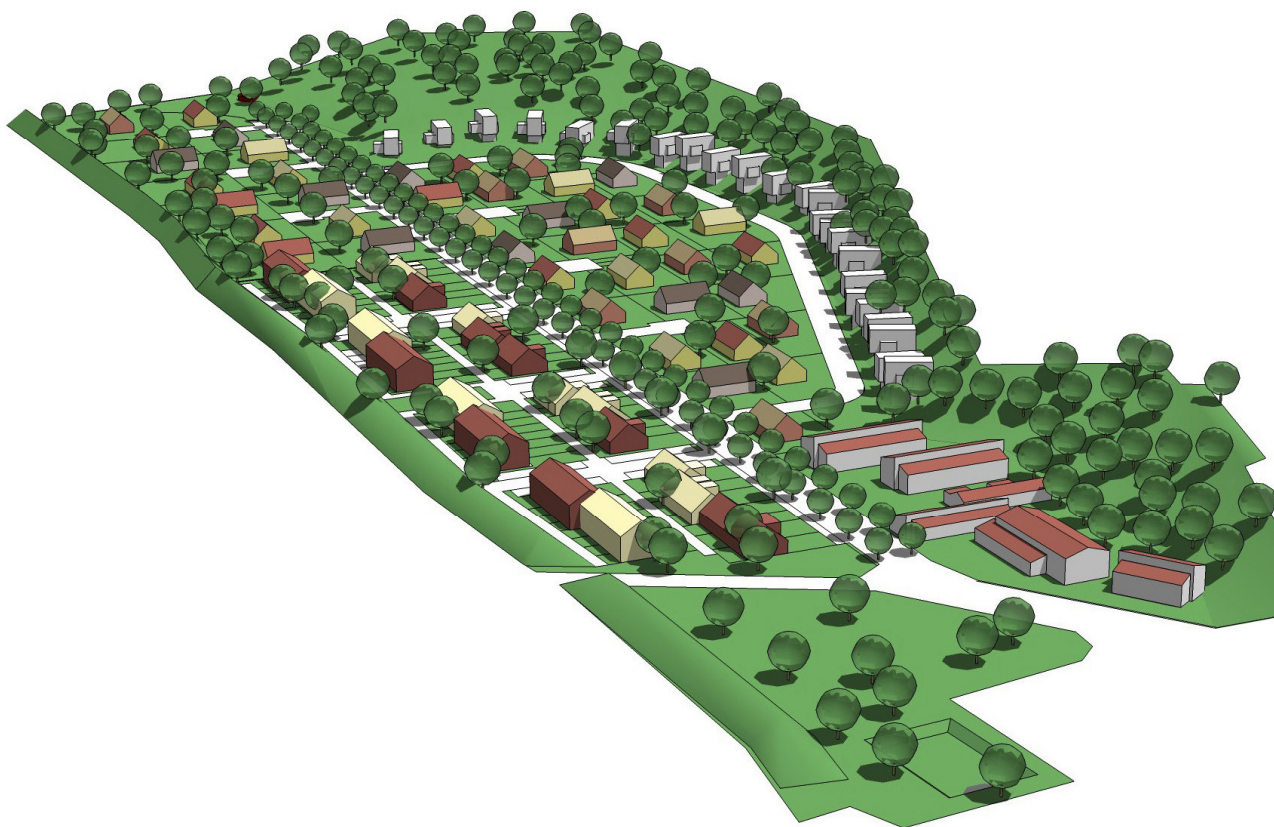


Lokalplan 07.34

For Vibjerg Boligby i Ølsted

Marts 2007



Frederiksværk-Hundested Kommune

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

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk-Hundested Kommune.

Oplag: 125 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2006/05163 og 2007/00698

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?.....	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	6
Eksisterende forhold	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	8
Bestemmelser	10
§ 1 Lokalplanens formål.....	10
§ 2 Lokalplanens område.	10
§ 3 Områdets anvendelse.	10
§ 4 Udstykning.	11
§ 5 Vej- og stiforhold.	11
§ 6 Ledningsforhold.	12
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	12
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	12
§ 9 Ubebyggede arealer.....	13
§ 10 Grundejerforening.....	15
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	15
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.	15
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	15
§ 14 Tilsyn og dispensation.....	15
Vedtagelsespåtegning.....	17

Bilag

Kortbilag 1	Områdegrænser
Kortbilag 2	Illustrationsplan
Bilag 1	Principsnit i veje og bebyggelser
Bilag 2	Principudsnit af vejen A-B, Alleen

