



# Lokalplan 07.8

for boligområder og grønne områder ved Kildemosegård-  
Duedyssegård

**Oktober 1981**



FREDERIKSVÆRK KOMMUNE

Lokalplan 07.8 for boligområder og grønne områder omkring Kildemosegård og Duedyssegård.

Udarbejdet af bygningsforvaltningen i Frederiksværk kommune i samarbejde med tegnestuen Vandkunsten.

Kompagnistræde 39, 1208 København K.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### DEL A Redegørelse

---

	Side
1.0 Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplaner	I
2.0 Lokalplanens formål og indhold	I
3.0 Lokalplanens forhold til anden planlægning	V
4.0 Lokalplanens retsvirkninger	VI

### DEL B Lokalplan nr.07.8

---

	Side
§ 1 Lokalplanens formål	1
§ 2 Afgrænsninger	1
§ 3 Områdernes anvendelse	3
§ 4 Udstykninger	6
§ 5 Veje, stræder, stier og parkeringspladser	7
§ 6 Tekniske anlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 9 Ubebyggede arealer	21
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
§ 11 Grundejerforening	26
§ 12 Vedtagelsespåtegning	27

Kortbilag	1
"	2
"	3
"	4
"	5

1.0 I den nordlige del af Ølsted, omkring Kildemosegård og Duedyssegård tænkes anlagt nye boligområder, et institutionsområde og et offentligt grønt område. Før disse planer kan virkeliggøres, skal der ifølge kommuneplanloven udarbejdes en lokalplan, der giver borgerne mulighed for at orientere sig om planerne og eventuelt påvirke dem gennem alternative forslag, indsigelser mm.

## 2.0 Lokalplanens formål og indhold.

Hovedformålet med lokalplanen er at skabe vel-fungerende boligområder med såvel funktionelle som visuelle kvaliteter.

Ligeledes er det formålet at sikre mulighederne for udbygning af diverse lokale institutioner i nær tilknytning til såvel eksisterende som fremtidige boligområder.

Med placeringen af de ny boligområder omkring Kildemosegård sker der en afrunding af eksisterende bolig- og erhvervsområder. De nordligste områder omkring Duedyssegård udgør et selvstændigt bykvarter, dog udformet således, at det er knyttet til den eksisterende bydannelse.

Ved udarbejdelsen af planen er der lagt vægt på, at eksisterende terrænforhold respekteres i videst muligt omfang, samt at der opnås en klar afgrænsning mellem de nye områder og det omliggende landskab.

Ligeledes har det været et ønske at holde en kile af det omgivende landskab åben helt ind til bymidten.

Ved placeringen og udformningen af boligområderne er det i videst muligt omfang tilstræbt at give den enkelte bolig en nær placering til såvel landskab som friarealer.

Udformningen af trafiksystemet er sket under hensyntagen til, at cyklister og gående kan færdes

så sikkert som muligt i boligområderne. Ved anlæg af trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger på boligvejene søges biltrafikken dæmpet mest muligt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for, hvad der må bygges indenfor de enkelte områder, hvad bygningerne må anvendes til, samt hvorledes de skal udføres.

Ligeledes er der bestemmelser for, hvorledes veje, stræder, parkeringspladser og stier i de enkelte områder skal udføres, og hvorledes den fremtidige beplantning i såvel boligområderne, institutioneområdet som på friarealerne skal ske.

Område Ia omfatter arealerne langs Hovedgaden mellem Kildemosegård og Kildebovej, som anvendes til boligformål. Der forventes ikke umiddelbart noget nyt boligbyggeri i området, så bestemmelserne vil udelukkende være gældende for senere boligbyggeri samt byggeri af garager, carporte, udhuse og lignende i området.

Bestemmelserne omfatter et forslag til fremtidig regulering af udkørselsforholdene fra en del af områdets parceller.

Område Ib omfatter arealerne langs Hovedgaden mellem Kildemosegård og krydset med Byvej, samt arealerne mellem krydset og vandværket.

Området anvendes i dag som blandet bolig- og erhvervs/detailhandelsområde, og lokalplanen fastholder denne anvendelse.

Lokalplanen angiver bestemmelser for, hvor meget der fremover må bebygges på de enkelte grunde, samt hvorledes en eventuel udbygning skal udformes.

Indenfor området udstykkes 2 nye parceller.

Område IIa og IIb er beliggende henholdsvis vest og øst for Kildemosegård.

Områderne skal fremtidigt være boligområder bestående af småparceller med énfamiliehuse.

I område IIa er der 6 parceller, i område IIb er der 11 parceller.

Lokalplanen indeholder en retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan samt bestemmelser for byggeriets omfang og udseende. Herunder bl.a. at bygninger i område IIa skal opføres i 1 etage og i område IIb i 1½ etage.

I område IIb er reserveret et areal, hvor beboerne i område IIa, IIb og IIc kan lade opføre et fælleshus.

Vejene i områderne udføres med trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger, således at vejene fungerer som lege- og opholdsområder efter færdselslovens § 40.

Område IIc omfatter et areal syd for banen med tilkørsel fra Kildebovej. Området skal fremtidigt være boligområde bestående af småparceller med dobbelthuse.

Ialt kan der opføres 10 boliger.

Lokalplanen indeholder en retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan samt bestemmelser om byggeriets omfang og udseende. Herunder bl.a. at bygninger skal opføres i 2 etager samt, at facader mod banen skal udføres i teglsten.

Ligeledes skal garager sammenbygges med beboelsesbygninger.

Disse forhold skal sikre, at såvel boligarealerne samt haverne mod syd ikke bliver belastet af støj fra banen.

Område II d omfatter arealet umiddelbart nord for Kildemosegård.

Arealet udlægges som friareal for de fremtidige beboere i område IIa, IIb og IIc.

Lokalplanen indeholder retningslinjer for, hvor-

ledes området kan indrettes med legepladser og lignende, samt hvorledes der kan beplantes på arealerne.

Område IIe og II f omfatter et større areal beliggende nord og vest for Duedyssegård.

Området skal fremtidigt være boligområde bestående af dobbelthuse og fritliggende parcelhuse.

Indenfor området kan opføres 34 boliger som dobbelthuse og 40 boliger som énfamiliehuse.

Lokalplanen indeholder en retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan samt bestemmelser for byggeriets omfang og udseende. Herunder bl.a. at dobbelthuse skal opføres som trempelhuse med udnyttet tagetage, samt at huse på øvrige parceller skal opføres i én etage.

Boligvejene i området udføres med trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger, således at vejene og torvene fungerer som lege- og opholdsområder. Parkering til dobbelthusene sker på torvene, medens parkering til øvrige huse sker på de enkelte parceller.

Område III omfatter arealerne omkring Duedyssegård.

Området skal fremtidigt være institutionsområde indeholdende bl.a. plejehjem, beskyttede boliger, børneinstitutioner og værksteds/fritidslokaler.

Lokalplanen indeholder retningslinjer for, hvordan og hvor meget der kan bygges indenfor området. Herunder bl.a., at bygninger skal opføres i max. 1½ etagers højde.

Område IV omfatter arealerne mellem det fremtidige institutionsområde og boligområde II f samt et mindre areal nord for område II e.

Området skal fremtidigt være offentligt grønt område for såvel nye som hidtidige beboere i bydelen. Byparken kan henligge som dyrknings- og græsningsareal indtil ca. 2/3 af boligerne i område II e & II f

er opført. Herefter skal det overgå til egentligt friareal, som anlægges og vedligeholdes af kommunen.

Indenfor området kan opføres et fælleshus, som primært skal være til brug for beboerne i område IIe og II f.

Lokalplanen indeholder retningslinjer for, hvorledes der i området kan indrettes legepladser og lignende, samt hvorledes der kan beplantes i arealerne.

Den nordligst beliggende del er reserveret til eventuelle fremtidige vindkraftanlæg.

Herudover tænkes arealerne omkring møllerne anvendt til landbrugsformål.

### 3.0 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Som en midlertidig ordning - indtil kommuneplanen bliver vedtaget og dermed bliver retningsgivende for indholdet af lokalplaner, har man for dele af kommunen fået godkendt nogle retningslinjer for lokalplaners indhold.

Disse retningslinjer kaldes § 15-rammerne.

På nogle punkter er indholdet af lokalplanen ikke i overensstemmelse med indholdet i § 15-rammerne. Arealerne omkring Duedyssegård ændrer status fra område med åben lav boligbebyggelse til henholdsvis område med blandet lav boligbebyggelse, offentlige anlæg og offentlige friarealer.

En del af § 15-rammernes område med blandet bolig og erhverv overføres til henholdsvis område til offentligt friareal og område til institutionsbyggeri.

For en del af lokalplanens område Ib gælder, at bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller er hævet til 60% fra de i § 15-rammerne angivne 25% for åbent lavt boligbyggeri og 30% for blandet bolig og erhverv.



Herudover indgår et areal i lokalplanområdet som i dag ligger i landzone, og derfor ikke er indeholdt i § 15-rammerne. Arealet er beliggende sydvest for Duedyssegård. Arealet overføres til byzone.

En del af de tidligere byzonearealer, de nordlige og vestlige dele af matr. nr. 9x nordvest for Duedyssegård, føres tilbage til landzone.

Som følge af disse forhold kræves der en ændring af zonegrænsen og et tillæg til § 15-rammerne.

Til nærværende lokalplan er knyttet tillæg nr. 13 til § 15-rammerne, der godkendtes af Hovedstadsrådet ved skrivelse af 26. juli 1982.

Endelig må udstykning og bebyggelse af matr.nr.: 8a, 9a, 9e, 9x, og 9y ikke foretages før landbrugsministeriet har ophævet landbrugspligten.

#### 4.0 Lokalplanens retsvirkninger.

##### Fremtidig udstykning, bebyggelse og anden anvendelse:

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges 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 m.v., der er indeholdt i planen.

#### 4.1 Dispensationer.

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

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

#### 4.2 Ekspropriation og erstatning.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme (helt eller delvist) eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse. Det betyder, at ejerne efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

#### 4.3 Andre retsvirkninger.

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

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

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

at angive retningslinier for områdernes udstykning og udbygning som henholdsvis boligområde, blandet bolig-og erhvervsområde, institutionsområde samt områder til offentlige formål.

at sikre en udstykning og udbygning som giver såvel nye som eksisterende boligområder nær tilknytning til det omgivende landskab og større egentlige friarealer.

at sikre en præcis afgrænsning af det nye bykvarter mod det åbne landskab.

at angive retningslinier for bebyggelsen og de ubebyggede områders placering, omfang og udformning, således at de nye områder sikres helhed og karakter.

at fastlægge placering og dimensionering af veje, P-pladser og stier.

at angive bestemmelser vedrørende hegning, beplantning, befæstelser og belysning.

at foranledige oprettelse af grundejerforeninger.

