

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 04.49

for et boligområde ved Hanehovedvej

**Maj 2002**



Frederiksværk  
Kommune

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse side 3

### Redegørelse

Hvorfor laver vi en lokalplan? side 4

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan? side 4

Lokalplanens baggrund side 4

Lokalplanens formål og indhold side 4

Lokalplanens forhold til anden planlægning side 4

Lokalplanens forhold til anden lovgivning side 6

Eksisterende forhold side 6

Lokalplanens retsvirkninger side 7

### Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål side 9

§ 2 Lokalplanens område side 9

§ 3 Områdets anvendelse side 9

§ 4 Udstykning side 9

§ 5 Vej- og stiforhold side 10

§ 6 Ledningsforhold side 10

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed side 10

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden side 11

§ 9 Ubebyggede arealer side 12

§10 Fællesanlæg side 14

§11 Etablering af afskærmning og beplantning side 14

§12 Grundejerforening side 14

§13 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser side 14

§14 Tilladelser fra andre myndigheder side 14

§15 Tilsyn og dispensation side 14

### Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning side 15

### Bilag

Kortbilag 1 områdeafgrænsning med opdeling i delområder

Kortbilag 2 retningsgivende bebyggelsesplan (Delområde A)

Kortbilag 3 retningsgivende beplantningsplan

Kortbilag 4 udsnit af østlig gårdbebyggelse set fra Hanehovedvej/Gl. Evetoftvej

## 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 vi mener, at 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 til det.

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 modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter vedtager Byrådet lokalplanen endeligt med eventuelle justeringer.

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omfatter et område på ca. 8 hektarer som ønskes bebygget med fritliggende enfamiliehuse samt 4 klynger med tæt lav bebyggelse.

Byrådet vedtog i april 2001 en lokalplan for det aktuelle område.

Lokalplanen indeholder nogle forholdsvis restriktive bestemmelser for den kommende bebyggelse.

Lokalplanen tillader eksempelvis ikke opførelse af træhuse og valmede tage. Endvidere skal udvendige bygningssider fremstå i gule sten eller i pudset/filset murværk.

Grundet ønsket om en mindre restriktiv lokalplan fra potentielle grundejere, har Byrådet besluttet at udarbejde en ny lokalplan til afløsning af den gamle lokalplan.

En ny lokalplan vil bl.a. tillade opførelse af træhuse samt valmede tage, og åbne op for muligheden for anvendelsen af røde mursten til udvendige bygningssider.

## Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og grønt område, samt at sikre en kommende bebyggelse falder harmonisk ind i det for Hanehoved karakteristiske naturområde med åbne enge og bakkedrag.

Det er endvidere formålet at sikre, at der kan opføres træhuse i en del af lokalplanområdet.

Der indarbejdes i lokalplanen bestemmelser om at udstykning, anlæg af veje samt stier kun kan ske på baggrund af en retningsgivende udstykningsplan.

Det er endvidere formålet at dæmpe trafikstøjen fra Hundestedvejen gennem etablering af støjvolde.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

## **Kommuneplan 2001-2012**

Byrådet vedtog den 13/11-2001 endeligt den nye kommuneplan til afløsning af Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er nævnt en række regler, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i Kommuneplan 2001-2012:

### **4.9 Nord for Hanehovedvej**

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med parcelhusbebyggelse og tæt lav boligbebyggelse,
- b. at udstykning af området kun sker på baggrund af en retningsgivende udstykningsplan,
- c. at bebyggelse gennem udlæg af grønne områder sikres en harmonisk indpasning i det for Hanehoved karakteristiske naturområde med åbne enge og bakkedrag,
- d. at beplantning herunder beplantningsbælter, kun foretages på baggrund af en samlet beplantningsplan,
- e. at der etableres støjvold til afskærmning af trafikstøjen fra Hundestedvej.

Denne lokalplan er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier.

### **Lokalplaner**

Lokalplan 04.46 for et boligområde nord for Hanehovedvej er gældende for området.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 04.46 for lokalplanområdet.

### **Deklarationer**

Der er indenfor lokalplanområdet tinglyst deklarerationer bl.a. til sikring af byggelinier, forsynings- og afløbsledninger m.v.

Der forefindes en tinglyst byggelinie på 14,75 meter (plus evt. højdetillæg) regnet fra midten af Hundestedvej, samt krav om adgangsbe-grænsning til Hundestedvej således at der ikke finder færdsel sted fra lokalplanområdet direkte til Hundestedvej.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan. Området forsynes fra Evetofte Vandværk som er et kommunalt vandværk.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, område-nummer 151, kloakeret område. Der etableres separat afløbssystem for afledning af hhv. spildevand og regnvand.

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Frederiksværk Kommunes varmforsyningsplan er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Der er af Byrådet i Frederiksværk Kommune truffet beslutning om at forsyne Hanehoved med fjernvarme.

### **Fællesantenneanlæg**

Der forefindes ikke pt. hybridnet eller fællesantenne i lokalplanområdet. Hybridnet kan eventuelt fremføres i forbindelse med anlæg af fjernvarme.

### **Støjforhold**

Amtsvejen Hundestedvej har en årsmiddeldøgntrafik på 6.881 (optalt i 1999), med en andel af tunge køretøjer på 8 %.

