



# Lokalplan 04.17

for et boligområde på Præstegårdsjorden

**Maj 1989**



## LOKALPLAN 04.17 PRÆSTEGÅRDEN

### INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<u>REDEGØRELSE</u>	2
- Historie	2
- Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplan.	3
- Lokalplanens forhold til anden planlægning.	3
- Lokalplanens indhold.	3
- Lokalplanens retsvirkninger.	4
 <u>LOKALPLANEN</u>	 5
§ 1 Lokalplanens formål.	
§ 2 Område og zonestatus.	
§ 3 Områdets anvendelse.	
§ 4 Vej- og stiforhold.	
§ 5 Tekniske anlæg.	
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.	
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.	
§ 8 Ubebyggede arealer.	
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning.	
Vedtagelsespåtegning.	
Kortbilag.	
1. Ekst. forhold.	
2. Illustrationsplan.	
3. Byggefelter.	

Lokalplanen er udarbejdet af:

Jørgen Groth og Max Brüel, arkitekter m.a.a.  
Helsingørsgade 33, 3400 Hillerød. Tlf. 02 26 14 12  
i samarbejde med Teknisk Forvaltning i Frederiksværk Kommune.

REDEGØRELSEHISTORIE

Fortalt og skrevet af den sidstboende præst.



FREDERIKSVÆRK GAMLE PRÆSTEGÅRD OMKRING ÅR 1900

Præstegården blev bygget 1892 af pastor H.G.Theilade, der nu flyttede hertil fra den gamle præstegård i Kregme. Indtil 1933 var den præstebolig for Kregme-Vinderød pastorat, og fra 1933 for Frederiksværk-Vinderød pastorat.

Flg. præster har beboet gården: H.G.Theilade indtil 1898, J.L.G.Mønster 1898-1921, J.A.Tørsleff 1922-1939, H.Emus Jensen 1940-1970, J.Ahlmann Jensen 1970-1988.

Der har været et betydeligt liv i gården. Foruden præstens familie har der boet et par piger (foruden evt. konehjælp udefra) til bl.a. at fyre i de mange kakkellovne og hente vand i brønden i gården. (Der er stadig en fordybning i gården, hvor brønden har været). Desuden har hjælpepræsten boet i det senere sovekammer på loftet (den sidste vist Johs. Wolf). Det senere venteværelse har tidligere være konfirmandlokale.

Gården har været noget af et kirkeligt og kulturelt centrum. Haven har været brugt til sommermøder af forskellig art, megen ungdom har man samlet til møder og forskellige former for underholdning før biografernes og motorcyklernes tid.

Før pastoratet fik eget kirkekontor, har der været kontor i præstegården med al civilregistrering: fødsler, dåb, navneændringer, konfirmationer, vielser, dødsfald, samt i hvert fald til omkring århundredeskiftet til- og fraflytning til sognene. (Det var mest tjenestefolk, som flyttede til skiftedag).

*J. Ahlmann Jensen*  
J.Ahlman Jensen.

a. BEGRUNDELSE FOR TILVEJEBRINGELSE AF LOKALPLAN

På den eksisterende præstegårds areal i Frederiksværk ønsker byrådet nu at skabe mulighed for:

- at der kan opføres 25 familieboliger på grunden,
- at eksist. udlænge bevares og indrettes til 3 boliger, og
- at den eksisterende præstegårdsbygning bevares og indrettes til ca. 70 m<sup>2</sup> fællesareal og 10 ungdomsboliger.

b. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I kommuneplanen er de overordnede planlægningsmæssige retningslinier fastlagt for udviklingen indtil 1992.

Når der udarbejdes en lokalplan for et område i kommunen, skal den være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for det pågældende område.

Lokalplanens område er beliggende i kommuneplanens område 4.2, og ifølge dette områdes rammebestemmelser, skal lokalplanen sikre følgende:

1. At områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvaterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
2. At bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 40, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstiger 25.
3. At bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Nærværende lokalplan forudsætter tilvejebringelse af tillæg til den gældende kommuneplan, idet der, udover det i pkt. 3 nævnte maksimalt tilladelige byggeri, ønskes en bebyggelse med 1½ og 2 etager med udnyttelig tagetage.

c. LOKALPLANENS OMRÅDE OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter området mellem Tranemosevej, Skovbakkevej, Valmuesti og Akacievej. Mod nord og øst grænser arealet ud til omkørselsvejen og skoven. Mod vest og syd er området præget af parcelhuse og boligblokke langs Skovbakkevej.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser for bebyggelses placering og udformning.

