



# Lokalplan 04.31

for etablering af bo-institution i Frederiksværk

**Maj 1995**



**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk.**

**Tlf. 47 77 10 22**

Tryk: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 200 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i samarbejde med Frederiksborg Amt og arkitekt Claes Høgly, Tegnestuen Møllen, Helsingør.

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

## Indholdsfortegnelse.

Indholdsfortegnelse	side	3.
---------------------	------	----

### Redegørelse

Lokalplanen angår Dem !	side	4.
Lokalplanens baggrund	side	4.
Lokalplanens formål og indhold	side	5.
Lokalplanområdets beliggenhed	side	5.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	6.
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	8.
Lokalplanens retsvirkninger	side	9.

### Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side	10.
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	side	10.
§ 3 Områdets anvendelse	side	10.
§ 4 Tilkørsels-, vej-, sti- og parkeringsforhold	side	10.
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	side	11.
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	11.
§ 7 Tekniske anlæg og ledningsforhold	side	12.
§ 8 Ubebyggede arealer	side	12.
§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder	side	13.
§ 10 Lokalplanens retsvirkninger	side	13.
§ 11 Ophævelse af ældre planlægning	side	13.

### Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning	side	15.
----------------------	------	-----

### Kortbilag

- Bilag 1: Del af matrikelkort.
- Bilag 2: Områdeplan.
- Bilag 3: Illustrationsplan.

## **Lokalplanen angår Dem !**

Byrådet er forpligtet til at udarbejde en lokalplan, før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang, eller før der sker andre væsentlige fysiske ændringer i det bestående miljø.

For at sikre borgerne indsigt og medindflydelse på planlægningen fremlægger Byrådet først et forslag til lokalplan.

I fremlæggelsesperioden kan borgere og myndigheder indsende bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Efter fremlæggelsesperiodens udløb bliver forslaget og alle modtagne indlæg behandlet af Byrådet, der herefter kan vedtage lokalplanen endeligt.

## **Lokalplanens baggrund.**

Frederiksborg Amtsråd besluttede i november 1994 at etablere en bo-institution med tilhørende daghjem/dagcenter for voksne med vidtgående handicap.

Efter de indledende forhandlinger mellem amtet og kommunen blev det besluttet at arbejde videre med lokalisering af bo-institutionen med tilhørende daghjem/dagcenter på arealerne umiddelbart vest for Rådhuset. Efterfølgende udarbejdedes så forslag til lokalplan 04.29 for en bo-institution beliggende umiddelbart vest for Rådhuset og nord for kommunens materielplads på Syrevej. Byrådet vedtog den 13. december 1994 forslaget til lokalplan 04.29, som indholdsmæssigt stort set er identisk med denne lokalplan bortset fra den geografiske beliggenhed. Området, som forslag til lokalplan 04.29 regulerede, måtte opgives som sted for bo-institutionen på grund af lokale bundforhold.

Efter at det konstateredes, at området ikke kunne anvendes til bo-institutionen førtes konkrete forhandlinger med amtet om lokalisering af bo-institutionen andet steds i kommunen. Forhandlingerne mandede ud i, at denne lokalplan udarbejdes for et område mellem stadion og Nørregade. Området vurderes at have samme centrale beliggenhed som det først aftale lokaliseringssted for bo-institutionen.

Inden for det sociale område er det en af amtets opgaver at sørge for, at der er det nødvendige antal institutioner til såvel voksne som børn med vidtgående fysiske eller psykiske handicap.

Siden 1986 har Frederiksborg Amt gennemført en række ændringer inden for handicapforsorgen, og herunder er der sket en decentralisering af institutions-tilbudene.

Intentionerne med byggeriet og dets nærområde afspejler en balance mellem et hjemligt miljø, og de fysiske rammer, som er nødvendige for at rumme et større antal handicappede og deres hjælpemidler. Herunder skal bo-institutionen tilgodese et tæt samarbejde mellem institutionens beboere og de pårørende.

De grundlæggende ideer i udformningen af bo-institutionen med tilhørende daghjem/dagcenter er, at institutionen underopdeles i et antal mindre "bo-grupper" for at skabe overskuelighed og intimitet. "Bogrupperne" skal tilgodese beboernes behov for bl.a. privatliv. "Bo-grupperne" knyttes sammen af nogle fællesrum og -faciliteter.

