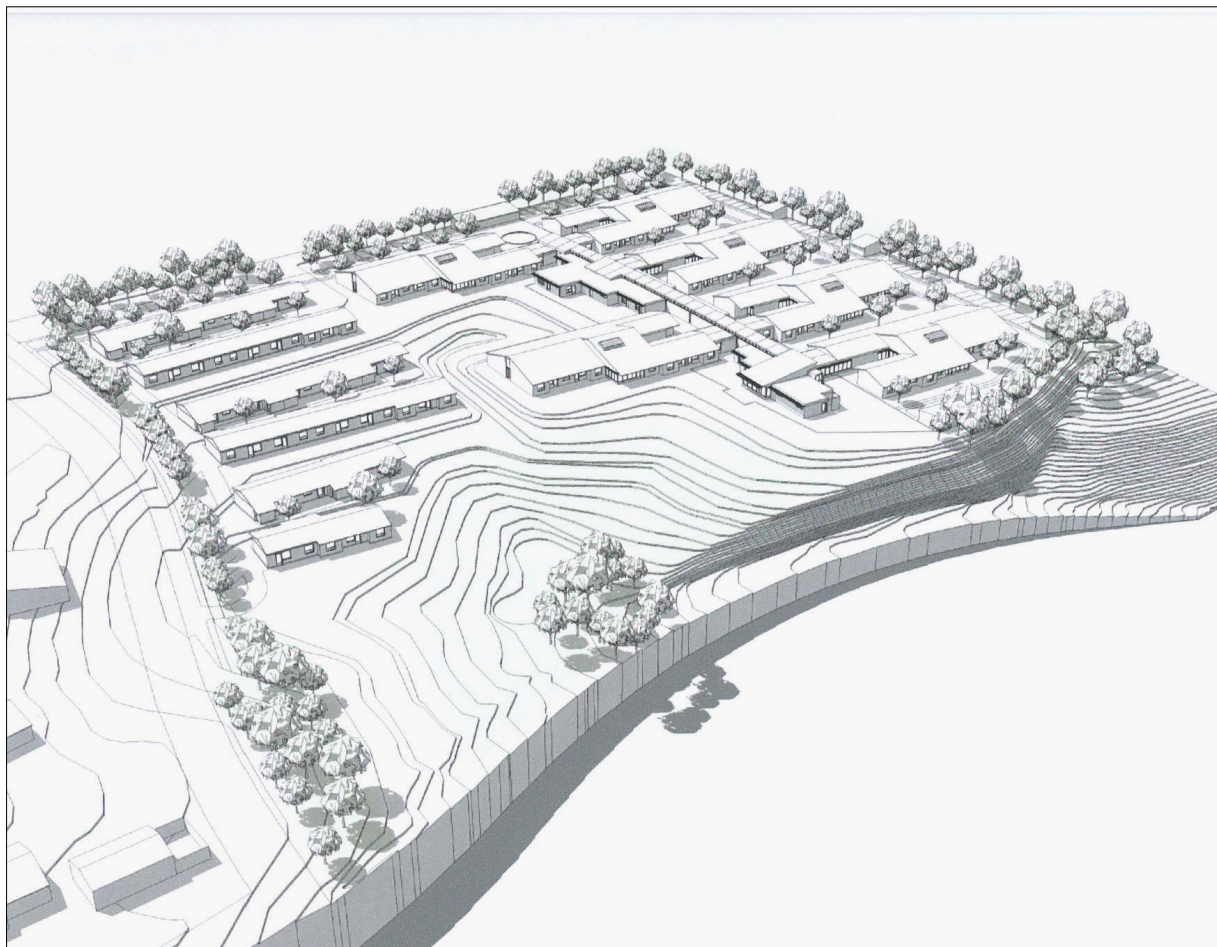


Lokalplan 02.16

For ældre- og plejecenter i Arresøparken

Maj 2005



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 120 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2004/06349

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.....	4
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.	8
§ 5 Vej- og stiforhold.	8
§ 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 Forudsætning for ibrugtagning.....	11
§ 12 Tilsyn og dispensation.....	11
Vedtagelsespåtegning.....	12

