

# Lokalplan 01.29

For Elmegården i Melby

Juni 2004



**Frederiksværk  
Kommune**

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk  
  
Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 150 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2003/07161

Amtskode 020. Kommunnr. 211

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.....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	6
Eksisterende forhold.....	8
Bestemmelser .....	10
§ 1 Lokalplanens formål.....	10
§ 2 Lokalplanens område.....	10
§ 3 Områdets anvendelse.....	10
§ 4 Udstykning. ....	10
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	10
§ 6 Ledningsforhold. ....	11
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	11
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	11
§ 9 Ubebyggede arealer. ....	11
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	12
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.....	12
§ 12 Tilsyn og dispensation.....	12
Vedtagelsespåtegning.....	13

## Bilag

Kortbilag 1	Områdefgrænsning
Kortbilag 2	Retningsgivende bebyggelsesplan
Kortbilag 3	Gavl- og facadeopstalter af bebyggelse
Kortbilag 4	Ny adgangsvej

## **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**

Som et led i Frederiksværk Kommunes boligudbygningsplan har Byrådet besluttet, at området ved Elmegården i Melby skal bebygges med almene boliger.

På denne baggrund udskrev kommunen en arkitektkonkurrence om forslag til en kommende bebyggelse på arealet. Efter at have foretaget en vurdering af de indkomne forslag, besluttede Byrådet, at vinderprojektet skulle være en bebyggelse bestående af 41 almene boliger i en tæt lav bebyggelse samt et fælleshus for den samlede bebyggelse.

## **Lokalplanens formål og indhold**

Formålet med lokalplanen er at sikre, at en kommende bebyggelse gives en høj arkitektonisk kvalitet og dermed sikrer en optimal indpasning i det naturskønne område.

Det er endvidere formålet at opstille en række bestemmelser for bebyggelsens beliggenhed og udformning herunder krav til veje, parkeringspladser og udenomsarealer.

Endelig er det formålet at sikre, at der gennem offentlige tilgængelige stisystemer fortsat er adgang fra parcelhusområderne øst for lokalplanområdet med stien mellem Melby station og Melby skole herunder idrætsanlæggene mod nordvest.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

#### 1.17 Melby, Evetoftevej

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner og fællesanlæg, og
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 30, og
- c. at nye boligområder får en naturlig afgrænsning til det åbne land, og

"1.18 Melby Station" hvor områdets anvendelse er blandt andet er fastlagt offentlige formål som station med tilhørende vej- og parkeringsanlæg.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III i Kommuneplan 2001-2012. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse (boliger) uden begrænsninger i henhold til kommuneplanen.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af Melby Microcrossbane, Hundested-Frederiksværk-Hillerød jernbanen, idrætsbaner samt offentlige institutioner (skole, idrætshal samt børneinstitution).

Kommunen har på denne baggrund ladet firmaet Acoustica foretage en støjvurdering for dermed at få fastlagt, om det er nødvendigt med støjdæmpende foranstaltninger i forbindelse med en kommende bebyggelse.

På denne baggrund har kommunen konkluderet, at for så vidt angår støjen fra HFHJ-banen er de angivne støjværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1985 "Beregning af støj fra jernbaner" overholdt. Det er således ikke nødvendigt med støjdæmpende foranstaltninger i relation til banen.

Med hensyn til støjen fra microcrossbanen vurderes det, at der skal opføres en 3,5 meter høj støjvold langs halvdelen af lokalplanområdets vestskel. Dermed overholdes grænseværdierne nævnt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1997 "Støj fra motorsportsbaner. Såfremt det ved en konkret støjberegning godtgøres, at støjpåvirkningen for boligområdet ikke overstiger de gældende grænseværdier, eksempelvis ved etablering af en støjvold i umiddelbar nærhed af microcrossbanen, kan støjvolden i lokalplanområdets vestlige skel undlades. En støjvold mod skolen og boldbanen kan få en god støjreduktion med en højde på 2 meter.

