



Lokalplan 02.4

for præstebolig, konfirmandstue samt parkeringsanlæg ved
Vinderød Kirke

Juni 1995



**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk.**

Tlf. 47 77 10 22

Tryk: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 200 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i samarbejde med repræsentanter for Vinderød Menighedsråd, landinspektør Jens Lauridsen, Frederiksværk og arkitekt Erik Eriksen, Frederiksværk.

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

Indholdsfortegnelse.

Indholdsfortegnelse	side	3.
Redegørelse		
Lokalplanen angår Dem !	side	4.
Lokalplanens baggrund	side	4.
Lokalplanens formål og indhold	side	4.
Lokalplanområdets beliggenhed	side	5.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	5.
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	7.
Lokalplanens retsvirkninger	side	9.
Bestemmelser		
§ 1 Lokalplanens formål	side	10.
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	side	10.
§ 3 Områdets anvendelse	side	10.
§ 4 Tilkørsels-, vej-, sti- og parkeringsforhold	side	11.
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	side	11.
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	12.
§ 7 Tekniske anlæg og ledningsforhold	side	12.
§ 8 Ubebyggede arealer	side	13.
§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder	side	14.
§ 10 Fredningsforhold	side	14.
§ 11 Ibrugtagning	side	14.
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	side	14.
Vedtagelsespåtegning		
Vedtagelsespåtegning	side	16.
Kortbilag		
Bilag 1: Del af matrikelkort		
Bilag 2: Områdeplan		
Bilag 3: Illustrationsplan		
Bilag 4: Facadetegninger		

Lokalplanen angår Dem !

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

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

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

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

Lokalplanens baggrund.

Lokalplanen udspringer af menighedsrådets ønsker om at etablere en præstebolig , konfirmandstue samt de nødvendige parkeringspladser for kirken i umiddelbar nærhed af denne.

Byrådet vedtog i. juni 1991 at fremlægge forslag til lokalplan for ny præstebolig og konfirmandstue ved Vinderød Kirke i høring. Lokalplanforslaget forelægges efterfølgende for Byrådet. På grund af stemmelighed falder forslaget.

I januar 1992 anmoder Menighedsrådet kommunen om at genoptage sagen. Byrådet genoptager sagen den 10. marts 1992 og vedtager samtidig forslaget endeligt.

Efter vedtagelsen af de reviderede forslag modtog den daværende Planstyrelse to klager over procedurefejl ved vedtagelse af planerne, da planerne ikke var sendt til fornyet høring efter bortfald. Planstyrelsen gav da klagerne medhold, og kendte planerne ugyldige.

Nærværende lokalplan og kommuneplantillæg er en konsekvens af ovennævnte og i endnu engang reviderede planer.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplan 02.4 er at give mulighed for opførelse af en præstebolig og konfirmandstue på et areal på ca. 2.400 m² af matr. nr. 3a Vinderød By, Vinderød og herunder overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Lokalplanen har også til formål at give mulighed for etablering af parkeringsanlæg ved kirken og herunder sikre, at parkeringspladsen friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen har desuden til formål at fastlægge rammerne og bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets anvendelse.

Lokalplanen har samtidig til formål, at sikre at opførelse af bebyggelse, terrænregulering, beplantning m.v. udføres på en måde, der tilgodeser lokalplanområdets naturværdier og indpasning i området.

Terrænregulering samt etablering af beplantning skal ske i nært samarbejde med Frederiksværk Kommune og under iagttagelse af naturbeskyttelseslovens bestemmelser vedr. "kirkefredning".

Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart vest for Vinderød Kirke og øst for Vinderød by.

Lokalplanområdet er smukt beliggende med udsigt over det åbne land mod Arresøen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplan 1993.

Kommuneplantillæg og lokalplan er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1994.

Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at Kommuneplantillæg nr. 1 vedtages, hvorefter lokalplanen vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 1994.

Efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 1 er følgende lokalplanrammer gældende for området:

"2.10 Vinderød Kirke.

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder kirke, kirkegård, konfirmandstue, præstebolig samt tilhørende parkeringsanlæg,*
- b. at bebyggelse ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tag-etage,*
- c. at bebyggelse opføres med symetrisk sadeltag, og*
- d. at området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige."*

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Området vandforsynes fra Frederiksværk kommunale vandværk og skal forsat vandforsynes herfra.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er beliggende uden for områder omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Med endelig vedtagelse af denne lokalplan konsekvensrettes kommunens spildevandsplan, så området fremover vil være omfattet af spildevandsplanen.