Bebyggelsen opføres som rækkehusbebyggelse i 1, 1½ og 2 etager med henholdsvis udnyttelig og udnyttelig tagetage som beskrevet under afsnit B.3. Det skal være muligt at indrette boliger/fællesrum i de ekst. bygninger.

d. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ændringer på lokalplanens område kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen kræver ikke, at der etableres de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Ønskes ændringer i de ekst. forhold skal bestemmelserne følges.

## LOKALPLANEN

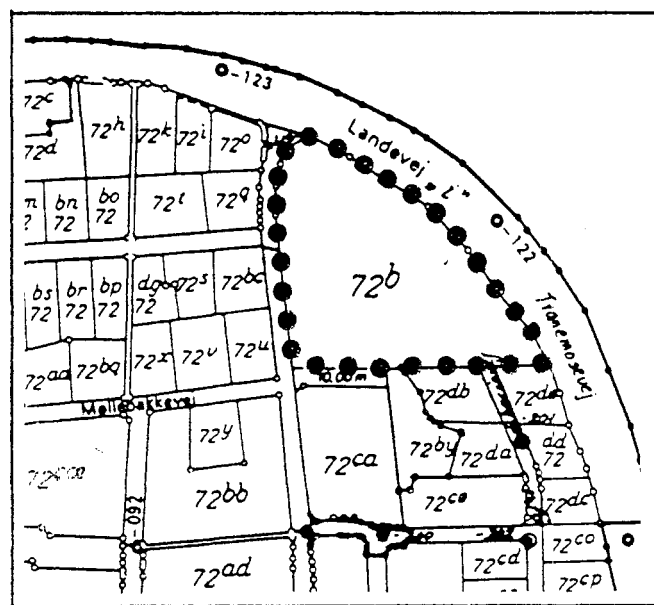
I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22.juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1. at fastlægge retningslinier for arealets anvendelse til boligformål.
- 1.2. at fastlægge placering og dimensionering af veje, stier og parkeringspladser.
- 1.3. at opnå mulighed for at den ekst. præstegård og udlænge kan indrettes til boliger.
- 1.4. at fastlægge retningslinier for bevarelse af beplantning.

### § 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på matrikelkortet og omfatter matr. nr. 72b, Frederiksværk Markjorder.



Matrikelkort

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone i kommuneplanens distrikt 4.

### § 3. LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun opføres som boligbebyggelse bestående af række-, kæde-, gårdhuse el.lign. Det kan tillige tillades, at der indrettes boliger i den ekst. præstebolig og udlængen.

- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

#### § 4. VEJ- OG STIFORHOLD

- 4.1 Vejadgang sker fra Skovbakkevej nord for udlængen.
- 4.2 Ny vej A-B udlægges i en bredde af 7 m. Ved udmunding i Skovbakkevej anlægges vejen som overkørsel.
- 4.3 Nye stier i lokalplanområdet (se kortbilag 2) anlægges med fast belægning (græsarmeringssten) i en bredde af 2,5 m. Via det nye stinet skabes der stiforbindelse til Akacievej, og denne forsynes med "cykelsluse" på præstegårdens grund.
- 4.4 Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og ½ p-plads pr. ungdomsbolig med en placering i princippet, som vist på kortbilag 2.  
Der udlægges yderligere areal til ½ p-plads pr. bolig (ungdomsboliger ikke medregnet). P-udlæg placeres i princippet, som vist på kortbilag 2.

#### 4.5 \* BYGGELINIER

#### § 5. TEKNISKE ANLÆG

- 5.1 El-ledninger, herunder vej- og stibelysninger, må kun udføres som jordledninger.
- 5.2 Der skal etableres tilslutning til fællesantenneanlæg. Antenner og lign. må derfor ikke forekomme i det fri.
- 5.3 Mindre antenner til brug for radioamatører og lign. kan dog opsættes med byrådets tilladelse.
- 5.4 Alternativ energi kan anvendes i henhold til de til enhver tid gældende regler fra energiministeriet.
- 5.5 Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarme.