### **Grundvand**

En mindre del af det østlige lokalplanområde er beliggende i et område som er udpeget som kildepladszone og indvindingsopland. En ændring af anvendelsen af arealerne, må ikke medføre større trussel for grundvandet end den hidtidige anvendelse har gjort. Det er vurderet, at anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål og grønt område ikke truer grundvandsressourcerne mere end den hidtidige agerdrift.

Lokalplanen sikrer, at der ikke indenfor beskyttelseszonerne kan foretages grundvandstruende aktiviteter herunder nedgravning af olietanke. Der må heller ikke ske nedsivning af regnvand fra befæstede arealer. Det skal endvidere tilstræbes, at der ikke anvendes kemiske sprøjtemidler i lokalplanområdet

Rent tagvand fra bebyggelsen skal ledes til faskiner. Tagvand fra lokalplanområdets vestlige del skal nedsive i dette område. Vand fra befæstede arealer herunder veje og parkeringsarealer, skal via et forsinkelsesbassin ledes til Maglemosegrøften beliggende vest for lokalplanområdet.

### **Lokalplaner**

Lokalplan 01.5 for et område i Melby vil blive aflyst for lokalplanområdet i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### **Deklarationer**

Der er ikke tinglyst nogen deklARATIONER på området, som har nogen betydning for lokalplanens gennemførelse.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan område 111 som separatkloakeret område, regnvand nedsives hvor det er muligt.

Lokalplanområdet ligger i et område uden for Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning.

### **Fællesantenneanlæg**

Der er mulighed for tilslutning til hybridnet (Kabel TV) for lokalplanområdet. 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 naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter en lille sø beliggende i områdets sydlige del ved jernbanen. Vandhullet er beskyttet i medfør af Naturbeskyttelseslovens §3, hvilket indebærer, at der ikke uden tilladelse fra Frederiksborg Amt må foretages ændringer i og omkring søen.

Da anlægget af den kommende adgangsvej fra Evetoftevej til lokalplanområdet berører vandhullet, har Frederiksborg Amt den 19. maj 2002 meddelt tilladelse til at anlægget af den kommende adgangsvej berører søen, mod at der blandt andet etableres en erstatningsbiotop, altså en sø ved det eksisterende lille vandhul på matr.nr. 5 bi.

Beliggenheden og udformningen af den nye sø skal godkendes af Frederiksborg Amt.

Lokalområdet omfatter i øvrigt ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

### **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 bygningsreglementers regler overholdes.

### **Museumsloven**

Museumslovens kap. VI, § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Nationalmuseet, og der henvises i øvrigt til Museumslovens §§25-27.

Nationalmuseet har i efteråret/vinteren 2003 foretaget arkæologiske udgravninger i lokalplanområdet, hvor der fandtes spor efter bebyggelser fra flere forskellige perioder af oldtiden, middelalderen og nyere tid.

Det var således muligt at påvise spor af gårdssamfund, der fordeler sig på fire forskellige tidsafsnit: Yngre bronzealder (ca. 1100-500 f.Kr.), yngre jernalder (400-500 e.Kr.), vikingetid/tidlig middelalder (ca. 1000-1100 e.Kr.), og renæssancen/nyere tid (ca. 1600-1700). Der har været tale om bebyggelser i form af enkelte gårde.

Vikingetidens gård kan dog have indgået i en større bebyggelse, der var grundlag for, at Melby opstod som sogneby i tidlig middelalder.

Nationalmuseet har i forbindelse med undersøgelsen udarbejdet en rapport der bærer titlen; Rapport for arkæologisk udgravning ved Melby Syd, Melby sogn, Strø Herred, Frederiksborg Amt. Sted nr. 010505. sb. 81.

Lokalplanområdet er herefter frigivet til bebyggelse.

### **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på arealet. I forbindelse med den kommende bebyggelse, skal landbrugspligten ophæves. Området ligger i byzone, dog ligger den kommende adgangsvej i landzone.

### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet for den nye bebyggelse udgør ca. 50.000 m<sup>2</sup> og er i dag drevet som ager. Undtaget er dog et mindre vejareal der tjener som adgangsvej ved Melby station/Evetoftevej. En lille del af området ligger i en lavning, og er ikke dyrket, ligesom der er en lavning mod syd ved banen hvor den kommende vejtilslutning påtænkes anlagt.

Mod syd (banen) og delvis mod nord (idrætsanlægget og skolen) er området afgrænset af et beplantningsbælte af varierende bredde og alder. Mod vest er der åbne marker, mens der mod øst ligger et ældre villakvarter. Desuden ligger der en børneinstitution i områdets nordøstlige hjørne. Nordvest for området ligger der en mindre microcrossbane.

På området er placeret et 10kV højspændingskabel fra NESAs der går i nord-sydlig retning. Der er formentlig også placeret et drænanlæg tilsluttet vandindvindingslaget Vinderød Enge.

Lokalplanområdet har været udlagt til boligbyggeri i over 25 år, og der blev i 1980 vedtaget en lokalplan for en større boligbebyggelse på arealet. Lokalplanen har betegnelsen 1.5 for et område i Melby, og det er denne lokalplan der nu skal afløses af en ny lokalplan for det aktuelle område.

### **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. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for en bebyggelse i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligformål med plads til op til 41 boliger.
- 1.2 At skabe mulighed for etablering af fællesfaciliteter som for eksempel fælleshus med mulighed for etablering af en gæstebolig.
- 1.3 At hele bebyggelsens arkitektur, materialer og farver indgår som en helhed.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Melby by, Melby  
Dele af 5 bi, 6 a, 85 samt litra "æ"  
Området er og forbliver beliggende i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse.

- Planloven § 15, stk. 2, nr. 2
- 3.1 Området anvendelse fastlægges til tæt-lav boligformål med mulighed for tilhørende fællesanlæg, parkering samt vej- og stiforbindelser.

### § 4 Udstykning og matrikulære forhold.

- Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.
- 4.1 Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

### § 5 Vej- og stiforhold.

- Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.
- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske via den på kortbilag 4 viste nye vejtilslutning til Melby Stationsvej/Evetoftevej. Vejen anlægges i en bredde af 6 meter + fortov i 2,0 meters bredde.
  - 5.2 Interne veje og stier skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
  - 5.3 Der udlægges vejret for de omkringliggende ejendomme til vejene inden for lokalplanområdet.
  - 5.4 Vejen A-B udlægges i en bredde af mindst 9 meter med en 6 meter bred asfalteret kørebane, og 2 meter fortov, samt 0,5 meter rabat i hver side af vejen. Der sikres samtidig en mulighed for fortsættelse af vejen mod vest til en fremtidig vejbetjening af naboejendommen mod lokalplanområdets vestlige skel.  
Vejene B-C og D-E udlægges som opholds- og legearealer.
  - 5.5 Stien a-b udlægges som en 3 meter bred fællessti med mindst 0,5 meter rabat.  
Stien e-f udlægges som sti mellem vej D-E og Stolpekærvej.  
Der sikres mulighed for anlæg af stien c-d som en stiforbindelse til en eventuel bebyggelse mod vest, samt en mulighed for en havesti g-h vest om bebyggelsen.  
Der sikres ligeledes mulighed for en sti rundt om søen.
  - 5.6 Der skal anlægges mindst 2 befæstede parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal udformes sådan, at senere opførelse af carporte på de enkelte parkeringspladser ikke medfører en reduktion i det samlede antal af parkeringspladser. Der kan max. opføres en carport pr. bolig.

- 5.7 Anlæg af ny vej herunder den private fællesvej samt befæstede arealer herunder parkeringspladser kan kun ske på baggrund af et af vejmyndigheden godkendt detailprojekt.
- 5.8 Der skal etableres oversigter i vejkurver og vejkryds i overensstemmelse med vejreglerne.

#### **§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Der tillades ikke i lokalplanområdet nordøstligste del nogen form nedgravning af olietanke eller lignende, der kan true grundvandet (kildepladszone).

