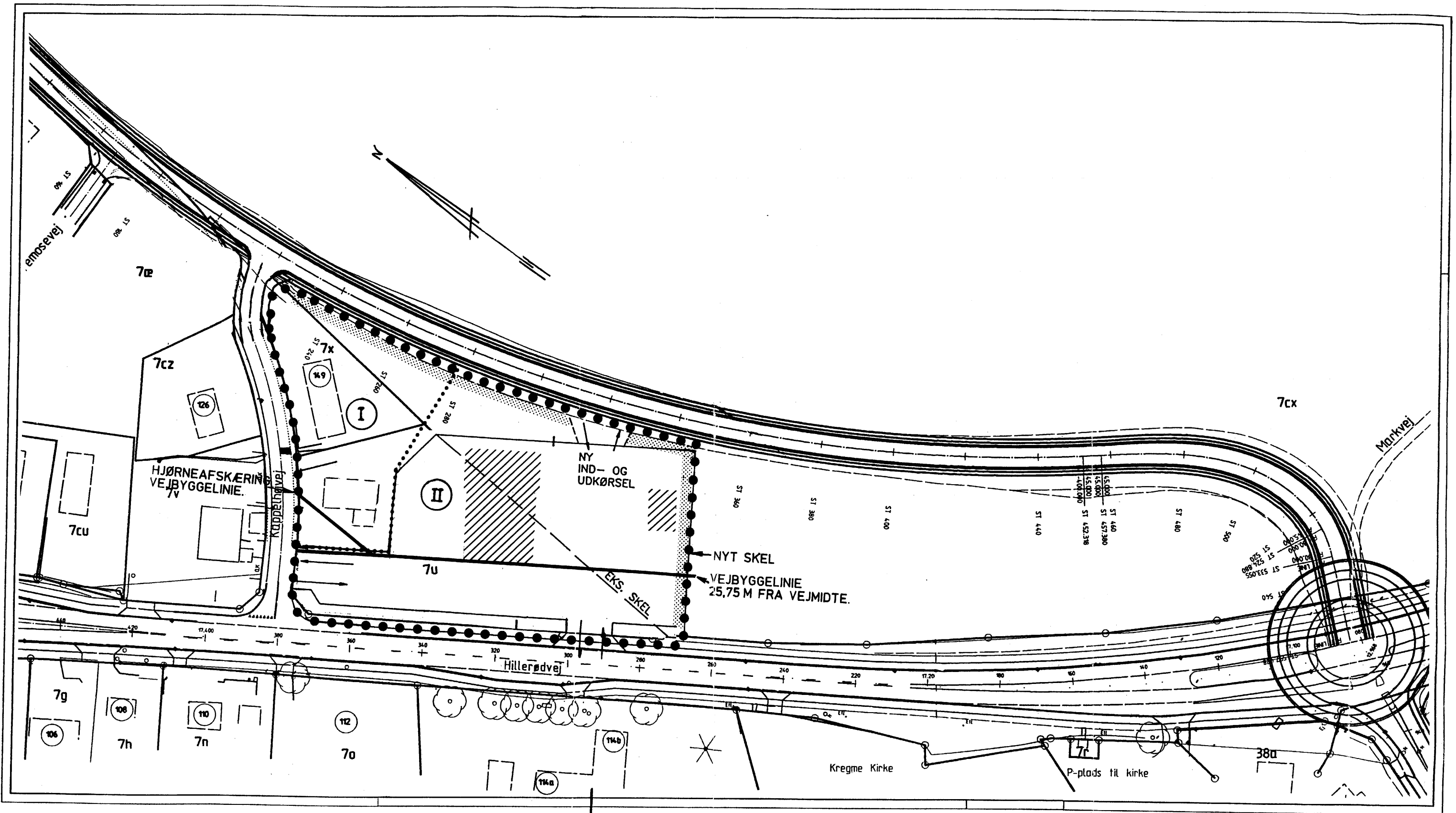
0 100 200 m

**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE**

**Del af matrikelkort**  
 Lokalplan 06.10 for overførsel af landzoneareal  
 i forbindelse med udbygning af Statoil i Kregme.

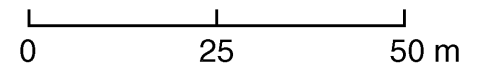
Bilag 2.

september 1994



▨ PRINCIP FOR PLACERING AF FREMTIDIGT SERVICECENTER.

- ● ● LOKALPLANENS AFGRENSNING.
- ..... DELOMRÅDE AFGRENSNING.



..... PLANTEBÆLTE 5 METER BREDT.

<b>FREDERIKSVÆRK KOMMUNE</b>		
<b>Illustrationsplan</b>		
Lokalplan 06.10 for overførsel af landzoneareal i forbindelse med udbygning af Statoil i Kregme.		
Bilag 3.	september 1994	