\* fod-note. Mod Hillerødvej fastlægges en byggelinie på 14,25 m fra vejmidte + et tillæg på 1½ gange højdeforskellen. Mod nord er tinglyst et oversigtsareal, som vist på kortbilag 2.

- 5.6 Indenfor lokalplanens bestemmelser kan der mod Hille-  
rødvej opføres beplantet jordvold eller anden støjaf-  
skærmning til nedbringelse af niveauet for trafikstøj.  
Vold- og støjskærm kan udføres efter byrådets nærmere  
godkendelse.  
Alternativt kan der udføres særlig støjbegrænsende  
foranstaltninger i bygningernes facader mod Hillerød-  
vej.  
Bygherren skal forinden udstedelse af byggetilladelse  
dokumentere overfor kommunen, på hvilken måde de lov-  
befalede støjgrænser søges overholdt

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres med et omfang og place-  
ring i princippet som vist på kortbilag 2.  
Intet punkt på en bygnings ydervægge eller tagflade  
må oversige 8,5 m målt over terræn eller niveauplan.
- 6.2 Ny bebyggelse opføres i 1, 1½ og 2 etager. 1½ og 2  
etager med udnyttelig tagetage.  
Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mel-  
lem 20 og 50°.  
Udhuse kan dog udføres med papdækning på vandret tag.
- 6.3 Bebyggelsesprocent må ikke overstige 25.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må  
kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse  
af vedvarende energi.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrå-  
dets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.3 Tage skal dækkes med røde tegltagsten, røde eller  
umbra gennemfarvede betontagsten.
- 7.4 Facader og gavle skal opføres i røde teglsten, evt.  
sække- eller vandskuret og behandlet i en af byrådet  
godkendt farve. Gavltrekanter kan udføres med træ, e-  
ternit el.lign, Udv. beklædningsplader i en farve som  
godkendt af byrådet. Udhuse og andre mindre bygninger  
kan udføres i træ og med tagdækning af tagpap eller u-  
farvet bølgeeternit.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse  
el.lign. gives et,- efter byrådets skøn, ordentligt  
udseende.
- 8.2 Ekst. træer og beplantning, som vist på kortbilag 2,  
skal søges bevaret og indpasset i det fremtidige a-  
real.  
De her omtalte træer og trægrupper må, om nødvendigt  
kun udtyndes eller fældes efter samråd med kommunen.



- 8.3 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.
- 8.4 Der skal udlægges friarealer med en størrelse svarende til mindst bruttoetagearealet af bebyggelsen.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

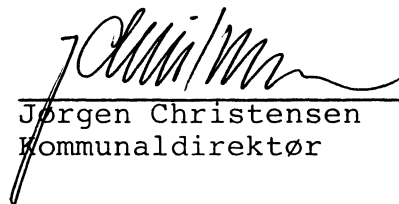
- 9.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før:
- Fælles lege-, opholds-, sti-vej- og p-pladser er etableret.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag af

Frederiksværk Byråd den 10. januar 1989.