#### **§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Al bebyggelse skal i princippet placeres som vist på bebyggelsesplanen, kortbilag 2.
- 7.2 Der kan herudover opføres en carport pr. bolig på parkeringspladserne, således at carportens placering og konstruktion ikke medfører en indskrænkning i antallet af det samlede antal parkeringspladser som nævnt i § 5.2.

#### **§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 30.
- 8.2 Højden på bygningerne indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 4,5 meter, undtaget herfra er dog fællesanlæg af teknisk karakter. Højden regnes fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.
- 8.3 Tage på beboelsesbygningerne herunder fælleshuset skal udformes med ensidig taghældning.
- 8.4 Ydervægge på beboelsesbygningerne samt fælleshuset skal fremstå i teglsten. Ydervæggene kan være delt af partier af glas, træ eller andet materiale. Der må ikke bruges reflekterende materialer.
- 8.5 Tagene på beboelsesbygninger samt fælleshuset skal fremstå i listet tagpap.
- 8.6 Bebyggelsens ydre herunder fælleshuset skal i princippet fremstå som vist på kortbilag 3.
- 8.7 De i § 7.2 nævnte carporte skal gives et ensartet udtryk både hvad angår materialer og konstruktion og farvevalg.

#### **§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til vej- sti- eller parkeringsformål skal anlægges som fælles grønt område for områdets beboere.
- 9.2 Der kan etableres støjvolde i en højde som vist på kortbilag 2. Voldene skal beplantes med egnstypiske lave vækster. Såfremt det ved en konkret støjberedning godtgøres, at gældende støjgrænseværdier kan overholdes på anden vis, kan hele eller dele af støjvoldene udelades.
- 9.3 Beplantning inden for lokalplanområdet kan kun ske på baggrund af en samlet beplantningsplan som er godkendt af Frederiksværk Kommune.
- 9.4 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Undtaget herfra er dog de i § 9.2 nævnte støjvolde, og byggemodningsarbejder.
- 9.5 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, foretages hensættelse af kølbåde og uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 9.6 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omkringboende.

- 9.7 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet for lokalplanområdet.
- 9.8 Der skal etableres et belysningsanlæg for veje, stier og pladser som skal godkendes af Frederiksværk Kommune.
- 9.9 Hegning inden for lokalplanområdet må kun ske med levende hegn.
- 9.10 Der skal etableres en miljøgård/affaldsstation som vist på kortbilag 2.
- 9.11 Etablering af aktivitetspladser, legepladser, bålpladser og lignende, må kun ske med Frederiksværk Kommunes godkendelse.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 01.5 for et område i Melby for lokalplanområdet.

#### **§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.**

- 11.1 Lokalplanens gennemførelse er for så vidt angår anlægget af den nye sø er betinget af Frederiksborg Amts godkendelse efter Lov om naturbeskyttelse.

#### **§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.**

- 12.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug skal de under §5 nævnte veje A-B, B-C, D-E og stierne a-b og e-f samt parkeringspladser være anlagte.
- 12.2 Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal det ved støjafskærmende foranstaltninger sikres, at gældende grænseværdier for støjbelastning af tæt lav boligbyggeri er overholdt. Dokumentation skal fremskaffes på kommunens forlangende.

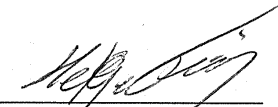
#### **§ 13 Tilsyn og dispensation.**

- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Vedtagelsespåtegning

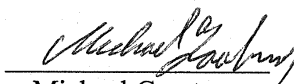
Denne lokalplan blev vedtaget som forslag den 16. marts 2004 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden 17. marts til 14. maj 2004.

Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 15. juni 2004.