Firmaet Acoustica har i marts 2000 foretaget en beregning ("Beregningsmodel for vejtrafikstøj, revideret 1996, Vejdirektoratet Rapport 178, 1998") på støjen fra Hundestedvej.

Støjbelastningen er i en afstand af 50 meter fra midten af Hundestedvej opgjort til 51 dB, og den kommende bebyggelse i lokalplanområdet ligger således inden for den grænse (max. 55 dB), hvor der kan udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger).

Der sikres i lokalplanen en 50 meter byggelinie fra midten af Hundestedvej, ligesom der for den vestligste bebyggelse vil blive opført en støjvold til dæmpning af trafikstøj.

### **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 være med 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 forurening og støjgener forebygges, værdifulde landskaber, bymiljøer og huse sikres eller skabes.

De åbne kysters værdier skal især sikres.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet ifølge de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige regler for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker.

Formålet er at bevare kystområderne som en karakteristisk del af det danske landskab. Derfor må anlæg og byggeri, der ikke er afhængige af at ligge ved kysten, ikke placeres i kystområderne. Det gælder først og fremmest i landzone- og sommerhusområderne. Ved bebyggelse eller anlæg i kystområderne skal der være en særlig begrundelse.

Formålet er også at sikre et varieret udbud af butikker i de mindre og mellemstore byer. Desuden skal udviklingen i de større byer især ske i de eksisterende centre. En af pointerne er at begrænse trafikken. Det skal blandt andet

ske ved at begrænse mulighederne for at lave butikcentre.

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.

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**

En lille del af lokalplanområdets sydvestlige del er omfattet af strandbeskyttelseslinien. Lokaliseringen af strandbeskyttelseslinien fremgår af kortbilag 2, og berører en meget lille del af parcel 31.

Planen omfatter i øvrigt 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 bygningsreglementers regler overholdes.

#### **Museumsloven**

Museumslovens kap. VI, § 26 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

### **Eksisterende forhold**

#### **Eksisterende forhold.**

Lokalplanområdet er nyudstykket og er under byggemodning.

Områdets østligste del er et lavtliggende næsten plant areal, der gennemskæres af et frodigt og veludviklet markhegn.

Umiddelbart vest for det lavtliggende areal løber en markant skråning med hældninger på op til 20 %. Skråningen, der er orienteret med fald mod nord, er en del af det samlede bakkedrag, som udgør Hanehoved.

Ovenfor skråningen ligger et bølget plateau, der falder lidt mod nord. Plateauet udgør den største del af lokalplanområdet.

Fra hele plateauet er der vid udsigt over landskabet nord for lokalplanområdet og fra den vestligste del er der udsigt Roskilde fjord mod syd.

Langs områdets nordgrænse er anlagt en 2,5 meter høj støjvold med ensartede ”tekniske” skråninger og voldkrone. Størstedelen af støjvolden er græsklædt; på nordsiden findes der dog gruppevis beplantninger.

Der er etableret stiforbindelser gennem lokalplanområdet fra Hanehovedvej til den nye tunnel under Hundestedvej.

I den østlige del af lokalplanområdet har der tidligere eksisteret en trampesti fra Hanehovedvej til Hundested.

Denne sti er nu omlagt, og lokalplanen sikrer i den forbindelse, at der fortsat er stiadgang fra Hanehovedvej gennem bebyggelsen til stisystemet/ tunnelen ved Hundestedvej.

Som det fremgår af lokalplanen vil en stor del af lokalplanområdet blive udlagt til fællesområde for bebyggelsen. Der vil blive stillet krav om oprettelse af en grundejerforening som efterfølgende tager skøde på fællesarealet med pligt til vedligeholdelse/pleje af arealet.

Grundejerforeningen vil blive krævet stiftet når byrådet beslutter det.

Den kommende bebyggelse kan opdeles i etaper. Byggemodning og byggeri i de enkelte etaper påbegyndes alt efter salget af de enkelte ejendommene eller i øvrigt som kommunalbestyrelsen bestemmer.

## **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 er gældende.

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 er kommet indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning. I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der laves mindre ændringer af det forslaget.

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. Er 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 høringens start, bortfalder forslaget.

### **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 offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Det gælder også, selv om det ikke er i overensstemmelse 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.

Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun ske ved at lave 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.

Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens regler.

## Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til parcelhusbebyggelse samt tæt lav boligbebyggelse udført som en sluttet gårdbebyggelse,
- 1.2 at sikre, at udstykning inden for området kun foretages på baggrund af en retningsgivende udstykningsplan,
- 1.3 at sikre, at boligbebyggelsen gennem sin udformning og placering afrunder den eksisterende bebyggelse som findes på Hanehoved og derved understreger bydelens særlige placering på et bakke-  
drag,
- 1.4 at sikre, at der kan opføres træhuse i en del af lokalplanområdet,
- 1.5 at sikre, at der etableres et stort grønt område som friholder den markante bakkeskråning, der løber gennem området,
- 1.5 at beplantning herunder beplantningsbælter foretages på baggrund af en samlet beplantningsplan,
- 1.6 at der etableres støjvold til afskærmning af trafikstøjen fra Hundestedvej.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og er afgrænset som vist på kortbilag 1. Området omfatter følgende matrikelnumre af Evetofte by, Melby:

2b, 2f, 2g, 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø,

2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am og 2an

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C, se kortbilag 1

### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Område A

Områdets anvendelse fastlægges til tæt lav boligbebyggelse ("gårdbebyggelse").