  
 \_\_\_\_\_  
 Frode Behrndtz  
 Borgmester

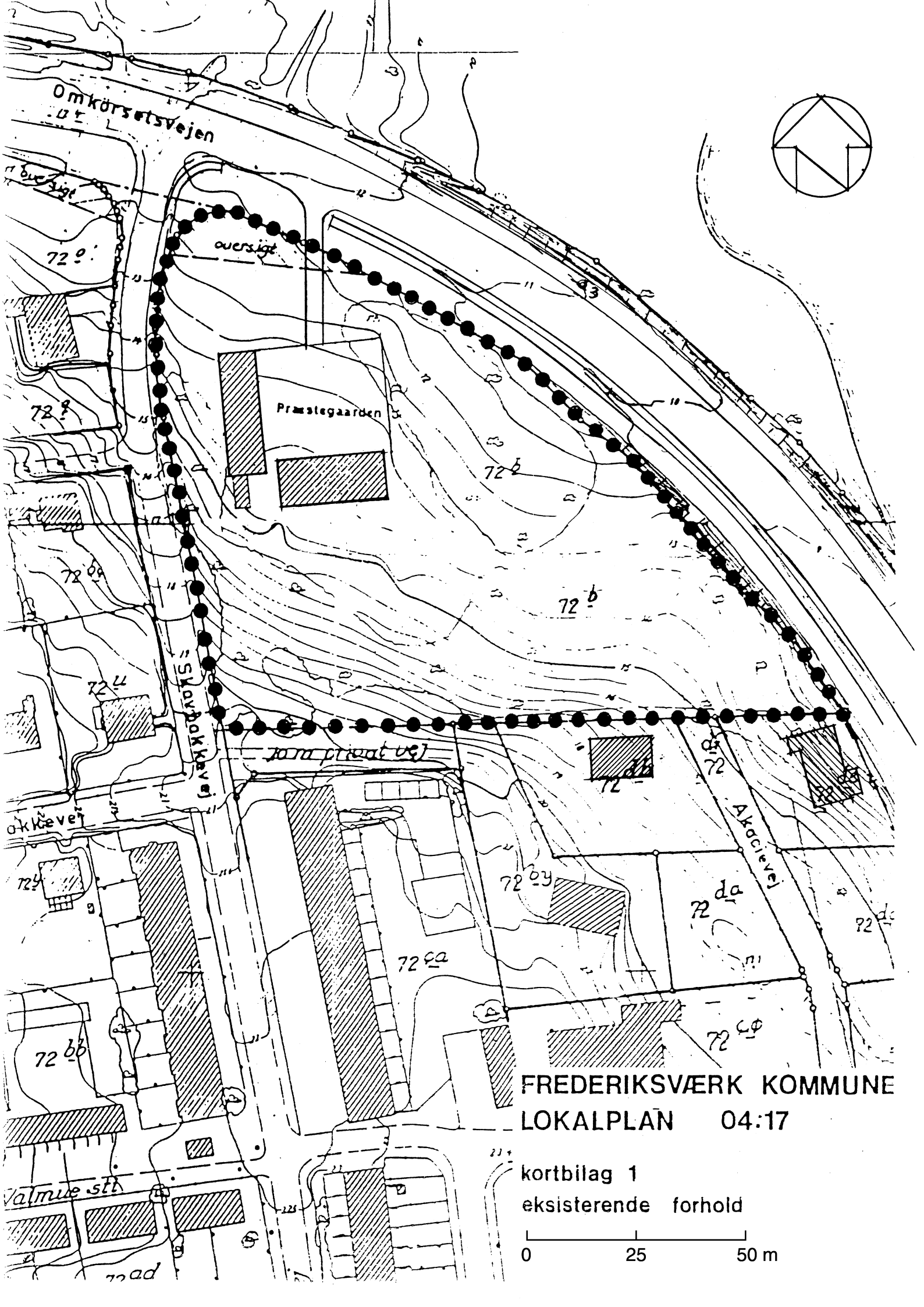
  
 \_\_\_\_\_  
 Jørgen Christensen  
 Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning har Frederiksværk Byråd vedtaget lokalplanen endeligt

den 9. maj 1989.

