

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 03.4

for Vinderød Enghave boligområde

Januar 1997



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 1000 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

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
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	6
Eksisterende forhold	side	6
Lokalplanens retsvirkninger	side	7

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side	8
§ 2 Lokalplanens område	side	8
§ 3 Områdets anvendelse	side	9
§ 4 Udstykning	side	10
§ 5 Vej- og stiforhold	side	10
§ 6 Ledningsforhold	side	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	11
§ 9 Ubebyggede arealer	side	12
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	13
§ 11 Tilsyn og dispensation	side	13

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning	side	14
----------------------	------	----

Bilag

Kortbilag 1: Områdeopdeling i delområder

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 justeringer.

Lokalplanens baggrund.

I forbindelse med den løbende udarbejdelse af lokalplaner i kommunen er det blandt andet et ønske at få afløst de tilbageværende byplanvedtægter af lokalplaner. Samtidig benyttes lejligheden til at justere og opdatere bestemmelserne, således at de bliver nemmere at arbejde med i det daglige.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at få afløst den eksisterende Partielle Byplanvedtægt for området med en lokalplan, da en række af vedtægtens bestemmelser ikke længere er tidssvarende, og derfor jævnligt giver anledning til problemer.

Formålet er desuden, at der med en generel justering, tilpasning og opdatering af bestemmelserne vil fremkomme et bedre arbejdsværktøj til brug i kommunens behandling af byggesager og lignende ved at bringe de bygningsmæssige bestemmelser i overensstemmelse med de gældende bygningsreglementer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 1993.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

3.2 Vinderød Enghave.

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver, bestyrer eller lignende person med tilknytning til virksomheden,

b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 40, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstiger 25, og

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

3.4 Vinderød Enghaves centerområde.

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål herunder butikker, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, grønne områder

m.m., samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

b. at bebyggelsens omfang reguleres ved fastsættelse af byggefelter og max. etageareal. For de enkelte delområder under et må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50,

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage, og

d. at der som grundlag for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for hele centerområdet.

3.7 Langs Hundestedvej.

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver, bestyrer eller lignende person med tilknytning til virksomheden,

b. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage, og

c. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 30.

Partiel Byplanvedtægt.

På lokalplanområdet gælder Partiel Byplanvedtægt nr. 11 for industri- og boligområde vest for Liselejevej (Vinderød Enghave) i Frederiksværk Kommune. Vedtægten er vedtaget af Kregme-Vinderød Sogneråd den 4. juli 1961 og godkendt af Boligministeriet den 15. januar 1963.

Vedtægten har til formål at udstikke retningslinier og bestemmelser for udbygningen af Vinderød Enghave.

Der gælder et tillæg nr. 1 til Partiel Byplanvedtægt nr. 11 for industriområde i Vinderød Enghave. Tillægget er vedtaget af Frederiksværk Byråd den 9. september 1975 og godkendt af Planstyrelsen den 14. december 1977.

Formålet med tillæg nr. 1 er at ændre områdeafgrænsningen for den del af vedtægten, der er udlagt til industriområde, og at tilpasse bestemmelserne for området.

Der gælder desuden et tillæg nr. 2 til Partiel Byplanvedtægt nr. 11. Tillægget er vedtaget af Frederiksværk Byråd den 15. juni 1976 og godkendt af Planstyrelsen den 15. december 1977.

Formålet med tillæg nr. 2 er at lave en bebyggelsesplan for et delområde af boligområdet i Vinderød Enghave med tilhørende bestemmelser.

Deklarationer.

a. Deklaration lyst den 10. juli 1965, gældende for alle matrikler begyndende med 5 på nær 5f, 5g, 5h, 5i og 5k, samt matriklerne fra og med 7ch til og med 7cæ alle Vinderød By, Vinderød Sogn.

b. Deklaration lyst den 29. juli 1967, gældende for matriklerne fra og med 10es til og med 10eø, fra og med 10fa til og med 10fk og 10ep.

c. Deklaration lyst den 17. november 1970, gældende for matriklerne fra og med 7da til og med 7dp.

d. Deklaration lyst den 10. juli 1978, gældende for alle matrikler begyndende med 16.

Herudover er der lyst servitutter og deklarerationer til sikring af kloakledninger og oversigtsarealer m.v. i området.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Vinde-

rød Skov Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk.

