



# Lokalplan 02.6

for et sommerhusområde ved Asserbo Plantage

**Marts 2000**



**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 800 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i samarbejde med landinspektørfirmaet Ib Erik Nielsen og Per Christian Nielsen A/S, Helsingør.

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

**Indholdsfortegnelse**

Indholdsfortegnelse	side	3
<b>Redegørelse</b>		
Lokalplanen angår Dem	side	4
Lokalplanens baggrund	side	4
Eksisterende forhold	side	4
Lokalplanens formål og indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	6
Lokalplanens retsvirkninger	side	8
<b>Bestemmelser</b>		
§ 1 Lokalplanens formål	side	10
§ 2 Lokalplanens område	side	10
§ 3 Områdets anvendelse	side	10
§ 4 Udstykning	side	10
§ 5 Vej- og stiforhold	side	10
§ 6 Ledningsforhold	side	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	11
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	11
§ 9 Ubebyggede arealer	side	11
§ 10 Grundejerforening	side	13
§ 11 Ophør med gyldighed af bestemmelser	side	13
§ 12 Tilsyn og dispensation	side	13
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder	side	13
<b>Vedtagelsespåtegning</b>		
Vedtagelsespåtegning	side	14
<b>Bilag</b>		
Områdefgrænsning		
Retningsgivende udstykningsplan		

## Lokalplanen angår Dem!

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner, når den finder det nødvendigt for at sikre en sammenfattende planmæssig udvikling af et område.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

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 med eventuelle mindre justeringer.

Lokalplanen træder herefter i kraft så snart Byrådets endelige vedtagelse er annonceret.

## Lokalplanens baggrund.

Lokalplanen omfatter en samlet ejendom beliggende mellem Paradisstien og Rein. Van Hauens Vej. Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar nærhed af Asserbo Plantage.

Ejendommen har hidtil været ejet af et fond, og er for nuværende bebygget med 2 sommerhuse og 5 mindre feriehytter.

Ejendommen ønskes nu udstykket til sommerhusgrunde.

## Eksisterende forhold.

Ejendommen er som tidligere nævnt beliggende tæt ved Asserbo Plantage, og er stort set ubebygget set i relation til grundarealet som udgør 84.830 m<sup>2</sup>.

Bortset fra hjørnet mod Asserbo Plantage, er ejen-

dommen omgivet af et stort sammenhængende sommerhusområde med parceller af varierende størrelse.

En del af ejendommen udgøres af et sammenhængende moseområde, bestående af hedemose med partier af lynghede. Hedemose er en sjælden naturtype i Nordsjælland, og mosen er omfattet af beskyttelse i henhold til Lov om naturbeskyttelse.

Bortset fra moseområdet er ejendommen bevokset med nåletræer der giver området en skovmæssig kærter.

De til lokalplanområdet grænsende veje er alle private fællesveje. Det påhviler derfor ejeren af matr.nr. 3 o og 7 ag Karsemose By, at dokumentere den fornødne vejret, inden udstykningerne i lokalplanområdet kan realiseres. Ved Paradisstien sikrer lokalplanen en mulig udvidelse til 8 meters bredde ud for lokalplanområdet.

Parallelt med Skovlinien sikres et muligt vejudlæg i 8 meters bredde.

Alle parceller der udstykkes fra lokalplanområdet, vil blive pålagt bestemmelse om deltagelse i udgiften til vedligeholdelse af adgangsvejene.

## Lokalplanens formål og indhold.

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusområde samt sikre bevarelsen af vådområdet/mosen og ejendommens naturmæssige præg.

Mindstegrundstørrelsen fastlægges til minimum 1.800 m<sup>2</sup>, hvilket er væsentligt større end de i Byggeloven foreskrevne 1.200 m<sup>2</sup>.

Parcellerne pålægges byggefeltet og holdes fri af mosen, der skal henligge som en del af udstykningsområdets fællesareal. I forbindelse med udstykningen af ejendommen vil der på foranledning af Frederiksborg Amt blive udarbejdet og sikret en plejeplan for arealet. Lokalplanen bestemmer endvidere, at der ikke føres ledninger gennem mosen, og at der ikke må foretages afdræning i forbindelse med de kommende bebyggelser.

Den sydligste parcel er ved salget af ejendommen disponeret af fonden med et skel gennem mosen som vist på kortbilag 2. Uanset dette skelforløb indgår hele mosen i fællesarealet.

Bebyggelsen reguleres, dels ved fastlæggelse af byggefelter, dels ved en række bygningsmæssige bestemmelser der skal sikre, at den kommende bebyggelse falder harmonisk ind i området.