Ved udstykning af de enkelte boliger må der kun forefindes én bolig til én familie på hver ejendom.

Område B:

Områdets anvendelse fastlægges til åben lav boligbebyggelse.

Ejendomme inden for området må kun bestå af én bolig for én familie.

Område C (matr.nr. 2 b):

Anvendelsen fastlægges til grønt område (fællesareal), med mulighed for etablering af legeplads, bålplads el.lign.

Det grønne område danner kiler ind i parcelhusområdet. Den nøjagtige afgrænsning af fællesarealet fremgår af kortbilag 2.

### § 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Område A:

Udstykning kan kun ske på baggrund af et godkendt udstykningsforslag der ligger til grund for den samlede gårdbebyggelse jf. Byggelovens §10 A.

- 4.2 Ved videre udstykning til enkelte boliger skal der sikres et passende udenomsareal til hver enkelt bolig.



Mindstegrundstørrelsen inklusiv andel af fællesareal fastsættes til minimum 400 m<sup>2</sup>.

4.3 Der skal i forbindelse med udstykning redegøres for grundstørrelser, eventuelle andele i fællesareal, fremtidig anvendelse af arealerne herunder selvstændige lodder til placering af udenomsbygninger m.v.

4.4 Område B:  
Der kan ikke foretages udstykning eller arealoverførsel inden for området.

4.5 Område C:  
Området kan ikke udstykkes.

### § 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 Der er udlagt vejarealer som vist på kortbilag 2.

5.2 Stamvejene i lokalplanområdet er udlagt i en bredde af 8 meter, og sidevejene er udlagt i en bredde af min. 7 meter.

Kørebanerne asfalteres i min. 5 meters bredde med kantsten. Rabatter skal være tilsået med græs.

5.3 På vejene Gl. Evetoftevej, Hanevænget, Hanetofte og Hanestien, udlægges der vejret for ejendommene der grænser op til de enkelte veje.

5.4 Stierne i parcelhusområdet (område B), og stien til stitunnelen ved Hundestedvejen er udlagt i 5 meters bredde som vist på kortbilag 2, og skal asfalteres i en bredde af 2,5 meter.

Rabatter skal være tilsået med græs.

5.5 Stien langs Gl. Evetoftevej er udlagt i 3,5 meters bredde og asfalteres i en

bredde af 2,5 m. Der skal sikres 1 meter rabat mellem stien og vejen.

5.6 Øvrige stier udlægges i en bredde af 3 meter, og skal anlægges med en 1,3 meter bred grusbefæstelse og rabatter skal være tilsået med græs.

5.7 Veje og stier må ikke uden byrådets tilladelse lukkes med bomme eller andet der kan hindre den naturlige færdsel

### § 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal fremføres i jorden.

6.2 Tag- og overfladevand skal ledes til regnvandsledning. Det er dog tilladt at opsamle regnvand til brug ved havevanding m.v.

### § 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

7.1 Langs Hundestedvej fastlægges en byggelinie på 50 meter fra vejmidte.

7.2 Langs Hanehovedvej fastlægges en byggelinie på 10 meter fra vejskel. Udhus kan dog placeres efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser herom.

7.3 Langs området øvrige veje fastsættes en byggelinie på 5 meter fra vejskel.

Særlig for område A:

7.4 Bebyggelsen i delområde A skal som udgangspunkt placeres som vist på kortbilag 2. Den endelig placering vil blive fastlagt i forbindelse med et konkret projekt.

For den vestligste gårdbebyggelses vedkommende kan man på baggrund af et konkret projekt undlade at opføre den

sydlige længe parallelt med Hanehovedvej (se kortbilag 2).

Byrådet tager i givet fald stilling til et eventuelt projekt hvor sydlængen undlades, og forbeholder sig ret til at stille krav til dette projekt.

- 7.5 I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, skal der redegøres for placeringen af udenomsbygninger herunder carporte og udhuse.

Særlig for område B:

- 7.6 Al bebyggelse skal placeres med hovedydermure og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang.
- 7.7 Garager, udhuse, småbygninger, cykelskure og lignende kan placeres på anden vis under iagttagelse af, at de harmonerer med de omkringliggende bygninger og området i øvrigt.
- 7.8 Ved ansøgning om byggetilladelse til nyt beboelseshus skal der gøres rede for hvor en fremtidig garage eller carport kan placeres på ejendommen.

## § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Område A:

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt gårdparcel må ikke overstige 35. Ved videreudstyknings af de enkelte boligenheder kan der tillades en højere bebyggelsesprocent.
- 8.2 Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.
- 8.3 Bygningshøjden for gårdbebyggelsen må ikke overstige 7,5 meter fra et af kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan.

- 8.4 Tage skal udføres som traditionelt symmetrisk saddeltag med en taghældning på 45 grader. Valm tillades ikke.

- 8.5 Tagbelægning skal fremstå som tagsten af tegl eller beton i røde, brune eller mørke nuancer. Nuancen må dog ikke virke afstikkende i forhold til omgivelserne. Kommunalbestyrelsen vurderer i hvert enkelt tilfælde en farves egnethed. Der må ikke anvendes glacerede tagsten.