Den nordligeste del af lokalplanområdet er beliggende indenfor kildepladszonen for Vinderød Skov Vandværk. Ved en ændring af anvendelsen for ejendomme herindenfor skal der tages hensyn hertil.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenumrene 208, 209, 210, 211, 212, 213 og 218.

Varmeforsyningsplan.

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

Fællesantenneanlæg.

Lokalplanområdet er forsynet med hybridnet nedlagt af EFFE. Der er ikke tilslutningspligt til hybridnettet.

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 støjulemper forebygges, og

5) at offentligheden i videst mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

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.

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

For så vidt angår lovens kap. 2a Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone, og lokalplanen ikke ændrer på dette forhold.

Lov om naturbeskyttelse.

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Byggeloven.

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

ters 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.

Eksisterende forhold.

Den tidligste bebyggelse i lokalplanområdet opstod langs Vinderød Skov og bredte sig derefter langsomt mod vest.

I 1961 indførtes Partiel Byplanvedtægt nr. 1 for Kregme-Vinderød Kommune (senere Partiel Byplanvedtægt nr. 11 for Frederiksværk Kommune). Heri udlagdes Vinderød Enghave til boliger og industri. Boligområdet, der omfattes af nærværende lokalplan, er efterfølgende blevet næsten fuldt udbygget, idet der endnu er mulighed for at opføre et mindre antal boliger.

Hele området er præget af lav bebyggelse. Langt størsteparten af området er bebygget med villaer, mens der ved Ellevej og Rønnevej er opført en større mængde rækkehuse omkring 1972.

Centralt placeret i området er Enghaveskolen og et område til nærbutikker og institutioner placeret.

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 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 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 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, lovbe- kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at få afløst den eksisterende Partielle Byplan- vedtægt for området med en lokalplan, da en række af vedtægtens bestemmelser ikke læn- gere er tidssvarende, og derfor jævnlgt giver anledning til problemer.
- 1.2 Formålet er desuden, at der med en generel justering, tilpasning og opdatering af bestem- melserne vil fremkomme et bedre arbejds- værktøj til brug i kommunens behandling af byggesager og lignende ved at bringe de byg- ningsmæssige bestemmelser i overensstem- melse med de gældende bygningsreglementer.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæfte- de kortbilag, og omfatter følgende matrikel- numre, alle af Vinderød By, Vinderød Sogn.

3e, 3i, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3al, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br og 3bt.

4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4p, 4r, 4ac, 4ao, 4ar, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4bb, 4bc, 4bf, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bx, 4by, 4bz, 4cc, 4cd, 4ce, 4cf, 4ch, 4ci, 4ck, 4cl og 4cm.

5b, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5et, 5eu, 5ev, 5ex, 5ey, 5ez, 5eæ, 5eø, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5fe, 5ff, 5fg, 5fi, 5fk, 5fl, 5fm, 5fn, 5fo, 5fp, 5fq, 5fr, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5fø, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf,

5gg, 5gh, 5gi, 5gk, 5gl, 5gm, 5gn, 5go, 5gp, 5gq, 5gr, 5gs, 5gt, 5gu, 5gv, 5gx, 5gy, 5gz, 5gæ, 5gø, 5ha, 5hb, 5hc, 5hd, 5he, 5hf, 5hg, 5hh, 5hi, 5hk, 5hl, 5hm, 5hn, 5ho, 5hp, 5hq, 5hr, 5hs, 5ht, 5hu, 5hv, 5hx, 5hy, 5hz, 5hæ, 5hø, 5ia, 5ib, 5ic, 5ie, 5if, 5ig, 5ih, 5ii, 5ik, 5il, 5im, 5in, 5io, 5ip og 5iq.

7b, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7aa, 7ab, 7ac, 7ad, 7ae, 7af, 7ag, 7ah, 7ai, 7ak, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7ap, 7aq, 7ar, 7as, 7at, 7au, 7av, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bk, 7bl, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7ch, 7ci, 7ck, 7cl, 7cm, 7cn, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7de, 7df, 7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7dm, 7dn, 7do, 7dp, 7dq, 7dr, 7ds, 7dt, 7du og 7dx.

8c, 8d, 8e, 8f, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee og 8eo.

10b, 10c, 10g, 10h, 10i, 10k, 10l, 10m, 10n, 10o, 10p, 10s, 10t, 10y, 10am, 10aq, 10ar, 10av, 10ax, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bd, 10bf, 10bk, 10bm, 10bx, 10cy, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø, 10ea, 10eb, 10ec, 10ed, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10ep, 10eq, 10er, 10es, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fn, 10fo, 10fq, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fæ, 10fø, 10ga, 10gb, 10gi og 10gm.