---

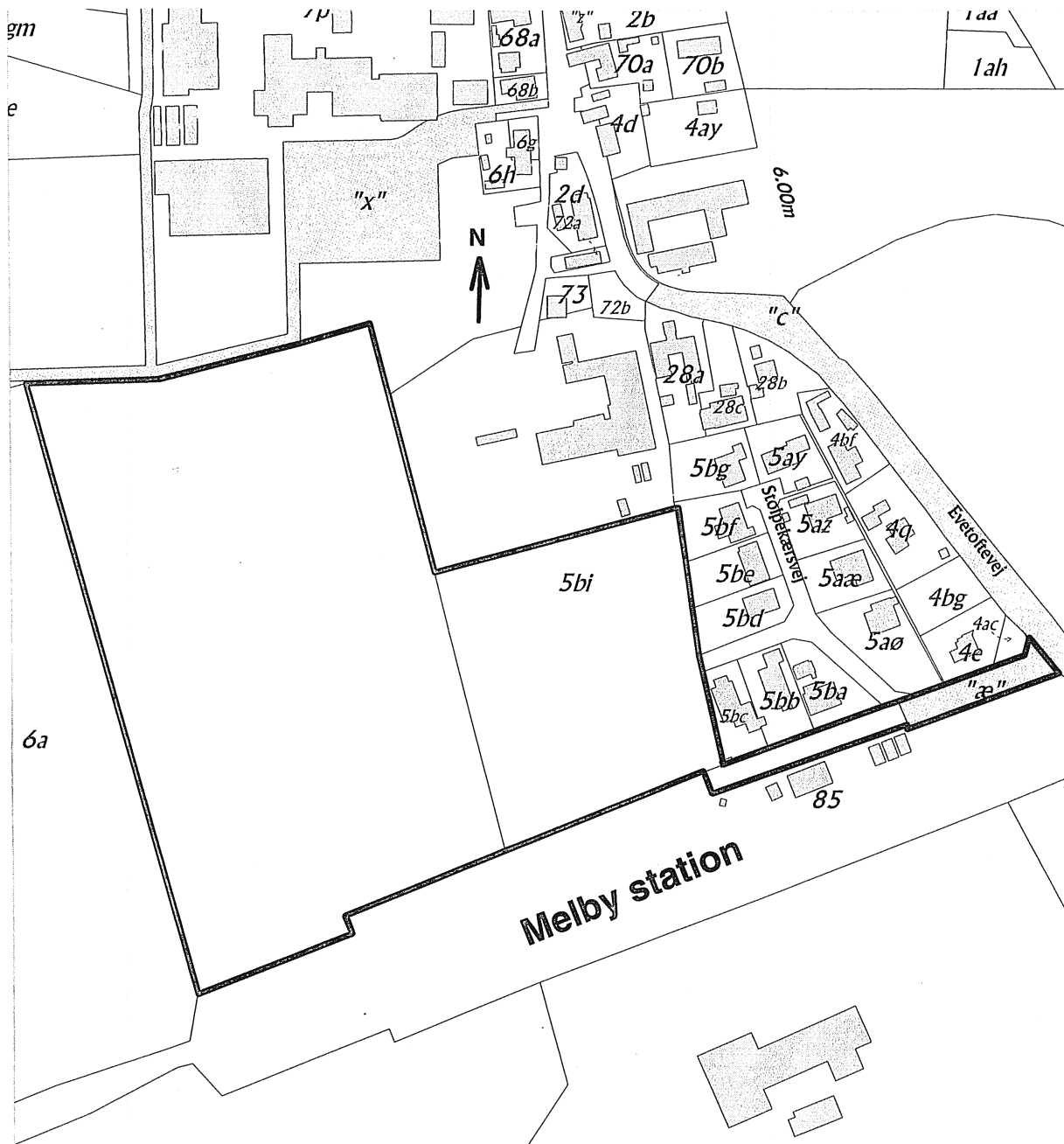
Helge Friis  
borgmester




---

Michael Graatang  
kommunaldirektør






<b>Sag</b> Lokalplan 01.29 <b>Emne</b> Områdeafgrænsning	<b>Sags nr.</b> 01.29
	<b>Tegn. nr.</b> Kortbilag 1
 <b>Frederiksværk Kommune</b> <b>Teknisk Forvaltning</b> Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	<b>Init.</b> mbl
	<b>Mål</b> Ikke i mål
	<b>Dato</b> Januar 2004