- 8.6 Der tillades ikke etablering af kviste, frontspids el.lign. på tagfladen som vender væk fra "gårdspladsen".

- 8.7 Bebyggelsens facader skal fremtræde som vandskuret, filset eller pudset mur. Murene skal fremstå i farverne hvid eller lys grå. Alternativt kan der anvendes gule eller røde teglsten med fyldte fuger. Mindre dele af facaderne og gavltrekanter kan beklædes med træ.

- 8.8 Vinduer i gårdbebyggelsen skal fremtræde som ensartede sprossevinduer. Undtaget er tagvinduer samt eventuelle større glaspartier i gavle.

- 8.9 Der må i området ikke opføres udestuer, individuelle carporte eller fritliggende enkelte udhuse.

- 8.10 Garager skal udformes som fælles garagebygning der fremtræder som en længe.

- 8.11 Udhuse skal udformes som en fælles udhusbygning der fremtræder som en længe.

- 8.12 Garage- og udhuse skal fremstå med samme facader som den enkelte gårdbebyggelse, eller træbeklædt.

Område B:

- 8.13 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

- 8.14 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 8.15 Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 meter fra et af Byrådet godkendt niveauplan.
- 8.16 Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en taghældning mellem 20 og 45 grader. Tage må udføres med valm. Der må ikke være ensidig taghældning.
- 8.17 Tagbelægning skal fremstå som tagsten af tegl eller beton i røde, brune eller mørke nuancer. Nuancen må dog ikke virke afstikkende i forhold til omgivelserne. Byrådet vurderer i hvert enkelt tilfælde en farves egnethed. Der må ikke anvendes glacerede tagsten.
- 8.18 Bebyggelsens facader skal fremtræde som vandskuret, filset eller pudset mur. Alternativt kan der anvendes gule eller røde teglsten samt træ.
- 8.19 Udestuer, garager, carporte og udhuse kan opføres i træ med anden tagbeklædning og taghældning end nævnt i §8.5. Byrådet vurderer i hvert enkelt tilfælde hvorvidt et tagmateriale kan indpasses i området.
- Fælles for område A og B:
- 8.20 Der må ikke anvendes reflekterende eller blanke tag- og facadematerialer inden for området.
- 8.21 Udvendigt træværk, herunder bygnings-sider, skal males/træbeskyttes i jordfarver, som ikke virker afstikkende i forhold til omgivelserne. Byrådet vurderer i hvert enkelt tilfælde en farves egnethed.
- 8.22 Der må inden for området ikke opsættes ikke opsættes nogen form for master, antenner herunder parabolantennener, rørantennener eller lignende, hvor højden overstiger 1,8 meter fra terræn.

Område C:

- 8.23 Der tillades ikke opførelse af nogen form for bebyggelse inden for området. Undtaget herfra er dog etableringen af støjvold, legeplads, bålplads m.m. Byrådet vurderer i hvert enkelt tilfælde indpasningen af ovennævnte anlæg set i relation til områdets status af grønt fællesområde.

Ved placering af legeplads eller lign. i nærheden af de 6 eksisterende parceller i lokalplanområdets østlige del, skal der forinden en eventuel godkendelse været foretaget en høring af ejerne af de 6 parceller.

**§9 Ubebyggede arealer.**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 9.

Område A:

- 9.1 Haverne til de enkelte boliger skal i den enkelte gårdbebyggelse beplantes med ens hække i disses afgrænsning mod nabo og fællesarealer.
- 9.2 I en afstand af op til 5 meter fra facaderne må hækkenes højde være max. 1,80 meter. Hække der står længere fra facaderne må ikke være mere end 1,40 meter høje.

Område B:

- 9.3 Hegn i naboskel, og skel mod veje og stier, skal etableres som levende hegn (hække og buskbeplantninger). Mod veje og stier skal hegnet placeres mindst 0,4 meter bag skel. Levende hegn skal være liguster, bøg, avnbøg, naur, tjørn eller fjelddribs.

For parcellerne matr.nr. 2f, 2g, 2æ, 2ø, 2ac, 2ad, 2ag, 2ah gælder det dog, at hegnet mod det grønne område skal være bukketørn, se i øvrigt §9.4.

Område C:

- 9.4 Det grønne områdes afgrænsning til parcelhusbebyggelsen skal beplantes

- med en ensartet 3 rækket hegnsplantning af buketorn som vist på kortbilag 3. Beplantningen af buketorn plantes på en lav jordvold (0,5 meter høj), der anlægges langs skellet til parcelhusområdet.
- 9.5 For at fastholde udsigten mod nord, må støjvolden langs Hundestedvej ikke beplantes med sammenhængende beplantning, men kun med grupper af løvfældende træer (eg og fuglekirsebær) og buske (slåen, hvidtjørn, alm. hyld og hunderose).
- 9.6 Ligeledes for at fastholde den åbne forbindelse mellem fjordlandskabet ved Roskilde Fjord og landskabet mod nord, må den eksisterende støjvold ikke forlænges mod vest. I stedet kan den forlænges mod syd (omtrent vinkelret på Hanehovedvej), og der skal anlægges en lokal støjvold ved den vestligste gårdbebyggelse som vist på kortbilag 2. Denne støjvold skal beplantes med en sammenhængende beplantning af løvfældende træer og buske af samme arter som nævnt i §9.5.
- 9.7 Fællesområdet skal fremstå som et åbent græsareal med naturpræg. Ved etablering af afgræsning med dyr kan opsættes lavt elektrisk hegn omkring området.
- Fælles for alle områder:
- 9.8 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.
- 9.9 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på ejendommene.
- 9.10 Inden for lokalplanens område må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af kølbåde og uindregistrerede køretøjer, containere, skurvogne, ombyggede skurvogne og containere.
- 9.11 Overkørsler må kun anlægges hvor disse er markeret på kortbilag 2. Der må kun være en overkørsel til hver parcel.
- 9.12 Der må ikke i området ske nogen form for oplag eller andet der frembyder ubehageligt skue, eller som på anden måde kan være til ulempe for de omboende.
- 9.13 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet.
- 9.14 Parkering skal ske på egen grund, og kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.
- 9.15 Belysning af veje og stier må ikke uden byrådets særlige tilladelse udføres som andet end parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 3,50 meter.
- 9.16 Græsrabatter langs veje og stier skal fremtræde velplejede med mindst 1 meter brede zoner af græs.
- 9.17 I græsrabatterne plantes opstammede træer. Til markering af boligvejenes afslutning i stamvejene plantes alm. ask og småbladet lind. Til markering af vendepladser, stikkrydsninger og parkeringspladser m.m. plantes paradisæble, alm. hæg og sejlerøn.
- Beplantningen må ikke placeres i oversigtsarealer eller på anden måde være til gene for den naturlige færdsel.
- 9.18 Der tillades ikke opsætning af ikke levende hegn i lokalplanområdet. Undtaget er dog læhegn i umiddelbar tilknytning til beboelseshusene samt eventuel mindre hegning i forbindelse med etablering af legeplads etc.

**§10 Fællesanlæg**

Planlovens §15, stk. 2, nr. 11

- 10.1 Særlig for område A:  
Ved ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være anlagt en fælles parkeringsplads med kørefast befæstelse til 6 biler. Der skal endvidere udlægges/reserveres parkeringsplads til yderligere 4 biler.
- 10.2 Ved ibrugtagning af ny bebyggelse skal de i §8.11 nævnte udhuse være etableret.

**§ 11 Etablering af afskærmning og beplantning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 12

- 11.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal de i §§9.1, 9.3, 9.4 samt 9.16 nævnte beplantninger være etableret og i god vækst.

Endvidere skal den i §9.6 nævnte støjvold være etableret.

**§ 12 Grundejerforening**

Planlovens §15, stk. 2, nr. 13

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendommene inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet beslutter det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 9.4 - 9.7 samt §9.16 nævnte beplantninger og fællesareal.
- 12.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.5 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på det i § 3 nævnte fællesareal.

- 12.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

**§ 13 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser**

Planlovens §15, stk. 2, nr. 16

- 13.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.46 for et boligområde nord for Hanehovedvej, april 2001, inden for lokalplanområdet.

Endvidere ophæves gyldigheden af servitutter og deklarationer som er i strid med planens bestemmelser.

**§14 Tilladelser fra andre myndigheder**

I forbindelse med anlæg af indkørsel fra parcel 31, kræves der en dispensation fra strandbeskyttelseslinien som administreres af Frederiksborg Amt, se kortbilag 2.

**§15 Tilsyn og dispensation**

- 15.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 15.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 15.3 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 22. januar 2002, og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 23. januar til den 23. marts 2002.