Der skal etableres en grundejerforening for lokalplanområdet. Foreningen skal repræsentere grundejerne i samarbejde med de øvrige grundejerforeninger og vejlaug i det omkringliggende sommerhusområde. Grundejerforeningen skal derudover sikre overholdelsen af lokalplanen i det omfang Frederiksværk Kommune bemyndiger foreningen hertil.

### Lokalplanens forhold til anden planlægning.

#### Regionplan 1997.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplannens retningslinier.

#### Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

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

*a. at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse med mulighed for indpasning af ikke genegivende kollektive anlæg, offentlige institutioner samt mindre dagligvareforretninger til områdets daglige forsyning,*

*b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 10. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 20, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede ejendom ikke overstiger 10,*

*c. at ingen grund udstykkes med et mindre areal på 1.200 m<sup>2</sup> incl. andel i fællesarealer,*

*d. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage,*

*e. at bygningshøjden ikke overstiger 5 meter,*

*f. at der i området ikke opstilles fritstående antennemaster og parabolantenner, vindmøller og lignende. Fritstående antennemaster må dog rejses, såfremt de er til fællesantenneanlæg for det naturligt afgrænsede delområde, og placeres, så de virker mindst skæmmende for området,*

*g. at området ikke retsligt eller faktisk overgår til helårsbeboelse,*

*h. at området forbliver i sommerhusområde,*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier.

#### Deklarationer.

Indenfor lokalplanområdet er der tinglyst følgende deklarerationer, servitutter m.v.:

a. Deklaration om byggelinier m.v. tinglyst 26. januar 1999 gældende for matr.nr. 3 o.

b. Deklaration om vej m.v. tinglyst 20. juni 1977 gældende for matr.nr. 3 o.

#### Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for I/S Asserbo Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk.

#### Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, områdenummer 138.

Der er fremført offentlig kloak til lokalplanområdet.

#### Varmeforsyningsplan.

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

**Støjforhold.**

Melby skyde- og øvelsesterræn er et type 2 område med en 3 kilometers støjkonsekvenszone, inden for hvilken der ikke må udlægges landzonearealer til støjfølsom anvendelse.

**Lokalplanens forhold til anden lovgivning.****Lov om planlægning.**

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

*Kapitel 1 Formål:*

*§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om 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 særlig,*

- 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 støjulempere forebygges, og*
- 5) at offentligheden i videst mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

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

*Kapitel 2a. Planlægning af kystområderne:*

*§ 5a Landets kystområder skal søges friholdt fra*

*bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærheden.*

*stk. 2. Miljøministeren skal følge udviklingen og anvende beføjelserne til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.*

*stk. 3. Kystnærhedszonen, der omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne, fremgår af kortbilag til loven.*

Ejendommen er beliggende ca. 2,3 km fra kysten, og er adskilt fra denne af Asserbo Plantage. Der er tale om et eksisterende bebygget sommerhusområde, og lokalplanen ændrer således ikke på områdets generelle karakter eller påvirker kystlandskabet.

Bekendtgørelse om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder:

Ifølge ovennævnte bekendtgørelse af 1. november 1998, er Tisvilde Hegn og Melby Overdrev udpeget som Habitatområde nr. 119. Lokalplanens område ligger i nærheden af dette habitatområde. Bekendtgørelsen fastlægger en pligt til konsekvensvurdering.

Den kommende sommerhusbebyggelse af området har ingen konsekvenser for Habitatområdet.

**Lov om naturbeskyttelse.**

Indenfor lokalplanområdet er der lokaliseret en mose på ca. 17.000 m<sup>2</sup> der karakteriseres som hedemose med partier af lynghede. Mosen og den umiddelbare omgivelser er et beskyttet naturområde jf. Lov om naturbeskyttelse §3 som på dette punkt administreres af Frederiksborg Amt.

Frederiksborg Amt meddelte den 14. juli 1999 en dispensation og fastsættelse af vilkår for realisering af udstykning og bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Den meddelte dispensation og fastsættelse af vilkår, var opfølgning på en afgørelse truffet af Naturklagenævnet den 19. maj 1999.

Amtets afgørelse af 14. juli 1999 blev efterfølgende påklaget Naturklagenævnet, som den 19. oktober 1999 stadfæstede den af amtet truffede afgørelse, dog med en enkelt tilføjelse. Naturklagenævnet bestemte, at detailprojekterne i forbindelse med byggeri skal godkendes af amtet forinden byggeriets påbegyndelse. Amtet skal således forinden byggeriets påbegyndelse tage stilling til, om hvorvidt det planlagte byggeri på byggefeltene eventuelt ikke kan finde sted på grund af nødvendigheden af dræning eller andre grundvandssænkende foranstaltninger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de nævnte afgørelser.

