



Lokalplan 03.6

for ældreboliger i Vinderød Enghave, Engparken

Oktober 1999



**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 225 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 arkitektoniske ide	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	5
Eksisterende forhold	side	6
Lokalplanens retsvirkninger	side	6
Bestemmelser		
§ 1 Lokalplanens formål	side	8
§ 2 Lokalplanens område	side	8
§ 3 Områdets anvendelse	side	8
§ 4 Udstykning	side	8
§ 5 Vej- og stiforhold	side	8
§ 6 Ledningsforhold	side	8
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	8
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	9
§ 9 Ubebyggede arealer	side	9
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	10
§ 11 Tilsyn og dispensation	side	10
Vedtagelsespåtegning		
Vedtagelsespåtegning	side	11
Bilag		
Kortbilag 1, Bebyggelsesplan	side	13
Kortbilag 2, Principskitse for indretning af boliger	side	15

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 begyndelsen af 1960'erne lavede Kregme-Vinderød Kommune en plan for bebyggelsen af Vinderød Enghave. Som en del heraf udlagde man et areal ved Ellevej til butikker, institutioner og lignende.

Dette areal er i dag anvendt til en børneinstitution og en købmand. Ca. halvdelen af arealet har hidtil henligget som grønt areal og tidligere været anvendt som cirkusplads. Cirkuspladsen er nu flyttet til havnen, så arealet har været et "rest"areal.

Der er gennem de seneste år blevet opført et større antal ældreboliger i Frederiksværk bymidte. Der er fortsat behov for en udbygning med ældreboliger. Det ledige areal ved Ellevej er udvalgt til en sådan udbygning, da det har en god central beliggenhed og en passende størrelse.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet er at muliggøre en opførelse af ca. 20 ældreboliger med tilhørende fælleshus.

Formålet er endvidere at sikre byggeriets udtryk, tilhørende udenomsarealer, parkeringsforhold m.m.

Formålet er at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til byggeriet.

Endelig er formålet at afløse lokalplan 03.4 for det relevante område.

Bebyggelsens arkitektoniske ide.

Hoveddisponering.

På arealet placeres 19 ældreboliger samt et fælleshus. Projektets hovedide er at samle boligerne om et fælles indre gårdrum, i hvilket fælleshus og have placeres ved en lille torvedannelse. Torvet afgrænses af hækkene ind til de private haver og suppleres med mindre træplantninger som f.eks. rødtjørn.

Private haverum.

Hver bolig får adgang til private haver, som vender ind mod det indre gårdrum. Haverne indeholder ud over en køkkenterrasse et mindre muldareal, som kan indrettes efter eget ønske.

Boligen.

Boligerne udføres som rækkehuse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplan 1997.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

3.4 Vinderød Enghave 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,*
- d. *at der som grundlag for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for hele centerområdet.*

Lokalplaner.

Området har hidtil været omfattet af lokalplan 03.4, der udlægger området til centerformål i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan 03.4 vil for hele det område, nærværende lokalplan omfatter blive afløst heraf.

Deklarationer.

Der er tinglyst oversigtsarealer ved vejhjørnerne.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Vinderød Skov Vandværks forsyningsområde.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenummer 213.

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.*

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.

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 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.

Eksisterende forhold.

Hele Enghaven er et meget fladt område. Det er gammel havbund – en forbindelse fra Roskilde Fjord nord om Arrenakke til Arresø og videre mod Kattegat. Vinderød Enghave er en del af dette område.

Den østligste del af området blev først bebygget – langs vejen mod Liseleje. Senere spredte bebyggelsen sig ind i området fra vest – men temmelig ustruktureret.

Derfor lavede Kregme-Vinderød Kommune en byudviklingsplan for området i begyndelsen af 1960'erne.

Området fik et industriområde mod vest, boliger i hovedparten af området, en skole med idrætsanlæg og – ca. i midten – et centerområde til butikker.

Området er i dag næsten fuldt udbygget. Centerområdet er imidlertid aldrig blevet udnyttet fuldt ud. Faktisk har der ikke været mere end en butik, som så har udviklet sig til et lokalsupermarked.

En del af resten af området har været anvendt som cirkusplads, men denne anvendelse ophørte for nogle midt i 1990'erne. Cirkuspladsen blev flyttet til havnen, hvor der også er bedre plads til selv de største cirkusser.

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 om-

fattende, 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 ejendommens anvendelse være i overensstemmelse med planens bestemmelser.

