

Lokalplan 04.66

For Rådhusparken

Marts 2007



Frederiksværk-Hundested Kommune

**Frederiksværk-Hundested Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk-Hundested Kommune.

Oplag: 150 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Natur og Plan i samarbejde med Bystrup arkitekter og Bisgaard Landskabsarkitekter. Sag nr. 2007/0697

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?.....	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	7
Eksisterende forhold	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	9
Bestemmelser	11
§ 1 Lokalplanens formål.....	11
§ 2 Lokalplanens område.	11
§ 3 Områdets anvendelse.	11
§ 4 Udstykning.	11
§ 5 Vej- og stiforhold.	12
§ 6 Ledningsforhold med mere.	13
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	13
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	13
§ 9 Ubebyggede arealer.....	14
§ 10 Grundejerforening.....	15
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	15
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	15
§ 13 Tilsyn og dispensation.....	16
Vedtagelsespåtegning.....	17

Bilag

Bilag 1	Delområder
Bilag 2	Bindinger
Bilag 3	Bebyggelse
Bilag 4	Veje, stier og parkering
Bilag 5	Situationsplan
Bilag 6	Vejprofiler
Bilag 7	Belægning
Bilag 8	Perspektiver
Bilag 9	Gårdsiden delområde 1
Bilag 10	Gårdsiden delområde 2
Bilag 11	Princip for terrænhøje
Bilag 12	Princip for rengvandsbassiner
Bilag 13	Perspektiver
Bilag 14	Princip for terrænbehandling

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens baggrund

Denne rammelokalplan er udarbejdet på baggrund af vinderprojektet, udarbejdet af Bystrup Arkitekter og Bisgaard Landskabsarkitekter, i en indbudt arkitektkonkurrence udskrevet af Frederiksværk Kommune for et nyt boligområde i Rådhusparken.

Rammelokalplanen danner grundlag for et udbud af Rådhusparkområdet i et eller to områder. Efter udbud og salg vil der blive udarbejdet projektlokalplaner for hver af delområderne, eventuelt kun en projektlokalplan.

Det er Frederiksværk-Hundested Kommunes ønske at bygge videre på den mosaik af forskellighed og kvalitet, der kendetegner Frederiksværk. Dette ønsker man markeret ved, at boligmiljøet skal være levende attraktivt, have sjæl og identitet og være fleksibelt og fremtidssikret.

Det er intentionen, at Rådhusparken skal indeholde boliger, der henvender sig til enlige, par og familier samt ældre, altså en meget bred befolkningsgruppe.

Lokalplanens formål og indhold

Rammelokalplanens bestemmelser skal betragtes som rammebestemmelser, hvilket betyder, at der skal udarbejdes detaljerede lokalplaner for rammelokalplanens område, inden området kan bebygges i overensstemmelse hermed.

Formålet med rammelokalplanen er at sikre konkurrenceforslagets strukturerende ide om to samlende klyngebebyggelser med oplevelsesrige uderum og landskabelementer.

Områdets nuværende karakter som et grønt rekreativt område for områdets beboere ønskes bibeholdt i form af en åben klyngeformet bebyggelse med både et ydre og et indre landskabsrum til glæde for områdets beboere.

Det er hensigten med nærværende rammelokalplan at sikre en høj grad af fleksibilitet i bebyggelsesplanen, så der opføres forskellige boligtyper i form af både tæt-lav bebyggelse og etageboligbebyggelse. Den tæt-lave bebyggelse skal bestå af minimum 60 boliger, mens der skal være mindst 120 etageboliger.

Landskab

De to klyngebebyggelser omslutter hvert et stort gårdrum, som udformes bevidst til et vand- og vådområde, hvor bebyggelsens overfaldevand opsamles, forsinkes og videreledes. Et frodigt og varieret landskab af småsøer, overdrev og vegetationsdækkede terrænhøje, der både sommer og vinter kan optage de varierende nedbørsmængder.

Regnvandsbassiner skal udføres med grønne brinker og vandvegetation. Kanter, beplantning og belægninger skal udføres i en standard, der svarer til det samlede byggeri.

Al vej- og tagvand fra de to bebyggelser skal ledes til disse bassiner, der i en spidsbelastning skal kunne rumme mindst 2000 m³ regnvand.

På ydersiden af klyngebebyggelserne skal anlægges et parklignende område mod nabobebyggelserne. Parkområdet anlægges med græs og spredte solitære træer, gerne af eksotisk oprindelse svarende i stil til de tilstødende villahaver.

I lokalplanen åbnes for etablering af privathaver på begge sider af klyngebebyggelserne. For at bevare oplevelsen af åbenhed er der både på indersiden og på ydersiden sat begrænsninger for havernes størrelse.

Boligerne

Rammelokalplanområdet skal anvendes til boligformål og er opdelt i delområderne 1 og 2 som vist på bilag 2. Der kan etableres tæt-lav og etagebebyggelse indenfor begge delområder.

Boligerne skal samle sig i to klyngebebyggelser omkring et indre gårdrum. Klyngebebyggelse er bebyggelser, der mimer parcelhusets individualitet men samtidig kobler enhederne i et fællesskab omkring adgang og friarealer.

Bebyggelsen skal bestå af fleksible dobbeltvillaer, der både kan indeholde tæt-lav boliger og lejligheder i varierende størrelser. Der skal skabes variationsrigdom i bebyggelsen og et bredt udbud af boligtyper, der retter sig mod et bredt udsnit af befolkningen.

Boligerne skal udformes med stor vægt på de nære udearealer. Der er mulighed for terrasser, forhaver og store altaner på de forskellige etager til alle boliger, og der lægges vægt på god orientering af de forskellige uderum. Alle boliger skal have udsigt til det indre gårdrum, med søer og grønne bakker, og det ydre parkrum med fritstående træer.

Der skal etableres adgang til alle boliger via en boligvej, der slynger sig rundt om søer og bakker i det indre fællesareal.

For boliger med adgang fra syd og vest skal der etableres forhaver i tilknytning til boligerne og parkering på terræn. Se også bilag 3 og 8.

For boliger med adgang fra nord og øst skal der etableres baghaver mod parkrummet og parkering skal afvikles indenfor byggefeltet. Se også bilag 3 og 6.

Trafik

Adgangen til området skal ske fra Syrevej. Fra samme adgangsvej skal rådhusets nye parkeringsplads, som støder op til områdets sydøstlige kant, betjenes. Se også bilag 2 og 4. Stien syd for området i skellet mod materielgården bevares uændret, ligesom der føres nye stier gennem området med tilslutning til eksisterende stiadgange til området.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler. (Regionplanen er fra 2007 ophøjet til landsplandirektiv frem til den næste kommuneplan vedtages i 2009.)

Kommuneplan 2001-2012 og Kommuneplan 2005 for Frederiksværk Kommune og Kommuneplan 2004-16 for Hundested Kommune

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen, når tillæg nr. 22 er vedtaget:

” 4.41 Rådhusparken.

En lokalplan for området skal sikre:

- a. At områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner og fællesanlæg,
- b. At mindstegrundstørrelsen kan blive ned til 150 m²,
- c. At bebyggelse ikke må være højere end tre etager uden udnyttelig tagetage for etageboliger og to etager uden udnyttelig tagetage for tæt-lav boliger, og
- d. At der etableres offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem området med forbindelse til de omliggende boligområder, rådhuset med mere.”

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, boliger.

Der er foretaget en støjundersøgelse, der viser, at der skal opstilles en støjskærm ind mod materielgården for at sænke støjniveauet herfra til under grænseværdierne.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 04.25, som afløses af lokalplan 04.66 i dennes område.

Partiel Byplanvedtægt

Resten af lokalplanområdet er omfattet af vedtægterne nr. 3 og 10, der ligeledes afløses af lokalplan 04.66 i dennes område.

Deklarationer

Der gælder ikke nogen deklARATIONER for området, som er til hinder for projektets gennemførelse.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk-Hundested Kommunes Vandforsyningsplan. Vej- og tagvand må ikke nedsives, og kan næppe heller.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk-Hundested Kommunes Spildevandsplan. Der ligger nogle eksisterende kloakledninger over området, som i et vist omfang er eller skal re-

noveres/ fornyes. Der må ikke bygges ovenpå den ny kloakledning, hvorfor dette areal er brugt til stier, veje og befæstede arealer. Se også bilag 2.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk-Hundested Kommunes kollektive varmforsyning. Der ligger en fjernvarmeledning hen over grunden mellem punkterne A og B på bilag 4. Ledningen bevares.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i nærheden af lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

Jordbundsforhold

Der er udarbejdet et notat om jordbundsforholdene. Her er det konkluderet, at der skal holdes en afstand på 20 meter til eksisterende byggerier mod nord, nordvest og syd for at undgå ellers mulige skader ved funderingsarbejder på det ny byggeri.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for amterne og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier. Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljørapport, der berører fire punkter. Såvel Frederiksborg Amt som Hovedstadens Udviklingsråd har været enig i, at miljørapporten skulle omfatte disse fire punkter.

