

# Lokalplan 01.31

For Asserbo By Vandværk

oktober 2005



**Frederiksværk  
Kommune**

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk  
  
Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 125 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2005/00037

Amtskode 020. Kommunernr. 211

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.....	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	5
Eksisterende forhold.....	6
Lokalplanens retsvirkninger .....	6
Bestemmelser .....	8
§ 1 Lokalplanens formål.....	8
§ 2 Lokalplanens område.....	8
§ 3 Områdets anvendelse.....	8
§ 4 Udstykning. ....	9
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	9
§ 6 Ledningsforhold. ....	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	9
§ 9 Ubebyggede arealer. ....	10
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	10
§ 11 Tilsyn og dispensation.....	10
Vedtagelsespåtegning.....	11

## Bilag

Kortbilag 1 Situationsplan

## **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 amtet, 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**

Asserbo By Vandværk ønsker at opføre en administrations- og værkstedsbygning, idet de fremover må påregne at disse funktioner skal ske på selve vandværket. Tidligere har værkstedsfunktionen ligget hos en nærboende medarbejder. For at muliggøre dette, ønsker vandværket en bygning på cirka 90 m<sup>2</sup>.

Vandværket er omfattet af lokalplan 01.16 for sommerhusområdet ved Brødemose Skov. Der er ikke i lokalplanen taget højde for vandværket, selvom det har ligget der i mange år. Da vandværket ikke kan sidestilles med sommerhusbeboelse, vil den nye bygning stride mod lokalplanen. Derfor er det nødvendigt med en ny lokalplan, der kan muliggøre dette byggeri.

Frederiksværk Kommune har vurderet, at vandværket og den ønskede nybygning ikke vil medføre gener for naboerne, der er uforenelige med områdets karakter. Desuden ligger vandværket på sydsiden af Elverdalen, som er skillelinien mellem sommerhusområde og byzone. De sommerhuse, der ligger op til vandværket ligger derfor i forvejen op til et område, hvor anvendelsen er mere intensiv end i sommerhusområdet.

## **Lokalplanens formål og indhold**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en kontor- og værkstedsbygning i tilknytning til vandværket. Samtidig er formålet at opstille rammerne for vandværkets udnyttelse af grunden i øvrigt og derigennem fastlægge aktiviteterne i forhold til det omgivende område.

## **Lokalplanen i forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 2001**

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### **Kommuneplan 2001-2012**

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 13, som i det nye rammeområde 1.39 opstiller rammer for hvordan området, hvor vandværket ligger, kan anvendes. Lokalplanen følger kommuneplanens rammer.

### **Lokalplaner**

Området er omfattet af lokalplan 01.16. Lokalplan 01.31 vil erstatte 01.16 i hele det område, som 01.31 omfatter.

### **Deklarationer**

Der er tinglyst en kloakledning over grunden. Der er ikke tinglyst nogen deklarerationer, der har betydning for gennemførelsen af lokalplanen. Det kan blive nødvendigt at flytte deklaraationsområdet eller aflyse kloakdeklarationen, idet der efter ejers oplysninger aldrig er etableret en kloak. Det skal ejer selv forestå.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

### **Fællesantenneanlæg**

Der er ikke hybridnet (Kabel TV) i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

## **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 sommerhuszone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

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

### **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 kap. VIII, § 28 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Sophienborg Nordsjællands Folkemuseum. Der er et dige langs lokalplanområdet skel mod Elverdalen. Hvis der skal foretages ændringer i diget for eksempel ved en flytning af indkørslen, skal der først indhentes dispensation fra myndigheden (i skrivende stund Frederiksborg Amt).

## **Eksisterende forhold**

Ejendommen bruges i dag til vandværk, og har været brugt sådan i mange år. Der ligger en større bygning med vandbehandlingsanlæg med mere på grunden. Ejendommen grænser op mod Elverdalen, hvor der er byzone på den anden side af vejen. På de øvrige tre sider af ejendommen ligger der sommerhuse.

Hele lokalområdet er præget af mange forholdsvis høje træer, hvilket giver plantageagtig karakter.

## **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 lovlig 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 ny 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. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål.