## **Lokalplanens formål og indhold.**

Formålet med lokalplan 04.31 er at give mulighed for opførelse af en bo-institution med tilhørende daghjem/dagcenter, samt give retningslinier for byggeriet og områdets udearealer.

Udearealerne opdeles efter principperne om nærhed og overskuelighed.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om vej- og stiadgang, områdets anvendelse samt forhold vedr. bygningernes placering, udseende m.v.

Terrænregulering samt etablering af beplantning skal ske i nært samarbejde med Frederiksværk Kommune.

## **Lokalplanområdets beliggenhed.**

Lokalplanområdet er beliggende nær bykernen og umiddelbart vest for Nørregade i Frederiksværk. Mod nord afgrænses området af et område med haveboliger. Mod vest afgrænses området i dag af Frederiksværk Stadion og Frederiksværk Boldklubs klubhus. Området er i kommuneplan 1994 udlagt til boligformål.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning.**

### **Regionplan 1993.**

Kommuneplan og lokalplan er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

### **Kommuneplan 1994 - 2006.**

I Kommuneplan 1994 - 2006 fastlægges rammerne for lokalplanlægningen i kommunen.

I kommuneplanen er der fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

#### ***"4.4. Åsebro syd og del af Nørregade.***

*En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:*

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål*
- b. 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,*
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage,*
- d. at Birkedommerallé bevarer helhedsindtrykket af allé ved pleje og genplantning af vejtræer."*

Lokalplanområdet er beliggende i "Støjbegrænsningsområde III". Inden for dette støjbegrænsningsområde må der udlægges arealer til støjfølsom anvendelse uden begrænsninger. Støjdæmpning for trafikstøj skal ske som angivet i BR 82 kap. 9.2.

### **Vandforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der vandforsynes fra De kommunale Værker.

### **Spildevandsplan.**

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Alt spildevand skal ledes til offentlig kloak. Overfladevand skal ledes til ned-sivning, afløb for overfladevand eller lign.

## **Varmeforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er beliggende inden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmforsyning.

Områdets bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

### Planloven.

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler og procedurer for planers udarbejdelse og indhold.

#### *Planloven.*

*§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.*

#### *§ 2 Loven tilsigter særlig,*

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,*
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,*
- 3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,*
- 4) at forureningen af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og*
- 5) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer. Herunder er indarbejdet bestemmelserne om planlægning og administration af kystområderne inden for en afstand af 3 km fra kysten .

Baggrunden og formålet med bestemmelserne om planlægning i kystområderne er at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at de funktioner i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

Lokalplanområdet indgår ikke i et samspil med kystlandskabet, hvorfor der ikke er oplyst om den visuelle påvirkning.



## **Lokalplanens retsvirkninger.**

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.**

Fra det tidspunkt, forslaget til lokalplanen bliver offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse (dog højst et år) må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, hvilket fremgår af § 17 i planloven. Efter udløbet af indsigelsesfristen, som angivet i følgeskrivelsen og inden den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, såfremt de ikke strider mod lokalplanen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der er indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte forslag. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelse ikke ske, før de pågældende har haft lejlighed til at udtale sig. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal forslaget ud til ny høring.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter indsigelsesfristens udløb, bortfalder forslaget til lokalplan.

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

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger.**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

**Bestemmelser.**

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1 Lokalplanens formål.**

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til bo-institution med tilhørende daghjem/dagcenter,
- 1.2 at sikre at stikveje, parkeringsforhold, terrænregulering samt beplantning udføres på en måde, der tilgodeser lokalplanområdets naturværdier og indpasning i byområdet, og
- 1.3 at Birkedommerallé bevarer helhedsindtrykket af allé ved pleje og genplantning af vejtræer."

**§ 2 Lokalplanens område og zonerforhold.**

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.  
Lokalplanområdet omfatter dele af matr.nr. 70-a Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
- 2.3 Ændringer af de matrikulære forhold skal finde sted i overensstemmelse med illustrationsplanen.
- 2.4 Bo-institutionen med tilhørende daghjem/dagcenter udstykkes i en selvstændig matrikel.

**§ 3 Områdets anvendelse.**

- 3.1 Området må kun anvendes til bo-institution med tilhørende daghjem/dagcenter, bofællesskab, kollektivboliger eller lignende.
- 3.2 Områdets østlige del må kun anvendes til stamvej.