## § 2 AFGRÆNSINGER OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på fig. 1 samt på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8<sup>ae</sup>, 8<sup>af</sup>, 8<sup>n</sup>, 8<sup>o</sup>, 8<sup>p</sup>, 8<sup>s</sup>, 8<sup>u</sup>, 8<sup>v</sup>, 8<sup>x</sup>, 9<sup>b</sup>, 9<sup>i</sup>, 9<sup>l</sup>, 9<sup>m</sup>, 9<sup>n</sup>, 9<sup>p</sup>, 9<sup>q</sup>, 9<sup>r</sup>, 9<sup>s</sup>, 9<sup>u</sup>, 9<sup>v</sup>, 9<sup>y</sup>, 17<sup>b</sup>,

9a

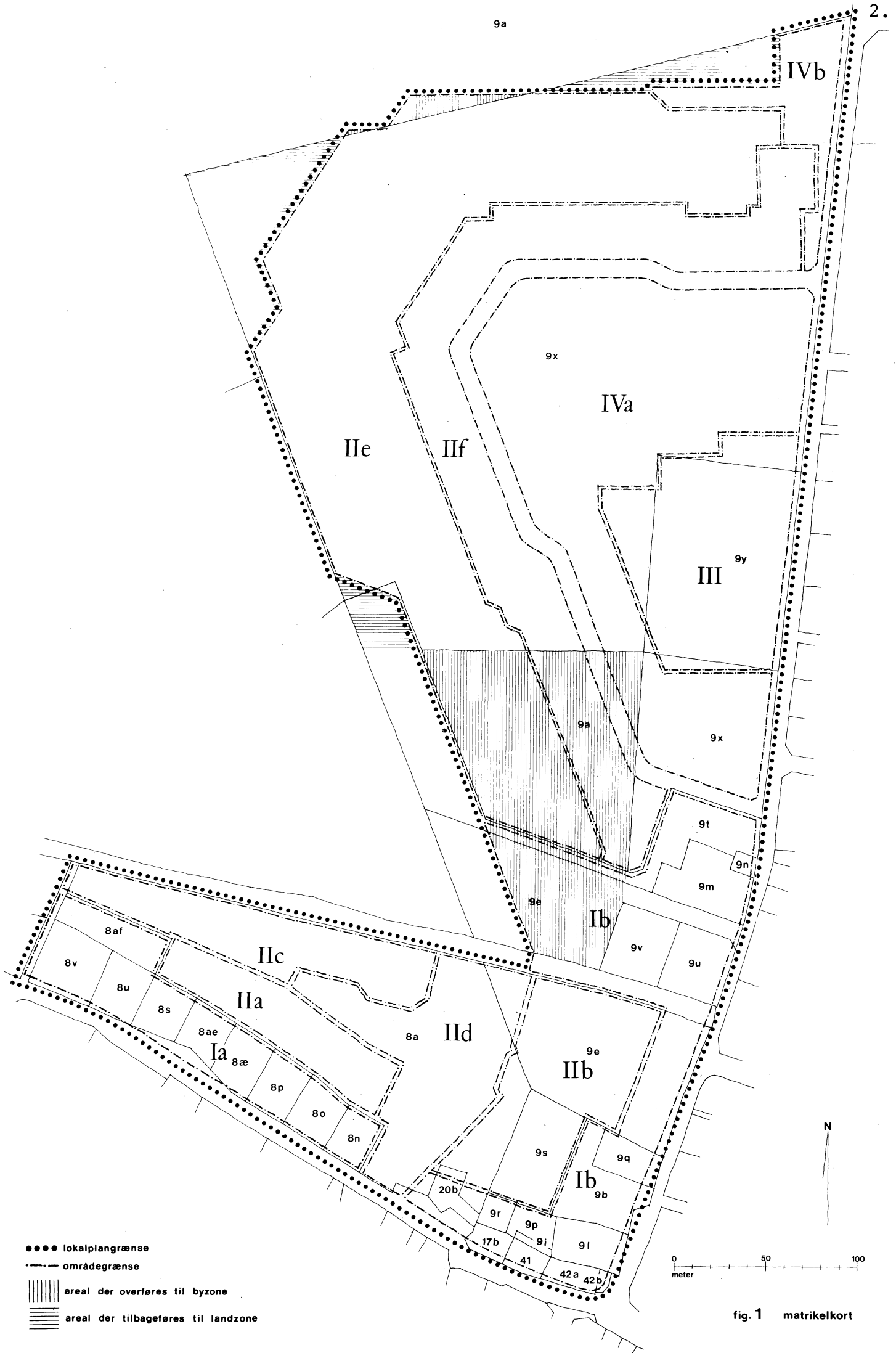


fig. 1 matrikelkort

20<sup>b</sup>, 41, 42<sup>a</sup> og 42<sup>b</sup> samt dele af matr. nr. 8<sup>a</sup>, 9<sup>a</sup>, 9<sup>e</sup>, 9<sup>t</sup> og 9<sup>x</sup> af Ølsted by og sogn, samt alle parceller der efter den 1.6.1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme og er beliggende indenfor lokalplanområdet.

- 2.2 Lokalplanen opdeles i 11 områder, som vist på fig. 1 samt vedhæftede kortbilag 1.
- I: Eksisterende bolig- og erhvervsområder.  
 II: Nye boligområder.  
 III: Off. formål, institutionsområde.  
 IV: Off. formål, bypark.

Område I underdeles i områderne: Ia og Ib.

Område II underdeles i områderne: IIa, IIb, IIc, IId, IIe og IIf.

Område IV underdeles i områderne: IVa og IVb.

- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres det på fig. 1 med lodret skravering viste areal til byzone, og det vandret skraverede areal tilbageføres til landzone.

### § 3 OMRÅDERNES ANVENDELSE

- 3.1 For område Ia, IIa, IIb, IIc, IIe og IIf gælder følgende:
- 3.1.1 Områderne må kun anvendes til boligformål samt fællesanlæg.
- 3.1.2 Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse, bestående dels af fritliggende og dels af dobbelthuse.
- 3.1.3 På hver parcel må kun opføres eller indrettes én bolig, med mindre andet godkendes af byrådet.

3.1.4 Ejendommene må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed.

Byrådet kan dog tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder, under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende i form af gener som rystelser, støj, røg, støv, lugt eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.1.5 Indenfor det på kortbilag 1 med ★ markerede byggefelt kan der opføres bebyggelse indeholdende fællesfaciliteter for områdets beboere, såsom fælleslokaler, hobbyværksted, legerum og lign..

3.2 For område Ib gælder følgende:

3.2.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål.

3.2.2 Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed og detailhandel.

3.2.3 På hver parcel må kun opføres eller indrettes én bolig samt bebyggelse til erhvervsformål.

- 3.2.4 Der må indenfor området kun udøves virksomhed, som ikke, eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af støj, røg, støv, lugt eller som på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
- 3.2.5 Den på kortbilag 1 med ▲ markerede parcel reserveres til anlæg for kollektiv varmforsyning. Såfremt der indenfor hele lokalplanområdet etableres individuel varmforsyning (jvf. dog §§ 6.4 eller 6.5), ophæves arealreservationen.
- 3.3 For område IID gælder følgende:
- 3.3.1 Området skal anvendes som fælles friareal for beboerne i område IIa, IIb, IIc.
- 3.3.2 Området må ikke bebygges.
- 3.4 For område III gælder følgende:
- 3.4.1 Området må kun anvendes til offentlige formål, som institutionsbyggeri.
- 3.4.2 Indenfor de enkelte byggefelter, som er vist på kortbilag 1, kan der opføres bebyggelse til ovennævnte formål samt enkelte boliger, såfremt disse anvendes i forbindelse med driften af områdets institutioner.
- 3.5 For område IVa gælder følgende:
- 3.5.1 Området må kun anvendes til offentlige formål som grønt område, festplads o.lign.
- 3.5.2 Indenfor det på kortbilag 1 med ★ markerede byggefelt kan opføres bebyggelse indeholdende fællesfaciliteter for beboerne, såsom fælleslokaler, hobbyværksted, legerum og lign..
- 3.6 For område IVb gælder følgende:
- 3.6.1 Området må kun anvendes til opførelse af vindmøller.  
Der må ikke opføres egentlige bygninger in-

denfor området. Dog kan det tillades, at der anbringes installationer og lign. i mindre afskærmninger indenfor området.

3.7 For alle områder gælder følgende:

- 3.7.1 Indenfor alle delområder kan der opføres transformerstationer, hvis bebyggede areal ikke overstiger  $30 \text{ m}^2$ , og hvis højde ikke overstiger 3 m over terræn eller niveauplan, som fastlægges af byrådet.  
Bygningerne skal udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 For alle områderne gælder, at udstykning kun må finde sted i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som er angivet på kortbilag 1.
- 4.1.2 Sammenlægning af grunde må ikke finde sted.
- 4.1.3 Område Ib udstykkes som vist på kortbilaget. Ingen parceller må være mindre end  $1000 \text{ m}^2$ .
- 4.1.4 Område IIa, IIb og IIe udstykkes til små parceller. Ingen parcel må være mindre end  $450 \text{ m}^2$ .
- 4.1.5 Område IIc udstykkes til små parceller for dobbelthuse.  
Ingen parcel må være mindre end  $350 \text{ m}^2$ .
- 4.1.6 Område II f udstykkes til små parceller for dobbelthuse.  
Ingen parcel må være mindre end  $375 \text{ m}^2$ .
- 4.1.7 Område III må kun udstykkes efter en af byrådet godkendt plan.



- 4.1.8 Område IVa og IVb må ikke udstykkes, dog udlægges i områdets nordlige del et byggefelt, som vist på kortbilag 1, hvor der kan opføres bygninger indeholdende fællesfaciliteter for beboerne i område IIe og II f.

## § 5 VEJE, STRÆDER, PARKERINGSPLADSER OG STIER

- 5.1 Der udlægges arealer til følgende nye veje, stræder, stier og P-pladser med en beliggenhed og retning som vist på vedhæftede kortbilag 1. Alle vej- og stiprofiler skal udformes som vist på fig. 2 og fig. 3.