Frederiksborg Amt har foretaget en registrering samt afgrænsning af det beskyttede naturområde. Lokaliseringen af naturområdet fremgår af kortbilag 2.

Til sikring af mosens grundvandstand fastlægges der en afstand fra byggefelterne på de grunde der omgiver mosen, på mindst 30 meter fra mosekanten. Undtaget herfra er parcel nr. 26 hvor afstanden mellem byggefelt og mose er 10 - 17 meter, og parcel nr. 27 hvor afstanden mellem byggefelt og mosekanten er 11 - 13 meter. Frederiksborg Amt har ligeledes fastlagt de på kortbilag 2 viste bygge-linier.

Grundejerforeningen skal foretage naturpleje efter en plejeplan der er udarbejdet af Frederiksborg Amt:

#### **Plejeplan for mose-lokalitet:**

Området omfattende matr.nre. 3 o og 7 ag Karse-mose By, Vinderød i Frederiksværk Kommune er udlagt som sommerhusområde. En lokalplan for området muliggør udstykning til sommerhusgrunde. Indenfor området ligger en mose på ca. 17.000 m<sup>2</sup>. Grundejerne skal foretage pleje af mose-loka-liten som anvist i denne plejeplan.

#### Beskrivelse af moseområdet

Mosen er en særlig mose betegnet hedemose. Hed-emoser er sjældne i Nordsjælland. De forekommer på ret næringsfattige lavtliggende steder, hvor grundvandsspejlet står højt. Hedemoser er ofte vanddækkede om vinteren.

Der vokser i området adskillige karakteristiske moseplanter f.eks. Knop-Siv, Tråd-Siv, Mose-Bun-ke, Eng-Viol, Grå Star, Almindelig Fredløs, Smal-bladet Mangeløv, Blåtop, Klokkelyng, Krybende Pil og Tormentil med Blåtop og Krybende Pil som de dominerende arter. Klokkelyng og Tråd-Siv er sjældne i størsteparten af landet.

Indenfor moseområdet forekommer der partier med bl.a. Hedelyng, Mose-Bølle og Bølget Bunke.

Området er levested for sommerfuglene Grøn Busksommerfugl og Spættet Bredpande; begge arter er i kraftig tilbagegang på Sjælland.

Moseområdet er omgivet af skov med birk og fyr, og der er ret udbredt opvækst af disse træarter i mosen. Gennem moseområdet er der gravet en åben grøft.

#### Beskyttet naturområde

Moser på 2.500 m<sup>2</sup> og derover er omfattet af Natur-beskyttelseslovens §3. Hedemosen er ca. 17.000 m<sup>2</sup> stort og er således beskyttet. Det betyder, at der ikke må foretages indgreb, som ændrer tilstanden i området. Forbudet gælder både indgreb direkte i mosen og indgreb, der foretages udenfor mosen, men som vil føre til en ændring af mosens tilstand.

Pleje:

#### Sikring af vandstanden

Hedemoser forekommer på lokaliteter, hvor grund-vandet står højt. Vandstanden vil naturligt svinge efter årstiden og efter vejrforholdene, og den natu-rlige vegetation er tilpasset disse svingninger. Deri-mod vil en permanent ændring af grundvandsstan-den i og i nærheden af hedemosen have indflydelse på plantesammensætningen.

For at undgå udtørring af hedemosen må udgrøft-ning i og i nærheden af området ikke foretages. Den åbne grøft gennem hedemosen skal have lov til at gro til, idet den har en drænende effekt på området. Lokal vandindvinding må ikke finde sted. Opvækst af træer og buske skal fjernes, da træers og buskes rodnet vil suge store mængder vand op, og dermed have en drænende effekt på området.

#### Tiltag mod næringstilførsel

Hedemosen er naturligt ret næringsfattig og tilførsel af næringsstoffer vil påvirke plantesammensæt-ningen. Ved næringstilførsel vil de karakteristiske hedemoseplanter blive udkonkurreret af mere næringskrævende arter og tilgroning med træer og buske fremmes. Det er således afgørende for vege-tationen, at der ikke gødskes i området.

#### Hindring af tilgroning

Frø fra træer og buske i de nærmeste omgivelser vil spredes til mosen. Idet nogle af frøene vil spire, vil der ske opvækst af træer og buske, og det vil med tiden føre til tilgroning af mosen. Opvæksten vil være fremmet af, at hedemosen er omgivet af skov.