Alt spildevand skal ledes til offentlig kloak. Overfladevand skal ledes til ned-sivning.

Varmeforsyningsplan.

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

Med endelig vedtagelse af denne lokalplan konsekvensrettes kommunens varmforsyningsplan, så området fremover vil være omfattet af varmforsyningsplanen.

Områdets bebyggelse skal herefter tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Planloven.

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

Planloven.

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

§ 2 Loven tilsigter særligt,

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

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer. Herunder er indarbejdet bestemmelserne om planlægning og administration af kystområderne inden for en afstand af 3 km fra kysten .

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

Lokalplanområdet indgår ikke i et samspil med kystlandskabet, hvorfor der ikke er oplyst om den visuelle påvirkning.

Naturbeskyttelsesloven.

Af Naturbeskyttelseslovens § 19 fremgår, at "Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen."

Bestemmelsens formål er at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse over 8,5 meter, som virker skæmmende på kirken.

Landbrugsloven.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og omfattet af landbrugslovens bestemmelser vedr. landbrugspligt.

I medfør af landbrugsloven skal landbrugspligten ophæves inden for lokalplanområdet inden området tages i brug til i henhold til lokalplanens formål.

Fredning.

Der er på ejendommen den 17. august 1949 tinglyst en fredningskendelse. I kendelsen bestemmes, at der ikke må bygges nærmere en 50 meter fra den kirkegårdsmur, der til hver en tid omgiver Vinderød Kirke.

Den planlagte bebyggelse med tilhørende haveanlæg planlægges med en byggelinie på 50 meter fra kirkegårdsmuren.

Lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

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

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

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte forslag. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelse ikke ske, før de

pågældende har haft lejlighed til at udtale sig. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal forslaget ud til ny høring.

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, 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 med videre, der er indeholdt i planen.

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

Bestemmelser.

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

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, herunder konfirmandstue og præstebolig samt parkeringsanlæg for kirken,
- 1.2. at overføre området fra landzone til byzone,
- 1.3 at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,
- 1.4 at sikre at parkeringsområdet friholdes for bebyggelse,
- 1.5 at sikre at opførelse af bebyggelse, terrænregulering, beplantning m.v. udføres på en måde, der tilgodeser lokalplanområdets naturværdier og indpasning i området.

§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 3-ak og del af matr.nr. 3-a Vinderød By, Vinderød, samt del af kommunevejen " Kirkevej".
- 2.2 Med Byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.
- 2.3 Det på kortbilag 1 viste areal må ikke udstykkes yderligere.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål, herunder konfirmandstue og præstebolig. Bebyggelse må kun opføres som åben lav bebyggelse. Der må på ejendommen kun opføres én bygning. I bygningen må der kun indrettes én præstebolig samt konfirmandstue. Vist som

princip på kortbilag 3, illustrationsplan og kortbilag 4, facadetegninger.

Heri er ikke medtaget udhuse og småbygninger, i alt max. 20 m², som kan placeres i den nordlige del af byggefeltet langs vestskellet. Der må ikke opføres fritliggende garager eller carporte.

3.2. Delområde 2 må kun anvendes til parkeringsanlæg samt adgangsvej til kirken og kirkegården.

3.3 Delområde 3 udlægges til grønning og skal vedligeholdes som sådan.

§ 4 Tilkørsels-, vej-, sti- og parkeringsforhold.

4.1 Tilkørsels-, vej- og stiforhold skal etableres efter principperne vist på kortbilag 3.

4.2 Indkørslen samt parkeringsanlæg i delområde 1 skal belægges med fliser, brosten eller græsarmeringssten.

4.3 Parkeringsområdet i delområde 2 skal belægges med en "grøn belægning", f.eks. græsarmeringssten eller lignende. Kørebanearealet i delområde 2 må belægges med fliser, brosten, græsarmeringssten eller lignende.

4.4 Der må fra delområde 1 kun etableres én udkørsel og stiadgang til Kirkevej. Vist som princip på bilag 3.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.

5.1 Bebyggelsen skal placeres inden for det på bilag 2 viste byggefelt.

5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20.

5.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage.