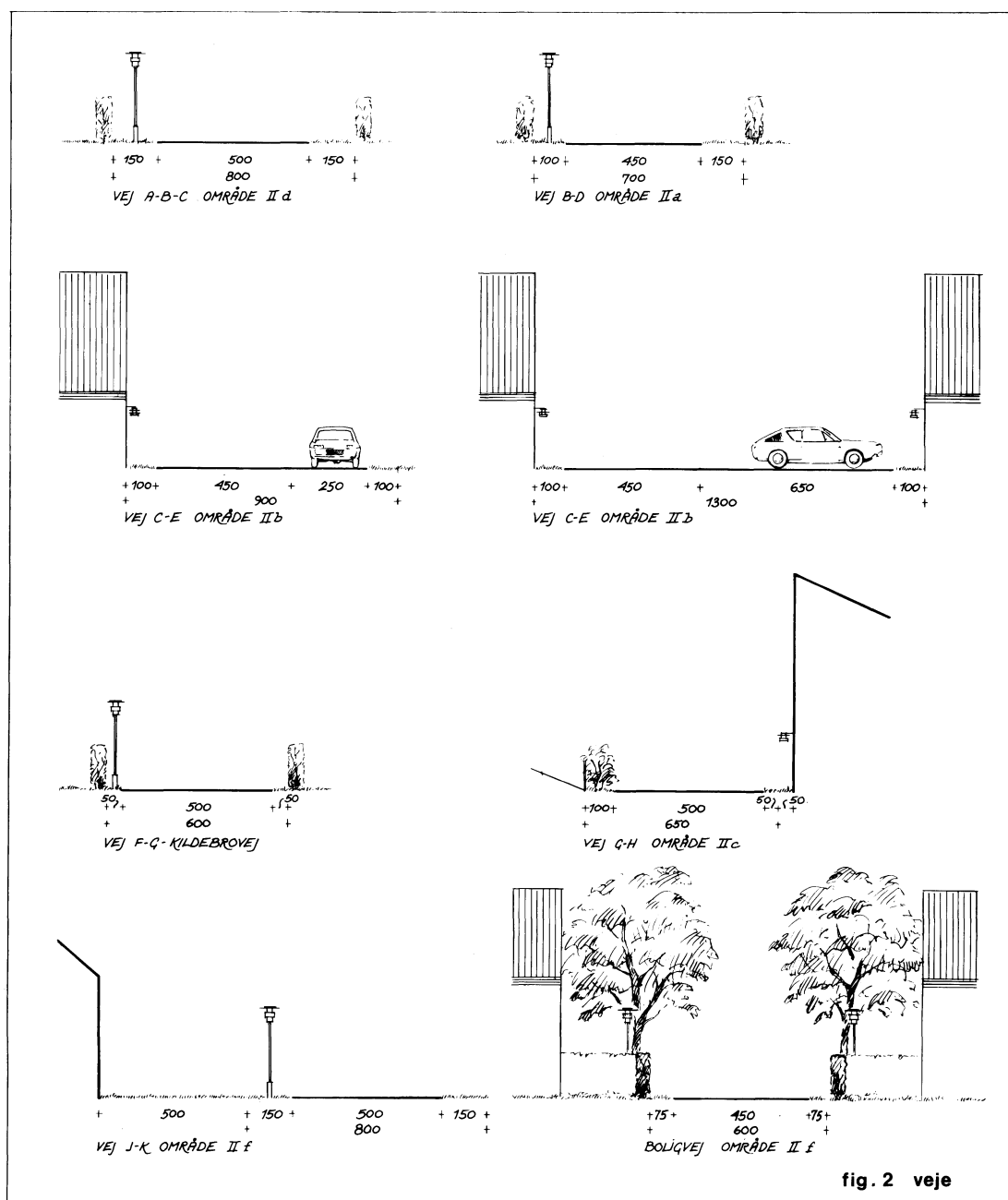


fig. 2 veje

- 5.1.1 Adgangsvejen A-B-C udlægges i en bredde af 8 m.
- 5.1.2 Boligvejene B-D og C-E udlægges i en bredde af 7 m og afsluttes med en min. 13 m bred vendeplads.  
Strækningerne B-D og C-E anlægges som lege- og opholdsområde.  
De trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger udføres som vist på kortbilaget og illustrationsplanen.  
Ved parkering parallelt med vejstrækningerne øges bredden til 9,0 m.  
Ved parkering vinkelret på vejstrækningerne øges bredden til 13 m.
- 5.1.3 Adgangsvejen F-G-H udlægges i en bredde af 6 m på strækningen F-G og 6,5 m på strækningen G-H.
- 5.1.4 Adgangsvejen J-K udlægges i en bredde af 8 m.
- 5.1.5 Boligveje, der udgår fra vej J-K, udlægges i en bredde af 6 m.  
De trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger udføres som vist på kortbilag 1 og 2.  
Belægning af torve i område IIa sker i princippet som vist på kortbilag 2.  
Belægning kan udføres indtil 30 cm fra skel, dog undtaget arealer udfor indgange og indkørsler.  
Torvene anlægges som lege- og opholdsområder og udformes i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.1.6 Efter etablering af vejstrækningerne A-B, B-C, B-D, C-E kan der fra matr. nr. 8<sup>ae</sup>, 8<sup>n</sup>, 8<sup>o</sup>, 8<sup>p</sup>, 8<sup>s</sup>, 8<sup>æ</sup>, 9<sup>r</sup>, 17<sup>b</sup> og 20<sup>b</sup> etableres én tilkørsel til matriklen, såfremt eksisterende udkørsler mod Hovedgaden lukkes.
- 5.1.7 For samtlige nye områder gælder, at der kun må være een indkørsel fra hver parcel til vej-

arealer; herunder pladser/torve.

- 5.1.8 Ved punkt A, F, J, K og M samt ved udkørslen fra område III etableres overkørsler.
- 5.1.9 I område Ia og Ib gælder for de under punkt 5.1.6 nævnte matrikler, at såfremt der etableres udkørsler til vejstrækningerne B-D og C-E, skal der udlægges 2 parkeringspladser pr. parcel.
- 5.1.10 I område IIa, IIb, IIc skal der udlægges 1,5 parkeringsplads pr. parcel, 1 plads udlægges på hver parcel.  
0,5 plads udlægges på de på kortbilag 1 med p mærkede arealer.
- 5.1.11 I område IIe skal der udlægges 2 parkeringspladser på de enkelte parceller.
- 5.1.12 I område II f skal der udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Pladserne udlægges på de på kortbilag 1 med p mærkede arealer i område IIe.
- 5.1.13 I område III udlægges parkeringspladser i overensstemmelse med institutionernes behov, jævnfør "Retningslinier for etablering af parkeringsarealer i Frederiksværk kommune".

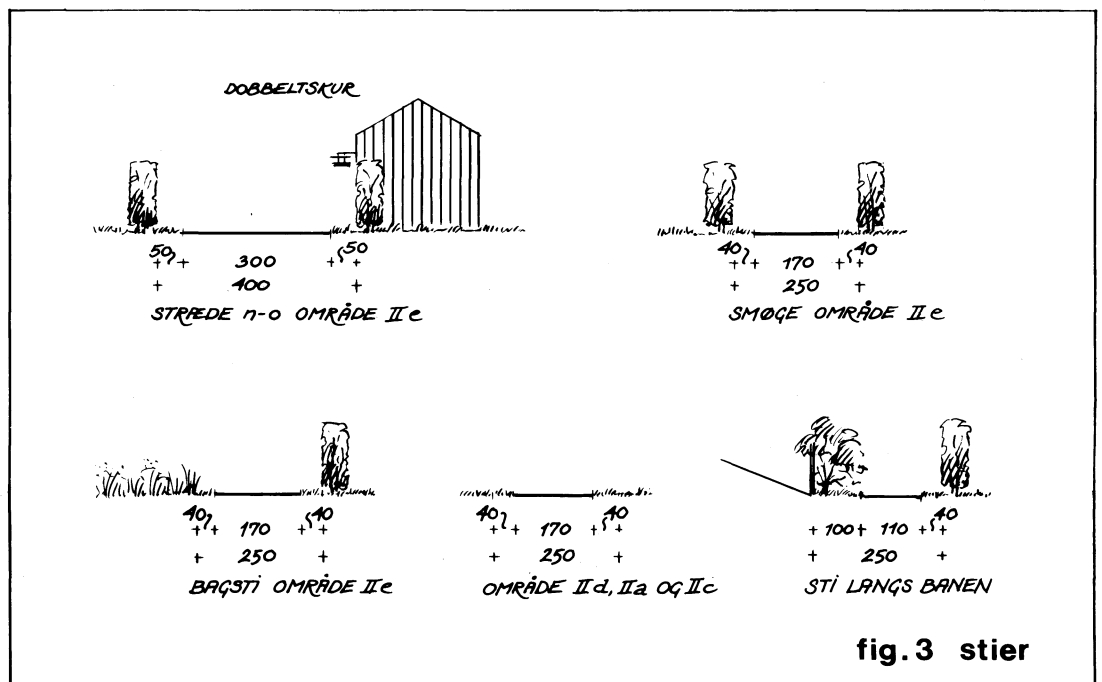


fig. 3 stier

- 5.1.14 I område IVa må evt. parkeringspladser til fælleshuset kun udlægges indenfor det med ★ markerede byggefelt; i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.1.15 I område IIe udlægges strædet n-o i en bredde af 4 m.  
Strædet udføres som lege- og opholdsområde.
- 5.1.16 I område Ib, IIa, IIb, IIc og IIe udlægges stier i 2,5 m's bredde.  
Stien m-n udlægges dog i 4 m's bredde.
- 5.1.17 I område IIe må adgang til dobbelthusene kun ske fra stræde og torve.

## § 6      TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Ingen ledninger indenfor lokalplanområdet må fremføres som luftledninger, men skal alene fremføres som jordkabler.
- 6.2 Der etableres tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere i boliger, fællesanlæg og institutioner indenfor område II, III og IV.  
Antenner og lign. må derfor ikke forekomme i det fri.  
Omkostninger vedr. tilslutning m.v. til fællesantenneanlæg påhviler grundejerne.
- 6.3 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.
- 6.4 Alternativ energi kan anvendes i henhold til de til enhver tid gældende retningslinjer fra energiministeriet.
- 6.5 Såfremt byrådet, inden byggemodningen af de enkelte etaper (se kortbilag 5) påbegyndes, har

truffet beslutning om kollektiv varmforsyning af den pågældende etape, skal bebyggelsen forbedres for tilslutning af dette, jvf. dog §6.4. Hvis en sådan beslutning ikke foreligger, kan den enkelte bygherre selv vælge opvarmningsform.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 For alle områder gælder følgende:
- 7.1.1 Bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med den på illustrationsplanen viste retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan.
- 7.1.2 Bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilaget viste byggefelter, område Ia og Ib undtaget. Tagryggen skal følge byggefeltets længderetning.
- 7.1.3 På hver parcel, der udstykkes, må der kun opføres én bolig; undtaget herfra er dog omr. III, hvor antallet af boliger fastlægges efter udarbejdelse af en detaljeret plan for området.
- 7.1.4 Garager, carporte, drivhuse, skure og lign. mindre bygninger til udhusformål samt lager-tanke og lign. installationer, som er nødvendige for bygningens drift, kan opføres i naboskel eller nærmere naboskel end 2,5 m, når nedennævnte betingelser er opfyldt.
- a. Den mod naboskel vendende side af bebyggelsen må ikke have en større længde end 5,5 m.  
Vender bygningen mod 2 skel, medregnes den korteste side ikke, såfremt dens længde ikke overstiger 3,75 m.
- b. Ingen del af bygningernes ydervægge eller tag må være højere end 2,4 m.
- c. Der må på grunden kun opføres én sådan bygning.
- 7.1.5 Ingen bygninger og lign. må opføres nærmere end 3 m fra eksisterende hovedkloak syd for

banen og 2 m fra eks. kloak nord for banen, som angivet på kortbilag 1.