For at hindre tilgroning, skal mosen ryddes for opvækst af træer og buske. På mosearealet skal al opvækst af såvel nåletræer som løvtræer fjernes. Opvæksten fjernes mens planterne er små og kan trækkes op med rod uden at skade mosevegetationen. Der skal således ske rydning af opvækst mindst een gang hvert andet år. De ryddede planter må ikke deponeres i området, men skal fjernes helt.

#### Rydning af fællesareal

Det areal, der i lokalplanen er udlagt til fællesareal, skal ryddes for træer og buske. Herefter skal al opvækst fjernes på samme måde som i selve hedemosen - se ovenfor.

Det højere liggende parti syd for parcellerne 24 og 25 skal udtyndes efter bestemmelserne for 30 meter bræmmen - se nedenfor.

#### 30 meter bræmme

Indenfor en afstand af 30 meter fra mosen i hele mosens udstrækning må der, udover de indenfor byggefeltterne tilladte anlæg, ikke foretages jordbehandling på sommerhusgrundene. Udenfor byggefeltterne skal der efter aftale med Frederiksborg Amt foretages udtynding af den eksisterende bevoksning, således at der indefor en afstand af 5 - 10 meter fra hedemosens afgrænsning sker rydning af al træ- og buskvækst; indenfor den øvrige del af 30 meter bræmmen foretages udtynding i træ- og buskvæksten, så den tyndes mest mod mosen og mindre mod bebyggelsen. De træer, der står tilbage efter endt udtynding, vil, når de er udlevede, kunne udskiftes med danske løvtræarter, som i forvejen vokser i området.

Der må herudover ikke plantes eller sås indenfor den nævnte afstand på 30 meter fra mosen.

Der må ikke anvendes gødning eller sprøjtemidler.

#### **Byggeloven.**

Byggeloven gælder for alt byggeri, og der skal foreligge byggetilladelse forinden, der bygges nyt, eller tilbygges efter gældende bygningsreglementers bestemmelser.

#### **Museumsloven.**

I medfør af museumslovens kap. VI, § 26 skal alt

arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

### **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 til forslaget og inden endelig godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, såfremt de ikke strider mod lokalplanen.

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

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte forslag. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelse ikke ske, før de berørte 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 og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser. Ligeledes skal ændringer i ejendommenes anvendelse være i overensstemmelse med planens bestemmelser.



Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

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.

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

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

**Bestemmelser**

I henhold til Lov om planlægning, nr. 388, lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1 Lokalplanens formål.**

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse.
- 1.2 At sikre bestemmelser for områdets naturmæssige præg.
- 1.3 At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.
- 1.4 At sikre bevarelsen af den i området værende mose.

**§ 2 Lokalplanens område.**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Karsemose By, Vinderød:

3 o og 7 ag.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

**§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til opførelse af sommerhusbebyggelse.
- 3.2 Bebyggelsen må alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet fra den 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends eller lignende.

**§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Udstykning af området må alene ske efter de på kortbilag 2 viste retningslinier.
- 4.2 Mindstegrundstørrelsen for parceller fastlægges til minimum 1.800 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Det på kortbilag 2 viste moseområde skal henligge som en del af friarealet for lokalplanområdet og må ikke udstykkes, bortset fra den deling omkring parcel 1 der er angivet på bilaget.

**§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der udlægges nye vejarealer som vist på kortbilag 2. Såfremt der opnås vejadgang via de eksisterende veje i området, bortfalder det mulige vejudlæg parallelt med Skovlinien.
- 5.2 Nye veje skal udlægges i en bredde på minimum 8 meter. Nye stier skal udlægges i minimum 3 meters bredde.

Veje udlagt i 8 meters bredde eller mere, skal være befæstede i 5 meters bredde.

Vejrabbatter skal være tilsæt med græs.

Stiarealer skal henligge uden befæstigelse.

- 5.3 Der udlægges areal til udvidelse af den private fællesvej Paradisstien til en bredde af ca. 8 meter som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Veje må ikke uden Byrådets tilladelse lukkes med bomme eller andet der kan hindre en naturlig færdsel i området.

**§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres i jorden. Der må ikke føres ledninger igennem mosen.

Ved nedlægning af ledninger skal det sikres, at den drænende effekt holdes på et absolut minimum.