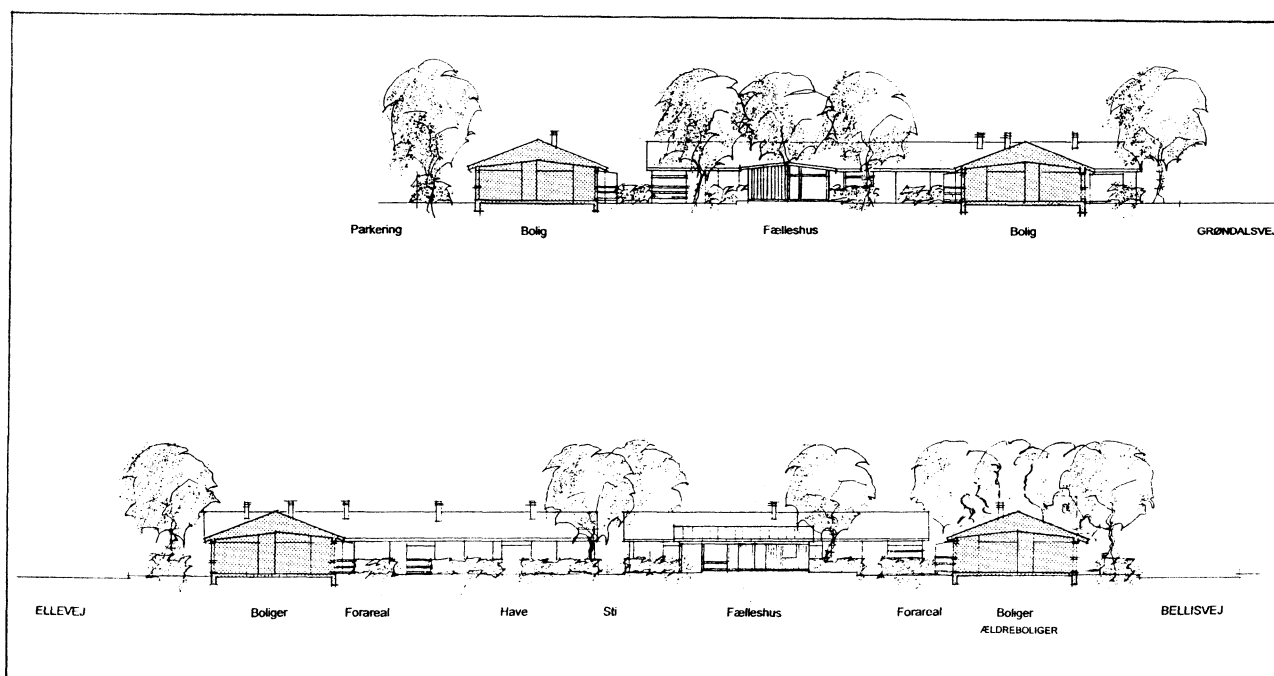
Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggø-

relsen 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 er i modstrid med lokalplanens formål.

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.



Snit gennem bebyggelsen

Bestemmelser.

I henhold til Lov om planlægning, nr. 388, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

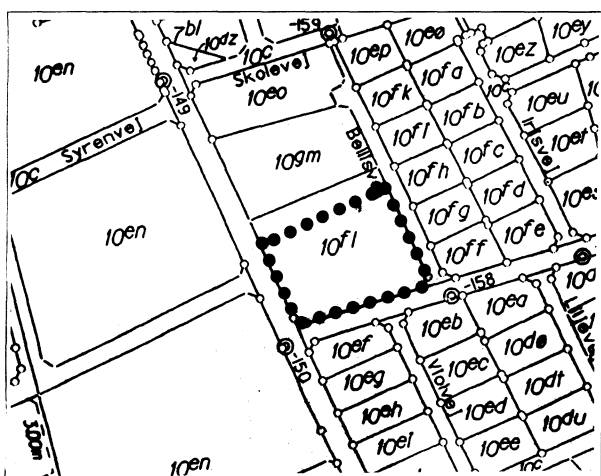
§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 Formålet er at muliggøre en opførelse af ca. 20 ældreboliger med tilhørende fælleshus.
- 1.2 Formålet er endvidere at sikre byggeriets udtryk, tilhørende udenomsarealer, parkeringsforhold m.m.
- 1.3 Formålet er at sikre, at der er et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til bebyggelsen.
- 1.4 Endelig er formålet at afløse lokalplan 03.4 for det relevante område.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist nedenfor, og omfatter matrikelnummer 10 fl af Vinderød By.