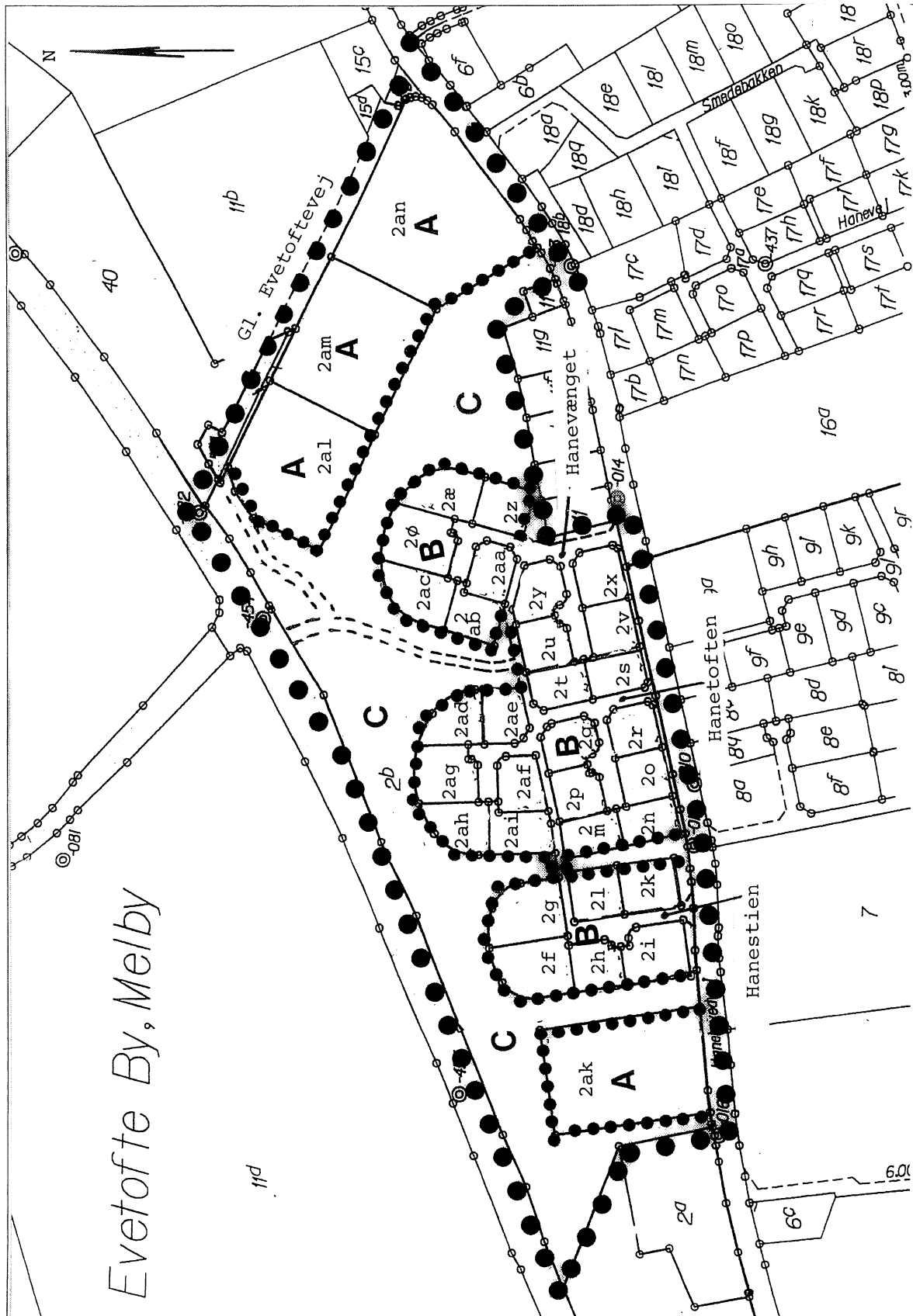
Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 24. april 2002.



Helge Friis  
borgmester



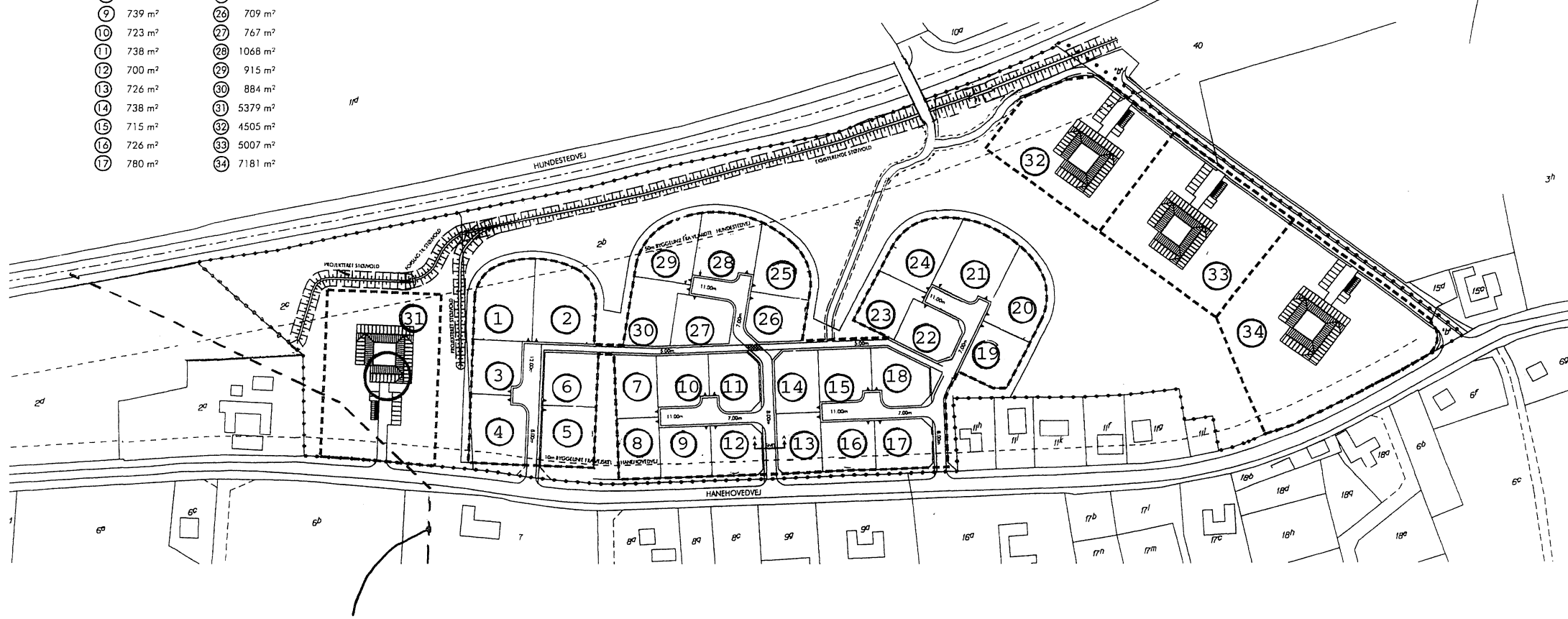
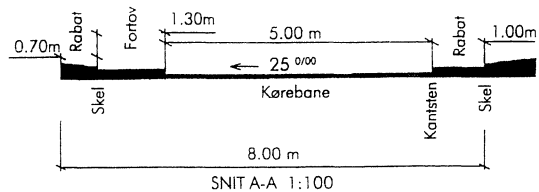
Michael Graatang  
kommunaldirektør