- 6.2 Tag- og overfladevand skal ledes til faskiner. Det er dog tilladt at opsamle regnvand i beholdere til brug ved havevanding m.v.
- § 7 Bebyggelsens beliggenhed.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.
- 7.1 Der fastlægges i området byggelinier på mindst 5 meter fra vej- og stiskel.
- 7.2 Al bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
- 7.3 På parcel 1 må det vestlige byggefelt kun udnyttes til sommerhusbebyggelse efter en udstykning af ejendommen.
- § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.
- 8.1 Ingen bygning må opføres med mere end een etage uden mulighed for udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 5,0 meter regnet fra naturligt terræn, eller fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan.
- 8.2 Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,0 meter, målt fra terræn ved bygningen til skæringslinien mellem facade og tagflade.
- 8.3 På alle bygninger skal tage udformes som saddeltage med taghældning mellem 20 og 30 grader.
- 8.4 Det bebyggede areal for hver enkelt ejendom må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>. Der kan dog opnås fradrag fra eet garage- eller carportareal på indtil 35 m<sup>2</sup>.
- 8.5 Indenfor lokalplanområdet må beboelsesbygninger ikke opføres med et bebygget areal på mindre end 40 m<sup>2</sup>.
- 8.6 Skurvogne, ombyggede skurvogne, campingvogne, containere eller lignende, må ikke opstilles inden for lokalplanområdet.
- 8.7 Der må i området ikke opsættes vindmøller eller fritstående master, det være sig til antenner, radiokommunikation m.m.
- 8.8 Udvendige bygningssider skal udføres i træ eller pudset murværk. Krydsfiner, eternitplader og lignende materialer må ikke anvendes som udvendig beklædning.
- 8.9 De udvendige bygningssider skal fremtræde i mørke jordfarver (okker, terra de siena, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller saltgrøn. Til mindre bygningsdele såsom døre og vinduer kan andre farver dog anvendes.
- 8.10 Som tagbelægning på alle bygninger inden for lokalplanområdet skal anvendes græstørv, strå/rør, eller tagpap i sort farve. Reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.
- 8.11 Overdækkede terrasser kan belægges med andre materialer under forudsætning af at tagets afslutning udføres med sternkant i træ på alle frie sider. Hvis overdækning af terrasser udføres med tagprofil, skal tagets afslutning ligeledes udføres med sternkant i træ på alle frie sider.
- 8.12 Ingen form for permanent skiltning eller reklamering må finde sted på bygninger i området.
- 8.13 Antenner der alene anvendes til modtagelse af radio- og tv signaler må opsættes på beboelseshusene efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser. Der må på hver ejendom kun opsættes een parabolantenne. Diameteren må ikke overstige 100 cm. Parabolantennen skal opsættes direkte på beboelseshusets væg, og således at den efter Byrådets skøn ikke virker dominerende i området.
- § 9 Ubebyggede arealer.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.
- 9.1 Det på kortbilag 2 angivne fællesareal og tilknyttede stiarealer skal henligge som fællesarealer for parcellerne i området.
- 9.2 Den på kortbilag 2 viste hedemose skal bevares. Arealen må således ikke afdrænes eller tages i brug til noget som helst formål.

Hedemosen skal plejes efter en plejeplan udarbejdet af Frederiksborg Amt. Plejeplanen tinglyses på ejendommen forud for udstykning. Frederiksborg Amt er påtaleberettiget.

- 9.3 Terrænregulering må alene foretages i de udlagte byggefelter, og ikke i større omfang end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.
- 9.4 Udvendige ildsteder, pejse, bålpladser eller lignende, må af hensyn til brandfaren ikke etableres inden for området.
- 9.5 Områdets naturskønhed skal bevares. Der må derfor ikke inden for lokalplanområdets foretages væsentlige ændringer i tilstanden af de ubebyggede arealer.

På de enkelte parceller må rydning af eksisterende beplantning kun finde sted inden for de i lokalplanen angivne byggefelter, og kun i det omfang det er nødvendigt af hensyn til bebyggelsen. Desuden kan ryddes areal til indkørsel og parkering for to biler.

- 9.5.1 Det areal, der i lokalplanen er udlagt til fællesareal, skal ryddes for træer og buske, og fremover henligge ubevokset. Undtaget for denne bestemmelse er alene det højere liggende parti syd for parcellerne 24 og 25.