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

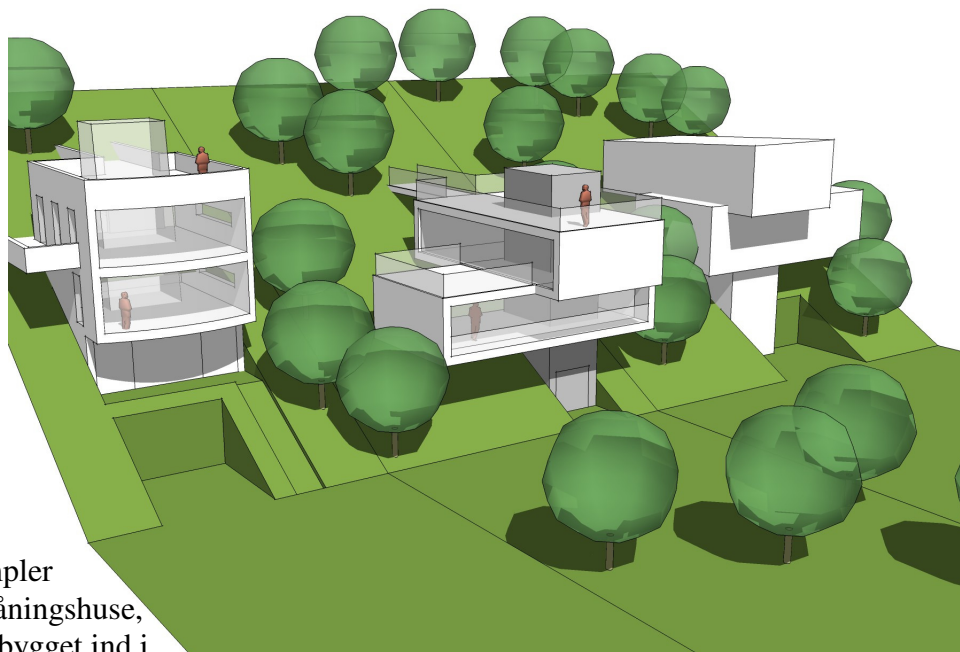
Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til amtet, diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens baggrund

Arealet, som denne lokalplan omfatter, har tidligere været anvendt til produktion af gasbeton. Som en følge af industriens og samfundets udvikling er det ikke længere hensigtsmæssigt at anvende arealet til industriproduktion, hvorfor der har været et ønske om at undersøge mulighederne for at anvende arealet til boligformål i stedet for. Lokalplanen tager udgangspunkt i et



Eksempler på skråningshuse, der er bygget ind i skråningen.

bebyggelsesforslag udarbejdet på initiativ af grundejeren. Forslaget udnytter grundens særlige typografi ved at disponere bebyggelsen i forskellige delområder, som omfatter erhverv i de eksisterende administrationsbygninger, parcelhuse og tæt-lav bebyggelse samt skrånings-

huse rundt langs området's sydlige kant, hvor der i forbindelse med gasbetonproduktionen er skabt en høj skråning. I området's sydøstlige hjørne er der et forholdsvis urørt naturområde, hvor der ligger et fredet oltidsminde.

Med denne bebyggelsesplan er det hensigten at skabe et spændende og varieret boligområde med landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter, med forskellige boformer, samt i et mindre omfang også med erhverv.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre gennemførelsen af det planlagte boligprojekt.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005, nu ophævet til landsplandirektiv

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 2001-2012 og Kommuneplan 2005 for Frederiksværk Kommune og Kommuneplan 2004-16 for Hundested Kommune

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For de to områder denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen, når tillæg nr. 21 er vedtaget:

” 7.31 Vibjerg kontorområde.

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at området's anvendelse bliver fastlagt til erhvervsformål som for eksempel liberale erhverv, kontorerhverv, institutioner, kursusvirksomhed, undervisning, små nærbutikker (dagligvarer) og lignende,
- b. at området ikke kan udstykkes,
- c. at bebyggelsesprocenten for området ikke er større end 40,
- d. at bruttoetagearealet for de enkelte butikker ikke må være større end 200 m²,
- e. at bebyggelse kan opføres i op til to etager uden udnyttelige tagetage, og
- f. at der etableres en skærmende beplantning ind mod boligområderne.

7.32 Vibjerg.

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at området's anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner og fællesanlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 25 for enfamiliehuse og 35 for tæt-lav bebyggelse,
- c. at tæt-lav bebyggelse kan opføres i op til to etager uden udnyttelige tagetage,
- d. at enfamiliehuse kan opføres i op til en etage med udnyttelig tagetage,
- e. at enfamiliehuse (skråningshuse), der bygges ind i og op ad skrænten mod syd og øst kan opføres i flere etager på en måde der spiller sammen med skræntens højde og så husene højst når en etage uden udnyttelig tagetage over det omgivende højere terræn,
- f. at mindstegrundstørrelsen for enfamiliehuse kan være ned til 600 m², og for skråningshuse ned til 350 m²,
- g. at der etableres en 6,0 meter høj støjvold ud mod jernbanen, og

h. at det hidtil ikke udgravede område, der er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinien skal henligge urørt som fælles grønt område.”

Støj

Lokalplanområdet er omfattet af støj fra jernbanen og den nord herfor beliggende virksomhed. Der er gennemført en støjundersøgelse, og den viser, at støjniveauet vil kunne holdes under de vejledende grænseværdier, hvis der etableres en 6,0 meter høj støjvold.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Af hensyn til vibrationer skal al ny bebyggelse placeres mindst 25 meter fra spormidte.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 07.17, som vil blive erstattet i hele 07.34's område.

