

# Lokalplan 02.15

For udbygning af Vinderød Skole

Januar 2005



**Frederiksværk  
Kommune**

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 150 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2004/03552

Amtskode 020. Kommunenumr. 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 .....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	6
Eksisterende forhold .....	7
Bestemmelser .....	9
§ 1 Lokalplanens formål. ....	9
§ 2 Lokalplanens område. ....	9
§ 3 Områdets anvendelse. ....	9
§ 4 Udstykning. ....	9
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	9
§ 6 Ledningsforhold. ....	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed. ....	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	10
§ 9 Ubebyggede arealer. ....	11
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	11
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning. ....	11
§ 12 Tilsyn og dispensation. ....	11
Vedtagelsespåtegning. ....	13

### Bilag 1 Områdeafgrænsning og principskitse

## **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**

Frederiksværk Kommune ønsker at om- og udbygge Vinderød Skole.

Området er omfattet af lokalplan 02.2 og 02.7 for idrætsområde, stier og skovbørnehave i Vinderød. Lokalplanerne giver ikke mulighed for yderligere udbygning af skolen. Det er derfor nødvendigt at afløse de gamle lokalplaner med en ny, der muliggør nyt byggeri.

## **Lokalplanens formål og indhold**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af Vinderød Skole. Desuden har lokalplanen til formål at fastlægge byggefelter, parkering m.m. Endelig er det lokalplanens formål at muliggøre en ændring af tilkørselsforholdene til skolen.

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

### **Regionplan 2001**

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

## **Kommuneplan 2001-2012**

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:

### ”2.5 Vinderød Skole og Idrætsplads

En lokalplan skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til offentlige formål som for eksempel skole, bibliotek, fritidshjem, børneinstitutioner, sportshal, idrætsanlæg med mere,
- b. at bebyggelsesprocenten for området ikke må være over 20, og
- c. at bebyggelse ikke må opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.”

Lokalplanen er udarbejdet, så den følger kommuneplanens bestemmelser.

## **Kildepladszone**

Lokalplanområdet er beliggende over en i regionplanen og kommuneplanen udpeget kildepladszone, hvilket er en beskyttelseszone omkring vandværksboringer. Arealanvendelsen herover må ikke ændres, med mindre det kan godtgøres, at den nye aktivitet ikke er mere grundvandstruende end den hidtidige. I kildepladszoner kan som hovedregel ikke meddeles tilladelse til nedgravede tanke, herunder olietanke. Derfor skal der ikke være mulighed for varmforsyningen med fyringsolie i jordtanke indenfor lokalplanens område.

## **Indsatsområder og nitrutfølsomme indvindingsområder**

Området er i Regionplanen udpeget som nitrutfølsomt område, på baggrund af amtets nuværende kortlægning af områder med mindre end 5 meter lerdække. Amtet har udpeget området til indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, hvor der i samarbejde mellem amt, kommune og vandværker er aftalt specifikke indsatser for at beskytte grundvandet.

## **Støj**

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

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

## **Lokalplaner**

Området er omfattet af lokalplan 02.2 for idrætsområde og stier i Vinderød og 02.7 for en skovbørnehave ved Vinderød Skole. Begge planer erstattes af denne lokalplan. Desuden er en lille del af vejen i lokalplanområdets sydlige del omfattet af lokalplan 02.11.

## **Deklarationer**

Der er tinglyst dokumenter om fredning, byggelinier, adgangsbegrænsning, forsynings- og afløbsledninger. Granhøj, der ligger vest for skolen, er en fredet bakke.

Lokalplanen er ikke i strid med de tinglyste dokumenter.

## **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan. Lokalplanområdet er beliggende over en kildepladszone, så der er begrænsninger for nedsivningsmulighederne.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning.

## **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 butikstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke 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. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

### **Museumsloven**

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

### **Landbrugsloven**

Matrikelnummer 7a og 7dz Vinderød By, der ligger inden for lokalplanens område, er registreret som landbrugsejendom og omfattet af landbrugspligten og vil kræve, at landbrugspligten ophæves.

Matrikelnummer 7dz Vinderød er et trekantet restareal mellem 3 offentlige stier. Landbrugspligten, jf. § 4 i landbrugsloven bør ophæves på arealet, da det er umuligt at dyrke arealet. Matriklen er samvurderet med 7a Vinderød By, der er et areal i byzone med landbrugspligt.

## **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet anvendes til skoleformål, daginstitutionsformål og idrætsaktiviteter. Der sker ikke ændring i anvendelsen.

Der er givet dispensation til to forhold, der vedrører lokalplanen. Den ene er brug af sti fra Helsingevej til børnehaven som adgangsvej. Den anden er en midlertidig tilladelse til at etablere parkeringsmuligheder i landzone nord for lokalplanområdet. Den udløber i 2007.

## **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 bebyggelsen, veje og stier i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, herunder undervisningsformål, institutionsformål og idrætsformål.
- 1.2 At fastlægge de trafikale forhold.

### **§ 2 Lokalplanens område.**

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1, og omfatter matrikelnummer 2, 7dz og litra ”r” samt del af 7a Vinderød By og matrikelnummer 9b, 9ae og litra ”c” Karsemose By

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### **§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til skole med tilhørende faciliteter, børneinstitutioner og idrætsformål.

### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må foretages udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller udskillelse af vej- og stiareal, hvis det er i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelser.

### **§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Adgang til området skal ske via ny adgangsvej mod syd. Kortvarig parkering og af- og pålæsning kan fortsat foregå på parkeringspladserne øst for skolen ved Helsingevej.
- 5.2 Den nye adgangsvej skal udlægges i en bredde af 8 meter og anlægges i en bredde af 6 meter.
- 5.3 Der udlægges parkeringspladser langs adgangsvejen mellem skole og institution, der skal anlægges, hvis behovet for yderligere parkering opstår. Parkeringspladserne kan etableres som skråparkering eller parallelt med vejen.
- 5.4 Der udlægges areal til korttidsparkering samt af- og pålæsning i den østlige del af lokalplanområdet langs Helsingevej, som vist på bilag 1. Parkeringspladserne skal anlægges, hvis der efter byrådets skøn opstår behov for yderligere parkering.

- 5.5 Al bebyggelse skal holdes mindst 10 meter fra Helsingevejs vejmidte, jf. tinglyst dokument.
- 5.6 Der skal anlægges en offentlig sti, der forbinder eksisterende offentlige stier mod vest med Helsingevej. Stien anlægges, inden eksisterende sti nedlægges.
- 5.7 Samtlige veje og stiers tilslutninger skal udføres med oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

**§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

**§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 1 viste byggefelter. Mindre bygninger kan placeres udenfor byggefelterne.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 for hele lokalplanområdet.
- 8.2 Bygninger må ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage.
- 8.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter. Dog må enkelte bygningsdele og bygninger være op til 12 meter, hvis bygningens brug kræver det eller hvis det indgår som en del af byggeriets arkitektoniske helhed.
- 8.4 Taget skal udformes som sadeltag eller anden tagform med hældning. Tagets hældning med det vandrette plan skal være mellem 25 og 50 grader.
- 8.5 Tagbelægningen skal fremstå som tagsten af tegl eller beton, eternitplader, glas eller tagpap. Farven skal være afdæmpet og under hensyntagen til landskabet og omgivelserne i øvrigt.
- 8.6 De udvendige bygnings sider skal hovedsagelig fremstå som blank mur, pudset, vandskuret eller på lignende måde behandlet væg eller træbeklædning. Farven skal være tilpasset omgivelserne og være holdt i nuancer af rød, gul, brun, sort eller grå.
- 8.7 Radio-, TV- og parabolantennener må opsættes udvendigt på bygningen. De skal placeres så diskret som muligt og må ikke sættes højere end tagryggen.
- 8.8 Skiltning på bygningerne er kun tilladt for at vejlede og informere om brugen af bygningerne. Egentlige reklameskilte er ikke tilladt.

**§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må foretages terrænreguleringer under hensyntagen til de landskabelige værdier i lokalplanområdet. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel mod nabo end 1,0 meter.
- 9.2 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, skurvogne og containere.
- 9.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.4 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.
- 9.5 Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares og ny beplantning skal være i samme stil som i det omgivende område.
- 9.6 Belysning må kun udføres som parkbelysning. Undtaget er lysmaster til boldbaner.
- 9.7 Hegning skal ske med levende hegn, der kan suppleres med et trådhegn på maksimalt 1,80 meter i midten som støtte.
- 9.8 Der kan i særlige tilfælde etableres højere trådhegn uden beplantning, f.eks. som afgrænsning af boldbaner.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 02.2 og 02.7.

**§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.**

- 11.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 11.2 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den i § 5.1 beskrevne sydlige adgangsvej være etableret.

**§ 12 Tilsyn og dispensation.**

- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 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.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 5. oktober 2004. Forslaget har været offentlig fremlagt fra den 7. oktober til den 2. december 2004.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 02.15 for udbygning af Vinderød Skole, af Frederiksværk Byråd den 18. januar 2005.

  
\_\_\_\_\_  
Helge Friis  
borgmester

  
\_\_\_\_\_  
Michael Graatang  
kommunaldirektør

NORD

Byggefelt. 10 m fra vejmidte

9a

Eksisterende midlertidig parkeringsplads. Bevares frem til 2007

"C"

Stiudgang nedlægges

7dz

"C"

Grus-/græssti

eksisterende 3 m ensporet kørebane

Udlæg til P-spor - Skråparkering

Fredet

Vendeplads for personbiler

Regnvandsbassin med permanent vandspejl

Eksisterende parkeringsplads

9b

Afsætning

Helsingevej

9ac

9g

2

Ingen beplantning

6bg

Arealudlæg til udvidelse af parkeringsplads 200 m<sup>2</sup>

- Afgrænsning af lokalplanområde
- Afgrænsning for fredet område
- - - Arealudlæg
- ▨ Byggefelt
- - - Matrikelskel

2300 m<sup>2</sup>

Ny adgangsvej (Max 30 km/h)

Ingen beplantning

Arresøparken

6m

6k

6l

# Frederiksværk Kommune

## Vinderød Skole Bilag 1

Områdeafgrænsning og principskitse  
Målforhold: 1:1000  
Dato: 25. august 2004

VIA TRAFIK RÅDGIVNING  
Frydenborgvej 13, 3400 Hillerød, Tlf.: 48209000  
Fax.: 48209001 E-mail: via@viatrafik.dk