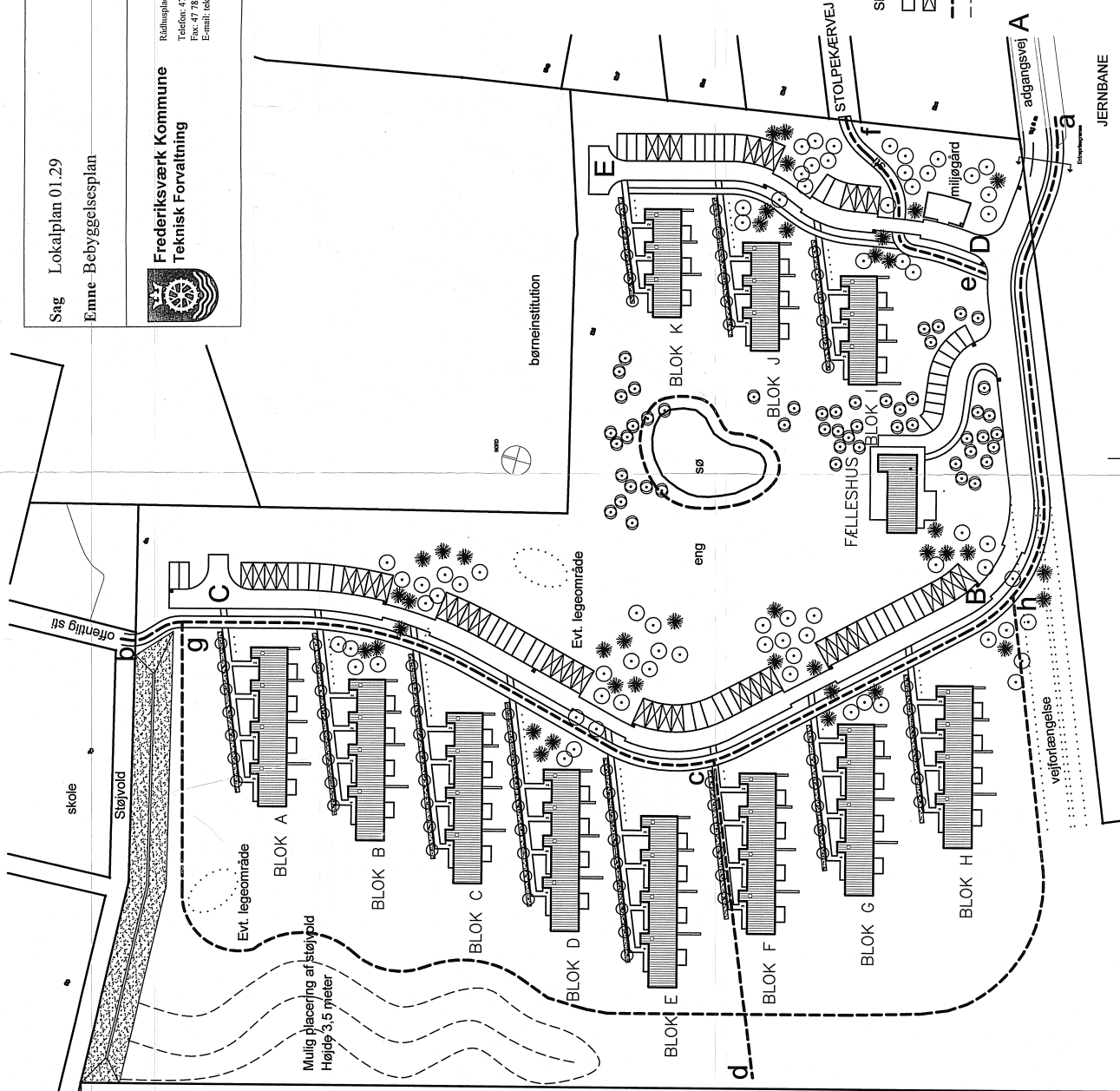




Sags nr.	01.29
Tegn. nr.	Kortbilag 2
Init.	mbl
Mål	Ikke i mål
Dato	April 2004

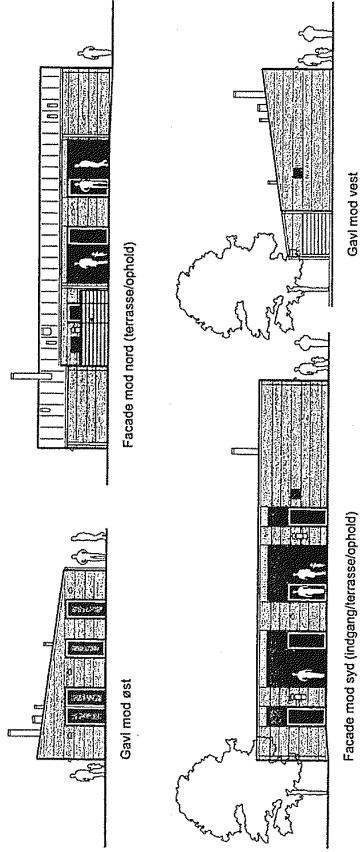
  

Sag Lokaiplan 01.29	
Emne Bebyggelsesplan	
 <b>Frederiksværk Kommune</b> Teknisk Forvaltning	
Bølluhøjheden 1 - 3300 Frederiksberg Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: teknisk@frederiksberg.dk	