Deklarationer

Der er ingen deklarerationer, der har betydning for gennemførelsen af lokalplanens bebyggelsesprojekt.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger ikke i et område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning. Der er naturgas i Ølsted, men der er ikke tilslutningspligt.

Fællesantenneanlæg

Der er ikke hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet, men der er kabel tv i umiddelbar nærhed. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for amterne og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier. Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af bebyggelsesprojektet. Det er på baggrund af screeningen ikke vurderet, at der er behov for at gennemføre en miljøvurdering. Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd er enig heri.

Der er nogle tekniske forhold i forbindelse med spildevand og vejvand, der skal løses således at recipienterne i Roskilde Fjord og Arresø ikke belastes yderligere. Men det er vurderet, at det vil ske i forbindelse med et konkret spildevandsprojekt, hvor alle de tekniske forhold er vurderet ordentligt.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke, i det område der skal bebygges, naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Der ligger dog et fortidsminde i områdets sydøstlige hjørne, som er omfattet af lovens § 18. Da hele det område, der skal bebygges, fra gasbetonfabrikkens tid er så ommodelleret, at fortidsmindets nærområde her er ødelagt, bliver der i stedet for udlagt et større område syd for mindet, som skal henligge urørt og i princippet kan fungere som en slags erstatningsareal for det tidligere bortgravede område.

Der skal dispenseres fra fortidsmindebeskyttelseslinien i forbindelse med byggeriet. Dette kan eventuelt søges gjort generelt på baggrund af lokalplanen, da det omfatter flere ejendomme.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

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

Miljøloven

Ejendommen er ifølge amtet kortlagt på vidensniveau 1 og 2, det vil sige, at der er mistanke om forurening baseret på den tidligere anvendelse, henholdsvis at der er forurenede. Inden nogen boligbebyggelse kan tages i brug, skal der opnås tilladelse hertil fra myndigheden i henhold til Jordforureningsloven, der skal give tilladelse efter § 8. Det skal kunne dokumenteres, at den ny anvendelse ikke kan skade mennesker.

Eksisterende forhold

Ejendommen har tidligere været anvendt til industriproduktion, gasbeton. Fabrikken er lukket ned for 4-5 år siden efter at have været i drift i over 85 år. Området var velegnet til produktion af gasbeton, idet der fandtes masser af den rigtige type sand i området. Hele det område, der nu skal bebygges med boliger er således resultatet af indvinding af råstoffer, idet der oprindeligt lå en ås, den nordlige udløber af Strø Bjerge, som skrånede kraftigt ned mod banen.

I dag er området helt fladt med en kraftig skråning op til det oprindelige terræn mod syd, der hvor råstofgravningen er stoppet.

Den sydøstlige del af området er der ikke gravet råstoffer i. Her ligger der et fortidsminde med stensætning, stenkiste med mere. Mindet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18.

På området har der ligget en lang række produktionsbygninger, herunder store haller. De vil alle blive revet ned inden et nyt byggeri sættes i gang. Kun de tidligere kontorbygninger længst mod vest bevares og vil blive brugt til forskellige former for kontorerhverv. Det var på et tidspunkt overvejet, om nogle af de store markante produktionshaller kunne indrettes til beboelse. Det blev dog ved tanken, da det i praksis viste sig mindre hensigtsmæssigt.

Et meget markant landskabselement både i de sidste år gasbetonfabrikationen stod på, men også i årene derefter er det store "bjerg" af knust gasbeton længst mod øst. Der er tale om et rent affaldsprodukt, som vil blive søgt genanvendt i den støjvold, der skal etableres langs banen. Der vil skulle søges om at anvende materialet i støjvolden.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

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

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelsen og de faste anlæg i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At formålet med størstedelen af området ændres fra erhverv til bolig.
- 1.2 At der opstilles særlige retningslinier for skråningshusene.
- 1.3 At område C, der er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinen, skal henligge urørt som et fælles grønt område, hvortil der kan skabes adgang via stier.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af 11, 1bg, 1bh og 52 af Ølsted By, Ølsted.
Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A1, B1, B2, B3 og C1.
Område A1 omfatter matr.nr. 1bg, 1bh og 52 Ølsted By, Ølsted.
Område B1, B2 og B3 omfatter matr.nr. 11 Ølsted By, Ølsted.
Område C1 omfatter det sydøstlige hjørne af matr.nr. 11 Ølsted By, Ølsted.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Område A1 må anvendes til erhverv i form af liberale erhverv, kontorerhverv, institutioner, undervisnings- og kursusvirksomhed, små nærbutikker (dagligvarer), spisesteder og andre servicefunktioner til betjening af lokalområdet og lignende med den dertil hørende parkering, grønne arealer og regnvandsbassiner.
- 3.2 Område B1 må anvendes til boligbebyggelse (parcelhuse).
- 3.3 Område B2 må anvendes til boligbebyggelse (skråningshuse (der også er parcelhuse)).
- 3.4 Område B3 må anvendes til boligbebyggelse (tæt-lav eller parcelhuse).
- 3.5 Område C1 skal bevares uændret som grønt fællesareal (beskyttet af fortidsmindebeskyttelseslinie).
- 3.6 I områderne B1, B2 og B3 må desuden anvendes til liberale erhverv i tilknytning til en bolig (al parkering på egen grund, ingen eller kun meget moderat skiltning, ingen ansatte, ingen eller kun meget få kunder), fællesanlæg (grønne anlæg, parkeringspladser, stier og tekniske anlæg), og eventuelt en børneinstitution.