§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boliger for ældre med tilhørende fælles- og udefaciliteter.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Ejendommen kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til parkeringspladserne på matr.nr. 10 fl skal ske fra Bellisvej.
- 5.2 Der skal etableres parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig.

En del af disse parkeringspladser kan være beliggende på en umiddelbart op til matr.nr. 10fl beliggende nabogrund. Der skal foreligge en ubetinget tinglyst benyttelsesret til disse parkeringspladser.

Alternativt kan denne benyttelsesret tinglyses på andet areal i umiddelbar nærhed af matr.nr. 10fl.

- 5.3 Der skal etableres et stianlæg med adgang fra de omgivende veje: Bellisvej, Ellevej og Grøndalsvej. Endvidere skal der etableres stiforbindelse fra den nordlige del af grunden. Alle stier skal forbindes med et gårdrum midt i den ny bebyggelse.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

7.1 Bebyggelsen skal placeres som vist på kortbilag 1.

7.2 Småbygninger og anlæg som skure og lignende kan, om nødvendigt, placeres på anden vis.
Det kræver dog, at de kan indpasses i bebyggelsens struktur og helhed uden gener.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

8.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end een etage uden udnyttelig tagetage.

Øvrige bestemmelser.

8.3 Tagenes hældning med det vandrette plan skal være mellem 20 og 30 grader.

8.4 Tagbelægning skal hovedsagelig fremstå med gule tagsten i tegl eller beton.
Andre materialer og farver kan anvendes i mindre omfang, når det ikke virker skæmmende på omgivelserne, og når de udgør en integreret del af projektets helhed.
Som alternativ kan der i stedet for teglsten anvendes eternitskiffer i en mørk farve.

8.5 De udvendige bygningssider skal hovedsagelig fremstå i teglsten i gule nuancer. Andre materialer og farver kan i mindre omfang anvendes, når det sikres, at de ikke virker skæmmende på omgivelserne, og når de udgør en integreret del af projektets helhed.

8.6 Eventuelle småbygninger skal gives et udseende: farver og materialer, der ikke skæmmer den øvrige bebyggelse. Som f.eks. listebeklædte eternitplader.

8.7 Fælleshuset kan udføres i andre materialer og farver, der giver det et mere pavillonagtigt udtryk. Dermed kan bygningens særlige funktion understreges. Fælleshusets facader skal hovedsagelig beklædes med træ og tagene kan evt. udføres med zinkbeklædning.
Farve- og materialevalg må dog ikke virke skæmmende for bebyggelsen som helhed.

8.8 Radio- og tv-antenner må ikke opsættes på bygninger i området.
Parabolantener med en diameter over 1 m må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet. Parabolantener må ikke være synlige fra de offentligt tilgængelige arealer.
Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

8.9 Skiltning på bygninger er kun tilladt, når de tjener til orientering for beboere og besøgende. Skiltning skal være diskret.

8.10 Reklamering af enhver art er ikke tilladt på bygninger i området.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.

9.2 Skiltning må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
Eventuel skiltning skal fremstå diskret og udformet under hensyntagen omgivelserne.

9.3 Reklamering må ikke finde sted.

9.4 Inden for planens område må der ikke ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af køl-

både og uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere.

I tilfælde af, at der indrettes en materiel- og containergård i forbindelse med fælleshuset, skal denne indhegnes således, at den ikke virker skæmmende for området.

9.5 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

9.6 Beplantningen skal virke skærmende mod omgivende veje og det nordfor liggende parkeringsområde i form af hække med enkelte træer i korte forløb. Plantearterne skal være typiske vildtvoksende danske træer og buske som: slåen, tjørn, fuglekirsebær, hassel, røn, løn, eg, bøg m.v.

9.7 Beplantning mod vej skal overholde de tinglyste oversigtsdeklarationer.

9.8 Hegning skal ske med levende hegn. Levende hegn skal holdes i god vækst og må ikke være over 1,8 meter høje.

Undtaget herfra er hegn omkring en evt. containergård, der skal udføres i træ – f.eks. 1 på 2 lodret beklædt.