Indenfor en afstand af 30 meter fra mosen i hele mosens udstrækning foretages efter aftale med Frederiksborg Amt udtynding af den eksisterende bevoksning, således at der indenfor en afstand af 5 - 10 meter fra hedemosens afgrænsning udtynding sker rydning af al træ- og buskvækst; indenfor den øvrige del af 30 meter bræmmen foretages udtynding i træ- og buskvæksten, så den tyndes mest mod mosen og mindre mod bebyggelsen. De træer, der står tilbage efter endt udtynding, vil, når de er udlevede, kunne udskiftes med danske løvtræarter, som i forvejen vokser i området. Der må derudover ikke plantes eller sås indenfor den nævnte afstand på 30 meter fra mosen i hele mosens udstrækning.

I lokalplanens øvrige område skal skovpræget bevares. Udtynding og supplering af beplantningen, der er nødvendig af hensyn til vækst-

betingelserne, må kun foretages efter samråd med en kyndig forstmand samt Frederiksværk Kommune. Genplantning må kun foretages med de i forvejen i området voksende trætyper.

- 9.5.2 Etablering af haveanlæg med bassiner, springvand, figurer, alskens modeller af bygninger og lignende samt udlægning af gang/flisearealer og køkkenhaver, må kun finde sted inden for de i lokalplanen udpegede byggefelter, og dog kun således, at den enkelte ejendom ikke mister sin skovprægede karakter. I tvivlstilfælde vurderer Byrådet, om hvorvidt en ejendom har skiftet karakter og kan om nødvendigt påbyde fjernelse af anlæg eller etablering af afværgeforanstaltninger.

Det naturlige bunddække skal bevares. Græsplæner må ikke anlægges, og højt voksende græsarter såsom elefantgræs, bambusarter og lignende, må ikke plantes.

- 9.5.3 Der tillades ikke etablering af nogen form for svømmebassiner indenfor lokalplanområdet

- 9.6 Der må ikke etableres egentlig hegning mellem parcellerne eller i disses grænser mod vej eller sti.

- 9.6.1 Hegn må kun etableres inden for det angivne byggefelt og i umiddelbar tilknytning til beboelseshuset. Ingen hegn må være højere end 1,2 meter, og skal holdes i samme farve som beboelseshuset.

- 9.7 Den enkelte ejendom skal til enhver tid fremstå ryddelig. Opbevaring og oplagring af enhver art, bortset fra pejsebrænde til eget forbrug, tillades ikke.

- 9.8 Vejbelysning tillades ikke. Intern belysning af adgangveje på de enkelte parceller tillades kun ved brug af indirekte lys og med standere af ikke over 1,2 meters højde. Intern belysning skal fremstå diskret i forhold til områdets karakter, og byrådet forbeholder sig ret til i givet fald at påbyde en ændring af en lysinstallation såfremt den vurderes genevirkende/fremmedartet.

- 9.9 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på ejendommene.

9.10 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af kølbåde, større motorbåde, uindregistrerede køretøjer samt skurvogne, campingvogne og containere.

9.11 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

9.12 Byrådet kan forlange, at der på hver på parcel skal udlægges parkeringsplads til to biler.

### § 10 Grundejerforening

Planloven § 15, stk. 2, nr. 13.

10.1 Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en grundejerforening for dette.

Grundejerforeningen skal oprettes enten når halvdelen af grundene er i forskelligt eje, og en af grundejerne kræver det, eller når Frederiksværk Kommune kræver det.

10.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af veje og fællesarealer, og samarbejdet med andre grundejerforeninger og vejlaug i området. Grundejerforeningen skal ligeledes forestå overholdelsen af tinglyste deklARATIONER i det omfang foreningen er påtaleberettiget.

Pleje af fællesarealet med hedemosen skal foretages som angivet i plejeplanen.

Foreningens vedtægter skal godkendes af Frederiksværk Kommune.

### § 11 Ophør med gyldighed af bestemmelser.

Planlovens §15, stk.2, nr. 16.

Bestemmelser i deklARATIONER og servitutter, der er i strid med lokalplanen, ophører med at have gyldighed.

### § 12 Tilsyn og dispensation.

12.1 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 jf. Planlovens §18.

12.2 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.

12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12.4 Byrådet kan bemyndige grundejerforeningen for lokalplanområdet til at meddele dispensation som omhandlet i Planlovens §19 jf. lovens §21. Grundejerforeningen skal i så fald foretage orientering og underretning efter Planlovens §20.

### § 13 Tilladelse fra andre myndigheder.


13.1 Uanset foranstående bestemmelser, er lokalplanens gennemførelse betinget af Frederiksborg Amts godkendelse af de enkelte detailprojekter inden byggeriet påbegyndes. Amtet vil således forinden påbegyndelsen af et byggeri tage stilling til, hvorvidt det planlagte byggeri på byggefeltene eventuelt ikke kan finde sted på grund af nødvendigheden af dræning eller andre grundvandssænkende foranstaltninger, jf. Frederiksborg Amts dispensation af 14. juli 1999 med vilkår udstedt i medfør af Lov om naturbeskyttelse §65, stk.3, jf. §3.