## **§ 4 Tilkørsels-, vej-, sti- og parkeringsforhold.**

- 4.1 Der etableres vejadgang til Birkedommeralle.
- 4.2 Interne veje skal etableres efter princippet vist på kortbilag 2.
- 4.3 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads for hver 65 m<sup>2</sup> etageareal, excl. kælderlokaler.
- 4.4 Veje og parkeringspladser skal etableres inden for området.

## **§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.**

- 5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 5.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 5.3 Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.4 Bebyggelsen skal placeres inden for det på bilag 3 viste byggefelt.
- 5.5 Udhuse og småbygninger kan placeres nærmere skel i h.t. bygningsreglementet.

## **§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.**

- 6.1 Ydervæggene skal hovedsagelig fremtræde i røde teglsten eller som vandskurede/kalkede vægge i en af Byrådet godkendt farve. Enkelte facadepartier og udhuse m.v. kan udføres i andre materialer og i farver, som harmonerer med bygningen og området i øvrigt.
- 6.2 Tage skal dækkes med røde/rosa tagsten, tagpap lagt med trekantlister eller valset zink. Tagmaterialerne kan kombineres, hvis de harmonerer med bygningen.
- 6.3 Ovenlys og taglys kan tillades, ligesom der kan udføres kviste, tagkarnapper og lignende.
- 6.4 Tagets vinkel med vandret plan skal være mellem 20 og 35 grader.

- 6.5 Tagene skal hovedsagelig udføres som symmetriske sadeltage. Tagene kan udføres som valmede tage.
- 6.6 Tage på karnapper, udhuse, cykelskure m.v. kan udføres med lavere taghældning.
- 6.7 Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller galvaniseret stål.

## **§ 7 Tekniske anlæg og ledningsforhold.**

- 7.1 Bygningerne skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.
- 7.2 Alt spildevand skal ledes til det offentlige separate spildevandsanlæg. Tagvand skal ledes til nedsivning.
- 7.3 El-ledninger skal fremføres i jorden, herunder også ledninger til belysningsanlæg.
- 7.4 Der skal etableres tilslutning til fælles antenneanlæg/hybridnet.
- 7.5 Synlige antenner, synlige parabolantenner og lignende må kun etableres efter Byrådet godkendelse.
- 7.6 Der må ikke rejses fritstående master, vindmøller og lignende.

## **§ 8 Ubebyggede arealer.**

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Udearealerne skal holdes i ryddelig stand. Der må ikke henligge materialeoplag, affald, uindregistrerede biler og campingvogne eller andet i området.
- 8.3 Planlægning og indretning af udenomsområder skal udføres med henblik på handicappedes færden, jf. Dansk Ingeniørforenings anvisning DS/R 450.
- 8.4 Alle hegn i området skal være levende hegn. Disse hegn kan suppleres med trådhegn i indtil 1,2 meters højde, når trådhegnet placeres på havesiden af det levende hegn. Trådhegnet må tidligst etableres samtidig med det levende hegn.

- 8.5 Udenomsarealerne skal anlægges og beplantes efter en af Byrådet godkendt beplantningsplan.
- 8.6 Eksisterende hække, træer og anden beplantning må kun fjernes efter aftale med Byrådet.
- 8.7 Birkedommerallé skal bevare helhedsindtrykket af allé ved pleje og genplantning af vejtræer."
- 8.7 Der må kun foretages facadeudsmykning og opsætning af reklameskilte m.v. med Byrådets godkendelse.
- § 9 Tilladelse fra andre myndigheder.**
- 9.1 I medfør af museumslovens § 26, skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fund skal anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.
- § 10 Lokalplanens retsvirkninger.**
- 10.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må arealet, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.  
Den eksisterende lovlige anvendelse af arealet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg og bygninger, som er indeholdt i planen.
- 10.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 10.3 Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 10.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.
- 11 Ophævelse af ældre planlægning.**
- 11.1 Den af Boligministeriet den 10. marts 1958 vedtagne partielle byplanvedtægt nr. 3 for området mellem landevejen Frederiksværk-

## **BESTEMMELSER**

*lokalplan 04.31*

---

Hundested (Asebro), Nørregade, Hærens Krudtværks terræn og kommunegrænsen mellem Frederiksværk og Melby kommuner.