- 3.7 En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie i området for parcelhuse og skråningshuse. Det gælder også for tæt-lav boligerne i tilfælde af en individuel udstykning.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Område B1 kan udstykkes i 48 enheder i princippet som vist på kortbilag 2 med en mindstegrundstørrelse på 600 m².
- 4.2 Område B2 kan udstykkes i 23 enheder i princippet som vist på kortbilag 2 med en mindstegrundstørrelse på 350 m² eksklusiv andel i fællesarealet (se også § 8.2).
- 4.3 Område B3 kan udstykkes i 57 enheder i princippet som vist på kortbilag 2 med en mindstegrundstørrelse på 120 m² eksklusiv andel i fællesarealet (se også § 8.3). Alternativt kan der udstykkes efter samme retningslinier som vist på kortbilag 2 for område B1 nord for vejen A-B.
- 4.4 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel i øvrigt, hvorved der fremkommer grunde mindre end de ovenfor nævnte grundstørrelser for parcelhusejendomme, skråningshusejendomme og tæt-lav ejendomme, heri ikke medregnet vejareal.
- 4.5 Område A1 og C1 må ikke udstykkes.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejen A-B skal udlægges i en bredde af 12,0 meter og anlægges i asfalt i en bredde af 6,0 meter. Derudover skal der være et parkeringsareal på 2,5 meter anlagt i asfalt eller anden fast belægning, et fortov på 2,0-2,5 meters bredde og en grøn rabat på mindst 0,5 meter i begge sider. Se principsnit på bilag 1.
- 5.2 Vejen C-D skal udlægges i en bredde på 8,5 meter og anlægges i asfalt i en bredde af 5,0 meter med fortov på 2,0 meter i den ene side og en grøn rabat på 0,5 meter i den ene side og på 1,0 meter i den anden side. Se principsnit på bilag 1.
- 5.3 De små stikveje fra vejen A-B ind til parcelhusbebyggelsen skal udlægges i en bredde af 7,0 meter og anlægges i asfalt i en bredde af 5,0 meter med en grøn rabat på mindst 1,0 meter på hver side. Se principsnit på bilag 1.
- 5.4 Stikvejene fra vejen A-B ind til tæt-lav bebyggelsen skal i princippet udlægges og anlægges efter samme retningslinier som de små stikveje nævnt i § 5.3.
- 5.5 Der skal etableres to stier (trapper) fra vejen C-D op over skråningen mod henholdsvis Ølsted Sogneskole (på det sted, der er truffet aftale med skolen om) og område C1.
- 5.6 Der skal etableres en stiforbindelse gennem område A1 i retning mod Ølsted Station.
- 5.7 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

- 5.8 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres jævnfør ”Tilgængelighed for alle DS 3028”. Undtaget herfra er stierne op over skråningen mod skolen og område C1.
- 5.9 I område B1 og B2 skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund samt udlægges areal til ½ parkeringsplads pr. bolig til gæster langs vejen A-B til gæster. Se princip på bilag 2.
I område B3 skal der (for tæt-lav bebyggelse) anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig samt ½ parkeringsplads pr. bolig til gæster. Gæsteparkeringen kan også placeres ude i vejen A-B. I det omfang der bygges parcelhuse i område B3, skal reglerne for parkering for område B1 og B2 følges for hvert parcelhus.
Der må ikke anlægges parkeringspladser på selve vendepladserne, og kun i mindre omfang ud til dem.
De udlagte parkeringspladser kan kræves anlagt, når kommunen finder det nødvendigt.
- 5.10 I område A skal der etableres parkeringspladser svarende til en parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal (alt medregnet).