**Vedtagelsespåtegning**

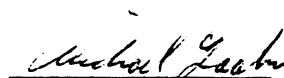
Nærværende lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 9. februar 1999.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i høring i perioden fra den 17. februar 1999 til den 23. april 1999

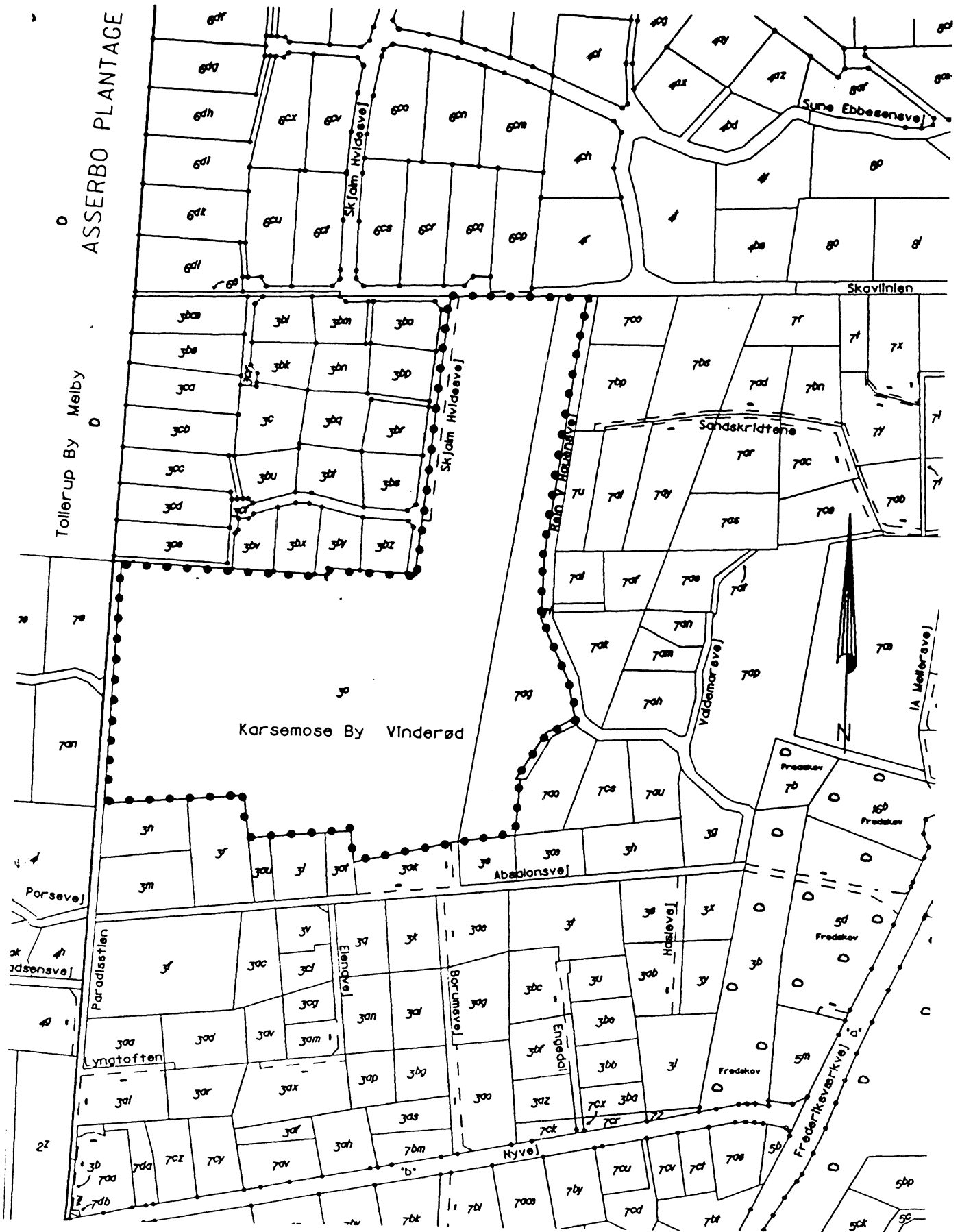
Således endeligt vedtaget som lokalplan 02.6 af Frederiksværk Byråd den 14. marts 2000.