- 11.2 Den af boligministeriet den 2. oktober 1973 godkendte partielle byplanvedtægt nr. 10 for Krudtværksområdet ophæves inden for området med endelig vedtagelse af denne lokalplan.

## **Vedtagelsespåtegning.**

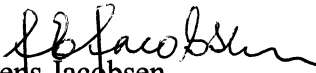
Således vedtaget som forslag til lokalplan 04.31 af Frederiksværk Byråd den 7. februar 1995.

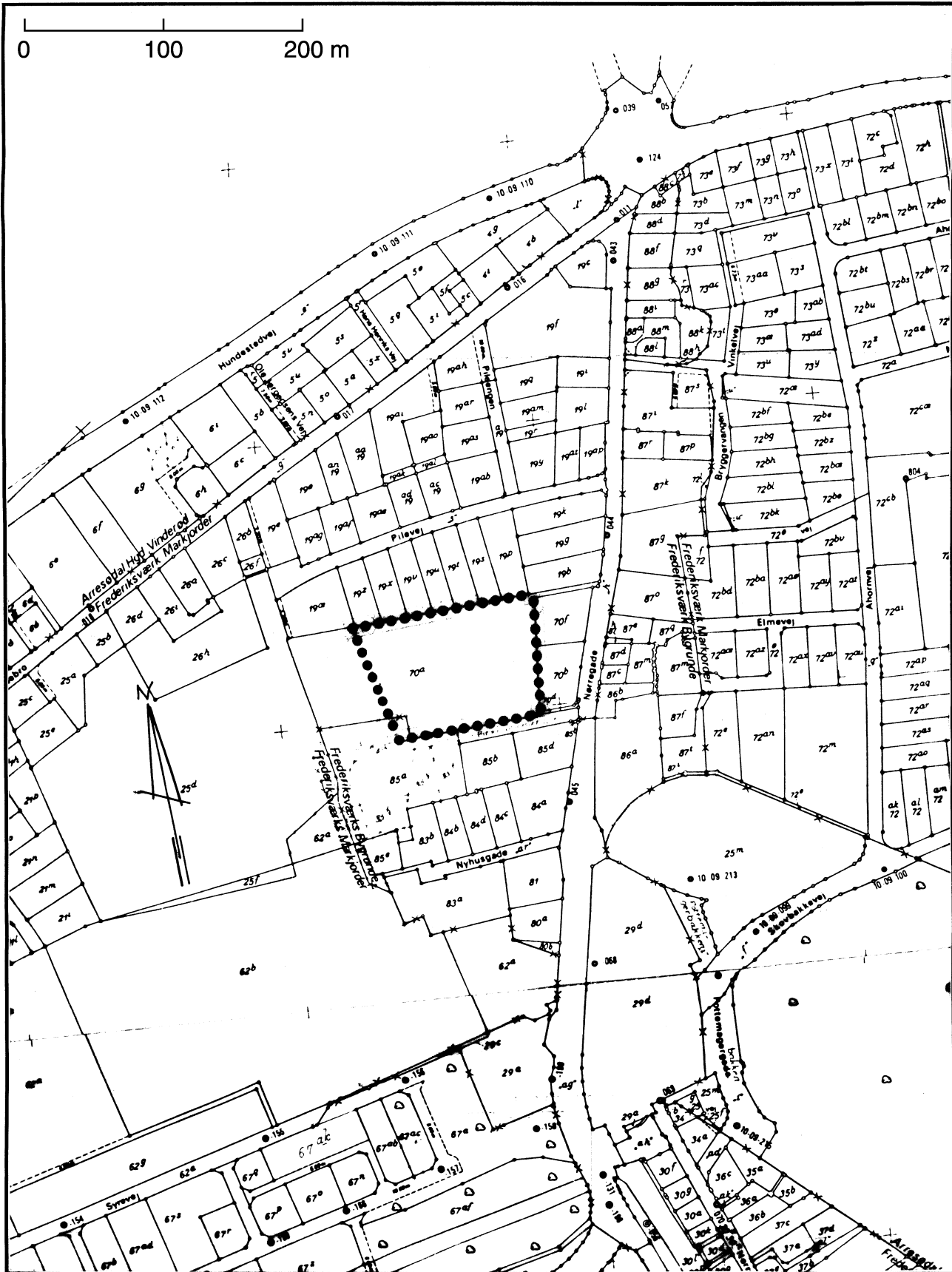
sign.  
Frode Behrndtz  
borgmester

sign.  
Jens Jacobsen  
kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 29. maj 1995.