5.4 Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.5 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 meter målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

- 5.6 Med Byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan dispenseres fra BR 82, afsnit 3.2.3 stk. 4 pkt. b, hvorefter garagen må opføres i naboskel med en tagrygning højere end 2.5 meter over terræn, dog ikke højere ned 5,5 meter. Vist som princip på bilag 3 og bilag 4.
- 5.7 Der må ikke opføres bebyggelse eller etableres andre anlæg i delområde 2.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 6.1 Ydervæggene skal hovedsagelig opføres af teglsten. Disse kan vandskures og kan evt. males/kalkes i en af Byrådet godkendt lys farve.
Enkelte facadepartier m.v. kan udføres i andre materialer og i farver, som harmonerer med bygningen og området i øvrigt.
- 6.2 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 30 grader.
- 6.3 Tagene skal dækkes med tegl, skifer eller tagpap.
- 6.4 Tagene skal hovedsagelig udføres som symmetriske sadeltage. Tagene kan udføres som valmede tage.
- 6.5 Ovenlys og taglys kan tillades.
- 6.6 Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller galvaniseret stål.
- 6.7 Udhuse og småbygninger kan udføres i andre materialer og i farver, som harmonerer med bygningen og området i øvrigt.

§ 7 Tekniske anlæg og ledningsforhold.

- 7.1. Bebyggelsen skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.
- 7.2 Alt spildevand skal ledes til det offentlige spildevandsanlæg. Tagvand og vejvand skal ledes til nedsivning.
- 7.3 El-ledninger skal fremføres i jorden, herunder også ledninger til belysningsanlæg.

- 7.4 Der må i forbindelse med byggeriet etableres udendørs fjernsynsantenne placeret diskret på bygningen. Udendørs parabolantenner og lignende skal etableres på jorden.
- 7.5 Der må ikke rejses fritstående master, vindmøller og lignende.
- 7.6 Såfremt der fremføres fællesantenne/hybridnet til området skal bygningen tilsluttes dette.

§ 8 Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, der passer til miljøet omkring Vinderød kirke.
- 8.2. Udearealerne skal holdes i ryddelig stand. Der må ikke henligge materialeoplag og affald, henstå lastbiler, uindregistrerede biler og campingvogne eller andet i området.
- 8.3 Planlægning og indretning af udenomsområder skal udføres med henblik på handicappedes færden, jf. Dansk Ingeniørforenings anvisninger.
- 8.4 Begrænsningen mellem delområde 1, delområde 2 og delområde 3 skal bestå af et stendige af natursten med en maksimal højde på 0,75 m.
- 8.5 Delområde 2 må kun beplantes med lave buske, som til hver en tid er lavere end 0,75 m.
I delområde 3 må der ikke plantes træer eller buske.
- 8.6 Eksisterende træer må bevares.
- 8.7 Etablering af udendørs belysning på delområde 2 herunder belysning af veje og stier, må kun udføres som parkbelysning med en maksimal højde på 1,25 m.
- 8.8 Alle hegn i området, bortset fra de på kortbilag 3 viste stendiger, skal være levende hegn. Disse hegn kan indenfor delområde 1 suppleres med trådhegn, når trådhegnet placeres på havesiden af det levende hegn. Trådhegnet må tidligst etableres samtidig med det levende hegn. Højden af et eventuelt trådhegn må maksimalt være 1,00 m.

BESTEMMELSER

lokalplan 02.4

8.9 Der må ikke foretages facadeudsmykning og opsætning af reklameskilte m.v. undtagen nødvendig vejvisning.

§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder.

9.1 I medfør af museumslovens § 26, skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fund skal anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

9.2 I medfør af landbrugsloven skal landbrugspligten ophæves inden for lokalplanområdet.

§ 10. Fredningsforhold.

10.1 Der er på ejendommen den 17. august 1949 tinglyst en fredningskendelse. I kendelsen bestemmes, at der ikke må bygges nærmere en 50 meter fra den kirkegårdsmur, der til hver en tid omgiver Vinderød Kirke.

§ 11 Ibrugtagning.

11.1 Forinden bebyggelsens tages i brug, skal følgende være bragt i orden:

- a. Den matrikulære udstykning af del 2 af matr. nr. 3 a skal være godkendt af Kort- og Matrikelstyrelsen.
- b. I medfør af landbrugsloven skal landbrugspligten være ophævet inden for lokalplanområdet.
- c. De i § 8.4 nævnte stendiger skal være etableret.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger.

12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må arealet, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

BESTEMMELSER

lokalplan 02.4

Den eksisterende lovlige anvendelse af arealet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg og bygninger, som er indeholdt i planen.

- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 12.3 Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 12.4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

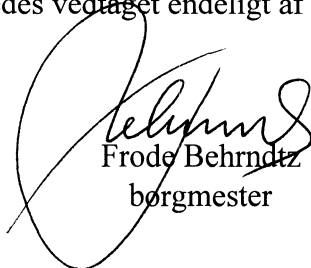
Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag til lokalplan 02.4 af Frederiksværk Byråd den 14. marts 1995.

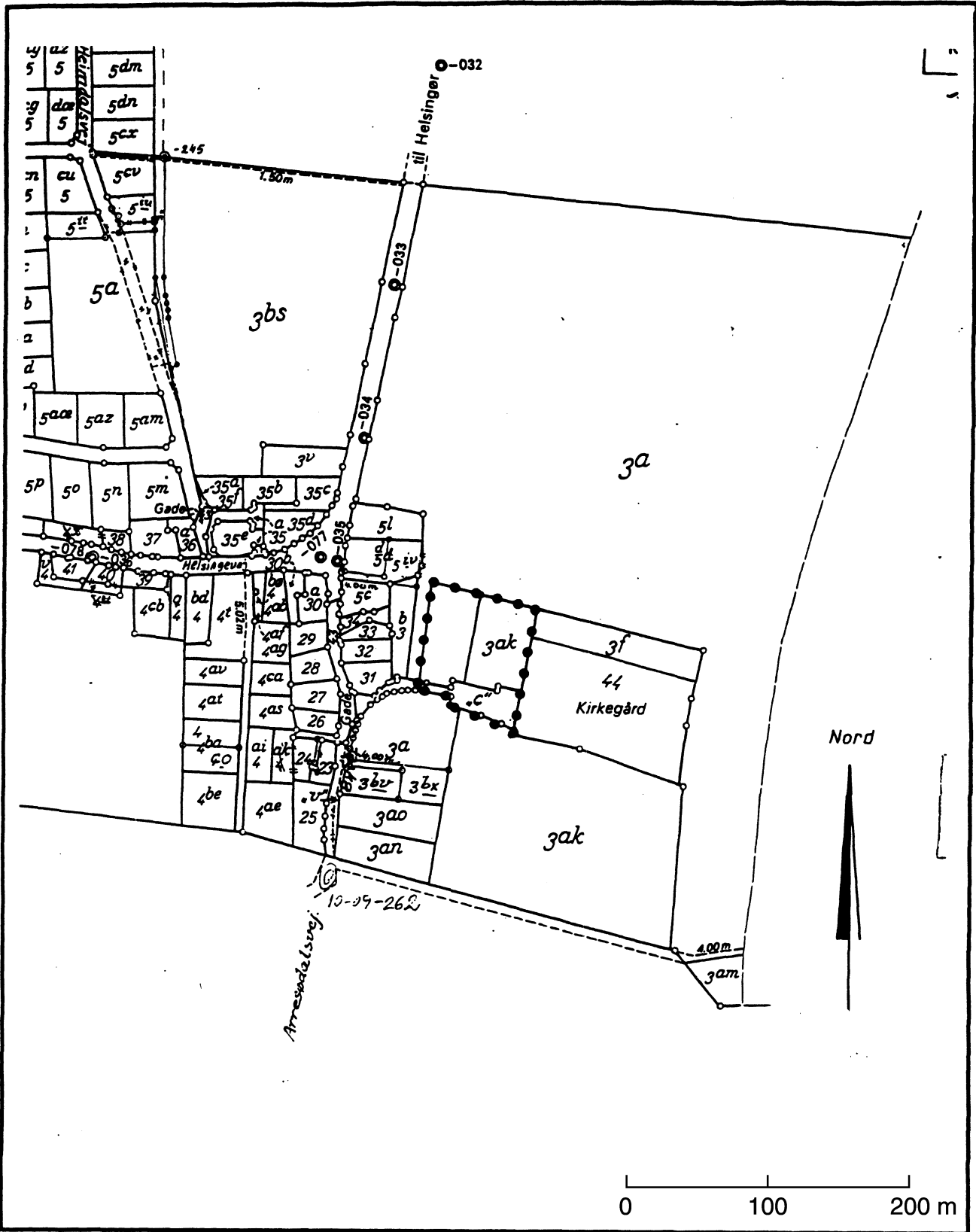
sign.
Frode Behrndtz
borgmester

sign.
Jens Jacobsen
kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 13. juni 1995.