Bilag

Kortbilag 1 Områdeafgrænsning

Kortbilag 2 Veje og stier

Kortbilag 3 Bebyggelse og grønne arealer

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 skabe nogle attraktive ældre- og plejecentre i nærområderne, så de ældre ikke nødvendigvis behøver at flytte langt fra deres oprindelige boområde, når de flytter til en ældre- eller plejebolig. Plejecentrene i Melby og Maglehøj er udbygget og gjort tidssvarende i 2003-4, mens der er bygget helt ny i Ølsted i 2000. Næste led i programmet er et nyt ældre- og plejecenter i Vinderød. Centeret bliver placeret i Arresøparken som en del af det store nye boligområde her. Denne lokalplan skal muliggøre det nye center.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af et nyt ældre- og plejecenter med i alt 85 boliger og fællesfaciliteter. Lokalplanen bliver tilpasset det projekt, der er blevet valgt i en konkurrence, som er afholdt i løbet af 2004.

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. Kommuneplanen muliggøre blandt andet, at der etableres et nyt ældre- og plejecenter med tilhørende fælles faciliteter i området. De fleste af de overordnede rammer er i øvrigt allerede

efterlevet i den lokalplanlægning, der er sket i området de sidste to år. Det gælder for eksempel overordnet vejadgang med mere.

Støj

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

Der er ikke støj fra andre støjkilder, som medfører begrænsninger for området.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Denne lokalplan vil erstatte en del af rammelokalplan 02.8 fra 2002.

Deklarationer

Der er ikke tinglyst nogle deklARATIONER på området, som har betydning for lokalplanens gennemførelse.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

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

Fællesantenneanlæg

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

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 butiksf forholdene. 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. Den sø, der er mulighed for at anlægge i den østlige del af området, vil blive omfattet af lovens § 3 og dermed beskyttet som naturtype.

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. 8, § 28 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på området. Udstykning og bebyggelse af arealet vil kræve, at landbrugspligten ophæves i forbindelse med udstykningen i henhold til § 4 i landbrugsloven. Området ligger i byzone.

Eksisterende forhold

Området ligger meget spændende med udsigt over det åbne land mod nord og udsigt mod øst over Arresø, i det omfang det er muligt for eksisterende beplantning. Området skråner kraftigt mod øst, således at der bliver et forholdsvis stort jævnt område rundt omkring en dybereliggende kile, der falder kraftigere mod østskellet. I områdets nordøstlige skel er der en skrænt direkte ned mod skolestien.

Mod syd ligger et område med almene boliger, mod vest et parcelhusområde og mod øst idrætsanlæg, skovbørnehave og Vinderød Skole.

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 bebyggelse med tilhørende udenomsarealer i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At fastlægge en overordnet plan for placering af byggeri, vej- og stianlæg samt fællesanlæg
- 1.2 At fastlægge forholdene i forbindelse med ny adgangsvej til Vinderød Skole og stiforbindelser fra Arresøparken mod nord.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matrikelnummer 7a af Vinderød By

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige institutioner som ældre- og plejecenter med tilhørende fællesfaciliteter, grønne områder, parkering samt vej- og stianlæg.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der kan ske en udstykning således, at ældreboligerne og plejeboligerne får hver sin matrikel.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vej- og stianlæg skal anlægges efter principperne vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejen langs ældreboligerne skal anlægges med en bredde på mindst 3 meter og forsynes med fast belægning i form af asfalt eller betonfliser. Vejen skal ensrettes fra vest mod øst.
- 5.3 Adgangsvejen til centeret og plejeboligerne skal anlægges med en bredde på mindst 6,5-7 meter og forsynes med fast belægning i form af asfalt eller betonfliser. Der skal markeres et areal for gående (fortov) i siden af adgangsvejen med en bredde på mindst 1,5 meter.
- 5.4 Der kan anlægges stier internt i området til betjening af bebyggelsen. Stierne kan belægges med grus eller fast belægning.

- 5.5 Der skal udlægges areal til en offentlig sti A-B som vist på kortbilag 2. Stien skal udlægges i en bredde på 5 meter og befæstes med grus eller betonsten i en bredde af mindst 2,5 meter.
- 5.6 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig med tilknytning til ældreboligerne og 1 parkeringsplads pr. bolig med tilknytning til plejeboligerne.
Desuden skal anlægges 19 parkeringspladser i tilknytning til plejecenteret (ansatte med mere). I alt 10 af parkeringspladserne i tilknytning til plejeboliger og center skal være handicapparkeringspladser.
Parkeringspladserne skal være forsynet med fast belægning i form af asfalt, betonsten eller græsarmering (sidstnævnte dog ikke på handicapparkeringspladserne).
- 5.7 Der skal være vendepladser, som opfylder vejreglerne, ved centerbygningens øst- og vestender, markeret med C og D på kortbilag 2.
- 5.8 Der skal være godkendt et vejprojekt, inden der kan gives byggetilladelse.