  
Frode Behrndtz  
borgmester

  
Jens Jacobsen  
kommunaldirektør



**Frederiksværk Kommune**

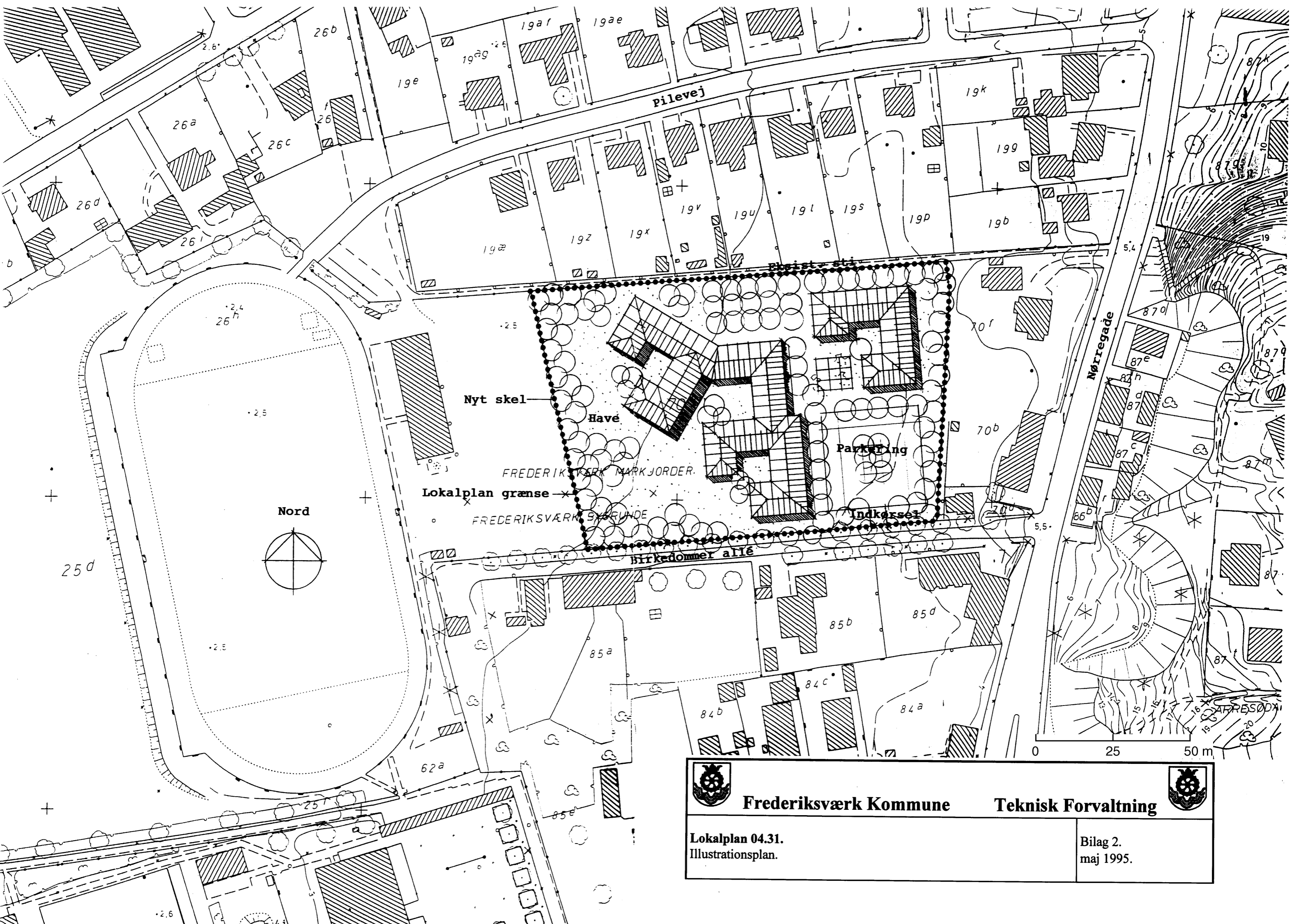
**Teknisk Forvaltning**



Lokalplan 04.31.  
Del af matrikelkort.