14d og 14e.

16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z og 16æ.

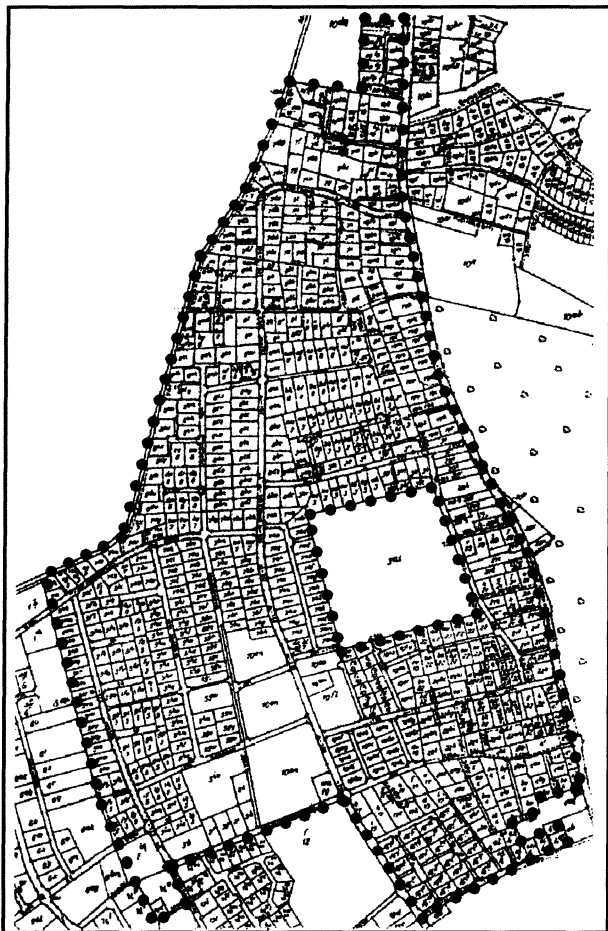
17a, 17b, 17c, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i, 17k, 17l og 17m.

19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19u, 19v, 19x, 19y og 19z.

20a, 20f, 20g, 20i, 20k, 20l, 20m, 20n, 20q, 20r, 20s, 20t, 20u, 20v, 20x, 20y og 20z.

21a, 21b, 21c, 21d, 21e, 21f, 21g, 21h, 21i, 21k, 21l, 21m, 21o, 21p, 21q, 21r, 21s, 21t, 21u og 21v.

22a, 22b, 22c, 22d, 22e, 22f, 22g, 22h, 22i, 22k, 22l, 22m, 22n, 22o, 22s, 22t, 22u, 22x, 22z, 22æ, 22ø, 22aa, 22ab, 22ac, 22ad, 22ae, 22af, 22ag, 22ai, 22ak, 22al, 22am, 22an, 2ao, 22ap, 22aq, 22ar, 22as, 22at, 22au, 22av, 22ax, 22ay, 22az, 22aæ, 22aø, 22ba, 22bb, 22bc, 22bd, 22be, 22bf, 22bg, 22bh, 22bi, 22bk og 22bl,



samt alle matrikler, der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, A, B, C og D som vist på kortbilag 1.

Område A omfatter alle matrikler, der ikke er nævnt under delområde B, C eller D.

Område B omfatter matriklerne 10c, 10eo, 10fl og 10gm alle af Vinderød By, Vinderød Sogn.

Område C omfatter matriklerne 5ie, 10en og 14e alle af Vinderød By, Vinderød Sogn.

Område D omfatter matriklerne 5gv af Vinderød By, Vinderød Sogn.

§ 3 Områdets anvendelse.

pl. § 15 stk. 2 nr. 2

3.1 Område A:

- 3.1.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der efter Byrådets skøn i hvert enkelt tilfælde kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver.

- 3.1.2 Området må ikke anvendes til at drive vognmandsforretning eller værksted, samt etablering af oplagsplads.