Der må anvendes ståltrådshegn som støtte for levende hegn ved nyplantning. Det skal placeres midt i beplantningen og må ikke være højere end 1,2 meter. Et sådant støttehegn må aldrig rage ud over et tilvokset levende hegn.

9.9 For omgivelserne synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan dog meddele godkendelse af et synligt enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

9.10 Belysning skal ske diskret og tilpasset området.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 03.4 for så vidt angår matrikelnummer 10 fl af Vinderød By.

§ 11 Tilsyn og dispensation.

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

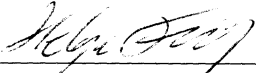
12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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


Vedtagelsespåtegning.

Nærværende lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 11. maj 1999.
Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 26. maj 1999 til 26. juli 1999.

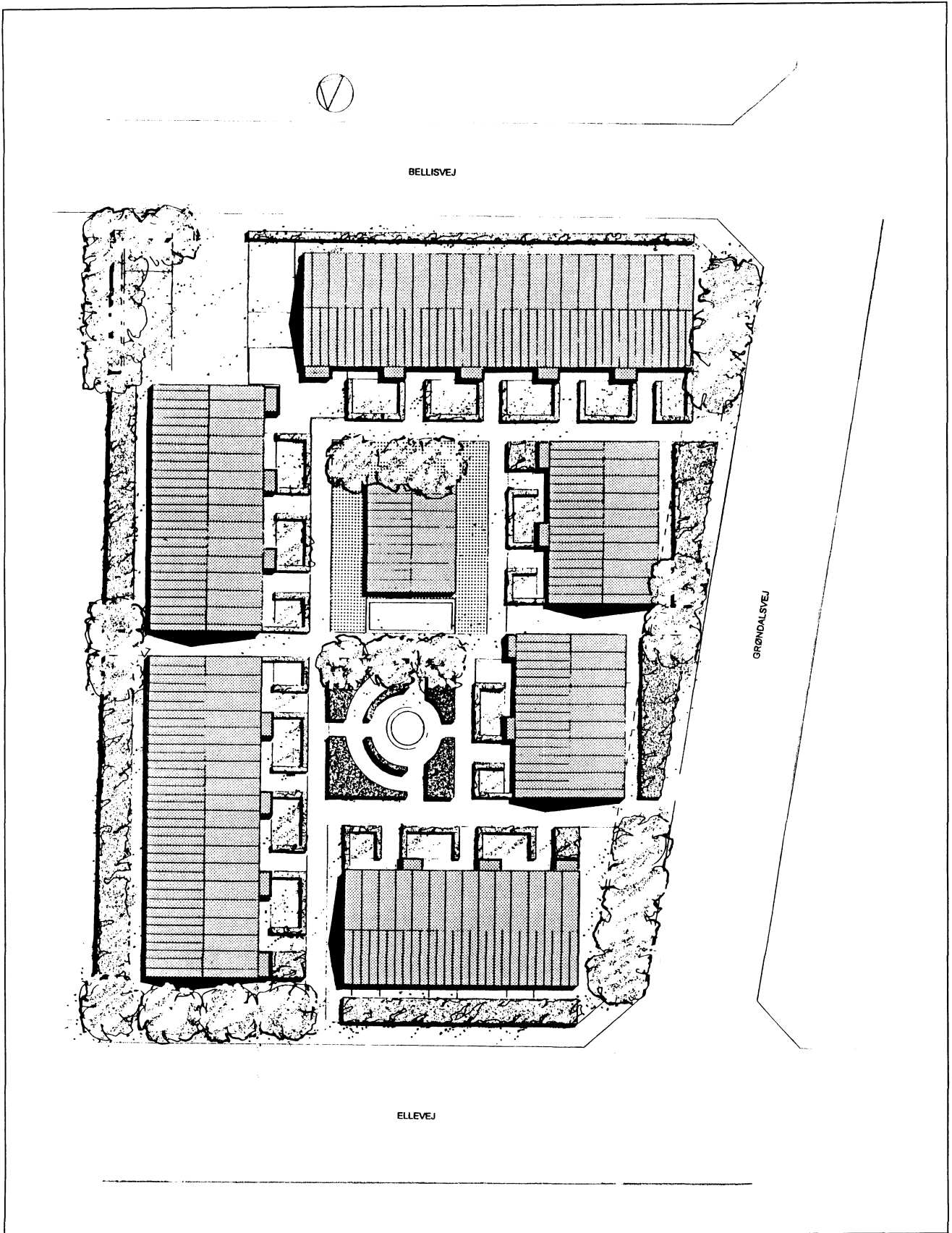
Således endeligt vedtaget som lokalplan 03.6, af Frederiksværk Byråd den 12. oktober 1999.