Der er ikke indkommet nogen bemærkninger til miljørapporten. Der er allerede i lokalplanforslaget taget hensyn til de forhold, som miljørapporten har behandlet, således at projektet er tilpasset herefter.

Sammenfattende redegørelse for lokalplanprojektet i forhold til miljørapporten.

- 1 Der er indarbejdet en række hensyn til miljøet i lokalplanen i forhold, som har været behandlet i miljørapporten.
Således er der stillet krav om en støjskærm mod den støjende nabovirksomhed.
Der er valgt den trafikløsning, der er peget på som den mest sikre og den, der giver færrest kapacitetsproblemer.
Bebyggelsen er placeret, så den i forhold til projektets omfang tager mest mulig hensyn til naboerne.
Forhold om udledning af spildevand og overfladevand (regnvand) vil blive behandlet i forbindelse med de nødvendige spildevandstilladelser og –projekter.
- 2 Der var kun to alternativer til projektet. Et projekt, der rummede langt færre boliger, eller slet ingen boliger. På baggrund af miljørapporten har det ikke været muligt at pege på et alternativ, der var bedre, hvis kommunens overordnede ønsker om byfortætning, bybyggeri og byudvikling i nye spændende og attraktive projekter skal kunne understøttes.
- 3 Der vil i forbindelse med det videre arbejde med projektet blive taget hensyn til de forhold, der er beskrevet i miljørapporten, særligt med fokus på byggeriets udformning i relation til naboerne. Forhold omkring trafik, støj og spildevand vil blive vurderet løbende eller efter aktuelt behov.

Lov om naturbeskyttelse

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

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Sophienborg Nordsjællandsk Folkemuseum.

Eksisterende forhold

I det store landskabsbillede ligger Rådhusparken på strandengen nedenfor den markante moræneskrænt, som danner ryg for Frederiksværk by. For enden af Syrevej er der udsyn hele vejen ud til stålværket yderst på den udstrakte strandensflade.

Området er en landskabslomme, der putter sig ind i parcelhusmønsteret, centralt beliggende ved rådhuset og et spændende gammelt erhvervs- og kulturområde med rødder i byens ældste historie, Krudtværksområdet, som nabo.

Et græsareal med højt til himlen og tæt til grundvandet.

Et rum der skal fastholdes og forstærkes i forbindelse med rammelokalplanens udformning.

Rammelokalplanområdet er på cirka 7 ha og afgrænses af et parcelhuskvarter mod nordøst og vest, af Krudtværksområdet og materielgården mod syd og rådhuset mod sydøst.

Landskabet

Området er fladt uden større terrænspring. Området ligger samtidigt lavt (1,75-2,5 meter over havets overflade) og med grundvandsspejlet cirka 1 meter under terræn, når det står højest. Mod rådhuset skal den eksisterende træække bevares. Den eksisterende randbeplantning mod vest udtyndes og åbnes stedvist, således at der opleves en rumlig forbindelse mellem boligområderne, men samtidig også stadig fastholde en vis skærmende effekt.

Alle eksisterende bygninger vil blive revet ned.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

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

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlige anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den nye lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

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

- 1.1 At udlægge arealet til boligområde.
- 1.2 At fastlægge den overordnede sti- og vejstruktur for området.
- 1.3 At fastlægge områdets byggeområde, så der sikres en varieret åben bebyggelsesstruktur med mulighed for forskellige typer boliger og boligstørrelser.
- 1.4 At fastlægge rekreative og ubebyggede arealer for at sikre et sammenhængende gårdmiljø med oplevelsesrige landskabelementer og udenomsarealer, der er tilgængelige for både lokalplanområdets beboere og det omkringliggende områdes beboere.
- 1.5 At sikre gode orienteringsforhold for boligerne.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk bygrunde: det meste af 25d, hele 25f, 26h og 62a samt en del af 62b.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1 og 2.
Område 1 omfatter matriklerne en del af 25d og 25f samt hele 26h.
Område 2 omfatter matriklerne en del af 25f og 62b samt hele 62a.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må anvendes til boligformål med tæt-lav og etagebebyggelse samt hertil hørende fællesområder, tekniske anlæg, veje, stier og parkeringspladser.
- 3.2 En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie i tilfælde af individuel udstykning af boligerne.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 150 m², heri ikke medregnet vejareal.
Udstykning skal i øvrigt ske i henhold til principperne som vist på bilag 3.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Syrevej som vist på bilag 4.
- 5.2 Vejudlæg skal dimensioneres, så de opfylder krav til arealer og venderadier for distributionsvogn og brandbil som vist på bilag 4.
- 5.3 Adgangsvejen til boligområderne skal udlægges i en samlet bredde af 9,0 meter, hvoraf de 6 meter skal anlægges med fast belægning. Der skal anlægges et fortov i en bredde af 2,0 meter langs vestsiden af vejen. Mellem vejen og parkeringspladsen mod øst, skal der anlægges et manøvreareal i en bredde af 1,0 meter. Se også bilag 6.
- 5.4 Boligvejen skal udlægges i en bredde af 8,5 meter, hvoraf 6 meter skal forsynes med fast belægning i samme stil som resten af gårdanlægget. Der skal være et manøvreareal med fast belægning på boligvejens yderside i en bredde af mindst 1,0 meter. Mellem vejen og gårdanlægget (bassiner og beplantede høje) skal der være en markeret rabat på mindst 1,5 meters bredde også med fast belægning. Boligvejen skal være i samme niveau som resten af gårdanlæggets belagte områder. Se også bilag 6 og 7 og § 9.3.
- 5.5 I gårdrummet skal der desuden anlægges et mindst 2,0 meter bredt fortov rundt langs vejen. Fortovet skal dog forløbe tæt forbi de enkelte boligers facader, hvorved det mod nord og øst ligger på ydersiden af parkeringsarealerne. Se også bilag 6 og 7.
- 5.6 Stier i øvrigt skal udlægges i en bredde på 4,0 meter og anlægges i en bredde på 3,0 meter med fast belægning.
- 5.7 Der må intet sted være længere end 40 meter fra holdeplads for brandkøretøjer til adgangsdør til bolig.
Der må intet sted være længere end 30 meter fra holdeplads for renovationsvogn til afhentningssted.
- 5.8 Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig regnet som 2 pr. tæt-lav bolig og 1,5 pr. etagebolig og 0,5 pr. etagebolig til gæster.
- 5.9 Gæsteparkeringspladserne anlægges vinkelret på kørebanen langs østsiden af adgangsvejen. De skal være mindst 2,5x5,0 meter. Manøvrearealet skal være 2,5x7,0 meter, hvilket er til rådighed på adgangsvejen med tilhørende manøvreareal. Se også bilag 4 og 7.
- 5.10 Parkeringspladser i boligområderne skal være 2,5x5,0 meter. Manøvreareal skal være 2,5x7,0 meter. Se også bilag 4 og 6.
- 5.11 For boligerne placeret mod nord og øst i hver af de to delområde skal parkering etableres i gårdrummet udenfor byggefeltet som også vist på bilag 4 og 6.
- 5.12 For boliger placeret mod syd og vest i hver af de to delområde skal parkering etableres indenfor byggefeltet som også vist på bilag 4 og 6.
- 5.13 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

5.14 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres jævnfør ”Tilgængelighed for alle DS 3028”, herunder opfylde kravene til handicapparkeringspladser.

§ 6 Ledningsforhold med mere.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Bebyggelse skal holde en afstand på mindst 4,0 meter fra centerlinien af den ny kloakledning. Se også bilag 2 og 3
- 6.3 Bebyggelse skal holde en afstand på mindst 20,0 meter fra den ny pumpestation. Se også bilag 2 og 3.
- 6.4 Bebyggelse må ikke placeres over den på bilag 2 viste fjernvarmeledning.
- 6.5 Der skal etableres bassiner til opsamling af regnvand i begge delområder som vist på bilag 5, 9, 10 og 12 samt beskrevet i § 9.1.
- 6.6 Der må ikke ledes regnvand til andre områder end de anviste bassiner i gårdene. Bassinerne skal dimensioneres til samlet at rumme mindst 2000 m³ regnvand.
- 6.7 Delområde 1 anlægges med højeste vandspejlskote i 3 niveauer faldende mod sydvest med terrænet. Der skal laves en overløbssikring mellem niveauerne. Se også bilag 9, 10 og 14.
- 6.8 Delområde 2 anlægges med højeste vandspejlskote i 2 niveauer faldende mod sydvest med terrænet. Der skal laves en overløbssikring mellem niveauerne. Se også bilag 9, 10 og 14.
- 6.9 Der skal etableres en støjskærm i en højde af 2,5 meter i skellet mellem materielgården og stien bag denne som vist på bilag 2.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Ny bebyggelse må kun opføres som dobbeltvillaer i form af tæt-lav boligbebyggelse eller etageboligbyggeri. Al bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene som vist på bilag 3.
- 7.2 Der må ikke placeres udhuse, garager, carporte eller lignende udenfor byggefeltene som vist på bilag 3.
- 7.3 Eventuelle fælleshuse skal placeres indenfor et af byggefeltene som vist på bilag 3.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Byggefelterne for dobbeltvillaerne skal holde sig indenfor et areal af maksimum 14x14 meter.
- 8.2 For bebyggelse placeret mod nord og øst i hver af de to delområder må der bygges i op til tre etager uden udnyttelig tagetage med en bygningshøjde på maksimalt 9,0 meter som vist på bi-

lag 3.