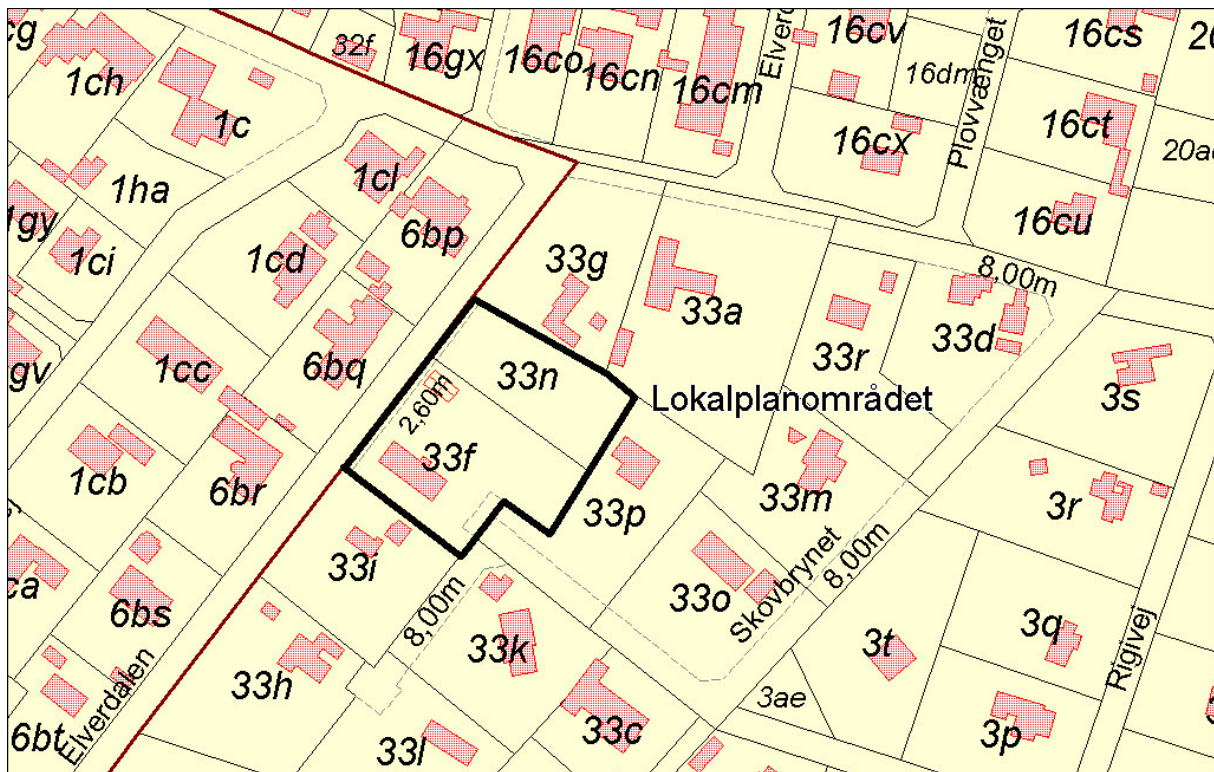
Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for en udvidelse af Asserbo By Vandværk. Det er at sikre:

- 1.1 At vandværket kan opføre en ny administrations- og værkstedsbygning.
- 1.2 At der bliver fastlagt rammer for lokalplanområdets udnyttelse til vandværksformål og eventuelle senere brug til sommerhusbebyggelse.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre 33f og 33n af Melby By.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Området må anvendes til offentlige formål i form af et vandværk med tilhørende bygninger, faciliteter og anlæg.  
I tilfælde af, at vandværket nedlægges og fjernes, må området kun anvendes til boligformål i



form af sommerhusbebyggelse i henhold til Planlovens §§ 38-41.

**§ 4 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 4.1 Vejadgang til området skal ske via Elverdalen.  
Skulle området senere anvendes til sommerboliger, kan vejadgang også ske via Skovbrynet.
- 4.2 Al parkering i forbindelse med vandværkets almindelige drift skal holdes på egen grund. Se også kortbilag 1.  
I tilfælde af en senere anvendelse som sommerboliger, skal der anlægges to parkeringspladser på hver ejendom.

**§ 5 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 5.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

**§ 6 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres som vist på kortbilag 1.  
Eventuelle småbygninger på under 10 m<sup>2</sup> kan placeres andre steder.
- 6.2 Al bebyggelse i forbindelse med vandværket skal dog ligge mindst 5,0 meter fra vej-, sti- og naboskel.
- 6.3 Eventuel sommerhusbebyggelse med tilhørende udhuse med mere skal overholde de almindelige regler for sådan bebyggelse. Sommerhusboliger og gæstehytter skal dog placeres mindst 5,0 meter fra vej- og stiskel.

**§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 7.1 Bebyggelse til vandværket.  
Den nye administrations- og værkstedsbygning skal fremstå med facader i blank eller pudset mur i røde eller gule farver og med tag med røde beton- eller tegltagsten.  
Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer og farver.  
Eksisterende bebyggelse kan tilbygges og vedligeholdes i de materialer og farver, de har.
- 7.2 Sommerhusbebyggelse.  
Facader og tage skal fremstå i materialer og farver som harmonerer med den øvrige bebyggelse i sommerhusområdet syd for Brødemosevej.

Generelt:

- 7.3 Al bebyggelse må ikke være højere end 5,0 meter og må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for udnyttelig tagetage.
- 7.4 Der må ikke skiltes på bygningerne i området. Undtaget herfra er vejledende skiltning i forbindelse med vandværket.

**§ 8 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 8.1 Områdets plantagemæssige karakter skal i størst muligt omfang bevares. Således skal områder, der ikke anvendes til bygninger, parkering, nødvendige friarealer, have med mere ligge hen med en kontrolleret vild bevoksning.
- 8.2 Der må ikke opstilles fritstående skiltning i området. Undtaget herfra er en eventuel nødvendig vejledende skiltning i forbindelse med vandværket.
- 8.3 Der må kun hegnes med levende hegn i vej-, sti- og naboskel. De levende hegn må støttes af et op til 1,2 meter højt trådhegn, som dog ikke må være højere end det levende hegn, når det er udvokset.  
Der må i øvrigt opsættes faste hegn omkring bygningerne og til nødvendig afskærmning af faste anlæg i forbindelse af vandværket.
- 8.4 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 8.5 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, samt skurvogne og containere.
- 8.6 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 8.7 Synlige antenner, parabolantenner, 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.