Helge Friis  
borgmester

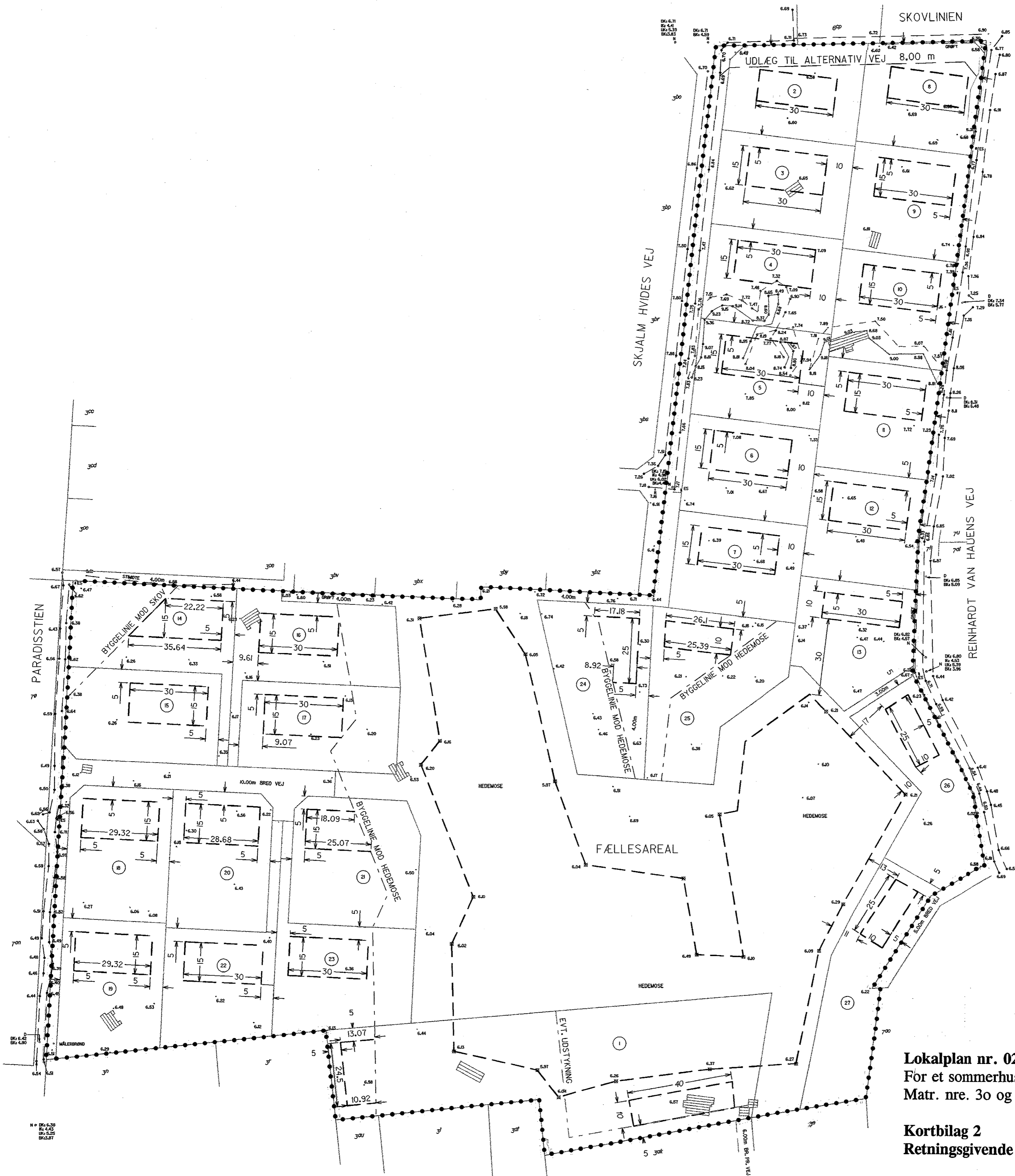


Michael Graatang  
kommunaldirektør



OMRÅDEAFGRÆNSNING

KORTBILAG 1

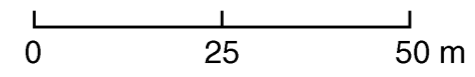


**Lokalplan nr. 02.6**  
 For et sommerhusområde ved Asserbo Plantage.  
 Matr. nr. 30 og 7ag Karsemose by, Vinderød.

**Kortbilag 2**  
 Retningsgivende udstyknings- og byggelinieplan.

SIGNATURFORKLARING:  Lokalplanområdets afgrænsning

= BYGGEFELT



**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE.**