- 8.3 For bebyggelse placeret mod syd og vest i hvert af de to delområder må der bygges i op til to etager uden udnyttelig tagetage med en bygningshøjde på maksimalt 6,5 meter som vist på bilag 3.
- 8.4 For alle boliger er der krav om et udeareal, enten i form af en terrasse, en forhave/ baghave, en altan eller en tagterrasse.
- 8.5 Hver klyngebebyggelse skal for sig selv fremstå som en helhed med samme materialeholdning/-valg.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

Gårdsiden

- 9.1 Regnvandsbassinerne skal udføres i forskellige dybder, således at der findes stor variation mellem tørt og vådt. Bundniveauerne på de dybeste bassiner skal ligge under laveste grundvandsspejl. Se bilag 12.
Kanter og brinker skal udformes bevidst med henblik på brug, sikkerhed og æstetik i vådområderne. Kanterne skal fremstå diskrete og med tilpasset botanik/ frodigt udtryk.
Arealer som kun sjældent er vandfyldte skal gives en bevidst udformning, som er attraktiv for gårdmiljøet hele året.
Bassinerne skal sikres en god vandkvalitet med en sommersigt dybde på mindst 1,0 meter (eller mindre, hvis vandniveauet er mindre).
Der skal udføres filterrensningsanlæg med henblik på fjernelse af alger i sommerperioden.
- 9.2 På oversvømmelsesområdet skal der udformes et antal koniske terrænformer, som vist på bilag 11. Den præcise koniske form er vigtig mens højderne kan variere. Bakkerne anlægges som ekstensive græsarealer.
- 9.3 Gårdspladsen skal udføres med en sammenhængende og fast belægning.
Boligvejen skal udføres af samme belægning med tilslag af græs (som græsarming). Se også bilag 7.

Parksiden

- 9.4 Områderne på ydersiden af klyngebebyggelserne skal indrettes og beplantes som fælles plæne med parklignende karakter. Der skal plantes et bredt udvalg af prydræer.
- 9.5 Mod rådhuset skal den eksisterende træække bevares.
Den eksisterende randbeplantning mod vest og nord udtyndes og åbnes stedvist, så der opleves en rumlig forbindelse mellem boligområderne. Der skal bevares så meget af beplantningen, at den stadig har en afskærmende effekt mod de eksisterende naboer, om end den nogle steder bliver væsentligt smallere (i princippet kun op mod skel) og mere åben. Efterhånden som den ny parkbeplantning på parksiden gror til, kan der eventuelt tyndes yderligere ud i den oprindelige beplantning.

Private arealer

- 9.6 For boligerne placeret mod syd og vest i hver af de to delområder, skal der etableres haver eller terrasser mod ”parken” som vist på bilag 3 og 5.
- 9.7 For boligerne placeret mod nord og øst i hver af de to delområder må der etableres forhaver mod gårdsiden.
- 9.8 De private haver skal afgrænses med en hæk af samme sort overalt.
- 9.9 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til eksisterende naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Undtaget herfra er bassinerne og de korniske toppe.
- 9.10 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.11 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omkringboende.
- 9.12 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

§ 10 Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 10.1 Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening, hvis området udstykkes. (Eventuelt to foreninger, hvis de to delområder opføres hver for sig.)
Udstykkes ejendommene ikke, vil alle ejere ved en eventuel senere udstykning være pligtige til at være medlem af en grundejerforening.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Frederiksværk Kommune kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, bassiner og fælles bygninger.
- 10.4 Frederiksværk Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.25 og byplanvedtægterne 3 og 10 for så vidt angår de områder, der er omfattet af lokalplan 04.66.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.

- 12.1 Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 12.2 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §§ 5.3-5.6, 5.8-5.12, 6.5, 6.9, 9.1-9.5 og 9.8 beskrevne veje, stier, bassiner, grønne anlæg og støjskærme være etableret og beplantet.

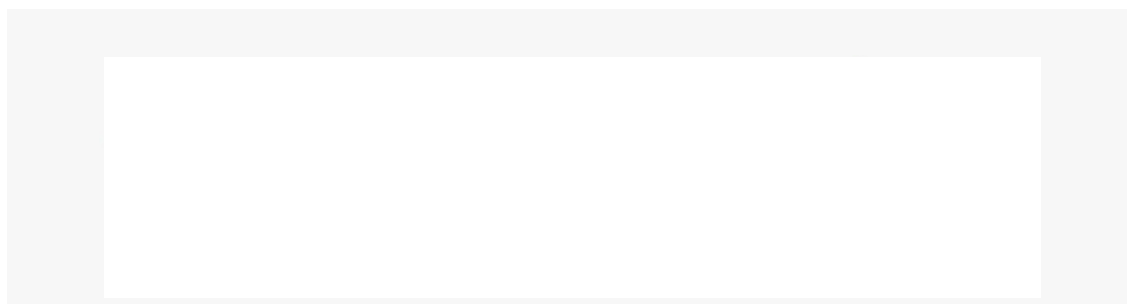
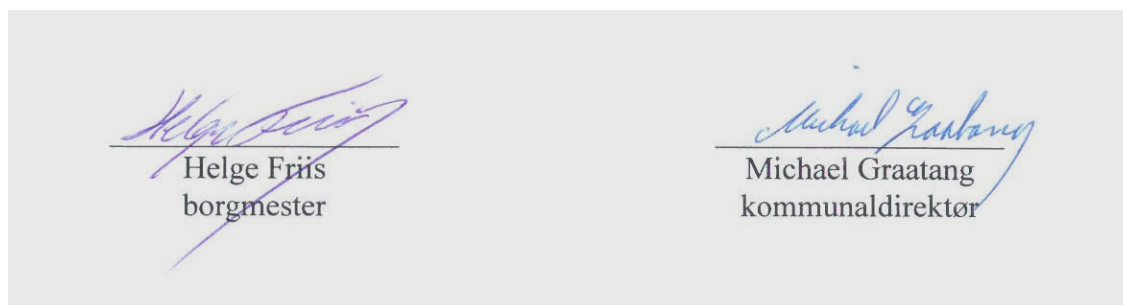
§ 13 Tilsyn og dispensation.

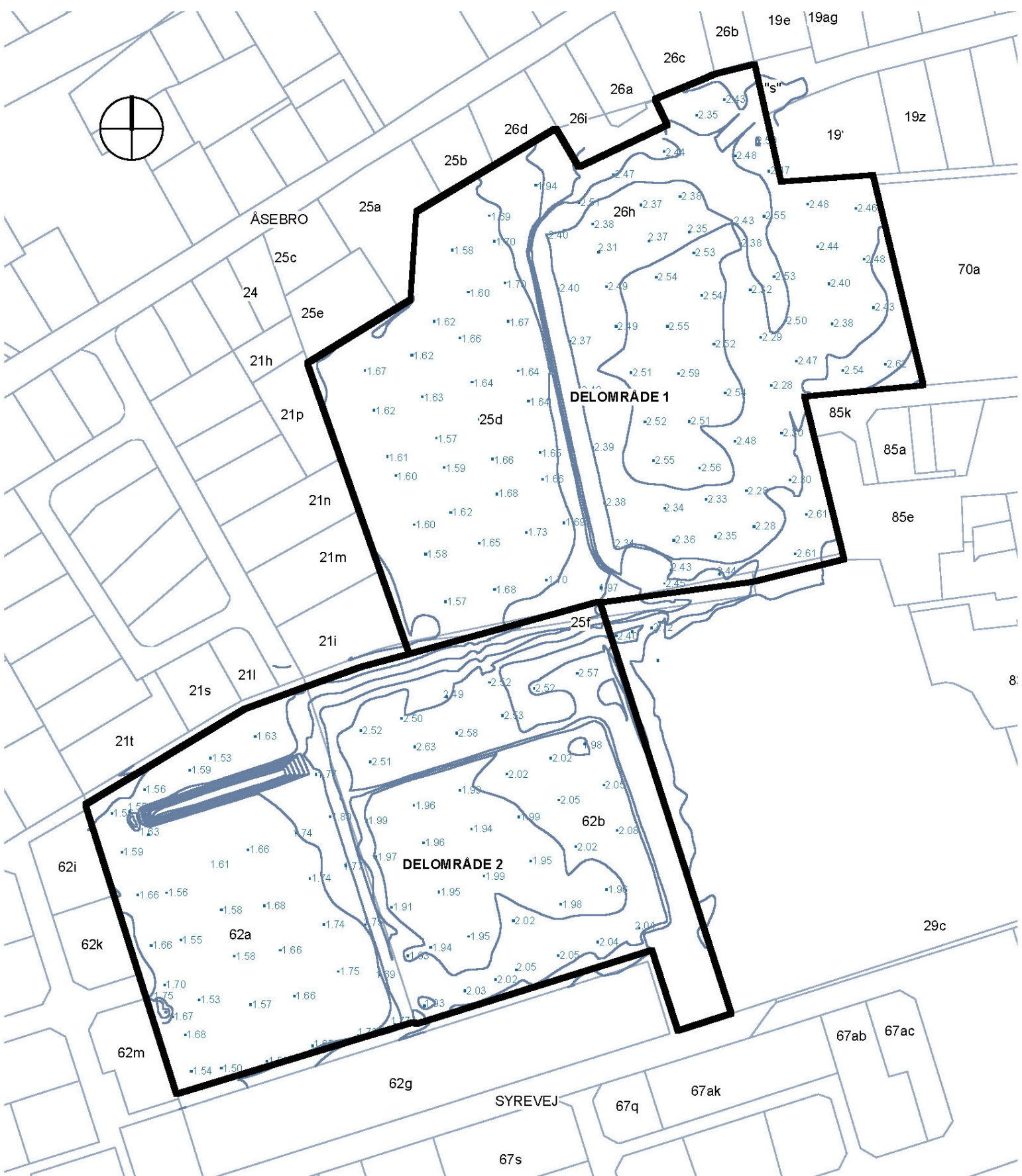
- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3 Videregående afvigelser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