**§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 9.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 01.16 for de to ejendomme, der er omfattet af lokalplan 01.31.

**§ 10 Tilsyn og dispensation.**

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

## Vedtagelsespåtegning.

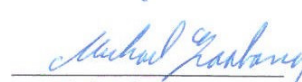
Denne lokalplan blev vedtaget af Frederiksværk Byråd den 19. april 2005. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 25. maj til den 20. juli 2005.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 01.31, af Frederiksværk Byråd den 11. oktober 2005.



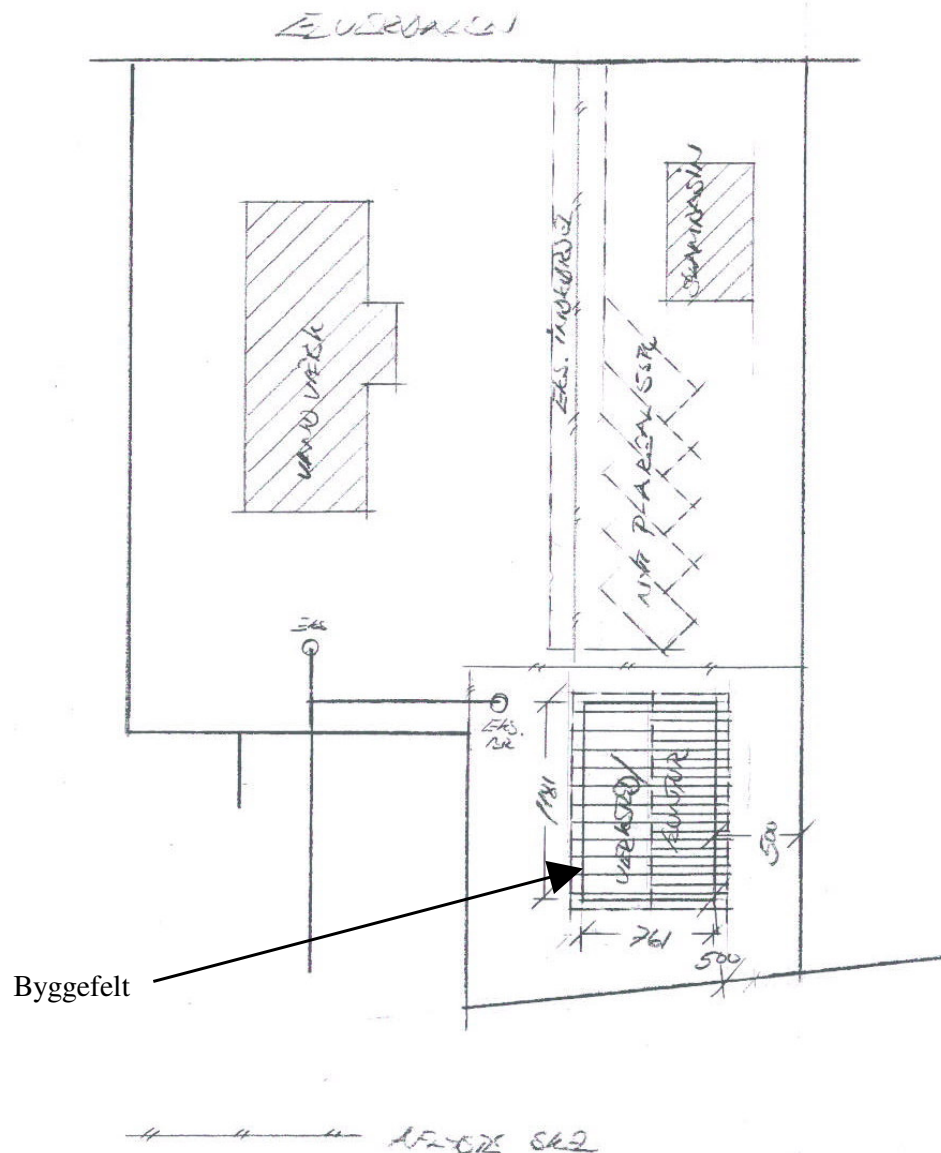
---

Helge Friis  
borgmester



---

Michael Graatang  
kommunaldirektør



<p>Sag Lokalplan 01.31</p> <p>Emne Situationsplan</p>	<p><b>Sags nr.</b></p> <p>01.31</p>
	<p><b>Tegn. nr.</b></p> <p>Kortbilag 1</p>
 <p><b>Frederiksværk Kommune</b> Teknisk Forvaltning</p> <p>Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</p>	<p><b>Init.</b></p> <p>jok</p>
	<p><b>Mål</b></p> <p>Ikke i mål</p>
	<p><b>Dato</b></p> <p>Februar 2005</p>