Frode Behrndtz
borgmester


Jens Jacobsen
kommunaldirektør



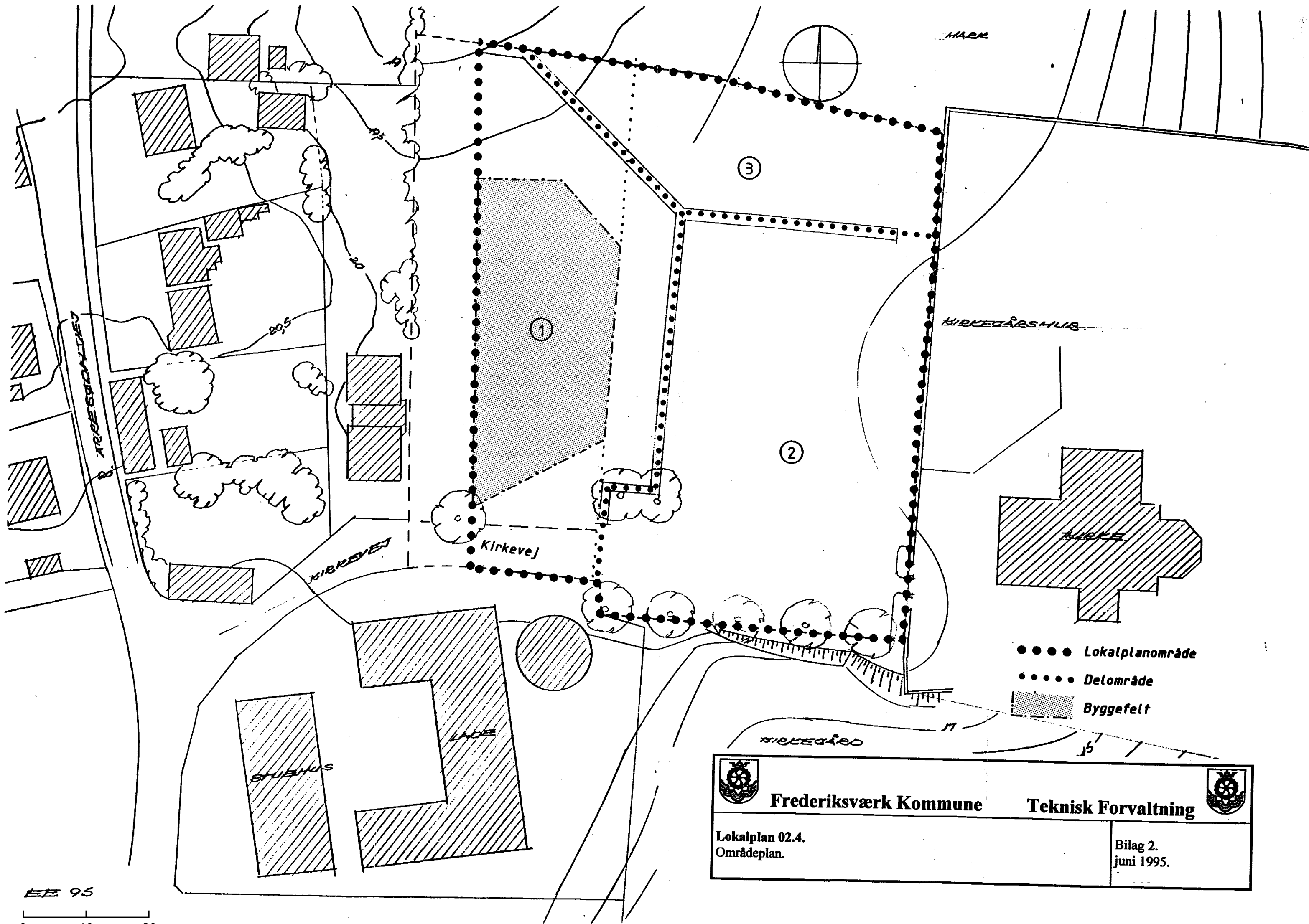
Frederiksværk Kommune

Teknisk Forvaltning



Lokalplan 02.4.
Del af matrikelkort.

Bilag 1.
juni 1995.