Vedtagelsespåtegning.

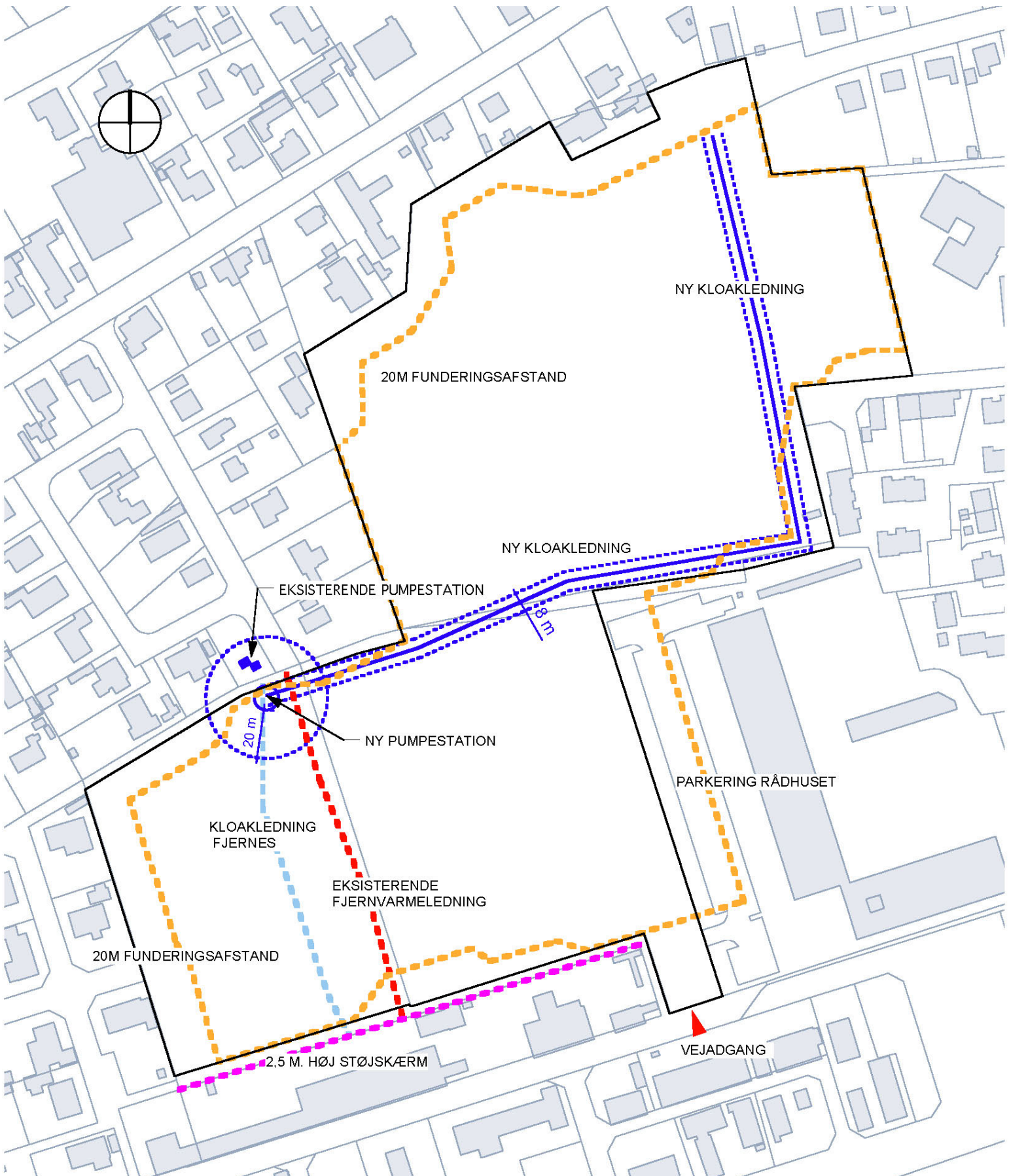
Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Byrådet i Frederiksværk Kommune den 21. november 2006, og har efterfølgende været fremlagt i høring fra den 29. november 2006 til den 14. februar 2007.

Således vedtaget som lokalplan 04.66, af Frederiksværk-Hundested Byråd den 20. marts 2007.

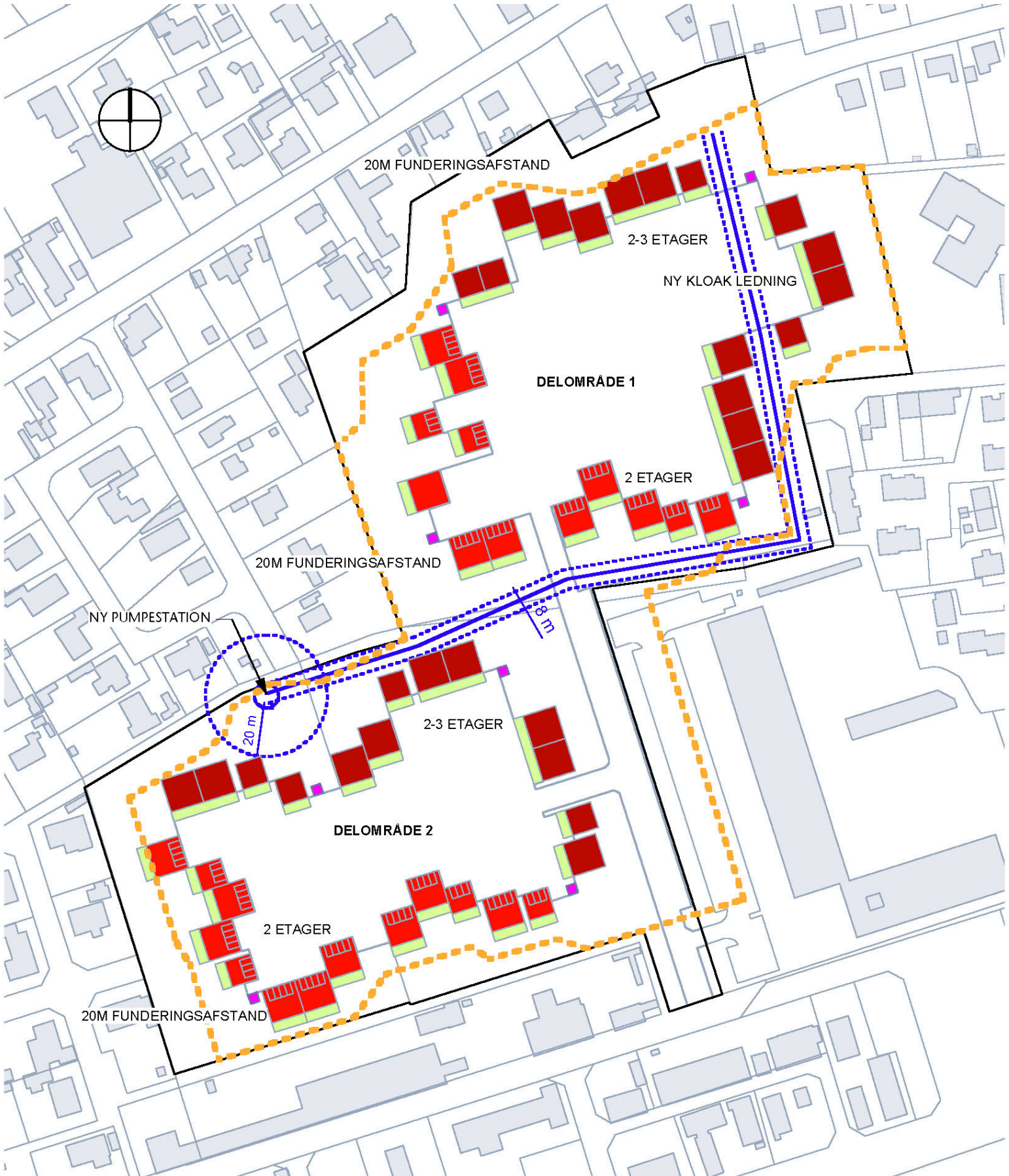




Signaturforklaring  Lokalplanens afgrænsning  Matrikelskel 62a Matrikel nummer	 0 10 100 m	 Eksisterende højdekurver 2.08  Eksisterende koter	Sag Rammelokalplan for Rådhusparken	Bilag nr. 01
			Emne Delområder	Init. / Sagsnr. jok/ 2006/03712
			Frederiksværk- Hundested Kommune Miljø og Teknik	Vejl. mål 1:2000
				Dato 25.10 2006