- 7.1.6 Såfremt der opføres skorstene, skal disse overholde de på bygningsprofilerne fig. 4, 5 og 6 viste minimumsafstande fra kip og tagfod. Principperne fra fig. 3 af bygningsprofilerne for omr. IIa, IIb, IIc og IIe er tillige gældende for område Ia, Ib, III og IV.
- 7.1.7 Tagflader må ikke udføres med valme.
- 7.1.8 Overkant af stuegulv må ikke ligge mere end 20 cm over terræn eller et niveauplan, som fastlægges af kommunen.
- 7.1.9 Der må ikke udføres garage i evt. kælder.
- 7.1.10 Facadehøjden for beboelsesbygninger måles fra terræn eller niveauplan, som fastlægges af kommunen, til det punkt, hvor facadeflugten og udvendige side af tagbeklædningen mødes. Jf. Bygningsreglement 1977.
- 7.2 For område Ia gælder følgende:
- 7.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 7.2.2 Bygninger må kun opføres i een etage med udnyttelig tagetage og kælder.
- 7.2.3 Bygninger skal udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem  $45^{\circ}$  og  $50^{\circ}$ .
- 7.3 For område Ib gælder følgende:
- 7.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 60, hvoraf 25 må anvendes til boligformål og 35 til erhvervsformål. For matr. nr. 20<sup>b</sup>, 17<sup>b</sup> og 9<sup>r</sup> gælder dog udelukkende en bebyggelsesprocent på 25 til boligformål.

- 7.3.2 Bygninger må kun opføres i een etage med udnyttelig tagetage og evt. kælder.
- 7.3.3 Bygninger skal opføres som længehuse med en max. husdybde på 7,5 m.  
Bygningerne kan sammenbygges.
- 7.3.4 Bygninger skal udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem  $45^{\circ}$  og  $50^{\circ}$ .  
Tage på bygninger til erhvervsformål skal udføres med en hældning på min.  $20^{\circ}$ .

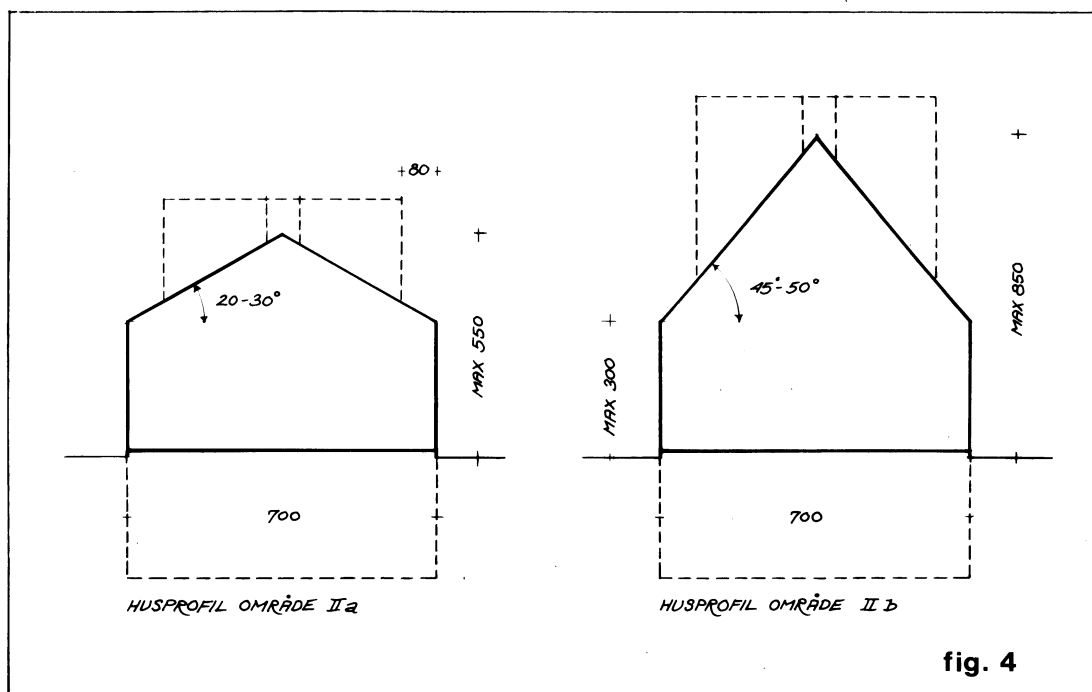


fig. 4

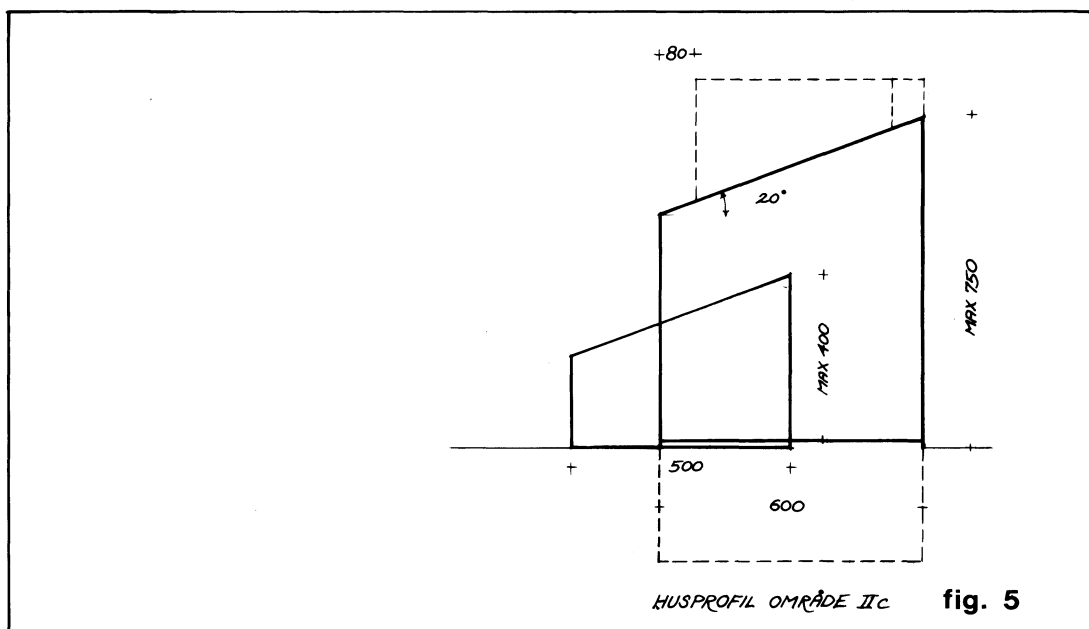
- 7.4 For område IIa og IIb gælder følgende:
- 7.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 35.
- 7.4.2 Beboelsesbygninger skal opføres med gavle i byggefelternes (7 x 15 m) fuldt optrukne kanter og skal opføres indenfor de på fig. 4 viste husprofiler.
- 7.4.3 I område IIa må bygninger kun opføres som længehuse i een etage og evt. kælder.  
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 5,5 m målt fra terræn eller niveauplan.  
Tage på beboelsesbygninger skal udformes som

symmetriske sadeltage med en hældning på  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ .

Tilbygninger skal opføres indenfor de på kortbilag 1 med priksignatur viste felter.

Tage på tilbygninger skal udføres som sadeltage med en hældning på  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ .

- 7.4.4 I område IIb må bygninger kun opføres som længehuse med udnyttet tagetage og evt. kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 m målt fra terræn eller niveauplan.
- Tage på beboelsesbygninger skal udformes som symmetriske sadeltage med en hældning på  $45^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ .
- 7.4.5 Facadehøjden på beboelsesbygninger udover gavltrekanter må ikke overstige 3,00 m.
- 7.4.6 Langs banetrasseens skel skal overholdes en byggelinie på 10 m. I område IIc må vejen G-H etableres inden for byggelinien. I område Ib må etableres en støjvold, dog jf. § 9.2.1.

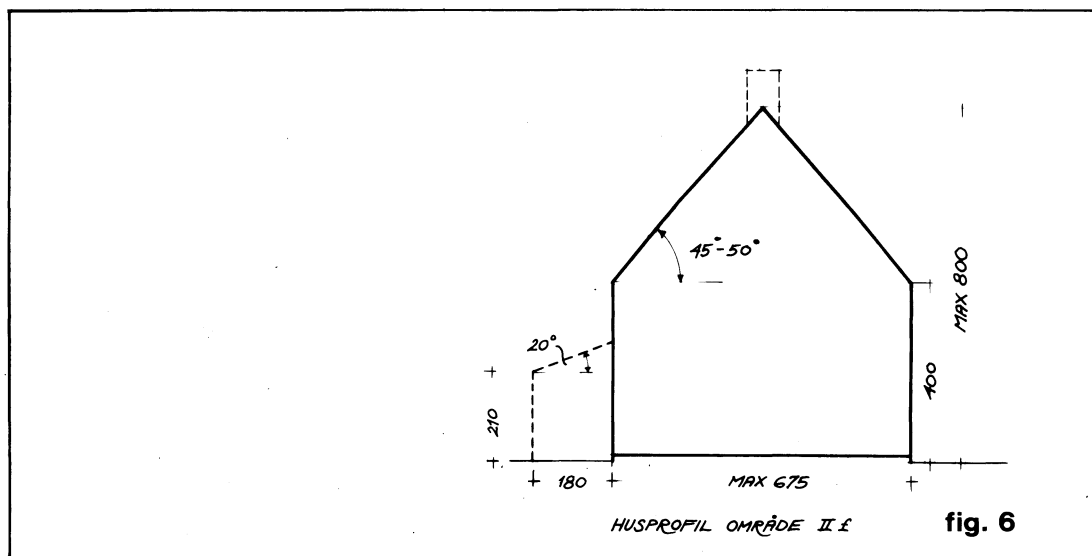


7.5 For område IIc gælder følgende:

- 7.5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 45.