Bilag 1.  
maj 1995.





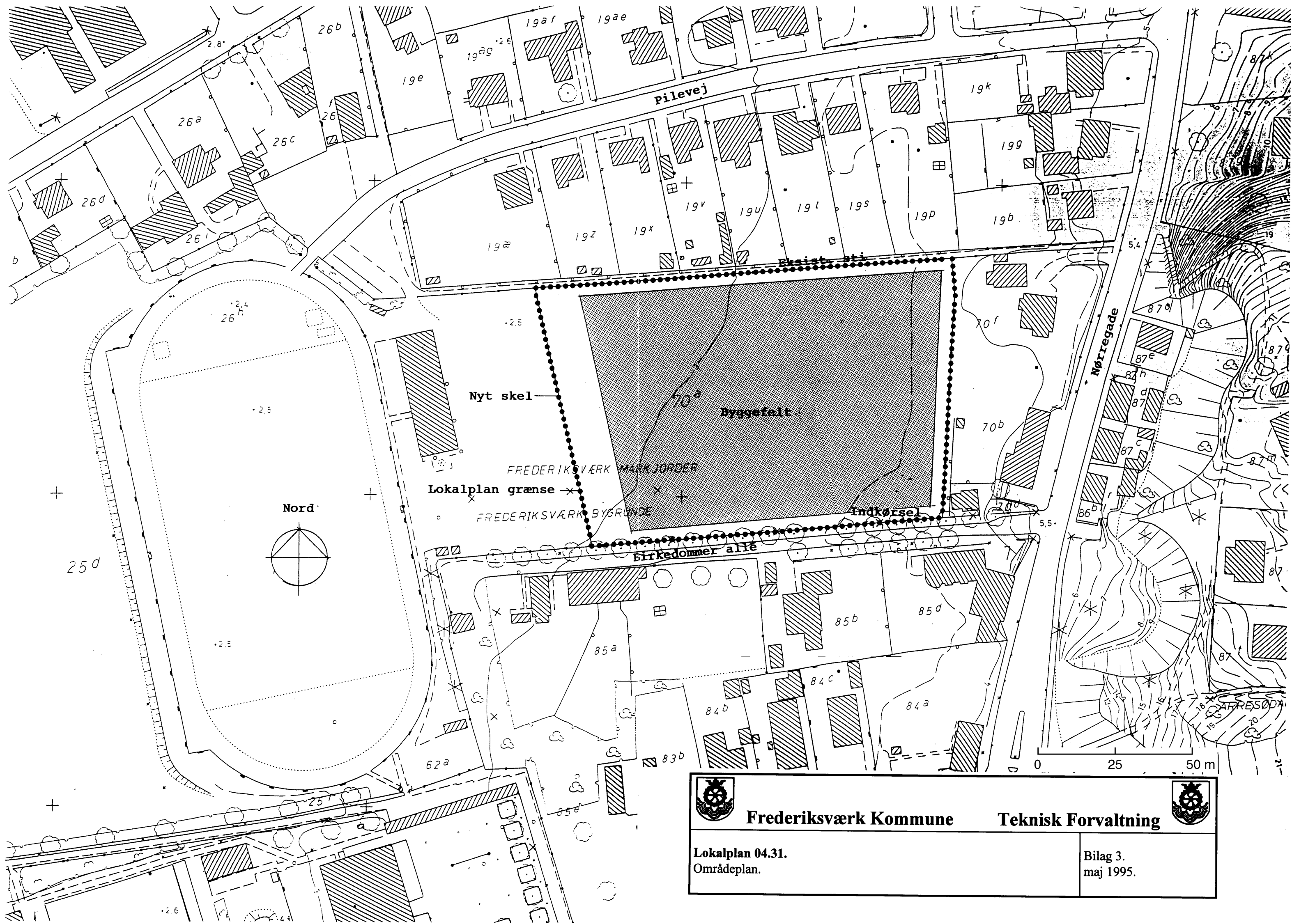
**Frederiksværk Kommune**



**Teknisk Forvaltning**



Lokalplan 04.31.  
Illustrationsplan.

Bilag 2.  
maj 1995.



	<b>Frederiksværk Kommune</b>	
<b>Teknisk Forvaltning</b>		
Lokalplan 04.31. Områdeplan.		Bilag 3. maj 1995.