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Bebyggelse i område A1 kan i princippet placeres som vist på kortbilag 2 for så vidt angår bebyggelse i forbindelse med de eksisterende kontorbygninger. Anden bebyggelse skal overholde de almindelige regler i bygningsreglementet.
- 7.2 Beboelsesbygninger på skråningsgrundene (B2) kan placeres nærmere skel end 2,5 meter, såfremt de indenfor dette område bygges med brandmure uden vinduer. Bygningsreglementet for småhuse pkt. 2.5.1 finder ikke anvendelse.
Al bebyggelse i område B2 skal dog overholde de almindelige afstandskrav i bygningsreglementet i forhold til naboerne udenfor lokalplanområdet. I forhold til område C1 skal al bebyggelse holde en afstand til skel på mindst 2,5 meter.
- 7.3 Tæt-lav bebyggelsen (B3) skal i princippet placeres som vist på kortbilag 2.
Der kan placeres udhuse i forbindelse med den enkelte boligs have, og gerne i havens skel.
Opføres der parcelhuse i B3, skal de blot overholde bygningsreglementets almindelige regler.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelseprocenter:
I område A1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
I område B1 og B2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for hver grund.
I område B3 må bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstige 35. Opføres der parcelhuse i B3, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for hver parcelhusgrund.

- 8.2 Ved beregning af bebyggelsesprocenten for område B2 tillægges hver enkelt parcel en andel på maksimalt 500 m² af fællesarealet, område C1.
- 8.3 Ved beregning af bebyggelsesprocenten for område B3 tillægges området under et en andel af fællesarealet, område C1, der svarer til, at området kan bebygges med indtil 7000 etagemeter. Dette tal gælder kun tæt-lav bebyggelse, og etagemeterarealet reduceres forholdsmæssigt, hvis en del af område B3 bebygges med parcelhuse.
- 8.4 Bebyggelseshøjder:
I område A1 må bebyggelse ikke være højere end to etager uden udnyttelig tagetage.
I område B1 må bebyggelse ikke være højere end en etage med udnyttelig tagetage.
I område B2 må bebyggelse ikke være højere end en etage uden udnyttelig tagetage set fra den højtliggende del af grunden, og ikke højere end fire etager med udnyttelige tagetage i alt, garage og lignende inklusiv. Bebyggelsen skal forskydes på de forskellige niveauer, så der ikke fremkommer etager med facadelinie i samme linie ud mod vejen C-D over mere end 2 fulde etager ad gangen. Se også princippet på bilag 1. Bestemmelserne i bygningsreglementet for småhuse, pkt. 2.8.1, vedr. bebyggelsens højde og afstand i forhold til vej, naboskel og sti, finder ikke anvendelse ved skråningshusene undtaget i forhold til skel mod område C1 og området udenfor lokalplanområdet.
I område B3 må bebyggelse ikke være højere end to etager uden udnyttelig tagetage. Bygges der parcelhuse, skal højdekravene for B1 overholdes for parcelhusene.
- 8.5 I område B1, B2 og for eventuelle parcelhuse i B3 kan tage på garager og carporte indenfor en afstand af 2,5 meter til skel være op til 3,3 meter høje.
Garager og carporte kan højst være 50 m² eksklusiv eventuelt udhus.
- 8.6 Hver enkelt butik, spisested eller anden servicefunktion må ikke være større end 200 m² brutto (alt inkl.).
- 8.7 Der må som udgangspunkt ikke skiltes på bygninger i område B1, B2 og B3. I forbindelse med et eventuelt liberalt erhverv må der opsættes et enkelt lille diskret skilt i forbindelse med boligens hoveddør eller døren ind til erhvervet.
I område A1 må der skiltes i forbindelse med indgangene til de enkelte bygninger, ligesom der må opsættes vejledende skiltning for kunder og leverandører. Skiltningen skal udføres i et pænt design og rimeligt diskret i størrelse, farver og materialer, og som tager hensyn til, at erhvervsbygningerne er omgivet af boliger. Der tillades ikke opsætning af store indvendigt fra belyste skiltekasser. Derimod er skilte, der er indirekte belyst tilladt.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der skal etableres levende hegn i skel mellem boligerne i områderne B1, B2, ved eventuelle parcelhuse i område B3 og område C1.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
Da der ikke findes noget naturligt muldlag i områderne B1, B2 og B3, kan der tilføres muldjord i op til 0,5 meter ud over ovennævnte regulering. Den tilførte muldjord skal være ren.
Der skal tages hensyn til denne terrænhævning i forbindelse med projekteringen af veje, stier,

byggerier med mere.