  
 \_\_\_\_\_  
 Frode Behrndtz  
 Borgmester

  
 \_\_\_\_\_  
 Jørgen Christensen  
 Kommunaldirektør



Omkørsvejen

oversigt

Præstegaarden

Slyngvej

torngadevej

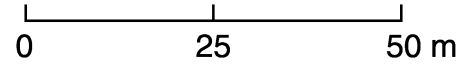
Akacievej

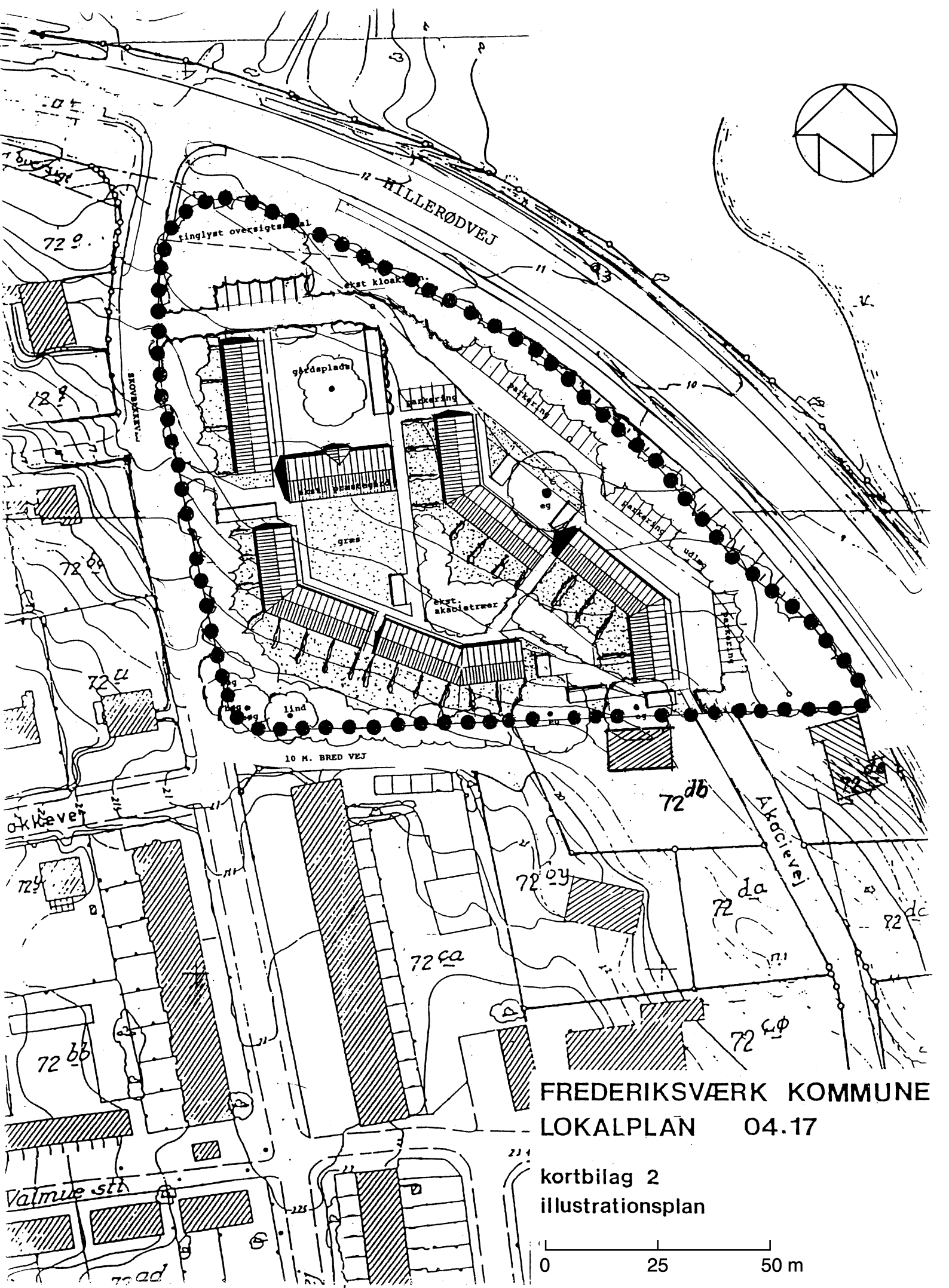
akacievej

Valmue sti

FREDERIKSVÆRK KOMMUNE  
LOKALPLAN 04:17