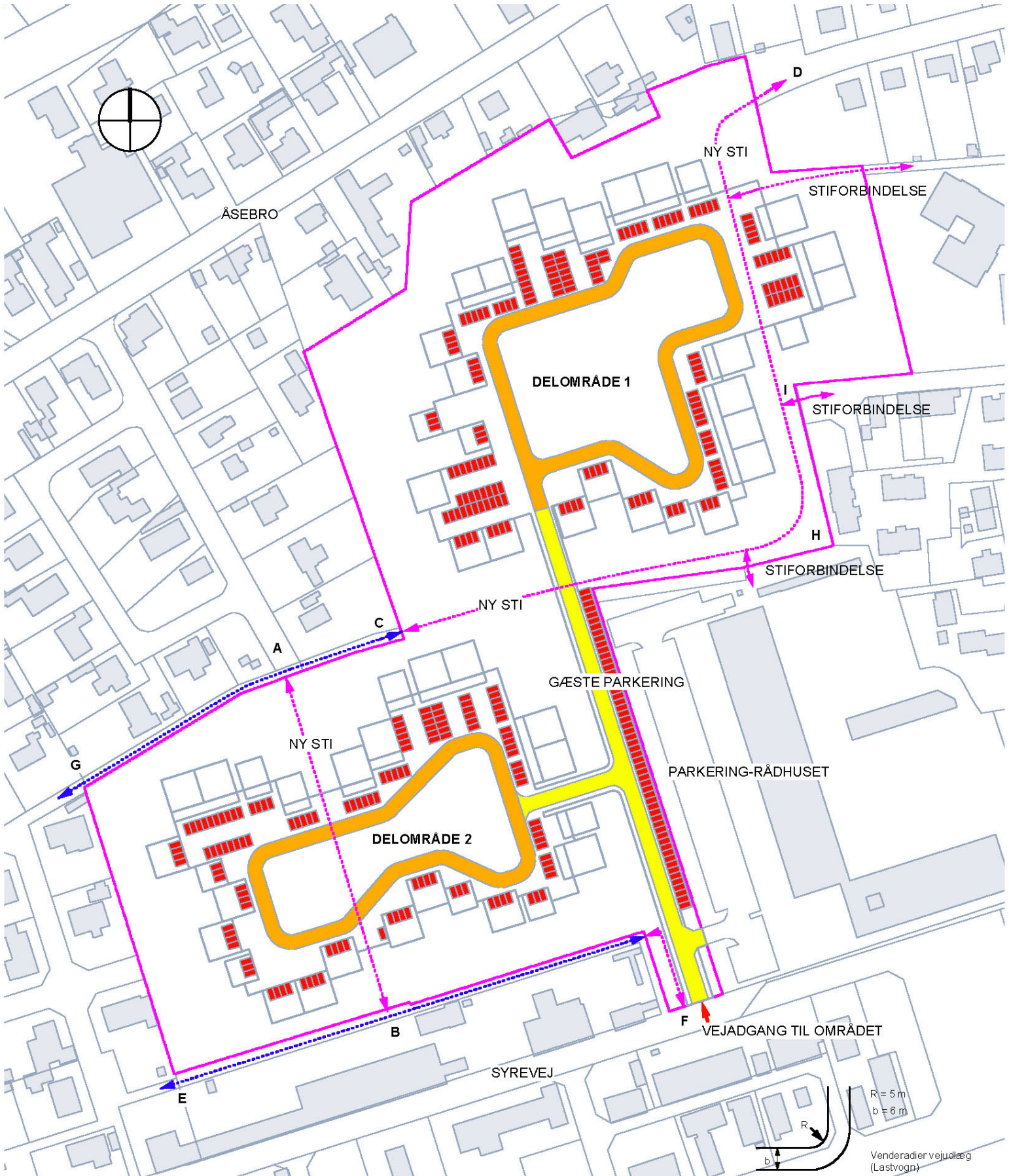


Signaturforklaring		Sag Lokalplan	Bilag nr. 02
Lokalplanens afgrænsning	Støjskærm	Emne Bindinger	Init. / Sagsnr. jok/ 2006/03712
Afstand ny kloak	Fjernvarmeledning	Frederiksværk- Hundested Kommune Miljø og Teknik	Vejl. mål 1:2000
Pumpestation	Kloakledning fjernes		Dato 25.10.2006
20m funderingsafstand	Vejadgang		



Signaturforklaring	
	Lokalplanens afgrænsning
	Afstand kloak
	Pumpestation
	20m funderingsafstand
	Bebyggelse i 2-3 etager
	Bebyggelse i 2 etager
	Affaldscontainer
	Forhaver & baghaver

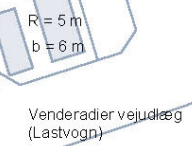
Sag	Rammelokalplan for Rådhusparken	Bilag nr. 03
Emne	Bebyggelsen	Init. / Sagsnr. jok/ 2006/03712
Frederiksværk- Hundested Kommune Miljø og Teknik		Vejl. mål 1:2000
		Dato 25.10 2006



Signaturforklaring		0	10	100 m
	Lokalplanens afgrænsning		Adgangsvej	
	Vejadgang til området		Boligvej	
	Eksisterende stiforbindelser		parkeringsplads (5m x 2.5m)	
	Ny stiforbindelser	A	Tilslutningspunkter til sti	

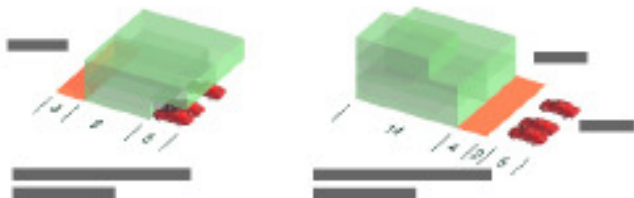
Sag	Rammelokalplan for Rådhusparken
Emne	Veje, stier & parkering
	Frederiksværk- Hundested Kommune Miljø og Teknik