- 9.3 Støjvolden ud mod banen kan anlægges i en højde på 6,0 meter og en bredde på mindst 13 meter med en skråningsfod, der kan udformes, så den blødt glider ud i haverne. Volden ligger langs banen i hele lokalplanens område. Det vil sige ud for områderne A1, B1 og B3. Se også princippet på bilag 1. Volden skal placeres således, at der er korrekt oversigt ud af banelinien fra det første motorkøretøj ved stopstregen. Der skal sikres mod, at vand fra volden ikke kan løbe ind i husene for foden af volden eller ud på jernbanens arealer.
- 9.4 I område B2 ved skråningshusene kan der arbejdes med mere omfattende terrænreguleringer, idet det færdigregulerede terræn hele tiden skal have et forløb, der i princippet følger den eksisterende skråning, men for eksempel kan terræsseres i mindre omfang. Primært kan terrænreguleringerne ske i byggefeltet. Der kan under ingen omstændigheder fyldes på toppen af den eksisterende skråning.
- Der kan arbejdes med støttemure både internt på grunden og i skel mod nabo. Disse mure kan være op til 1,5 meter høje. I skel mod vej må en eventuel støttemur ikke være højere end 1,0 meter.
- Støttemure skal fremstå med en lodret overflade af granitsten, blank mur, beton, herregårdsten (eller sten med en lignende karakter) eller med samme overflade som facaderne på boligen.
- Hvor der i gadeniveau graves ind i skråningen, for eksempel til etablering af parkeringspladser, kan støttemure være op til 2,5 meter høje, når de ligger mindst 1,5 meter fra skel. Se også princippet på bilag 1.
- 9.5 Der skal indrettes en legeplads i forbindelse med tæt-lav bebyggelsen.
- 9.6 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere. Der må dog parkeres køretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg i område A.
- 9.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.8 Synlige antenner, parabolantennetårne, fritstående master, møller og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 9.9 I område A1 skal der, de steder hvor der ikke allerede er en skærmende beplantning, etableres en tæt skærmende beplantning ind mod de omkringliggende boligområder. Beplantningen skal bestå af arter, der vil give karakter af et tæt buskads i en højde på 3-4 meter. Det må gerne bestå af arter, der blomstrer og suppleres med enkelte træer.
- Beplantningens formål er at skærme af mod parkeringspladser og bygninger.
- 9.10 Der må ikke opstilles nogen form for fritstående skiltning i område B1, B2, B3 og C1. I område A1 kan der opstilles vejledende skiltning for kunder og leverandører, men skiltningen skal tage hensyn til, at erhvervsområdet er omgivet af boliger. Skiltning her må ikke være højere end 2 meter over jorden. Der må ikke opstilles flagstænger til reklame- eller virksomhedsflag.

9.11 Der skal anlægges et regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2. Bassinet skal anlægges i henhold til gældende spildevandsplan for området og de betingelser, der fremgår af godkendelsen af udledningstilladelsen.

§ 10 Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

10.1 Alle ejere af parcelhuse og skråningshuse er pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening.

Ved eventuel udstykning af tæt-lav boligerne er alle ejere pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening, dog ikke nødvendigvis den samme, som omfatter parcelhuse og skråningshuse.

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

10.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, stier (herunder snerydning), fællesarealer og fælles bygninger.

10.4 Frederiksværk-Hundested Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 07.17 i lokalplan 07.34s område.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.

12.1 Der er mistanke om forurening i området. Der skal derfor indhentes tilladelse til den ændrede anvendelse fra miljømyndigheden.

12.2 Ved byggeri i områderne B1 og B2 indenfor fortidsmindebeskyttelseslinien i den sydøstlige del, skal der indhentes dispensation i forhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 med mindre beskyttelseslinien indskrænkes.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.

12.1 Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §§ 5.1-5.6, 5.9, 9.3 og 9.11 beskrevne veje, stier, parkeringspladser, støjvolde og regnvandsbassiner være etableret og beplantet.

12.2 Inden nogen form for erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §§ 5.10 beskrevne parkeringspladser være etableret.

§ 14 Tilsyn og dispensation.

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

- 14.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

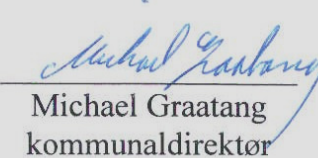
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 21. november 2006, og har efterfølgende været i høring fra den 29. november 2006 til den 14. februar 2007.