HABK

3

2

1

20,5

20

KIRKEGÅRDSHUS

KIRKE

Kirkevej

KIRKEVEJ

ARBEJDSVEJ

STUEHUS

LAGE

BIBLEGÅRD

- Lokalplanområde
- Delområde
- ▨ Byggefelt



Frederiksværk Kommune

Teknisk Forvaltning

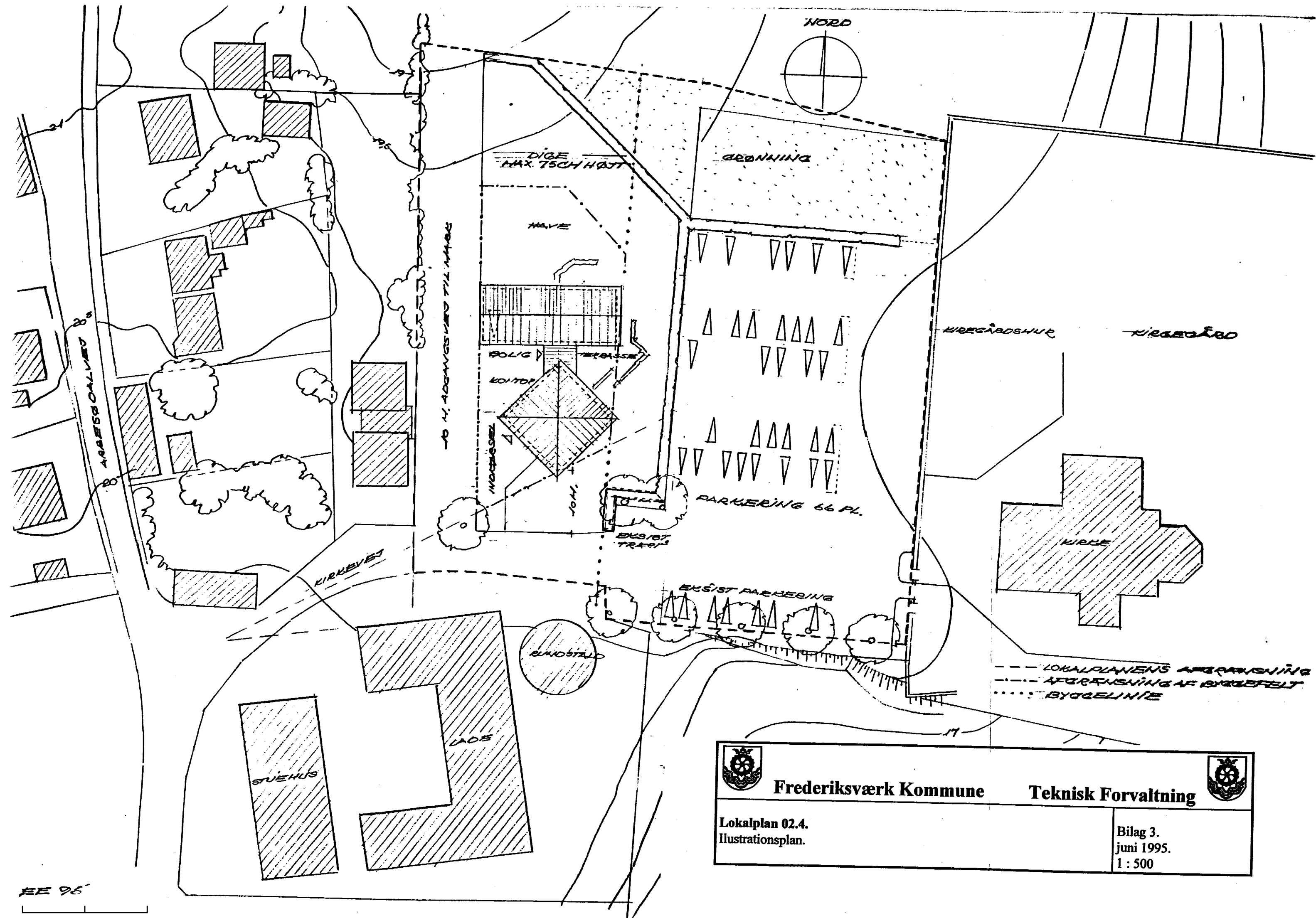




Lokalplan 02.4.
Områdeplan.

Bilag 2.
juni 1995.