- 7.5.2 Beboelsesbygninger skal opføres som dobbelt-huse indenfor byggefelt (6 x 13 m) med facader og gavle i de fuldt optrukne kanter og skal opføres indenfor det på fig. 5 viste husprofil.  
Bygninger må kun opføres i 2 etager, evt. med kælder.
- 7.5.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 7,5 m målt over terræn eller niveauplan.
- 7.5.4 Alle tage skal udføres med eensidig hældning på  $20^{\circ}$ .
- 7.5.5 Tage på garager udføres med eensidig taghældning på  $20^{\circ}$ .  
Garager skal opføres samtidig med beboelsesbygningerne og sammenbygges med disse.  
Garager skal opføres indenfor de viste byggefelter og skal overholde det på fig. 5 viste husprofil.
- 7.6 For område IIe gælder følgende:
- 7.6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 35.
- 7.6.2 Beboelsesbygninger skal opføres med facader og gavle i byggefelternes (7 x 15 m) fuldt optrukne kanter.
- 7.6.3 Bygningerne skal opføres i een etage evt. med kælder.  
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 5,5 m målt fra terræn eller niveauplan.
- 7.6.4 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning mellem  $20^{\circ}$  og  $30^{\circ}$ .  
Tilbygninger kan tillades opført i skel mod vej, sti og torve.



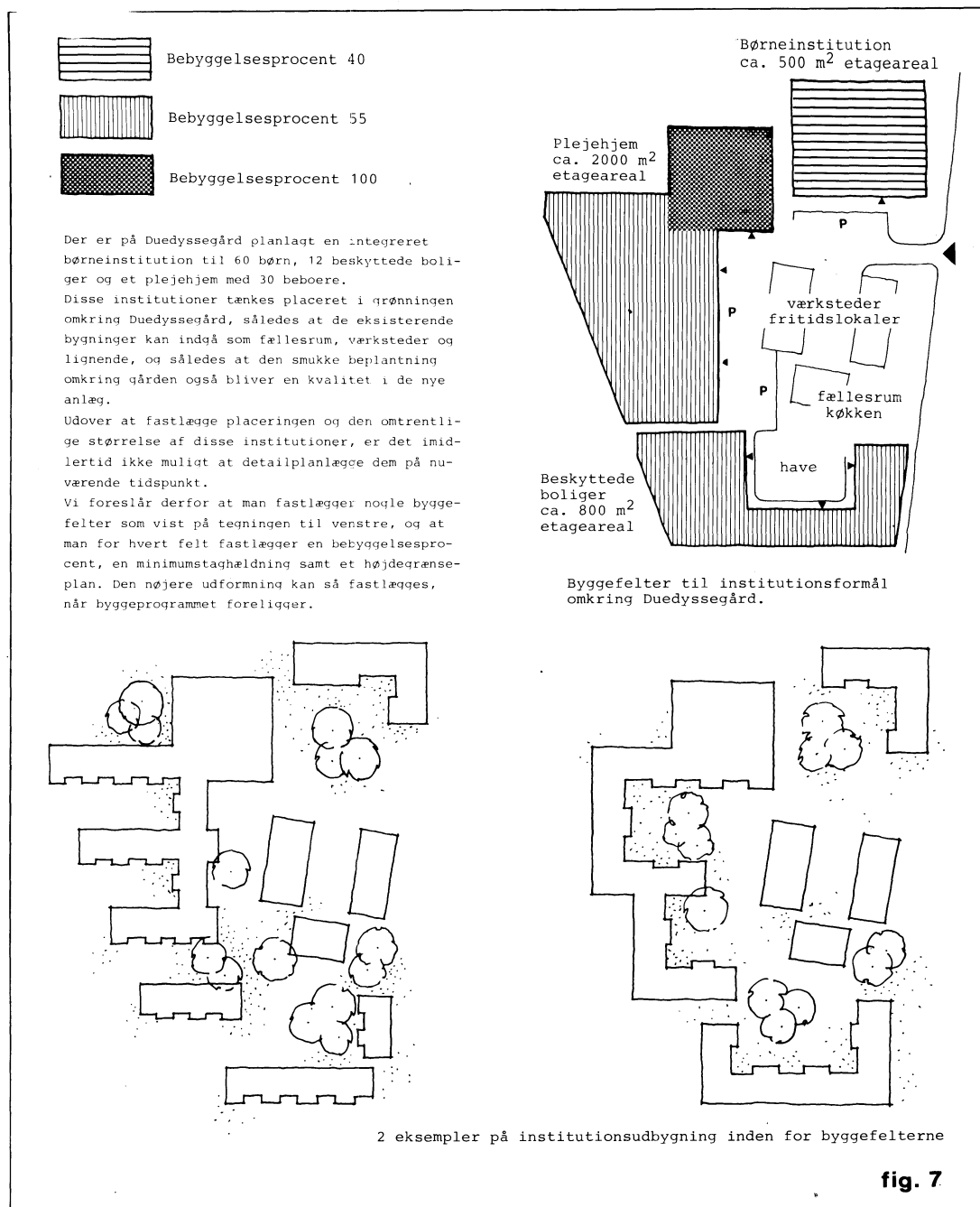
7.7 For område II f gælder følgende:

- 7.7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 45.
- 7.7.2 Dobbeltthusene skal opføres med gavle og facader i byggefelternes (6,75 x 12,5 m) fuldt optrukne kanter.  
Bygningerne skal opføres sammenbyggede.  
Bygningerne skal opføres som trempelhuse med udnyttet tagetage og skal opføres indenfor det på fig. 6 viste husprofil.
- 7.7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,0 m målt fra terræn eller niveauplan.  
Facadehøjden må ikke overstige 4,0 m målt fra terræn eller niveauplan til den linie, hvor ydervæg og overside tagflade skærer hinanden.
- 7.7.4 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 45 - 50°.
- 7.7.5 For de vestvendte huse gælder, at eventuelle skure skal opføres indenfor de på kortbilag 1 viste 2,5 x 3,5 m byggefelter. Skurene skal udføres med symmetriske sadeltage med en hældning mellem 20 og 30°.  
For de nordvest- og nordvendte huse gælder, at eventuelle skure skal opføres som udbygninger mellem husene og adgangssten. Skure-

ne skal opføres indenfor det på fig. 6 stiplede profil med en maximal bredde på 1,8 m, en maximal højde ud mod adgangssten på 2,1 m og en taghældning på  $20^{\circ}$ .

7.8 For område III gælder følgende:

- 7.8.1 Indenfor de på fig. 7 angivne byggefelter må max. bebygges med det på fig. angivne etageareal.
- 7.8.2 Bygninger skal opføres indenfor de på fig. 7 angivne byggefelter.
- 7.8.3 Bygninger må udføres i max.  $1\frac{1}{2}$  etage evt. med kælder.
- 7.8.4 Bygningshøjder må ikke overstige 6,5 m målt til bygningens ydervægge eller tagflade fra terræn eller niveauplan(er).
- 7.8.5 Bygninger skal opføres med en minimumstaghældning på  $15^{\circ}$ .
- 7.8.6 Tage på garager, carporte skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på min.  $15^{\circ}$  og max.  $30^{\circ}$ .  
Tage på udhuse skal udføres med en taghældning på min.  $15^{\circ}$ .



### 7.9 For område IVA gælder følgende:

- 7.9.1 Indenfor byggezone kan maksimalt opføres 500 m<sup>2</sup> etageareal.
- 7.9.2 Bygningsanlægget må udføres i max. 1½ etage, evt. med kælder.
- 7.9.3 Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m, målt til bygningens ydervægge eller tagflade fra terræn eller niveauplan.
- 7.9.4 Bygninger skal opføres med en minimumstaghældning på 15°.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN8.1 For alle områder gælder følgende:

- 8.1.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvertenkelt tilfælde.
- 8.1.2 Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.
- 8.1.3 Gavle må udformes med max. 20 cm udhæng.
- 8.1.4 Altaner, balkoner, terrasser og lignende må ikke udføres i 1. sals højde.
- 8.1.5 Til facader må ikke anvendes: Sten med slagger, prægede eller børstede sten, moccasten, synopal eller kalksandsten samt stenblandinger.  
Der må ikke fuges med farvet mørtel.
- 8.1.6 Lette facader, incl. glasarealer, må højst udgøre 50 % af en beboelsesbygningens samlede ydervægsareal.
- 8.1.7 Garager, carporte og udhuse beliggende i skel skal udføres som trækonstruktioner.

8.2 For område Ia og Ib gælder følgende:

- 8.2.1 Kviste må ikke udføres gennemgående over flere fag.  
Der må udføres ét ovenlys med max. lysningsareal på 1 m<sup>2</sup> i hver tagflade.

8.3 For område IIa og IIb gælder følgende:

- 8.3.1 Tagene skal dækkes med røde, gule eller gulflammede tegltagsten, røde eller gule gennemfarvede betontagsten, ufarvede bølgeeternitplader eller sort tagpap.

8.3.2 Skorstene, murede såvel som i metal skal placeres i henhold til principperne angivet på fig. 4.

8.4 For område IIc gælder følgende:

8.4.1 Tage skal dækkes med røde tegltagsten.

8.4.2 Facader mod banen samt gavle skal opmures i fuld højde i teglsten, med lys skrabe-fuge, evt. sækkeskuret med bakkemørtel. Facader mod syd kan udføres helt eller delvis som lette konstruktioner.

8.4.3 Boligerne skal indrettes således, at alle op-holdsrum får dagslysbehovet dækket fra syd.

8.4.4 Garager skal opføres med bagvæg og sider i ma-terialer og overfladebehandling som beskrevet under pkt. 8.4.2

8.5 For område IIe gælder følgende:

8.5.1 Tage skal dækkes med røde, gule eller gulflam-mede tegltagsten, røde eller gule gennemfar-vede betontagsten.

8.6 For område II f gælder følgende:

8.6.1 Tage skal dækkes med røde, gule eller gulflam-mede tegltagsten eller gule gennemfarvede be-tontagsten.

Tagfladerne på et dobbelthus skal udføres i ens tagmateriale.

Facader og gavle skal opføres med lys skrabe-fuge i gul eller gulflammet teglsten, evt. sækkeskuret med bakkemørtel.

Materialer og evt. overfladebeh. til facader og gavle skal på et dobbelthus være ens over-alt.

Facader og gavle skal fremtræde fuldt opmure-de. Facadeudformning skal ske i henhold til kortbilag 3.

- 8.7 For område III gælder følgende:
- 8.7.1 Tage skal dækkes med røde, gule eller gulflammede teglsten, ufarvede bølgeeternitplader eller sort tagpap.  
Alt nybyggeri indenfor området skal opføres med ens tagmateriale.
- 8.7.2 Facader og gavle skal udføres i gul eller gulflammet teglsten, opmuret med lys skræbefuge, evt. sækkeskuret med bakkemørtel.
- 8.7.3 For de eksisterende gårdbygninger gælder følgende: Stuehusets tagform og facadeudformning må ikke ændres væsentligt, ligesom det nuværende tagmateriale og snedkerpartiernes udformning skal bibeholdes.  
Udlængerne kan ombygges og ændres, men deres placering i forhold til stuehuset skal bibeholdes og deres nuværende bygningsvolumen må ikke overskrides.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 For alle områder gælder følgende:
- 9.1.1 Levende hegn mod vej- og stiarealer plantes, hvis intet andet er anført, 30 cm bag skel.
- 9.1.2 Hegning i skel må kun udføres som levende hegn af arter som vist på den grønne plan, fig. 8, ikke over 1,80 m højt.  
For dobbelthusene i omr. II f gælder, at åbninger i omgivende hegn kun må udføres mod strædet/torvene.
- 9.1.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.1.4 Eksisterende løvfældende træer og buske over





2,5 m højde må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden byrådets tilladelse.