Bilag nr.	04
Init. / Sagsnr.	jok/ 2006/03712
Vejl. mål	1:2000
Dato	25.10 2006

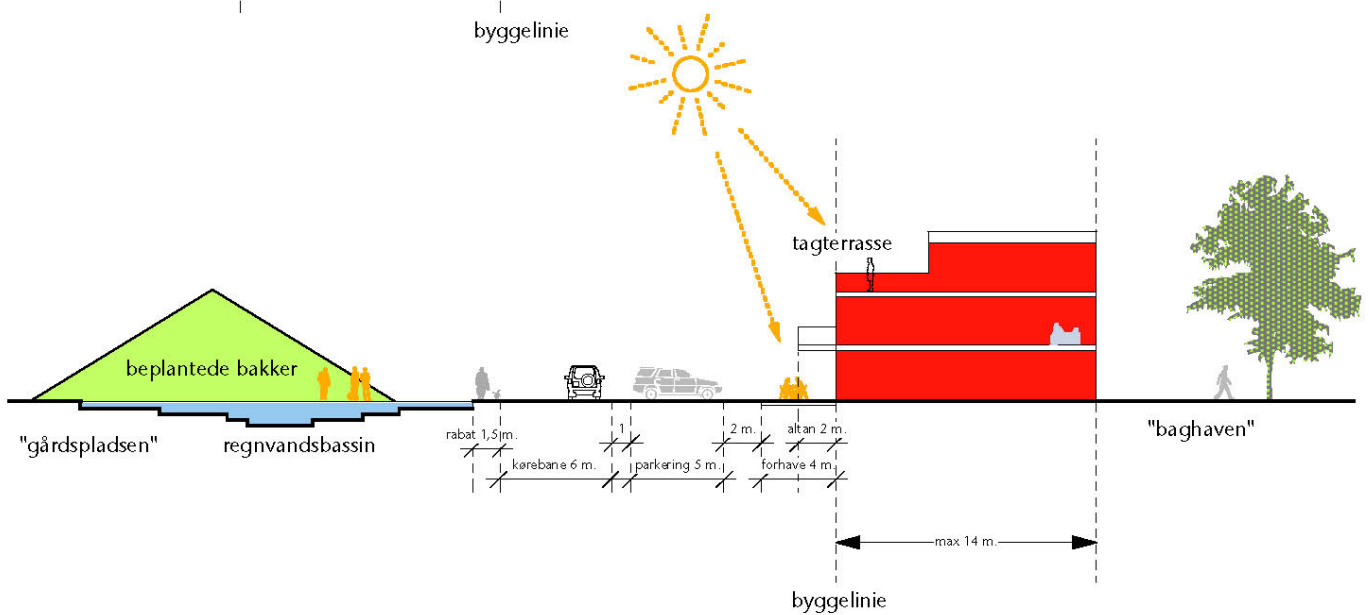
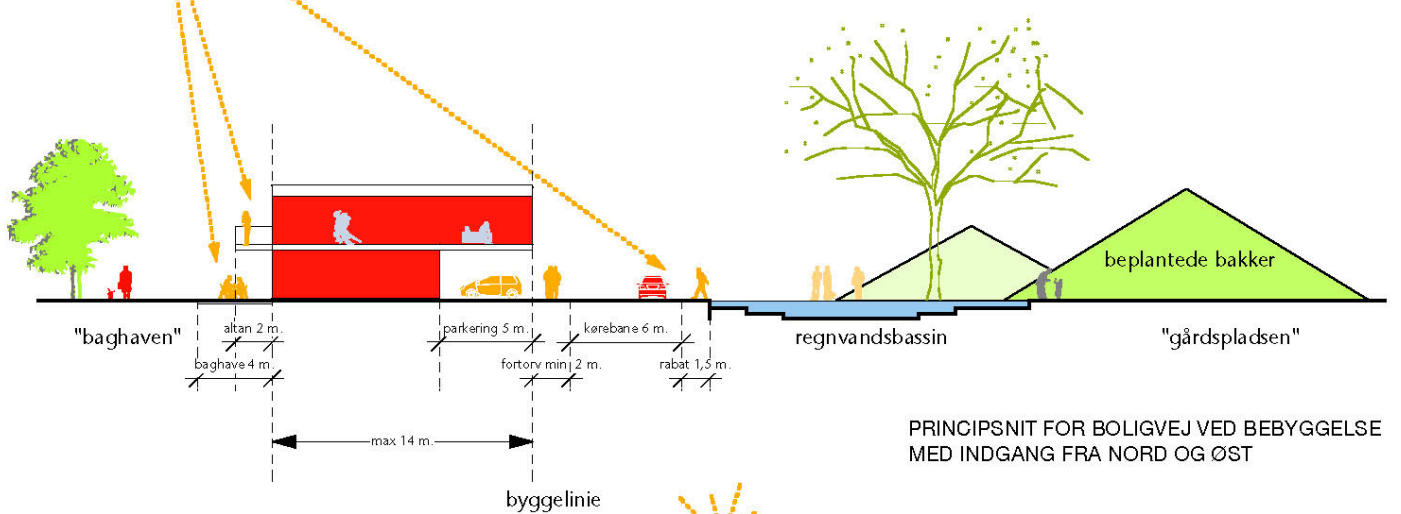
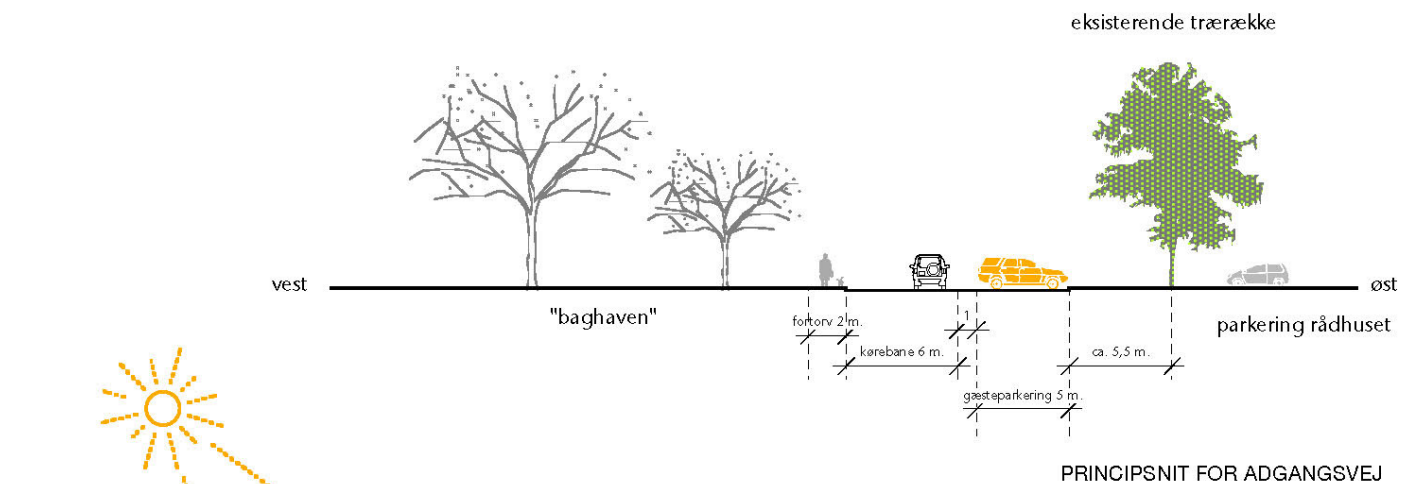




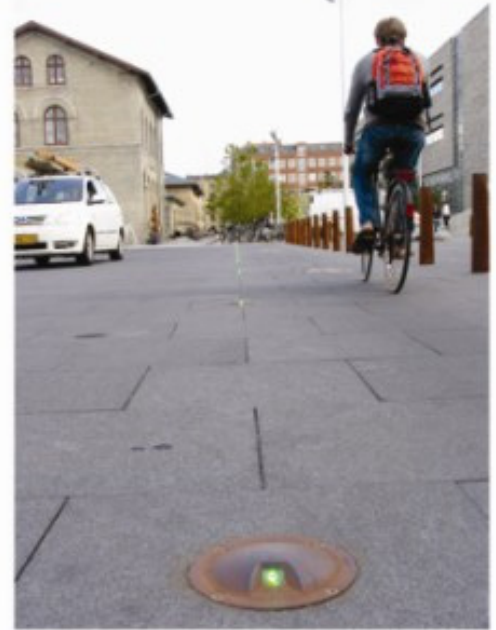
Bebyggelsestyper



Sag	Råmmelokalplan for Rådhusparken	Bilag nr. 05
Emne	Situationsplan	Init. / Sagsnr. jok/2006/03712
Frederiksværk - Hundested Kommune Miljø og Teknik		Vejl mål 1:2000
		Dato 13.02.2007



Sag	Rammelokalplan for Rådhusparken	Bilag nr. 06
Emne	Vejprofiler	Init. / Sagsnr. jok/ 2006/03712
Frederiksværk- Hundested Kommune Miljø og Teknik		Vejl. mål 1:400
		Dato 25.10.2006



Pullerter og lys i belægningen kan markere vejforløbet.



Note: alle referencebilleder er fra Solbjergvej på Frederiksberg.

Sag	Rammelokalplan for Rådhusparken	Bilag nr.	07
Emne	Belysnings forslag	Init. / Sagsnr.	jok/ 2006/03712
Frederiksværk- Hundested Kommune Miljø og Teknik		Mål	
		Dato	25.10 2006



Grønne bakker



Regnvandsbassiner

Sag	Rammelokalplan for Rådhusparken	Bilag nr. 08
Emne	Perspektiver	Init. / Sagsnr. jok/ 2006/03712
	Frederiksværk- Hundested Kommune Miljø og Teknik	Mål
		Dato 25.10 2006



Signaturforklaring

	Belægning - fast		Høje - ekstensiv vegetation
	Belægning - åben		Bassin max dybde: 15 cm
	Høvedealer		Bassin max dybde: 60 cm
	Grassarealer		Bassin max dybde: 110 cm
	Træer		

Sag Råmmelokalplan for Rådhusparken
Emne Gårdsiden - Delomr. 1

Frederiksværk - Hundested Kommune
Miljø og Teknik

Bilag nr.
09

Init. / Sagsnr.