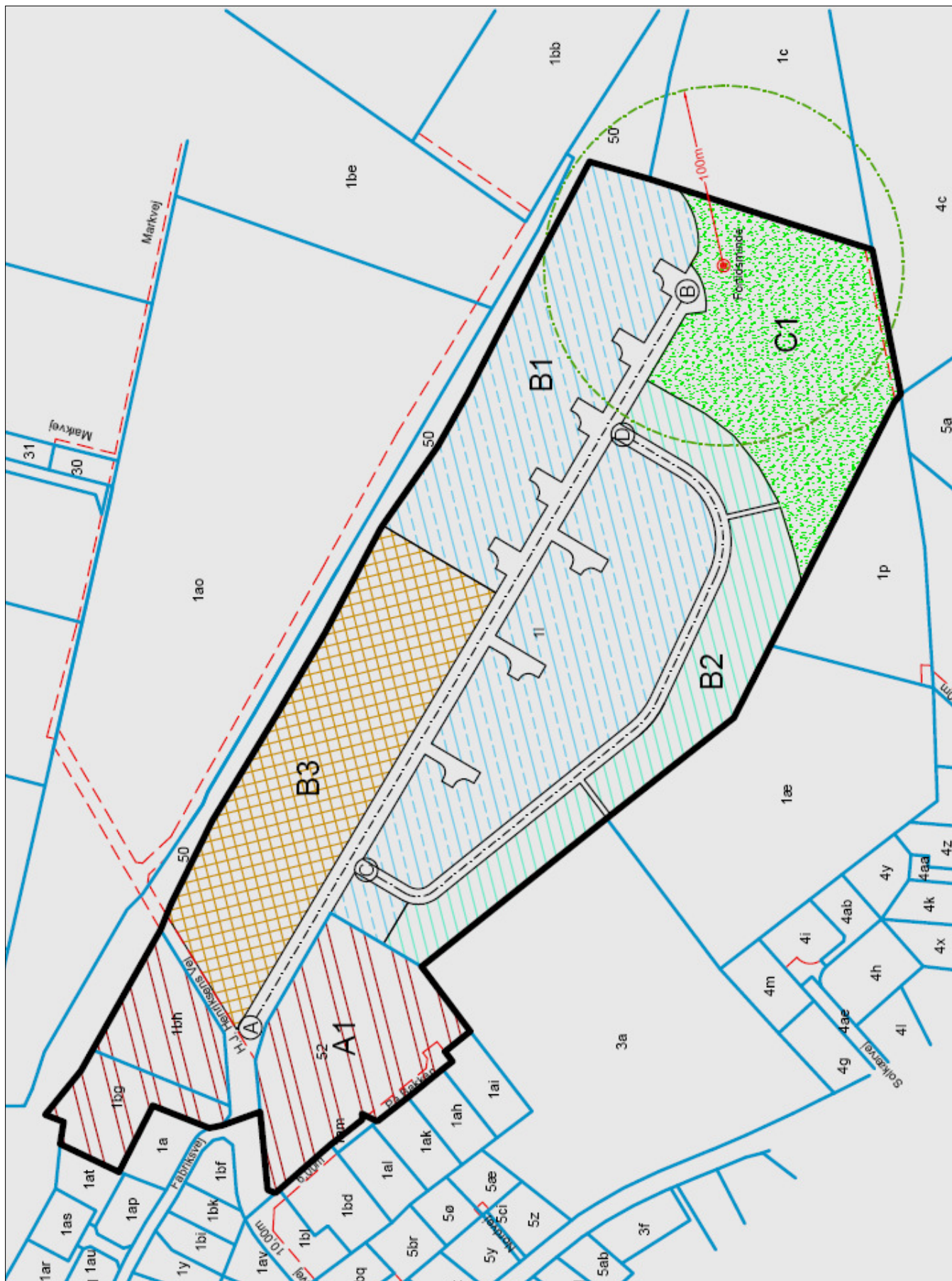
Således endeligt vedtaget som lokalplan 07.34 af Frederiksværk-Hundested Byråd den 20. marts 2007.