- 9.1.5 Befæstelse for gående og kørende trafik skal i princippet udformes som vist på kortbilag 1 og 2, hvor fuldt optrukne streger betyder skift i befæstelsesmateriale. Farvede betonsten og fliser må ikke anvendes.
- 9.1.6 Belysning af veje, stræder, pladser/torve og stier må kun udføres med parklamper.
- 9.2 For område Ia, Ib og IIa gælder følgende:
- 9.2.1 Støjtolden langs banen udformes i princippet som vist på kortbilag 1 og 2. Volden beplan-tes med tjørn. Såfremt der etableres dobbelt-sporet jernbane, skal støjtolden erstattes med et støjhegn.
- 9.2.2 Belysning langs vejene A-B, B-D, F-G skal være parkbelysning med en lyspunkthøjde på max. 3 meter. Lygterne placeres i princippet som vist på kortbilag 1.
- 9.3 For område IIb gælder følgende:
- 9.3.1 Belysning langs vej C-E skal bestå af skotlamper opsat på gavle af beboelsesbygninger. Lamperne placeres i princippet som vist på kortbilag 1.
- 9.4 For område IIc gælder følgende:
- 9.4.1 Belysning langs vej skal bestå af skotlamper opsat på facader af beboelsesbygninger samt på garager.
- 9.4.2 Der må ikke hegnes mellem omr. IIc og vej.
- 9.5 For område IIId gælder følgende:
- 9.5.1 Området skal gives karakter af åbent græsare-

al, med mulighed for plantning af enkeltstående træer og mindre trægrupper af løvfældende arter f.eks. frugttræer, i princippet som vist på kortbilag 2.

- 9.5.2 I forbindelse med anlæg af legepladser og udearealer i forbindelse med evt. fælleshus tillades i begrænset omfang opstillet sandkasser, legehuse og lign. samt plantet flerstemmede træer som hæg, paradisæble, syren samt frugttræer og blomstrende buske, som f. eks. vilde roser, dog under forudsætning af byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.6 For område IIe og II f gælder følgende:
- 9.6.1 Langs vej J-K ved indkørslerne til boligerne plantes kastanjetræer, placeret som vist på den grønne plan, fig. 8.
- 9.6.2 Ved parkeringspladser på torve plantes små højstammede træer som røn, paradisæble, kugleakacie og tjørn, som vist på den grønne plan, fig. 8.
- 9.6.3 Omkring nærlegepladserne på torvene plantes lette flerstemmede træer som tjørn, røn, paradisæble, kugleakacie og valnød samt frugttræer og blomstrende buske. Dog må karakteren af åben plads ikke sløres.
- 9.6.4 Hegnet mod landskabet består af arter som slåen, tjørn, mirabel, røn, fuglekirsebær, hyld og lign..  
Plantes jævnfør den grønne plan, fig. 8, og kortbilag 2.
- 9.6.5 Belysning langs vej J-K skal bestå af parklamper med en lyspunktshøjde på max. 3 m.  
Lygterne placeres i princippet som vist på kortbilag 1.  
Belysning i stræderne skal udføres som skotlamper opsat på skurene.

Ved udkørsler til adgangsvejen monteres dog en lygte af type og placering som langs adgangsvej J-K.

Belysning på pladser/torve skal udføres som skotlamper opsat på beboelsesbygningernes gavle og facader.

Langs stier etableres ingen belysning.

9.7 For område III gælder følgende:

9.7.1 Den eks. beplantning omkring Duedyssegård må ikke fjernes eller beskæres væsentligt uden byrådets tilladelse.

9.7.2 Mellem fremtidige bygninger samt på øvrige fælles udearealer plantes grupper af store løvfældende arter.

9.7.3 Belysning i området skal bestå af parklamper med en lyspunktshøjde på max. 3 m.

9.8 For område IVa gælder følgende:

9.8.1 Området skal gives karakter af åbent græsareal med mulighed for plantning af enkeltstående træer og trægrupper af løvfældende arter, f.eks. frugttræer, i princippet placeret som vist på kortbilag 2.

9.8.2 I forbindelse med anlæg af legepladser og udearealer i forbindelse med evt. fælleshus tillades i begrænset omfang opstillet sandkasser, legehuse og lign. samt plantet flerstammede træer som bøg, paradisæble, syren samt frugttræer og blomstrende buske som f.eks. vilde roser, dog under forudsætning af byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.9 For område IVb gælder følgende:

9.9.1 I området plantes det på illustrationsplanen viste hegn bestående af arter som slåen, tjørn, mirabel, røn, fuglekirsebær, hylå og lignende.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 For områderne IIa, IIb, IIc, IIId, IIe, III og IV gælder følgende:
- 10.1.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5 nævnte vej-, parkerings- og stianlæg og de i § 9 nævnte friarealer, beplantningsbælter og støjvold er etablerede indenfor det pågældende afsnit, ligeledes skal belysning være opsat, hegn og beplantning samt indretning af nærlegeområder være afsluttet.
- 10.1.2 For område IV gælder, at det anlægges, beplantes og vedligeholdes ved byrådets foranstaltning.
- 10.1.3 For område IV gælder, at indtil der er udbygget max. 2/3 af boligerne i område IIe og IIf, kan området anvendes som dyrknings og/eller græsningsareal.  
Med påbegyndelsen af udbygning af den sidste 1/3 af områdets boliger skal arealet overgå som egentligt friareal for de nye bebyggelser samt eksist. boligområder.
- 10.1.4 Uanset foranstående bestemmelser må udstykning og bebyggelse af matr. nr. 8a, 9a, 9e, 9x og 9y ikke foretages, før landbrugsministeriet har ophævet landbrugspligten.

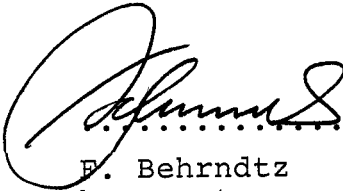
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER


- 11.1 For de nye boligområder gælder følgende:
- 11.1.1 Der skal oprettes ialt 2 grundejerforeninger indenfor lokalplanområdet.  
Een som omfatter omr. IIa, IIb og IIc, og een som omfatter omr. IIe og IIf.
- 11.1.2 Der er medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor omr. IIa, IIb, IIc, IIe og IIf.

- 11.1.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stræder, stier og øvrige anlæg herunder evt. fælleshus og fællesantenne indenfor deres område, som ikke overtages af kommunen.
- 11.1.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 11.1.5 Indtil grundejerforeningen er oprettet, foretager Frederiksværk kommune den i 11.1.3 nævnte vedligeholdelse for grundejernes regning.
- 11.2 For områderne IIa, IIb og IIc gælder følgende:
- 11.2.1 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 2/3 af grundene i området er solgt.
- 11.3 For område IIe og IIf gælder følgende:
- 11.3.1 Der oprettes en midlertidig grundejerforening for hver udbygningsetape. Når hele området er udbygget, opløses de midlertidige grundejerforeninger, og der dannes en samlet grundejerforening for begge områderne.

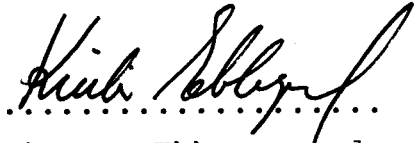
Således vedtaget som forslag af Frederiksværk byråd den 13. oktober 1981.


PBV

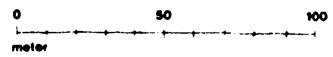
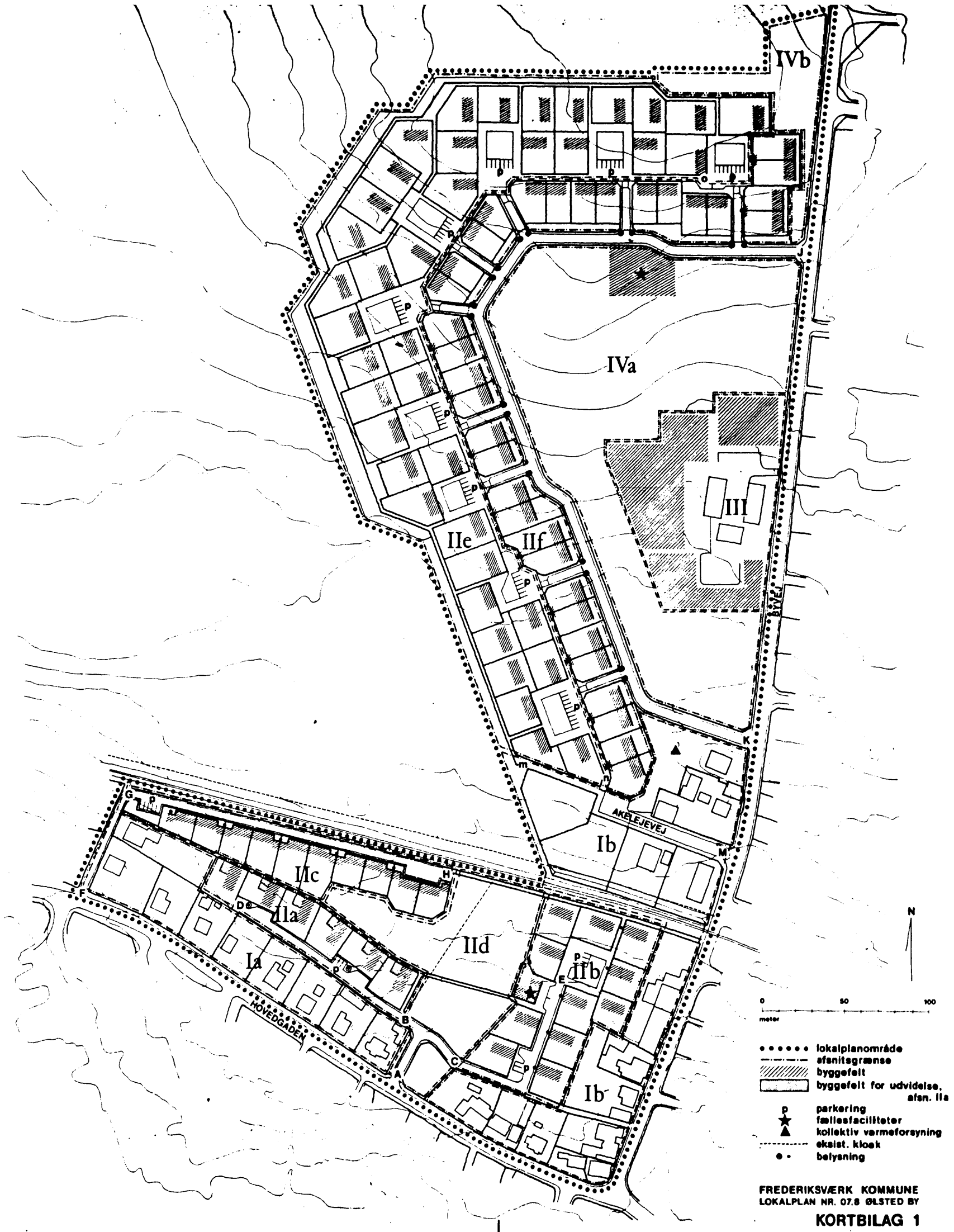
 .....  
 P. Behrndtz  
 borgmester

 .....  
 B. Larsen  
 kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning endeligt vedtaget af Frederiksværk byråd den 29. juni 1982.