EE 95

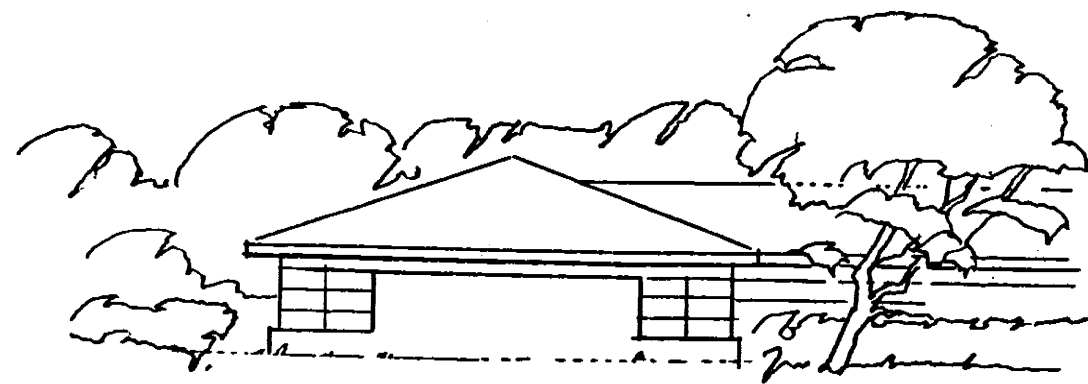
0 10 20 m



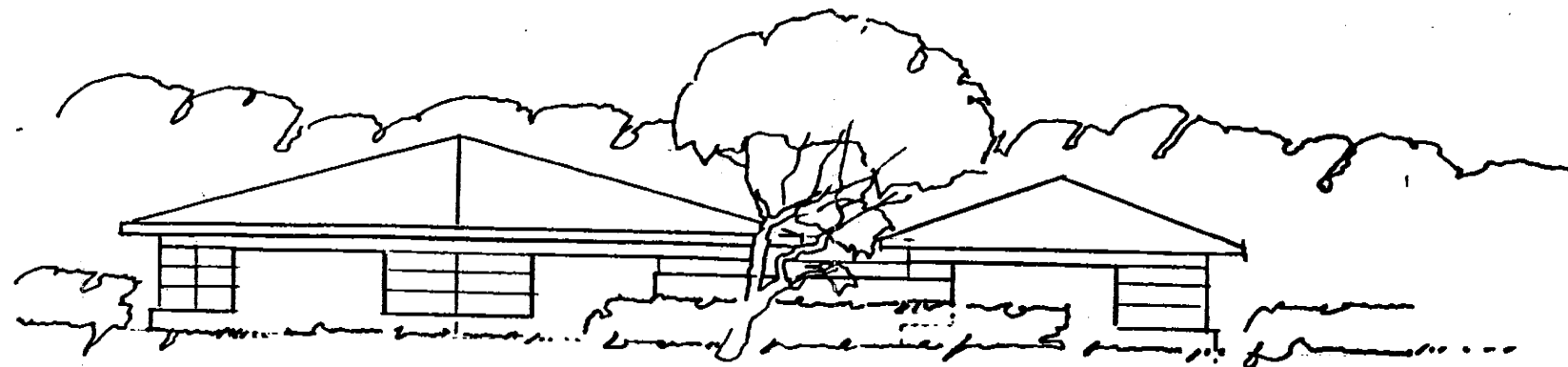
 Frederiksværk Kommune 	
Teknisk Forvaltning	
Lokalplan 02.4. Illustrationsplan.	Bilag 3. juni 1995. 1 : 500