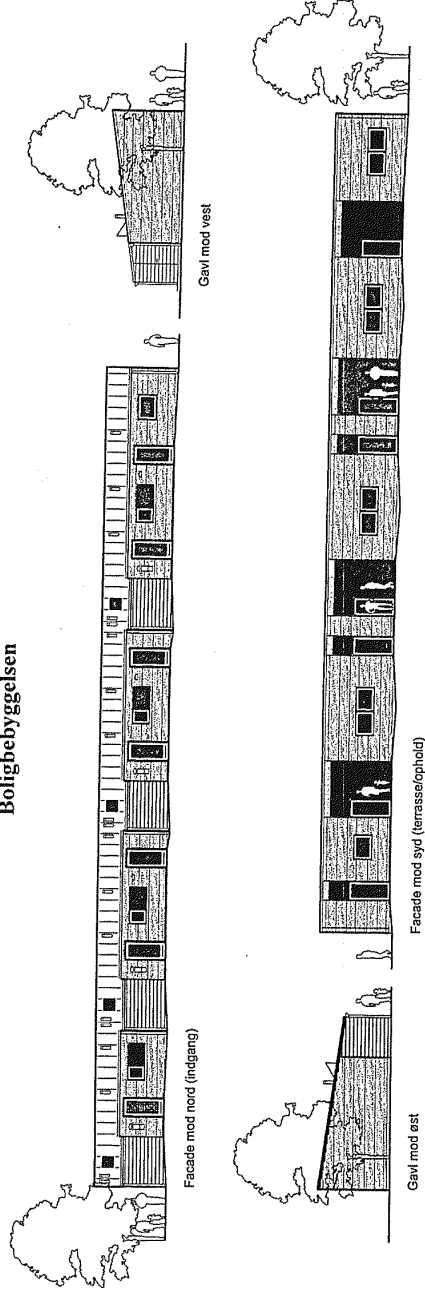




## Fælleshus




## Boligbebyggelsen

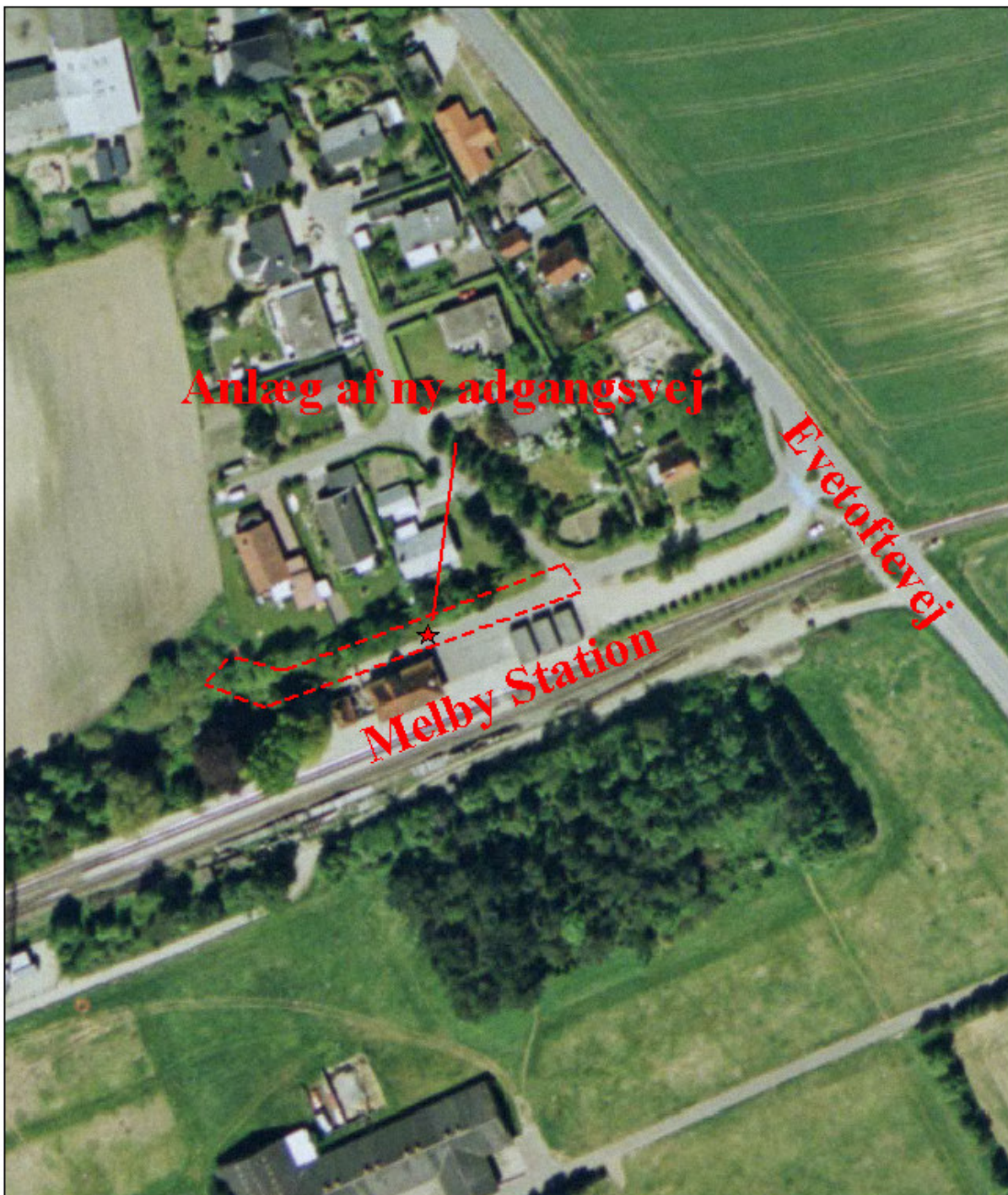


Sags nr.	01.29
Tegn. nr.	Kortbilag 3
Init.	mbI
Mål	Ikke i mål
Dato	Februar 2004

Sag	Lokalplan 01.29
Emne	Gavl- og facadeopstalter af bebyggelse
 <b>Frederiksværk Kommune</b> <b>Teknisk Forvaltning</b>	
Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 00 E-mail: teknisk@frederiksvaerk.dk	





Sag Lokalplan 01.29	Sags nr. 01.29
Emne Ny adgangsvej	Tegn. nr. Kortbilag 4
 <b>Frederiksværk Kommune</b> <b>Teknisk Forvaltning</b> Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Init. MBL
	Mål 1:1500
	Dato 11.03.2004