Vejl. mål
1:1000

Dato
13.02.2007



Signaturforklaring

- | | |
|--|---|
|  Belægning - fast |  Høje - ekstensiv vegetation |
|  Belægning - åben |  Bassin max dybde: 15 cm |
|  Høvedearealer |  Bassin max dybde: 60 cm |
|  Græsarealer |  Bassin max dybde: 110 cm |
|  Træer | |

Sag Råmmelokalplan for Rådhusparken

Emne Gårdsiden - Delomr. 2

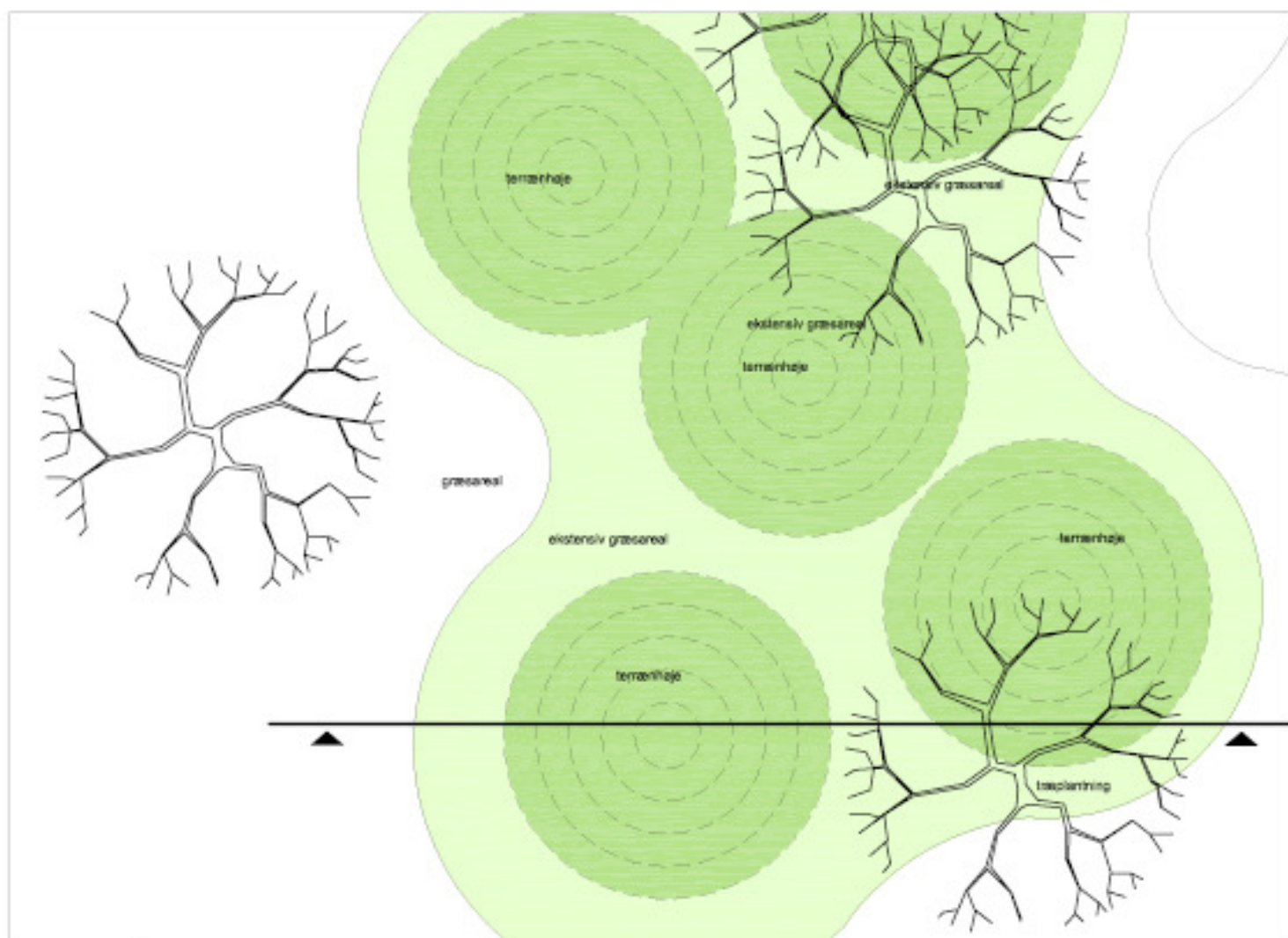
Frederiksværk - Hundested Kommune
Miljø og Teknik

Blag nr.
10

Int. / Sagsnr.