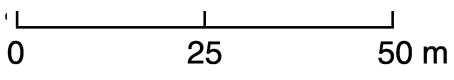
kortbilag 1  
eksisterende forhold

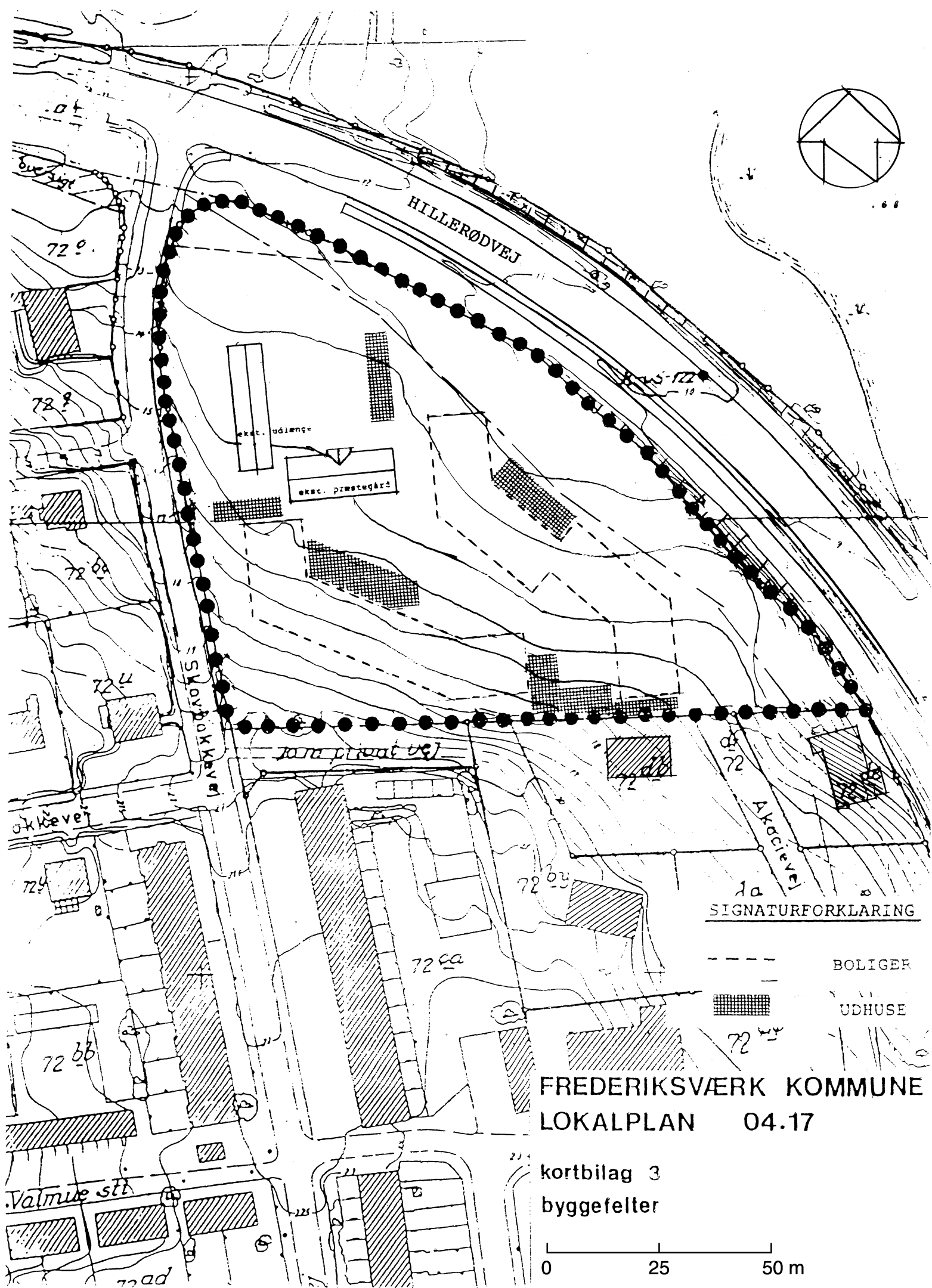




FREDERIKSVÆRK KOMMUNE  
LOKALPLAN 04.17

kortbilag 2  
illustrationsplan





HILLERØDVEJ

SKOVBOKVEJ

Akacievej

Valmue st

ekst. udlejet

ekst. præstegård

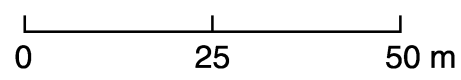