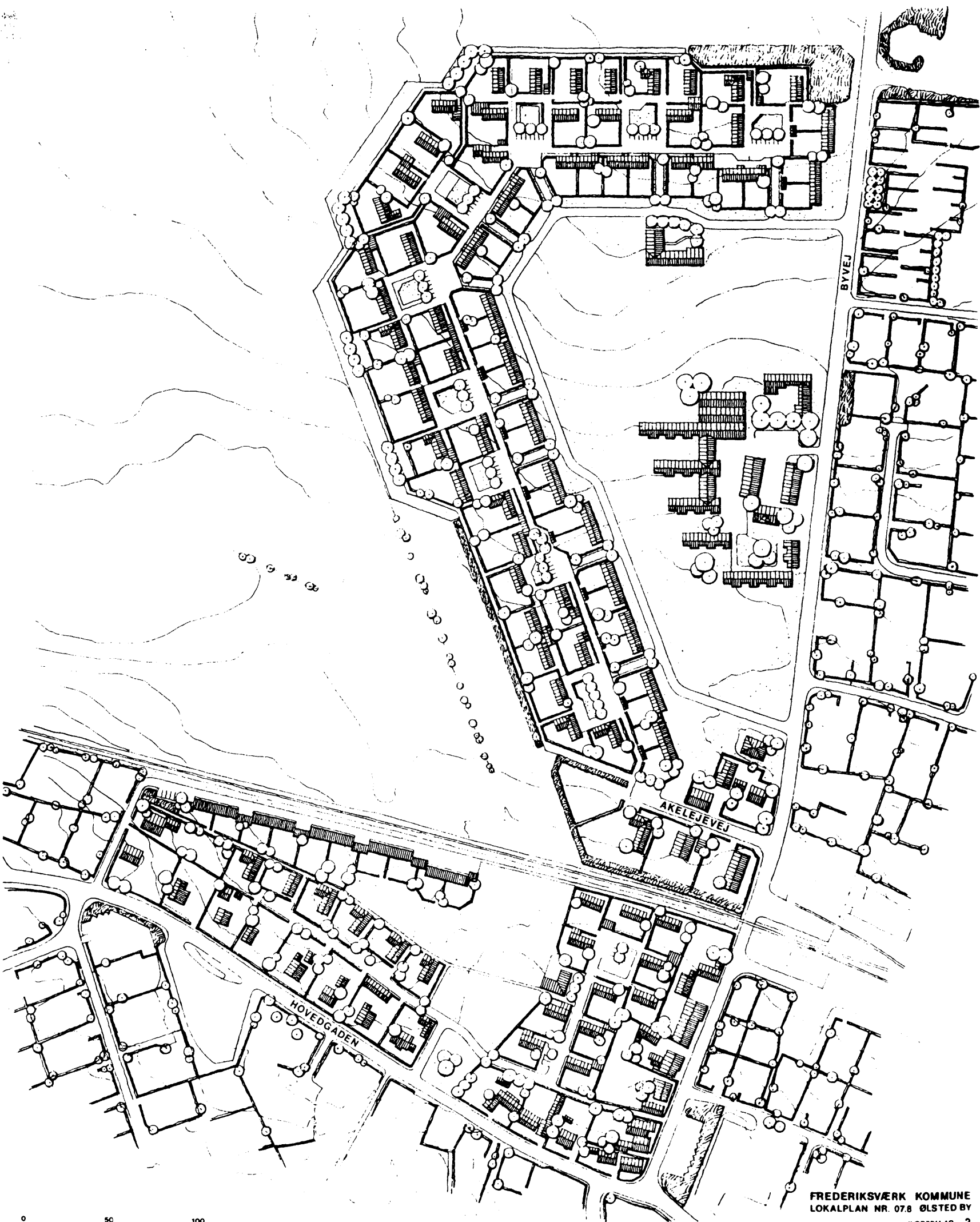
 .....  
 Kirsten Ebbensgaard  
 borgmester

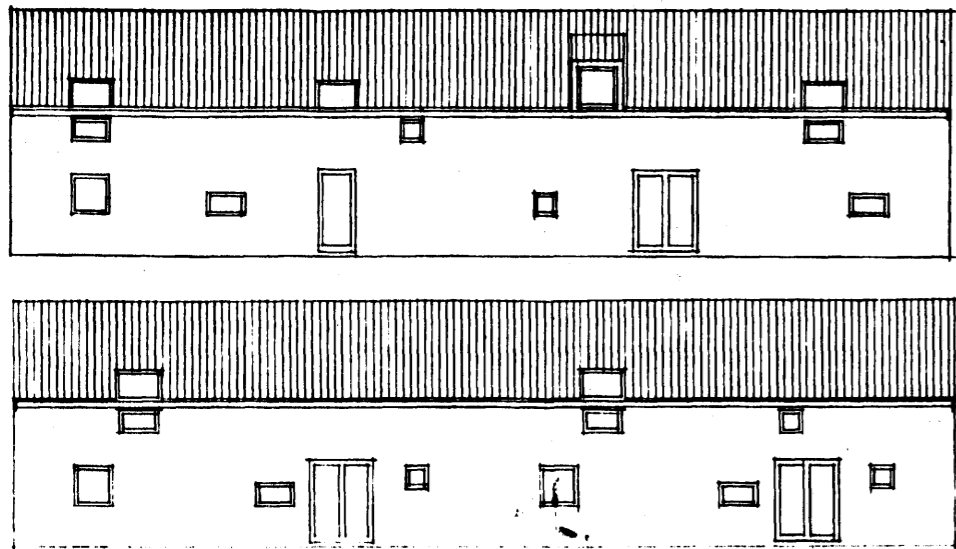
 .....  
 B. Larsen  
 kommunaldirektør



- ..... lokalplanområde
- afsnitsgrænse
- ▨ byggefelt
- ▭ byggefelt for udvidelse, afsn. IIa
- p parkering
- ★ fællesfaciliteter
- ▲ kollektiv varmforsyning
- eksist. kloak
- belysning

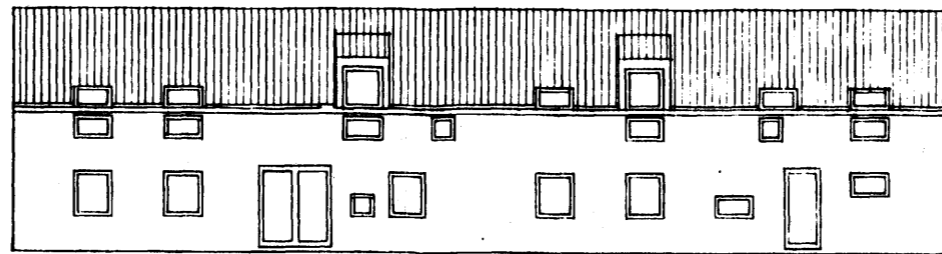
FREDERIKSVÆRK KOMMUNE  
 LOKALPLAN NR. 07.8 ØLSTED BY  
**KORTBILAG 1**



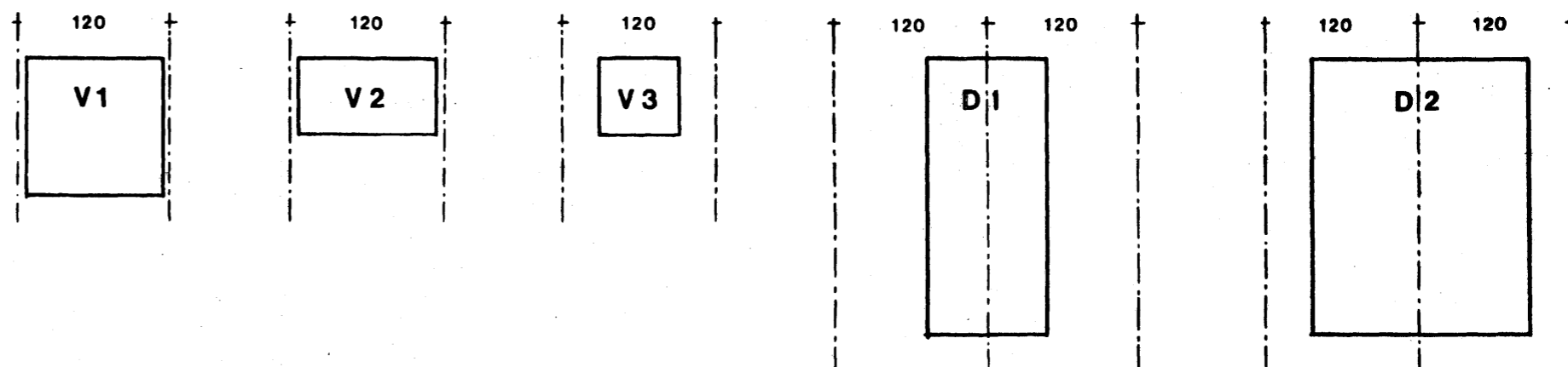


2 eksempler på facader mod nord eller øst

Dobbelthusene skal danne en sammenhængende og harmonisk bebyggelse mod grøningen. Udbygningen skal kunne foretages etapevis og af forskellige bygherrer, arkitekter og håndværkere. Derfor er der fastsat mål på husenes længde, facadehøjden og taghældningen. Husdybden og bygningshøjden kan derimod varieres inden for de fastlagte maksimale mål. Facaden skal udformes efter det beskrevne system, der fastlægger regler for størrelse og placering af huller til døre og vinduer. Systemet opdeler facaden i fag à 120 cm's bredde. Inden for hvert fag kan vindues- og dørhuller anbringes efter regler, som vist på figuren. For at undgå en pille-vindue-pille-vindue facade, suppleres disse anvisninger med en bestemmelse om, at murpiller skal være mindst 36 cm brede.