§ 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 Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3. Enkelte småbygninger kan placeres andre steder i området, herunder små depotrum i forbindelse med parkeringspladserne.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.
- 8.2 Tage skal som udgangspunkt være udformet som saddeltage. Tage på mindre bygningsdele samt centeret i plejebegyggelsen kan dog udformes med ensidig taghældning eller ”flade” tage.

Tagbelægningen skal være listet tagpap i sort. Mindre tagflader kan være med glas eller andre materialer, der harmonerer med byggeriet.

Tagene skal afsluttes i sternlinien med tagrender i zink med tilhørende zinknedløbsrør.
- 8.3 Facaderne skal fremstå i lyse teglsten og lette ydervægge beklædt med sortmalet eller naturligt lærketræ på klink. Større partier kan fremstå i glas.

Vinduer og døre skal være af træ og/ eller aluminium i farver, der harmonerer med det valgte facadeudtryk.

Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer og med afvigende farver, så længe det

harmonerer med byggeriet.

- 8.4 Skilte på bygningerne må kun være af vejledende karakter. De skal både i farver og størrelse være tilpasset byggeriets materialer, farver og dimensioner i øvrigt.
- 8.5 På bygningerne må der ikke opsættes nogen former for master, antenner, paraboler, rørantennener eller lignende, hvor højden overstiger 1,8 meter terræn omkring bygningerne.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Beplantningen skal i princippet udformes som angivet på kortbilag 3. Beplantningen skal have en skovagtig karakter rundt langs parkeringspladserne mod vest og nord samt i det nordøstlige og sydøstlige hjørne. I resten af området skal der være en grønning med store åbne arealer og grupper af træer, busketter med mere. Mod øst kan etableres en sø. Omkring bebyggelsen kan der dels etableres private haver ved de enkelte boliger samt haveanlæg omkring fællesarealerne nær ved bygningerne. Mellem de enkelte boliggrupper skal der etableres små grønninger, der skaber forbindelse til de større grønne områder.
- 9.2 Landskabet må bearbejdes, således at hele plejecenteret kommer til at ligge i samme kote, mens de 6 længer med ældreboliger ligger på et svagt faldende terræn mod øst. Grønningen i midten vil fortsat skulle falde mod øst som i det oprindelige terræn.
- 9.3 Der må kun opstilles fritstående skiltning i form af vejledende skiltning. En sådan skiltning skal i både farve og størrelse være tilpasset omgivelserne.
- 9.4 Hegning skal primært ske med levende hegn. I forbindelse med bygningerne må der dog hegnes med faste hegn i mindre omfang. Faste hegn skal fremstå i materialer og farver, som findes i byggeriet.
- 9.5 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, skurvogne og containere.
- 9.6 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.7 Synlige antenner, parabolantennener, 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 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 02.8.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.

- 11.1 Inden nogen form for boligbebyggelse 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 § 9.1 beskrevne beplantning være etableret, eller der skal foreligge en af Frederiksværk Kommune godkendt tidsplan for, hvornår etableringen skal finde sted.

§ 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.

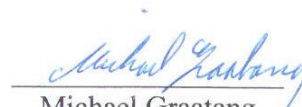
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget af Frederiksværk Byråd den 18. januar 2005. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 26. januar til den 29. marts 2005.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 02.16, af Frederiksværk Byråd den 17. maj 2005.