Kortbilag 1, Områdefægrænsning med delområder

Del nr.	Areal
1	1253 m <sup>2</sup>
2	1277 m <sup>2</sup>
3	732 m <sup>2</sup>
4	1074 m <sup>2</sup>
5	889 m <sup>2</sup>
6	774 m <sup>2</sup>
7	727 m <sup>2</sup>
8	712 m <sup>2</sup>
9	739 m <sup>2</sup>
10	723 m <sup>2</sup>
11	738 m <sup>2</sup>
12	700 m <sup>2</sup>
13	726 m <sup>2</sup>
14	738 m <sup>2</sup>
15	715 m <sup>2</sup>
16	726 m <sup>2</sup>
17	780 m <sup>2</sup>

Del nr.	Areal
18	772 m <sup>2</sup>
19	789 m <sup>2</sup>
20	979 m <sup>2</sup>
21	1279 m <sup>2</sup>
22	727 m <sup>2</sup>
23	719 m <sup>2</sup>
24	1011 m <sup>2</sup>
25	865 m <sup>2</sup>
26	709 m <sup>2</sup>
27	767 m <sup>2</sup>
28	1068 m <sup>2</sup>
29	915 m <sup>2</sup>
30	884 m <sup>2</sup>
31	5379 m <sup>2</sup>
32	4505 m <sup>2</sup>
33	5007 m <sup>2</sup>
34	7181 m <sup>2</sup>



Strandbeskyttelseslinie

- ..... LOKALPLANOMRÅDE
- DELOMRÅDE
- BYGGELINIE

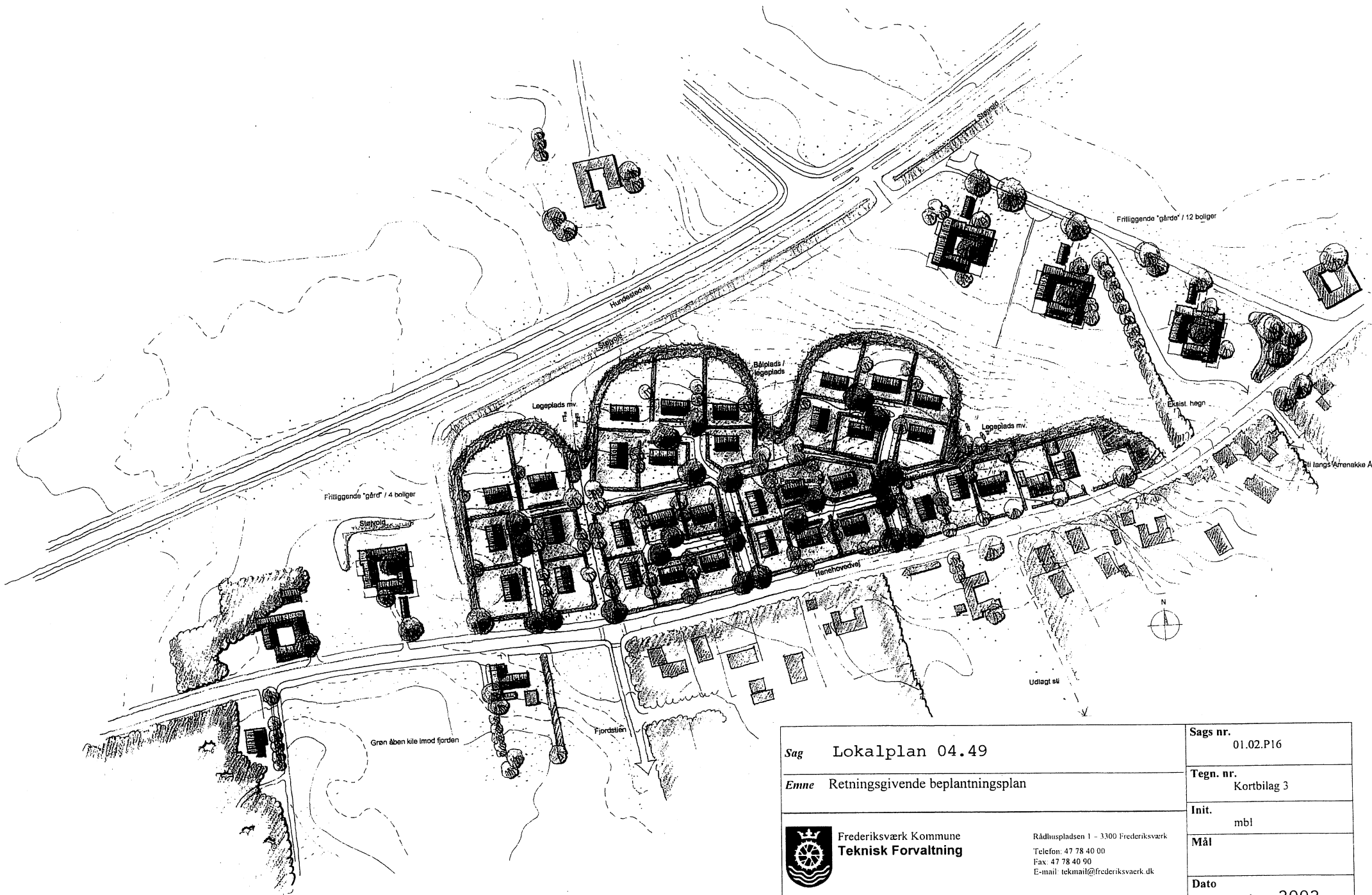
Sag	Lokalplan 04.49	Sags nr.	01.02 P16
Emne	Retningsgivende bebyggelsesplan	Tegn.nr.	Kortbilag 2
		Init.	IKL/TLA
		Mål	
		Dato	Maj 2002