3.2 Område B:

- 3.2.1 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål herunder butikker, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, grønne områder m.m., samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

3.3 Område C:

- 3.3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og liberale erhverv. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver. Der skal i området opføres række- eller klyngehuse
- 3.4 Område D:
- 3.4.1 Områdets anvendelse fastlægges til fælles friareal, grønt område med mulighed for anlæg af legeplads o.l.
- 3.5 Alle områder:
- 3.5.1 Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til benzinsalg eller autoservice indenfor lokalplanområdet.
- § 4 Udstykning.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 3.
- 4.1 Område A:
- 4.1.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 800 m², og med mindre facadelængde end 17 meter.
- 4.2 Område B:
- 4.2.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 300 m², og med mindre facadelængde end 6 meter.
- 4.3 Område C:
- 4.3.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 1000 m², og med mindre facadelængde end 20 meter.
- § 5 Vej- og stiforhold.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 4.
- 5.1 Der pålægges byggelinier langs Ellevej og Baggersvej i en afstand af 12 meter fra vejmidten. Baggersvej er udlagt i 10 og Ellevej i 12 meters bredde.
- 5.2 Der pålægges byggelinier langs Vinderød Skov, Hasselvej, Birkedalsvej og Grøndalsvej i en afstand af 10 meter fra vejmidten. Alle undtagen Vinderød Skov er udlagt i 10 meters bredde.
- 5.3 Der pålægges byggelinier langs Nellikevej, Vinderød Enghavevej og Parallelvej i en afstand af 8 meter fra vejmidten. Alle er udlagt i 10 meters bredde.
- 5.4 Der må langsde øvrige veje ikke opføres ny bebyggelse i en afstand af 6 meter fra vejmidten.
- 5.5 Det udlagte vejareal til Parallelvej mellem Lærkevej og Skovdalsvej ophæves og erstattes af et stiudlæg med en bredde på 4 meter. Byggelinien på 8 meter fra vejmidte på den ophævede del af Parallelvejs vejudlæg ophæves ligeledes.
- § 6 Ledningsforhold.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 5.
- 6.1 Elledninger skal fremføres i jorden, herunder også ledninger til belysningsanlæg.
- 6.2 Alt spildevand skal ledes til det offentlige spildevandsanlæg. Tagvand skal ledes til nedrivning eller til eksisterende regnvandsledninger.
- § 7 Bebyggelsens beliggenhed.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 6.
- 7.1 Område A og C:
- 7.1.1 Bygninger i områderne skal placeres med hovedermure og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang.
- 7.2 Område B og C:
- 7.2.1 Bebyggelse i områderne skal placeres efter en samlet bebyggelsesplan, hvor der tages hensyn til den fremtidige anvendelse af eventuelle tilbageblevne byggefeltet.

7.3 Område A, B og C:

7.3.1 På hver ejendom skal der ved andragende om byggetilladelse til en beboelsesejendom sikres plads til garage eller carport, såfremt denne ikke opføres samtidig med boligen.

7.3.2 Øvrige småbygninger kan placeres på ejendommen i henhold til bygningsreglementer.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

pl. § 15 stk. 2 nr. 7.

Bebyggelsesprocenter:

8.1 Område A og C:

8.1.1 Indenfor området må bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstige 25 %. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i en sammenhængende bebyggelse må dog ikke overstige 40 %, såfremt bebyggelsesprocenten for bebyggelsen som helhed ikke overstiger 25 %.

8.2 Område B:

8.2.1 Indenfor området må bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstige 50 %.

8.3 Område D:

8.3.1 Indenfor området må der kun opføres enkelte småbygninger under 10m² med tilknytning til arealets anvendelse.

8.4 Bygningshøjder.

8.4.1 Område A, B og C:

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

8.5 Bestemmelser vedrørende tag.

8.5.1 Område A og C:

Tagbelægning skal fremstå i materialerne teglsten, betonsten, skiffer, eternit- eller me-

talplader i farverne rød, brun, grå eller sort. Tegl- og betonsten kan desuden fremstå i gul. Endvidere kan stråtag reetableres og fornyes.

8.5.2 Område B:

Tagbelægning skal fremstå i materialerne teglsten, betonsten, skiffer eller eternitplader i farverne rød, brun, grå eller sort. Tegl- og betonsten kan desuden fremstå i gul. Der kan desuden anvendes metalplade, når det sker som led i et arkitektonisk gennemarbejdet projekt, hvor metalpladerne understreger bygningens arkitektur.

8.5.3 Område A:

Der kan opnås tilladelse fra Byrådet til at anvende PVC-tagplader som tagbelægning på sekundære bygningsdele som overdækninger, udestuer og lignende, såfremt det ikke vurderes at virke skæmmende.

8.5.4 Alle områder:

Tage på alle bygninger må ikke overstige en vinkel med det vandrette plan på 45 grader.

Fritliggende udhuse og andre småbygninger kan belægges med andre materialer og i andre farver, der harmonerer med bygningerne og området i øvrigt. Dette gælder dog ikke reflekterende tagmaterialer.

8.6 Bestemmelser vedrørende facader.

8.6.1 Område A og C:

Bebyggelsens facader skal fremstå som facademur i teglsten, pudsede, vandskurede eller kalkede vægge i røde, gule og hvide farver samt jordfarver.

8.6.2 Område B:

Bebyggelsens facader skal fremstå som facademur i teglsten, pudsede, vandskurede eller kalkede vægge i røde og gule farver samt jordfarver. Herudover kan der anvendes andre materialer, når det sker som led i et arkitektonisk gennemarbejdet projekt, hvor materialerne er med til at understrege bygningens arki-

<p>tektur.</p> <p>8.6.3 Alle områder:</p> <p>Fritliggende udhuse og andre småbygninger kan udføres med andre materialer og i andre farver, der harmonerer med bygningerne og området i øvrigt. Dette gælder ikke reflekterende materialer, glas dog undtaget.</p> <p>8.7 Antenneforhold.</p> <p>8.7.1 Alle områder:</p> <p>Parabolantennener med en diameter over 80 cm må ikke opsættes på boligerne i området. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.</p> <p>8.8 Skiltning.</p> <p>8.8.1 Område A, C og D:</p> <p>Skiltning og reklamerings må kun finde sted i forbindelse med et i henhold til § 3.1.1 og 3.3.1 tilladt erhverv. Der skal i hvert enkelt tilfælde søges om Byrådets tilladelse til den påtænkte skiltning. Skiltningen må ikke være dominerende eller skæmmende.</p> <p>8.8.2 Område B:</p> <p>Skiltning og reklamerings må finde sted på erhvervsbygningerne i området. Der skal i hvert enkelt tilfælde søges om Byrådets tilladelse til den påtænkte skiltning. Skiltningen må ikke være dominerende eller skæmmende.</p> <p>§ 9 Ubebyggede arealer. pl. § 15 stk. 2 nr. 9.</p> <p>9.1 Parkeringsforhold</p> <p>9.1.1 Område A og B:</p> <p>Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.</p> <p>9.1.2 Område B:</p>	<p>Udover parkeringsareal i tilknytning til de enkelte ejendomme boliger skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 30 m² butiksareal.</p> <p>9.1.3 Område C:</p> <p>Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til en bil pr. bolig på grunden.</p> <p>9.1.4 Område D:</p> <p>Der må ikke ske parkering indenfor dette område.</p> <p>9.1.5 Alle områder:</p> <p>Inden for områderne må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg, samt ske hensættelse af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, skurvogne, ombyggede camping- og skurvogne, kølbåde og lignende.</p> <p>9.2 Antenneforhold.</p> <p>9.2.1 Alle områder:</p> <p>Synlige antenner, parabolantennener, fritstående master og lignende må ikke etableres i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.</p> <p>9.3 Skiltning.</p> <p>9.3.1 Område A, C og D:</p> <p>Der må ikke finde nogen form for skiltning og reklamerings sted på grundene.</p> <p>9.3.2 Område B:</p> <p>Der må etableres en begrænset skiltning i tilknytning til de enkelte erhverv. Der skal i hvert enkelt tilfælde søges om Byrådets tilladelse til den påtænkte skiltning. Skiltningen må ikke være dominerende eller skæmmende.</p> <p>Øvrige bestemmelser.</p>
--	--

9.4 Alle områder:

- 9.4.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.
- 9.4.2 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.4.3 Ubebyggede arealer, der er udlagt til offentlig benyttelse, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.4.4 Oplagring samt fast opstilling af containere må ikke finde sted.
- 9.4.5 Der må ikke foretages oplæg, der efter Byrådets skøn er skæmmende.
- 9.5 Der må ikke anvendes pesticider ved vedligeholdelse af grønne og befæstede arealer indenfor lokalplanområdet.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

pl. § 15 stk. 2. nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel Byplanvedtægt nr. 11 med tillæg nr. 1 og 2 for de af nærværende lokalplan omfattede matrikler.

§ 11 Tilsyn og dispensation.