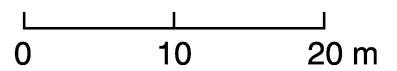
Helge Friis
borgmester

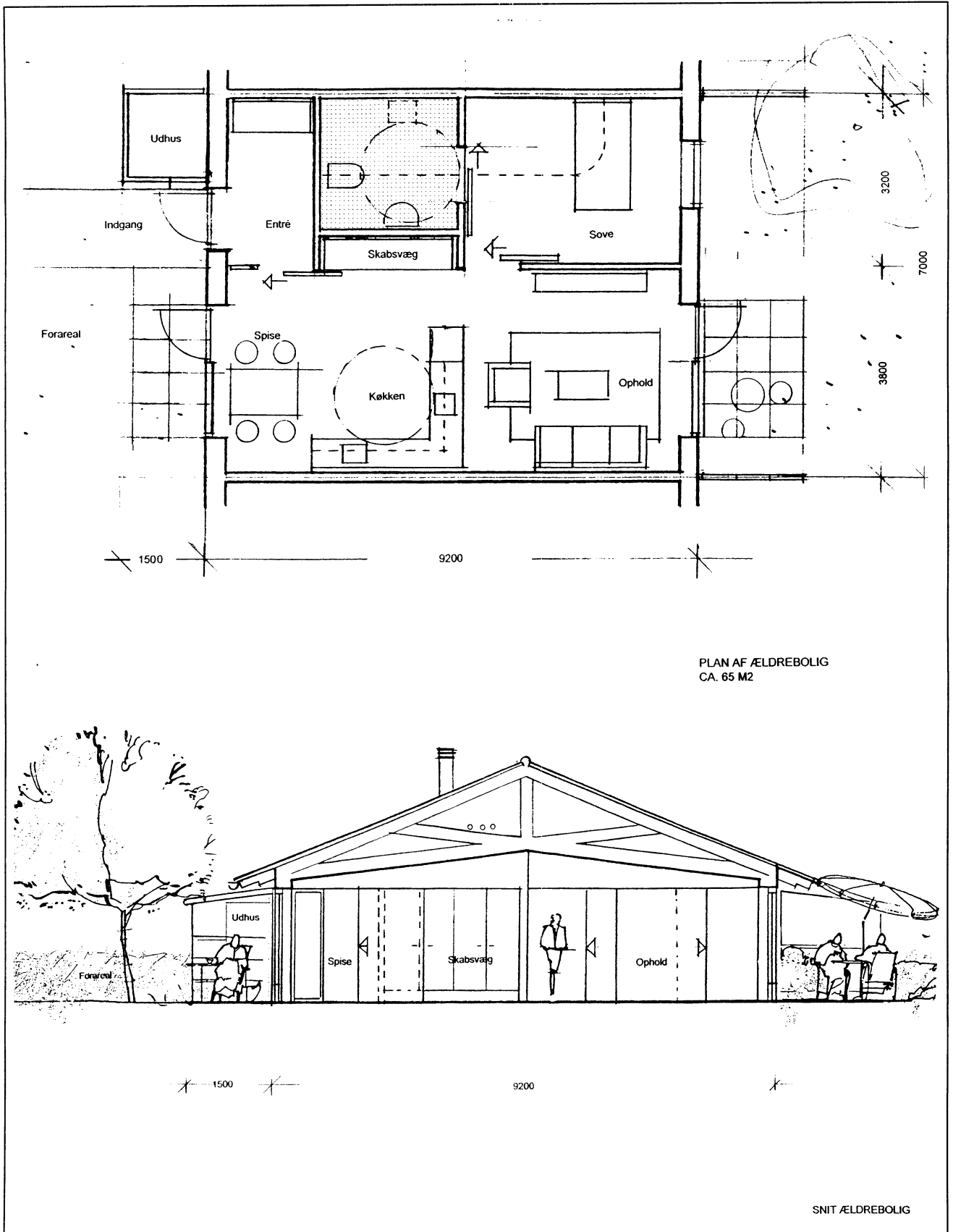


Michael Graatang
kommunaldirektør



Kortbilag 1, Bebyggelsesplan.





Kortbilag 2, Principskitse for indretning af boliger.