2 eksempler på facader mod syd eller vest



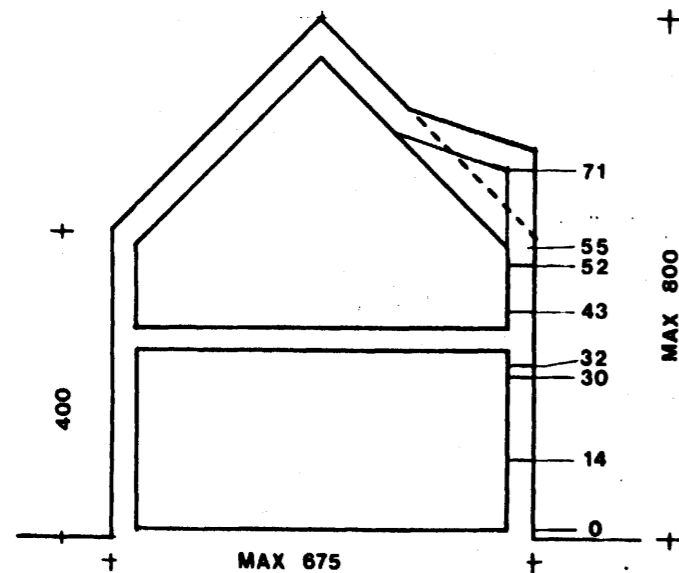
V 1 109 x 108 b x h  
Vinduet har én mulig placering i underetagen, og kan i tagfladen placeres som kvistvindue og som tagvindue.

V 2 109 x 61  
Vinduet kan placeres i de stiplede felter i stueetagen og i overetagens trempel, samt som tagvindue.

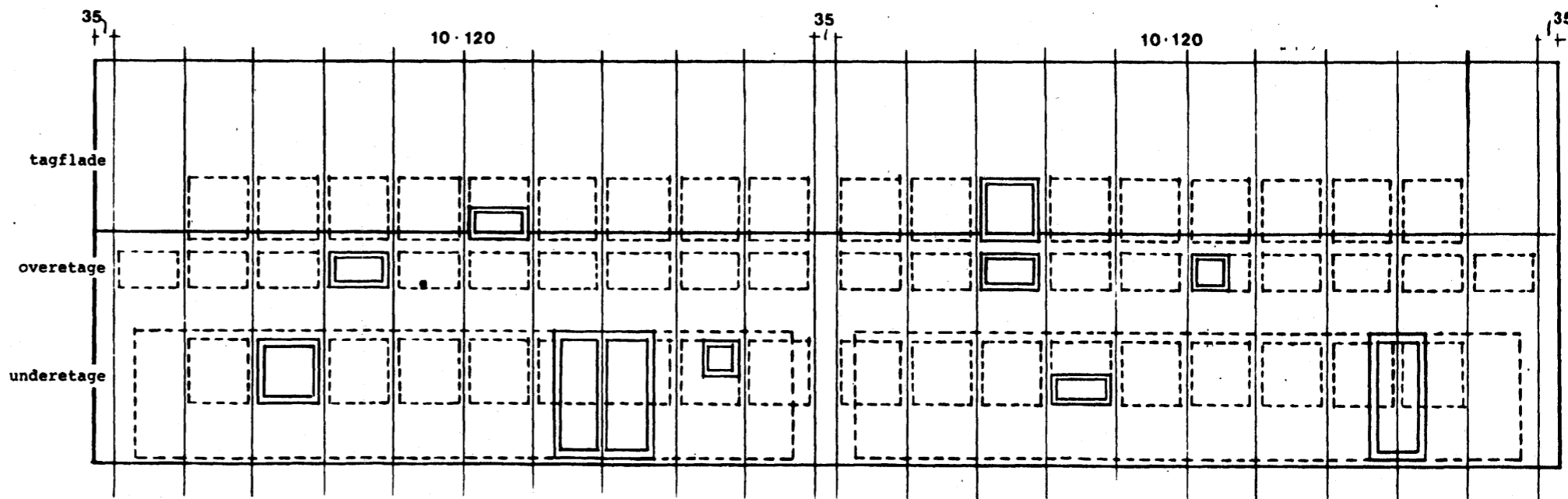
V 3 61 x 61  
Vinduet kan frit placeres i de stiplede felter i stueetagen og i overetagens trempel.

D 1 97 x 214,5  
Døren udføres som rammedør med glas. Den kan placeres i det stiplede felt i stueetagen, altid midt over en modullinie.

D 2 169 x 214,5  
Døren udføres som rammedør med glas. Den kan placeres i det stiplede felt i stueetagen, altid midt over en modullinie.

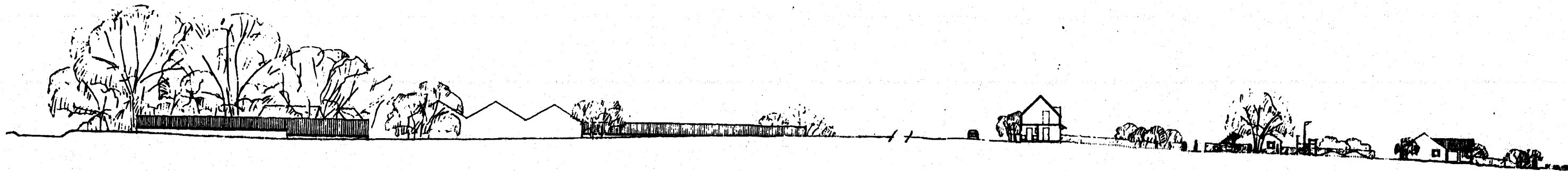


Snit med facaden målsat i skiftegangsmål.

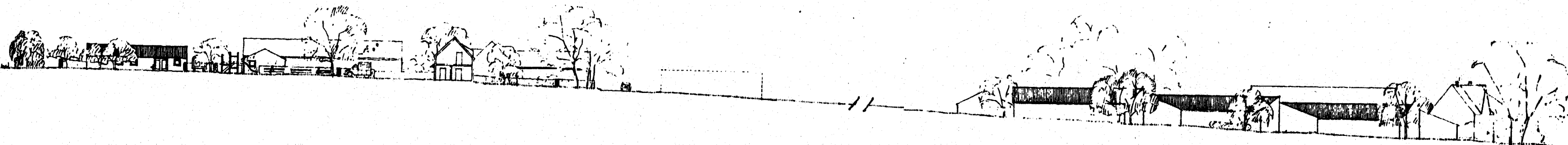


Fagdelt facade med zoner for hulplaceringer. Inden for hvert af de vandrette bånd, må højst udføres et hul i hvert fag.





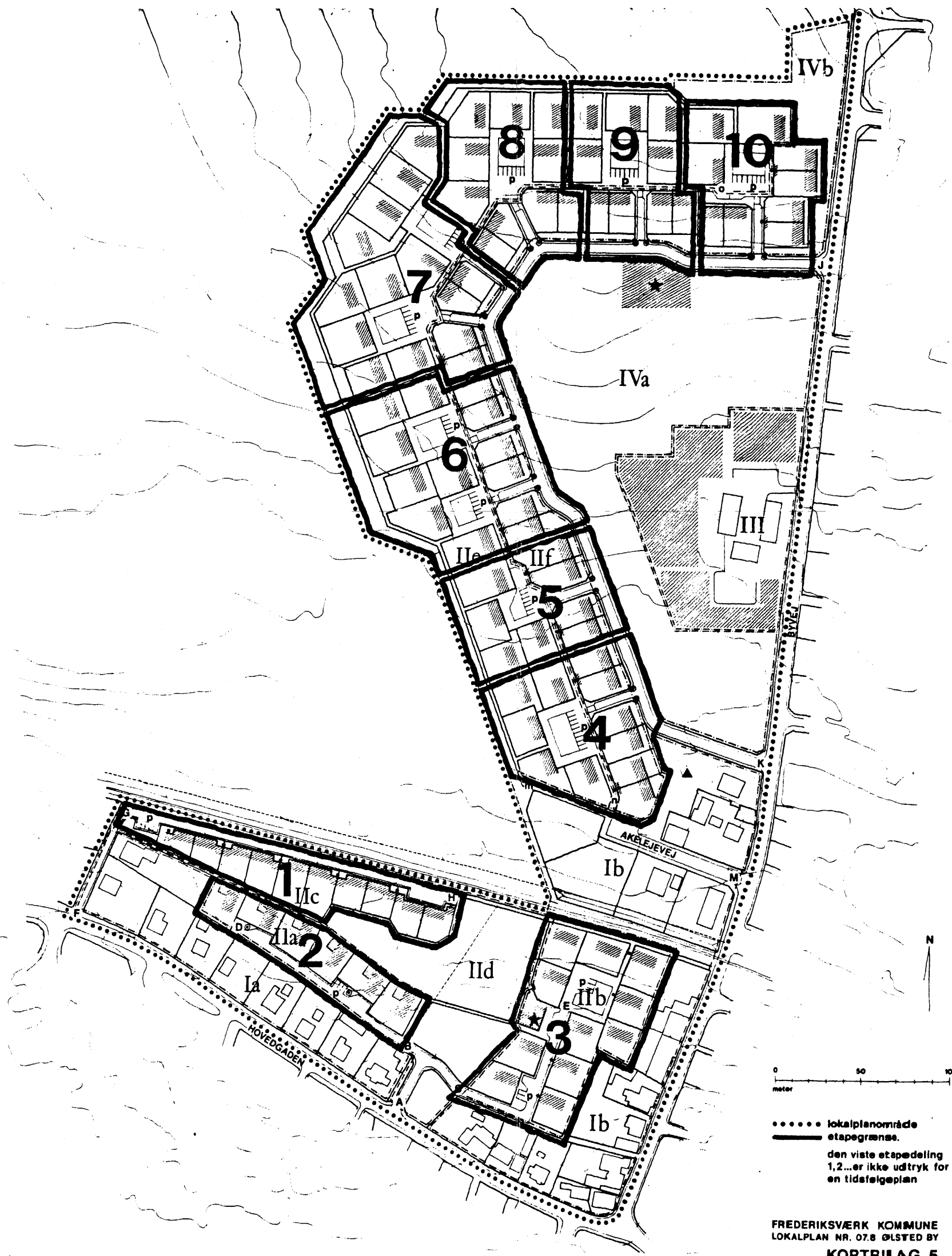
ØST-VEST SNIT I DUEDYSSEGÅRD



NORD-SYD SNIT I DUEDYSSEGÅRD



SYD-NORD SNIT I OMRÅDE IIc



..... lokalplanområde  
 ————— etapegrænse.  
 den viste etapedeling  
 1,2...er ikke udtryk for  
 en tidsfølgeplan