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

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag til lokalplan 03.4, af Frederiksværk Byråd den 13. august 1996.



H.C. Mønsted
borgmester




Jens Jacobsen
kommunaldirektør

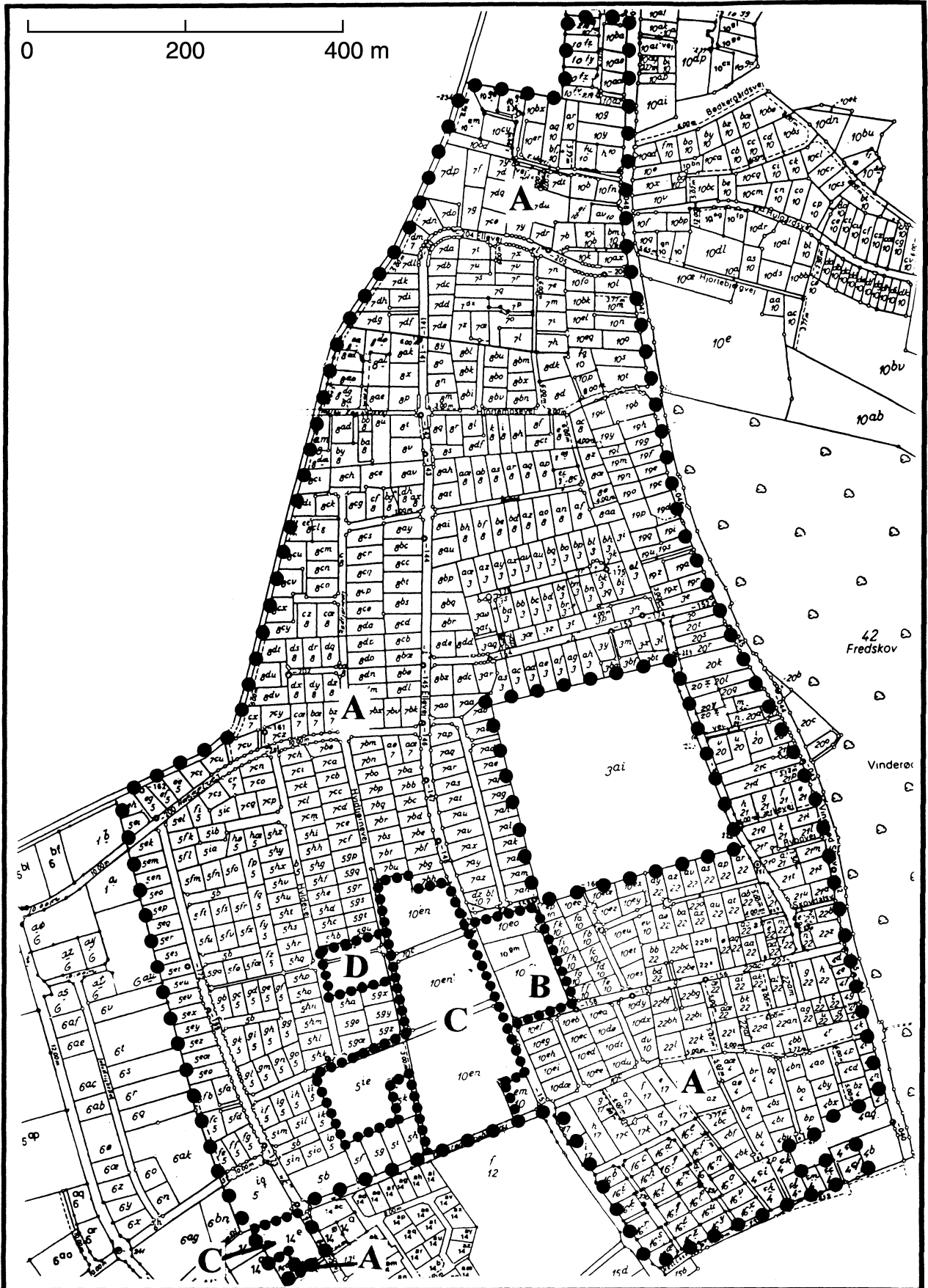
Således endeligt vedtaget som lokalplan 03.4, af Frederiksværk Byråd den 14. januar 1997.



H.C. Mønsted
borgmester



Jens Jacobsen
kommunaldirektør



Områdeopdeling i delområder.

Kortbilag 1