EE 95

0 10 20 m



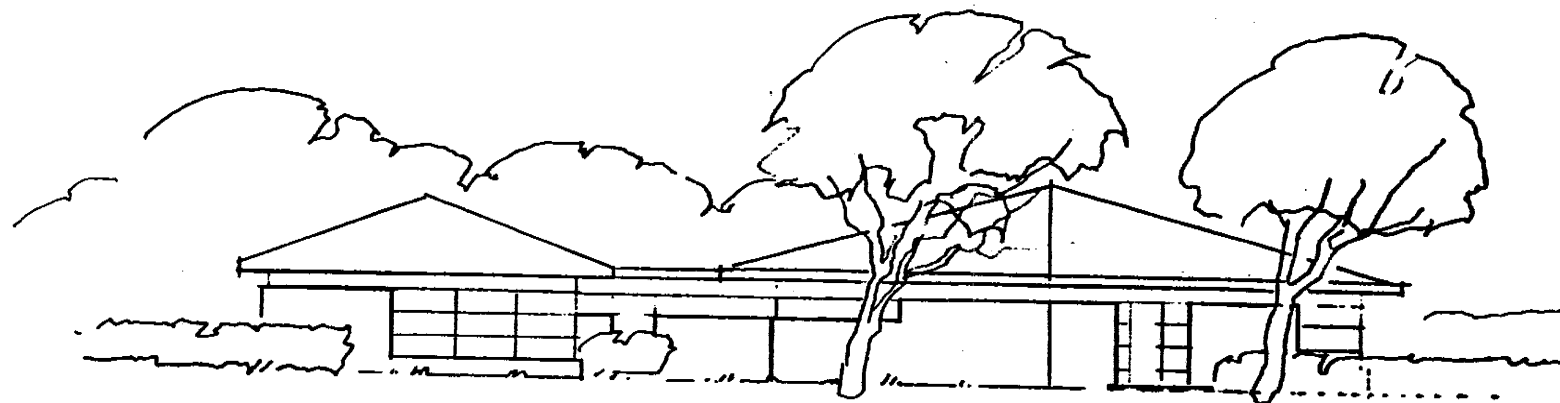
SØRFAÇADE



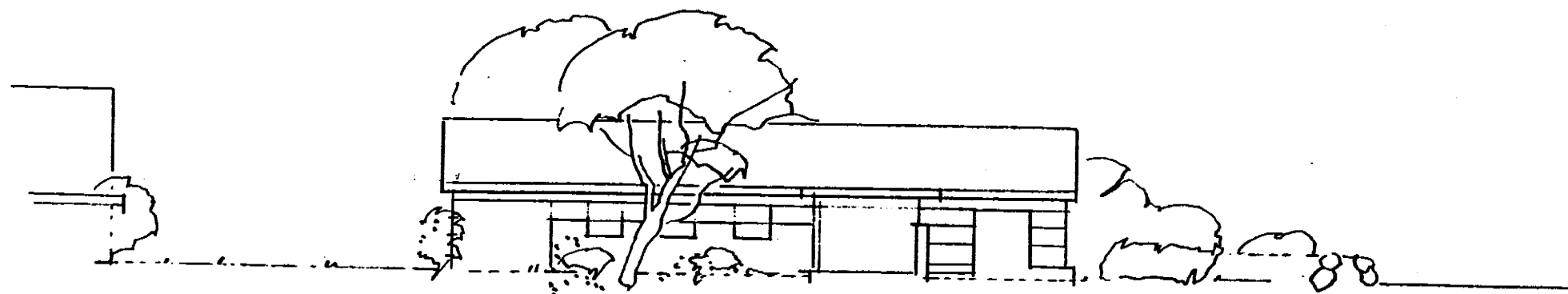
ØSTFAÇADE



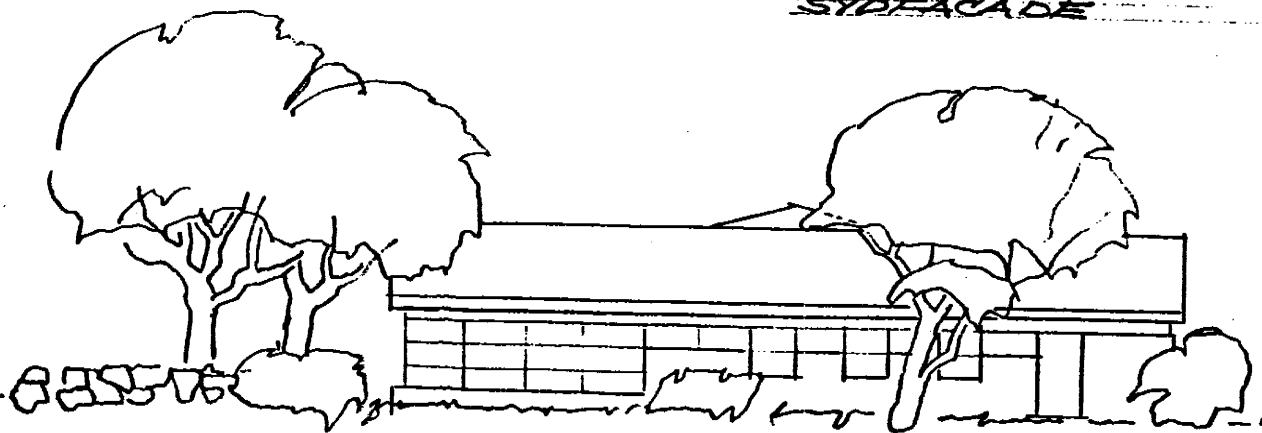
NØRFAÇADE



VESTFAÇADE



SØRFAÇADE



NØRFAÇADE

15.2.95

70 JOH.



Frederiksværk Kommune

Teknisk Forvaltning



Lokalplan 02.4.
Facadetegninger.

Bilag 4.
juni 1995.