Helge Friis
borgmester



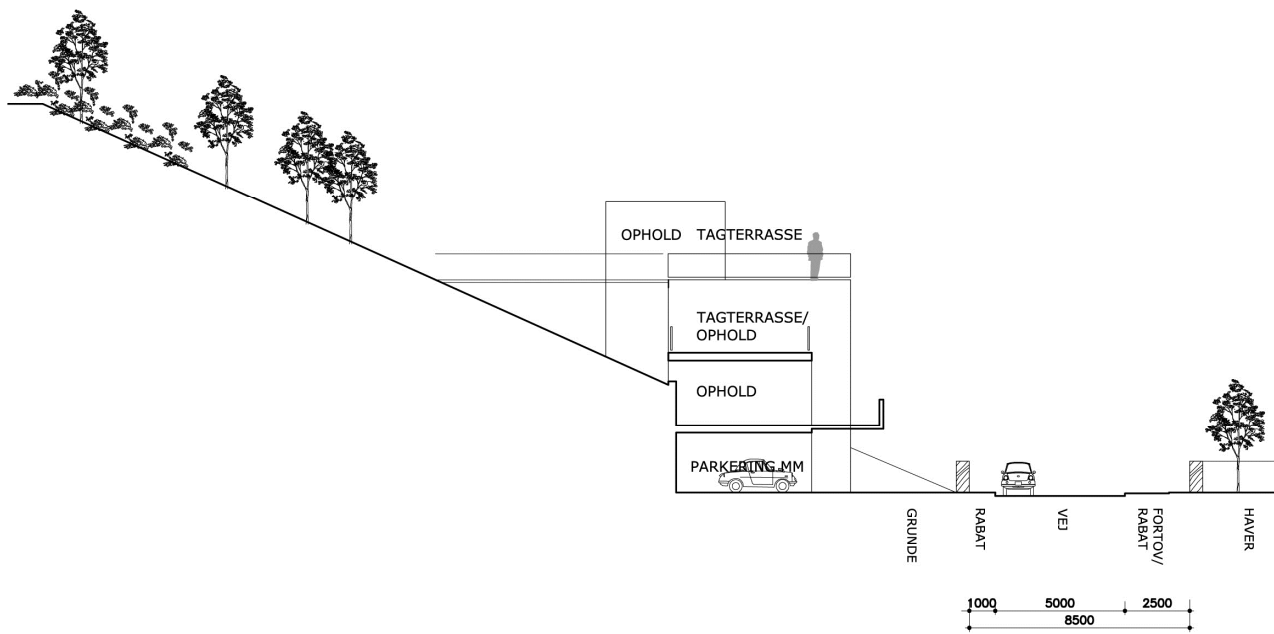
Michael Graatang
kommunaldirektør



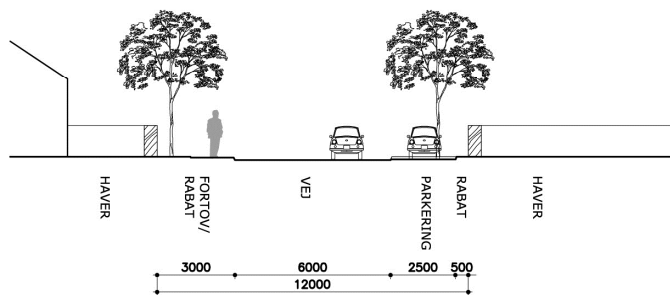
Kortbilag 1, områdegrænser



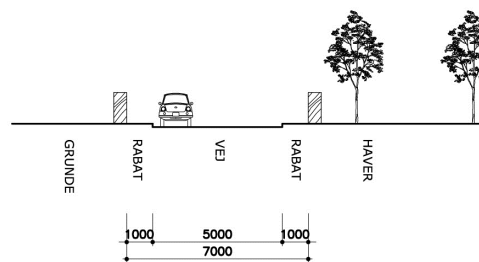
Kortbilag 2, illustrationsplan



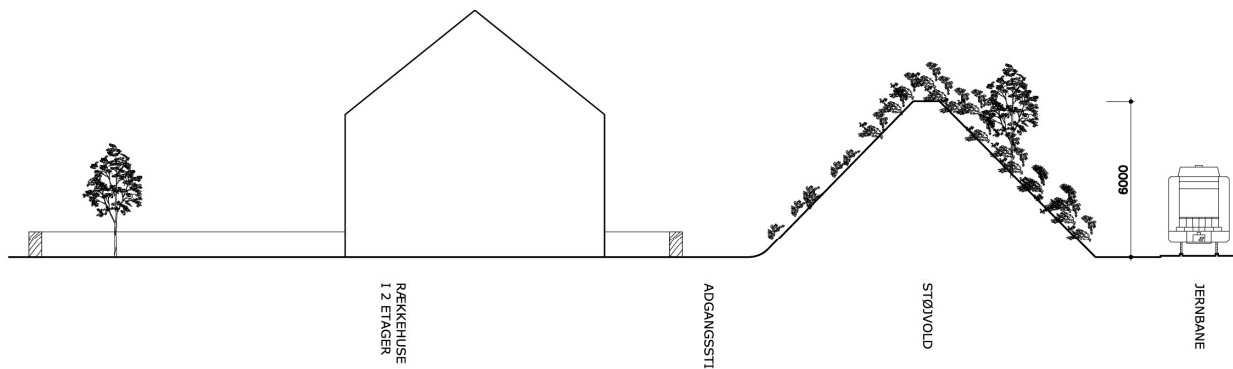
PRINCIPSNIT I SKRÅNINGSHUSE OG VEJ



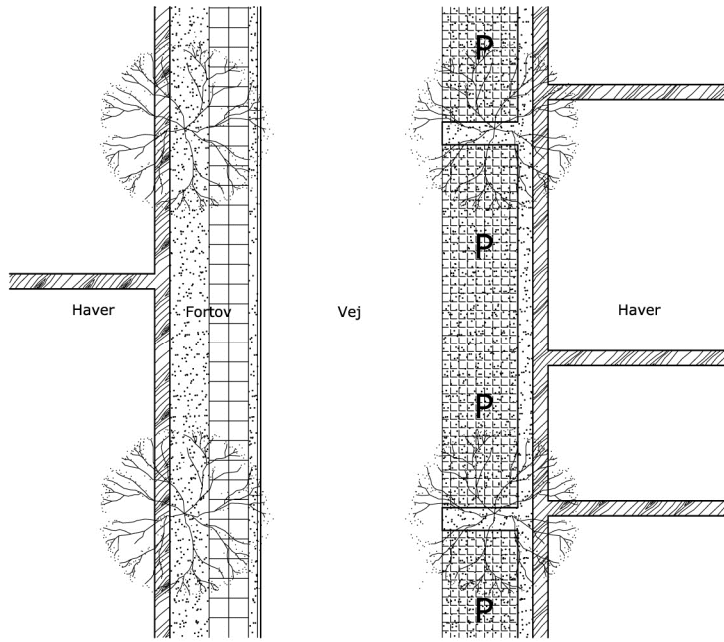
PRINCIPSNIT I ALLÉ



PRINCIPSNIT I STIKVEJ VED PARCELHUSE



PRINCIPSNIT I TÆT/LAV-BEBYGGELSE OG STØJVOLD



PLANUDSNIT AF ALLÉ

Bilag 2