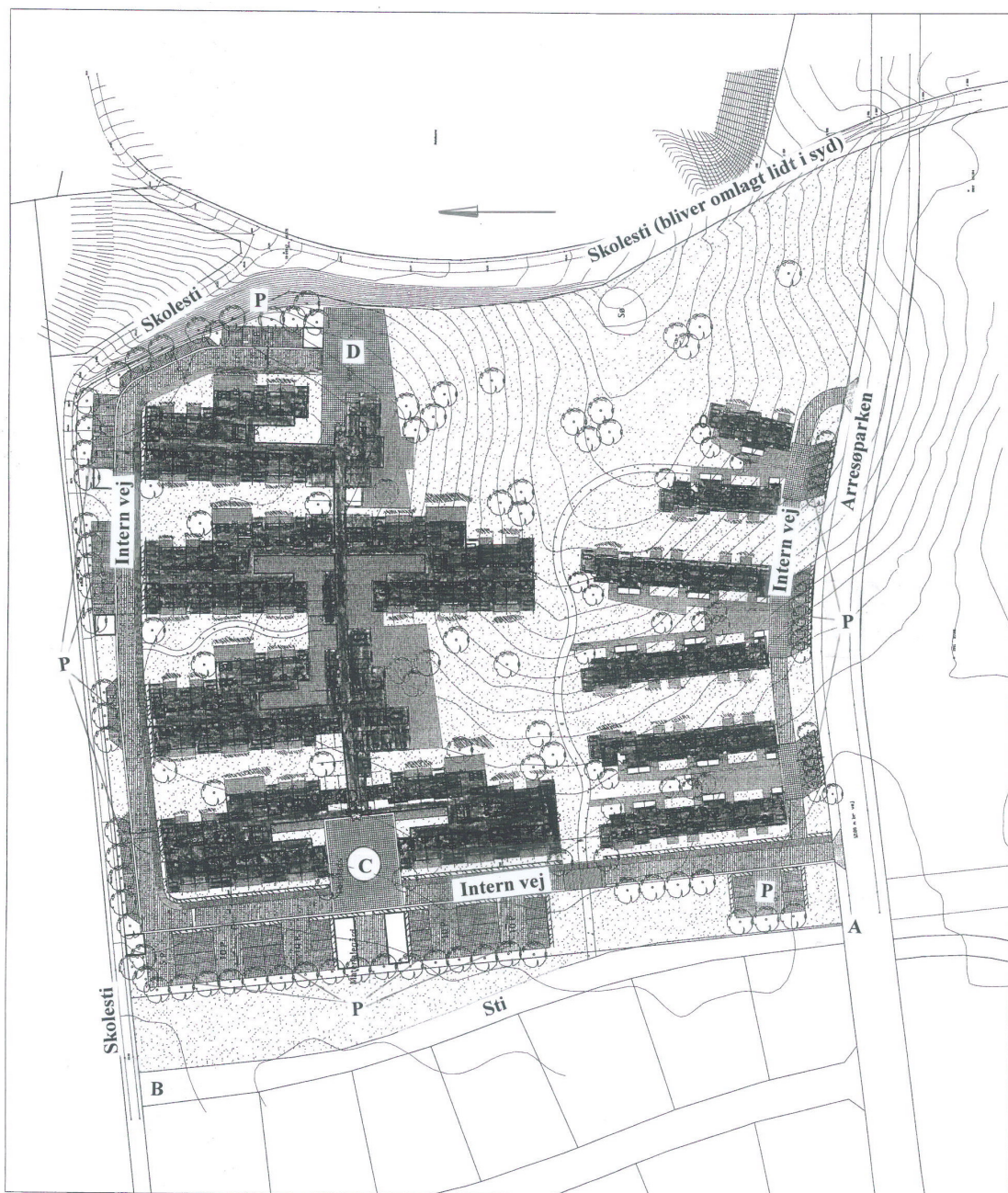
Helge Friis
borgmester




Michael Graatang
kommunaldirektør



<p>Sag Lokalplan 02.16</p> <p>Emne Områdefægrænsning og tilstødende lokalplaner</p>	<p>Sags nr. 2004/06349</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 1</p>
 <p>Frederiksværk Kommune 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>Init.</p>
	<p>Mål Ikke i mål</p>
	<p>Dato 30.03.2005</p>



<p>Sag Lokalplan 02.16</p> <p>Emne Veje og stier</p>	<p>Sags nr. 2004/06349</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 2</p>
	<p>Init.</p>
	<p>Mål Ikke i mål</p>
<p> Frederiksværk Kommune 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>Dato 30.03.2005</p>



Sag Lokalplan 02.16

Emne Bebyggelse og grønne arealer



Frederiksværk Kommune
Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk

Telefon: 47 78 40 00

Fax: 47 78 40 90

E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk

Sags nr.

2004/06349

Tegn. nr.

Kortbilag 3

Init.

Mål

Ikke i mål

Dato

30.03.2005