10 m privat vej

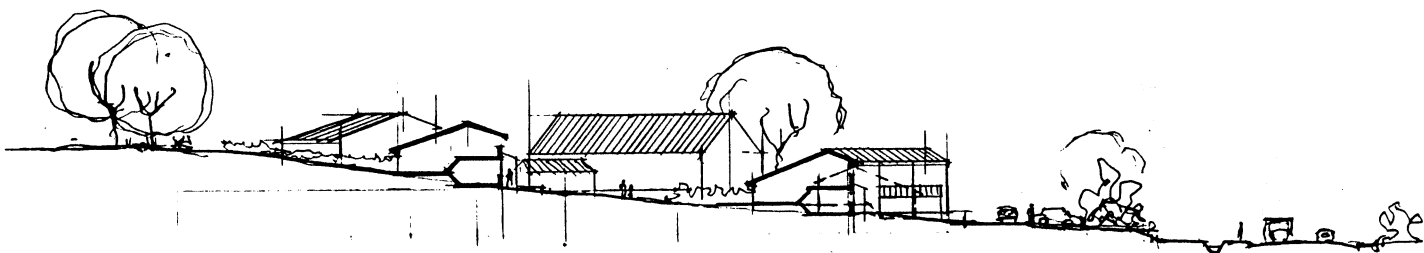
SIGNATURFORKLARING

- BOLIGER
- ▨ UDHUSE

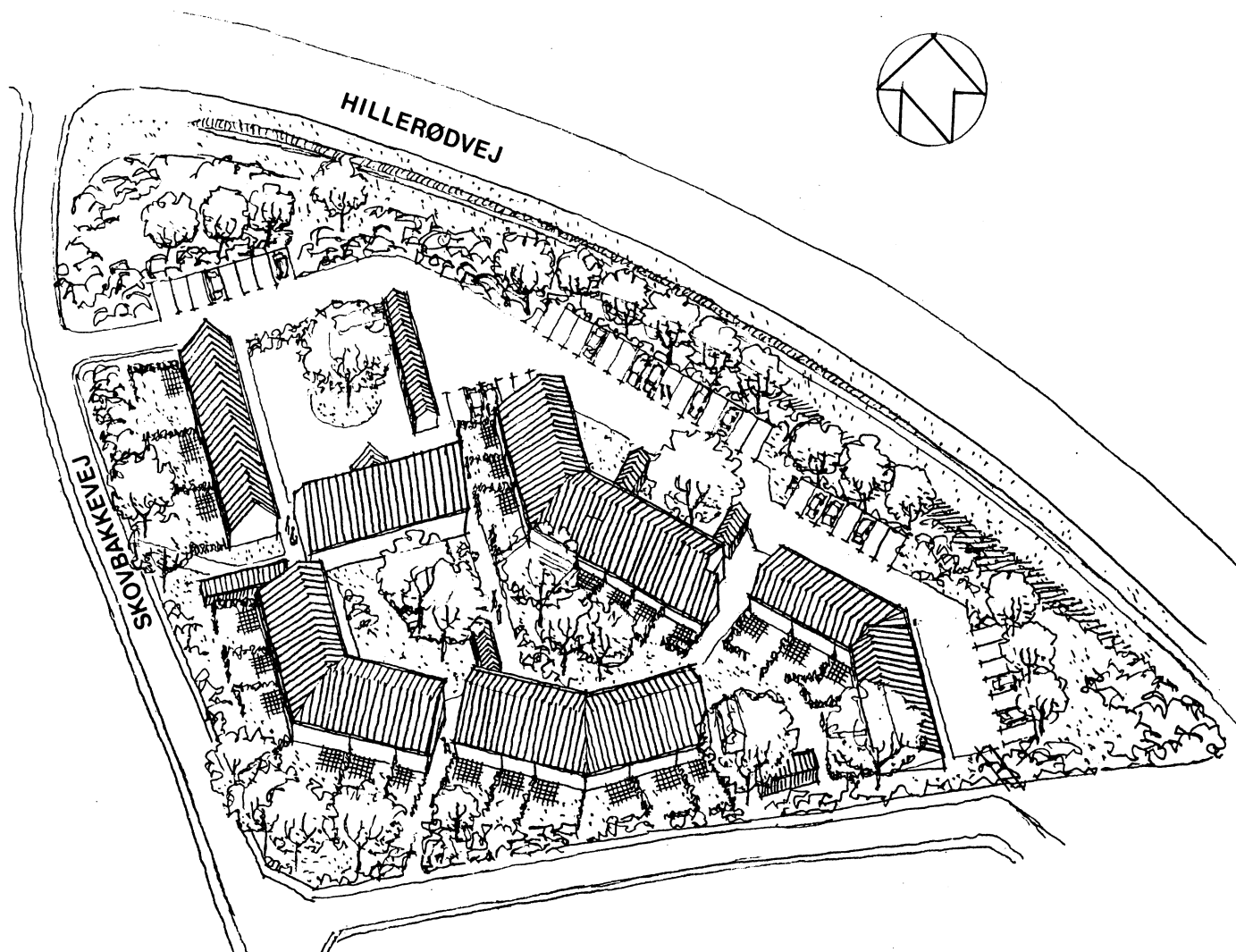
FREDERIKSVÆRK KOMMUNE  
LOKALPLAN 04.17

kortbilag 3  
byggefelter





snit mod nordvest



axonometri

FREDERIKSVÆRK KOMMUNE  
LOKALPLAN 04.17

kortbilag 4  
snit og axonometri