Vejl. må
1:1000

Dato
13.02.2007

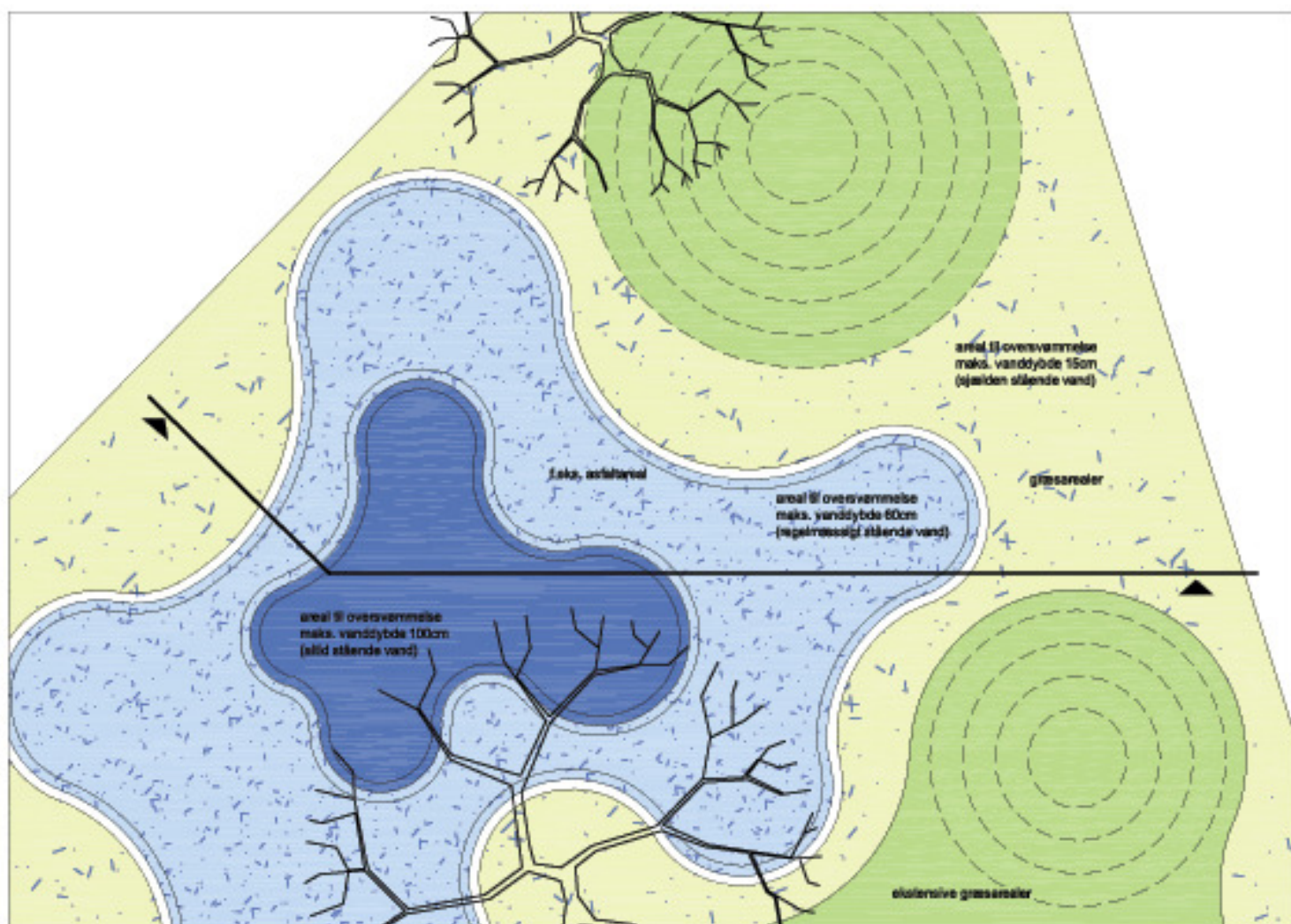


Planudsnit - mål 1:200 - princip for terrænhøje

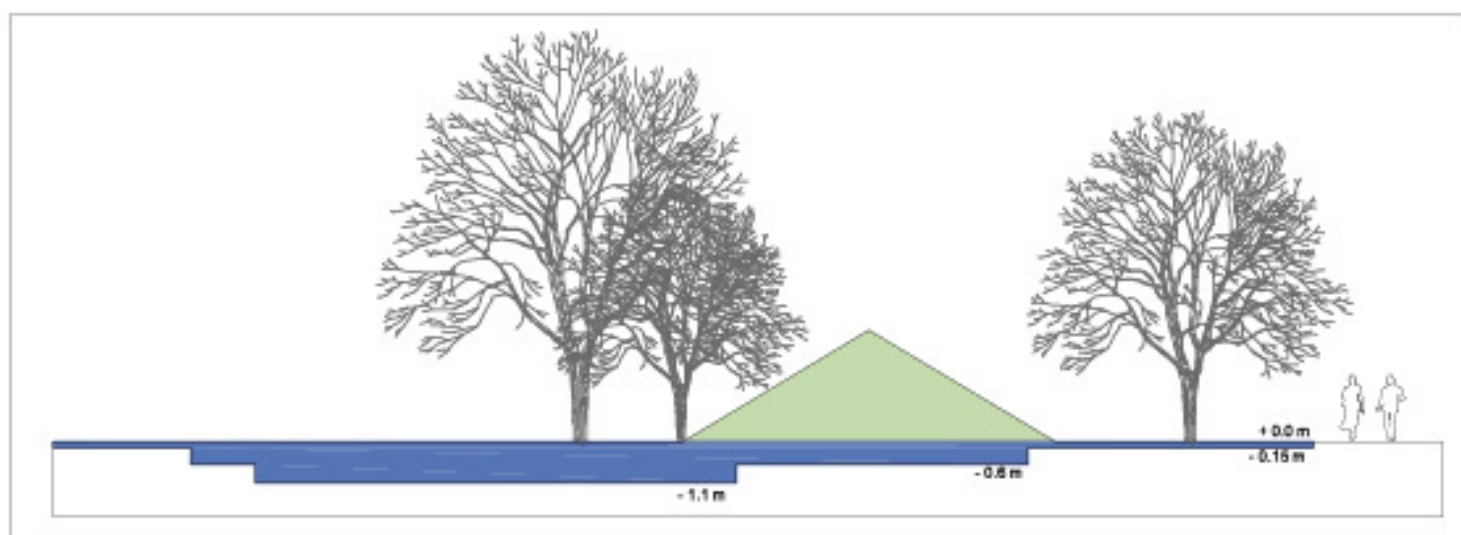


Tværprofil - mål 1:200 - princip for terrænhøje

Sag	Råmmeplan for Rådhusparken	Bilag nr. 11
Emne	Princip for terrænhøje	Init. / Sagsnr.
Frederiksværk - Hundested Kommune Miljø og Teknik		Vejl. mål 1:200
		Dato 13.02.2007

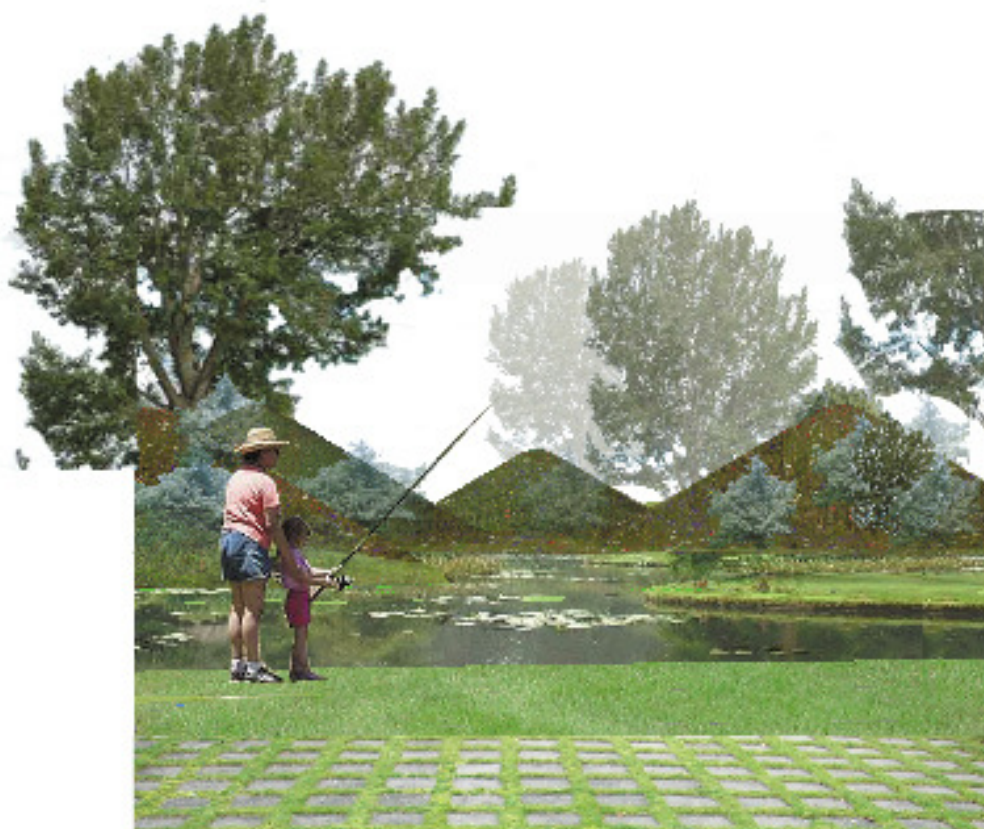


Planudsnit - mål 1:200 - princip for regnvandsbassin

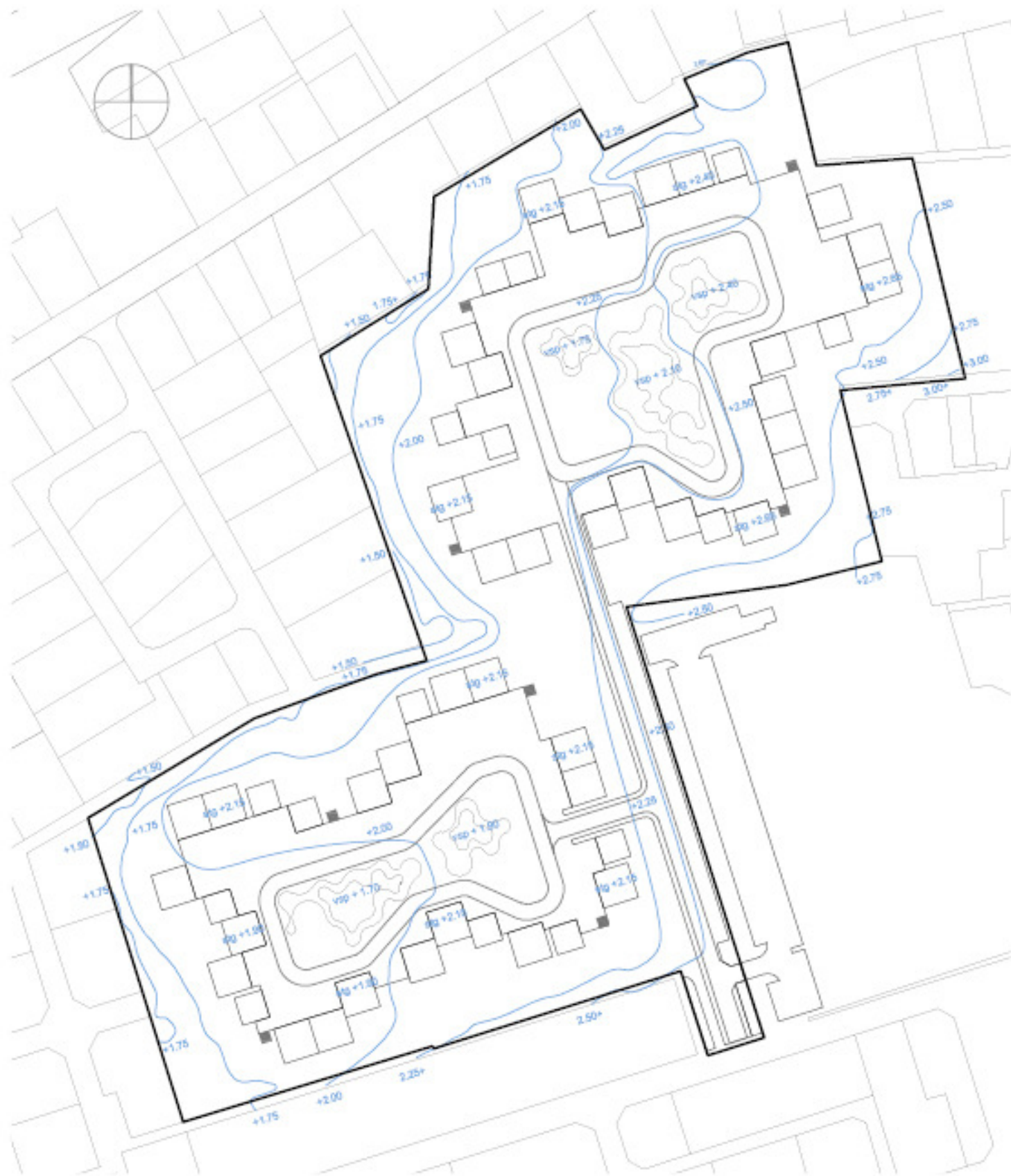


Tværsnit - mål 1:200 - princip for regnvandsbassin

Sag	Råmnelokalplan for Rådhusparken	Bilag nr. 12
Emne	Princip for regnvandsbassiner	Int. / Sagsnr.
	Frederiksværk - Hundested Kommune Miljø og Teknik	Vejl. mål 1:200
		Dato 13.02.2007



Sag	Råmmelokalplan for Rådhusparken	Bilag nr. 13
Emne	Perspektiver	Init. / Sagsnr.
	Frederiksværk - Hundested Kommune Miljø og Teknik	Vejl mål -----
		Dato 13.02.2007



Sag	Råmmelokalplan for Rådhusparken	Blag nr. 14
Emne	Princip for terrænbehandling	Init. / Sagsnr.
Frederiksværk - Hundested Kommune Miljø og Teknik		Vejl. mål 1:2000
		Dato 13.02.2007