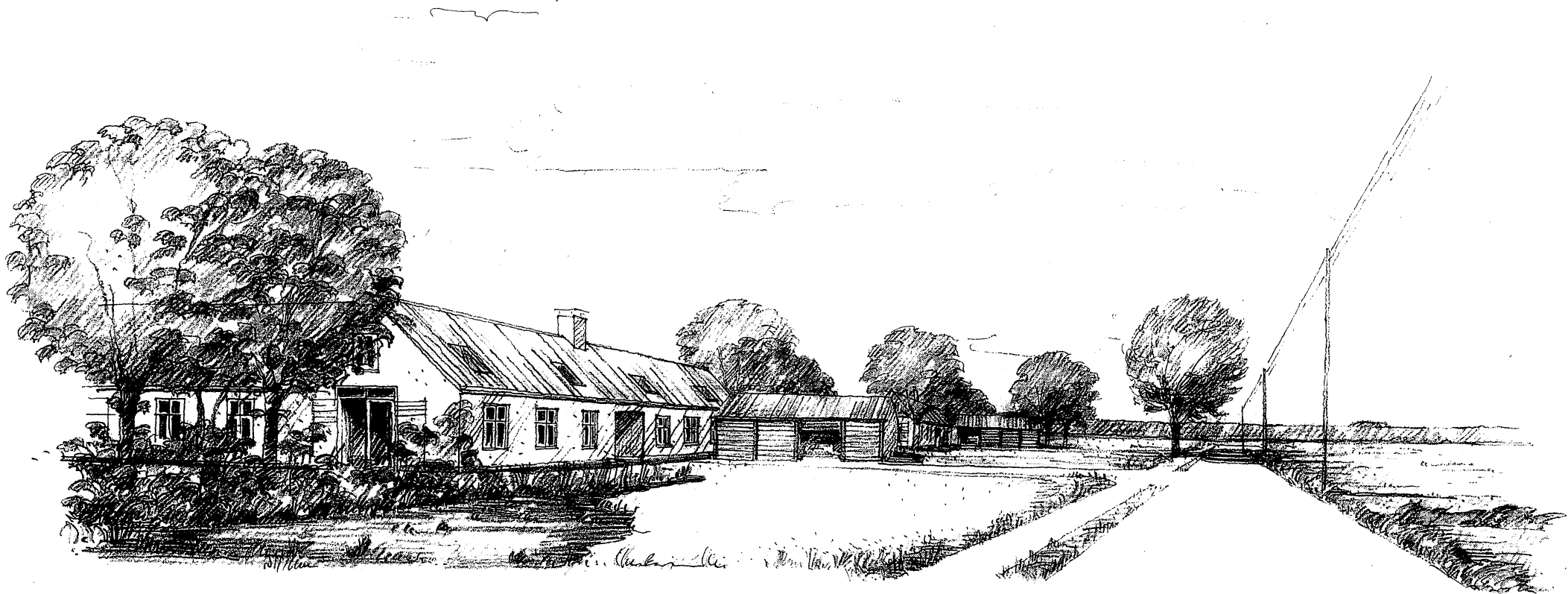
**Frederiksværk Kommune**  
Teknisk forvaltning

Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk  
Telefon: 47 77 10 22  
Fax: 47 77 02 13  
E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk





<i>Sag</i> Lokalplan 04.49	<i>Sags nr.</i> 01.02.P16
<i>Emne</i> Retningsgivende beplantningsplan	<i>Tegn. nr.</i> Kortbilag 3
 <b>Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning</b>	<i>Init.</i> mbl
	<i>Mål</i>
	<i>Dato</i> Maj 2002
Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	



<p><i>Sag</i> Lokalplan 04.49</p>	<p><b>Sags nr.</b> 01.02 P16</p>
<p><i>Emne</i> Udsnit af østlig gårdbebyggelse</p>	<p><b>Tegn. nr.</b> Kortbilag 4</p>
<td data-bbox="1892 1390 2152 1442"> <p><b>Init.</b> mbi</p> </td>	<p><b>Init.</b> mbi</p>
<td data-bbox="1892 1442 2152 1506"> <p><b>Mål</b></p> </td>	<p><b>Mål</b></p>
<td data-bbox="1892 1506 2152 1556"> <p><b>Dato</b> Maj 2002</p> </td>	<p><b>Dato</b> Maj 2002</p>



Frederiksværk Kommune  
Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk  
Telefon: 47 78 40 00  
Fax: 47 78 40 90  
E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk