

Lokalplan 04.64

For en boligbebyggelse i Tscherningsgade

Juni 2007



**Frederiksværk-Hundested
Kommune**

**Frederiksværk-Hundested Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk-Hundested Kommune.

Oplag: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik i samarbejde med Tvilum Landinspektørfirma A/S.
Sag nr. 2007/00509

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Hvorfor laver vi en lokalplan?	7
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?.....	7
Lokalplanens retsvirkninger	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 Grundejerforening	12
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	12
§ 13 Tilsyn og dispensation.....	12
Vedtagelsespåtegning.....	12

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning

Kortbilag 2: Situationsplan

Kortbilag 3: Facader

Kortbilag 4: Snit

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Der er konstateret behov for flere mindre boliger i centrum af Frederiksværk. Da bycentrum stort set er fuld udbygget, må etableringen af disse boliger ske i eksisterende bydele. Denne lokalplan skal give mulighed for etablering af et mindre tæt-lavt byggeri på Tscherningsgade. Byrådet har den 2. maj 2006 givet principiel tilladelse til at nedrive eksisterende bygninger, og opføre nyt samlet byggeri med en bebyggelsesprocent på op til 44, hvilket udløser et kommuneplantillæg og denne lokalplan.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 10 boliger på Tscherningsgade. Lokalplanen skal sikre, at byggeriet tilpasses det eksisterende boligkvarteret i stil, farve- og materialevalg.

Boligerne fordeles i tre 1½ plans bygninger. Alle boligerne er som udgangspunkt tænkt indrettet med vandret lejlighedsskel og bliver dermed i et plan og har uvendig indgang. Trapperne til 1. salen udføres som en åben konstruktion i galvaniseret stål. Lejlighederne i stueetagen får råderet over en lille have. Der etableres desuden parkeringsplads samt et fælles haveanlæg inden for lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet indeholder i øjeblikket to matrikler. På hver af de to matrikler ligger et én-familiehus med tilhørende udhuse, garager og lignende. Husene har indkørsel fra Tscherningsgade.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Lokalplanen følger regionplanens bestemmelser.

Kommuneplan 2001-2012 samt Kommuneplan 2005

Projektet er i strid med rammebestemmelserne for lokalplanområdet for så vidt angår bebyggelsesprocenten. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 20, der har følgende rammebestemmelser:

4.47 Boligbebyggelse i Tscherningsgade

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg og mindre dagligvarebutikker,
- b. at bruttoetagearealet for de enkelte dagligvarebutikker ikke må være større end 250 m²,
- c. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 44,
- d. at bebyggelse ikke må være højere end to etager uden udnyttelig tagetage,
- e. at områdets karakter som gammelt købstadsvillakvarter bliver bevaret både gennem områdets og bygningernes anvendelse og udseende.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde II, og er i Kommuneplanen underlagt følgende bestemmelser:

Støjzone II (mellem 45 og 50 dB) Nye lokalplaner, der gælder for området, skal sikre, at der i området kan udlægges nye arealer til: Blandet bolig- og erhvervsbyggeri. Centerområder. Eta-geboliger. Tæt lav boligbebyggelse, hvor bebyggelsen ved sin udformning og placering er medvirkende til at sænke støjniveauet i de rekreative udearealer til et niveau svarende til zone

III – denne effekt skal dokumenteres. Byrådet kan stille krav om støjdemning af nye boliger i området.

Der er foretaget støjberegninger inden for lokalplanområdet. Beregningerne påviser, at der ikke vil forekomme støj over de tilladte grænseværdier og at det derfor ikke vil være nødvendigt med støjdempende foranstaltninger.

Lokalplaner

Området er dækket af Lokalplan 04.30 fra april 1996. Lokalplan 04.30 aflyses for den del af området, der er omfattet af denne lokalplan.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan. Området forsynes fra Kappelhøj Vandværk.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan 2001-2009. Der er ikke planlagt ændringer i områdets afløbsforhold i planperioden.

Varmeforsyning

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

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet 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 regionerne 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. Butiksstrukturen bliver heller ikke påvirket af lokalplanen.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering, og der er ikke fundet grundlag for at udarbejde en miljøvurdering.

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 § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Sophienborg Nordsjællandsk Folkemuseum.

Folkemuseet har meddelt, at det ikke er nødvendigt med forundersøgelser.

Servitutter

Der er tinglyst følgende servitutter på de berørte ejendomme:

Matr.nr. 44e Frederiksværk Markjorder

05.12 1980 Dok om fjernvarme/anlæg mv.

11.08 1983 Dok om fjernvarme/anlæg mv.

01.07 1996 Lokalplan nr. 04.30.

Matr. nr. 44g Frederiksværk Markjorder

11.08 1983 Dok om fjernvarme/anlæg mv.

01.07 1996 Lokalplan nr. 04.30.

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, aflyses lokalplan nr. 04.30 på de to matrikler.

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 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 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. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer, fastsætter følgende regler for området.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for en ny tæt-lav bebyggelse i lokalplanområdet. Den skal:

- 1.1 Give mulighed for at etablere en tæt-lav bebyggelse på Tscherningsgade.
- 1.2 Sikre at den nye bebyggelse tilpasses områdets udseende og karakter.
- 1.3 Indføre ændrede bestemmelser for den tilladte bebyggelsesprocent i lokalplanområdet.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 44e og 44g Frederiksværk Markjorder, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området skal anvendes til boligformål til helårsbenyttelse samt tilhørende udhuse, have- og parkeringsanlæg.
- 3.2 Der må ikke opføres nogen form for carporte, garager, udestuer, overdækninger eller lignende.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Matriklerne 44e og 44g Frederiksværk Markjorder skal sammenlægges til én ejendom, der ikke senere må udstykkes.
- 4.2 Bebyggelsen kan opdeles i lejligheder til helårsbenyttelse.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Lokalplanområdet har overkørsel til Tscherningsgade, se kortbilag 2.
- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3 Nyt byggeri skal placeres i skel ud mod Tscherningsgade.
- 5.4 Der skal inden for lokalplanområdet etableres parkeringsareal svarende til 1½ p-plads pr. bolig. Mindst 2 parkeringspladser skal være handicappladser, jf. DS 3028.

- 5.5 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til ”Tilgængelighed for alle DS 3028”.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Bebyggelsen skal tilsluttes den kollektive varmforsyning eller opføres som lavenergi efter gældende regler.
- 6.2 Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig kloak.
- 6.3 El-ledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Boligbebyggelsen skal placeres med facaden i skellet ud mod Tscherningsgade.
- 7.2 Boligbebyggelsen kan placeres ned til 1 meter fra naboskel mod nord, hvis brandmæssige bestemmelser er overholdt.
- 7.3 Ny boligbebyggelse skal placeres efter principperne vist på kortbilag 2.
- 7.4 Øvrige anlæg, herunder skure, parkeringspladser og haveanlæg skal etableres efter principperne vist på kortbilag 2

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelsen må ikke overstige 44 for lokalplanområdet som helhed. Ud over de 44% boligbebyggelse kan der opføres trappetårne. Udhuse kan opføres efter gældende regler.
- 8.2 Boligbebyggelsen skal opføres som tæt-lav bebyggelse i 1½ plan med vandret eller lodret lejlighedsskel.
- 8.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.
- 8.4 Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.
- 8.5 Boligbyggeriet skal opføres som 3 bygninger, som får karakter af selvstændige ejendomme.
- 8.6 Udvendige bygningssider skal fremstå i røde eller gule teglsten eller pudset og malet væg i farverne rød, gul og hvid samt nuancer heraf. Mindre bygninger, som for eksempel udhuse kan opføres med træbeklædning i farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- 8.7 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som symmetrisk sadeltag uden valm med en hældning mellem 40 og 50 grader. På udhuse, kan der tillades tage med ensidig taghældning.

- 8.8 I tagfladen mod sydvest (havesiden) må kun isættes vinduer i tagfladen, f.eks. veluxvinduer. I tagfladen mod nordøst (gadesiden) må også isættes kviste i henhold til bestemmelserne i bygningsreglementet.
- 8.9 Tagbelægning skal fremstå med teglsten, betontagsten, eternitplader eller skiffer i farverne rød, brun, sort, grå eller blandinger heraf. Udhuse, herunder cykelskure og affaldsskure med mere kan belægges med pap.
- 8.10 Adgangen til 1. sal skal ske via udvendige trapper, f.eks. i galvaniseret stål med trin udført som rist med spildbakker.
- 8.11 Når byggeriet er etableret, kan det opdeles i lejligheder efter gældende regler.
- 8.12 Der må etableres op til 10 lejligheder.
- 8.13 Der kan tillades antenner opsat på bygninger, hvis det er til brug for fællesantenne for det samlede byggeri. Parabolantenner og lignende kan opsættes på bygningen mod vest (have), men må ikke opsættes over tagryggen af beboelsesbygningen.
- 8.14 Bebyggelsen skal så vidt muligt udføres handicap- og ældrevenligt, ifølge "Tilgængelighed for alle DS 3028". Der er ikke krav om elevator.

§ 9 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til eksisterende naturligt terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 meter. Der kan tillades terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, hvis det sker efter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan.
- 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 og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, 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 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal så vidt muligt anlægges handicap- og ældrevenligt, jf. "Tilgængelighed for alle DS 3028".

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af "Lokalplan 04.30 for et område øst for Jernbanegade" for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.
- 10.2 Bestemmelser i deklamationer og servitutter, der er i strid med denne lokalplanen, ophører med at have gyldighed efter vedtagelsen af lokalplanen.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 11.1 Der skal oprettet en grundejer-/ejerforening, som alle ejere af boliger inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af.
- 11.2 Grundejer-/ejerforeningen skal oprettes når mindst 2/3 af lejlighederne er solgt eller når Frederiksværk-Hundested Kommune kræver det.
- 11.3 Grundejer-/ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af parkeringsareal, fællesarealer og fælles bygninger.
- 11.4 Frederiksværk-Hundested Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1 Inden boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme med mindre byggeriet opføres som lavenergi efter gældende regler.

§ 13 Tilsyn og dispensation

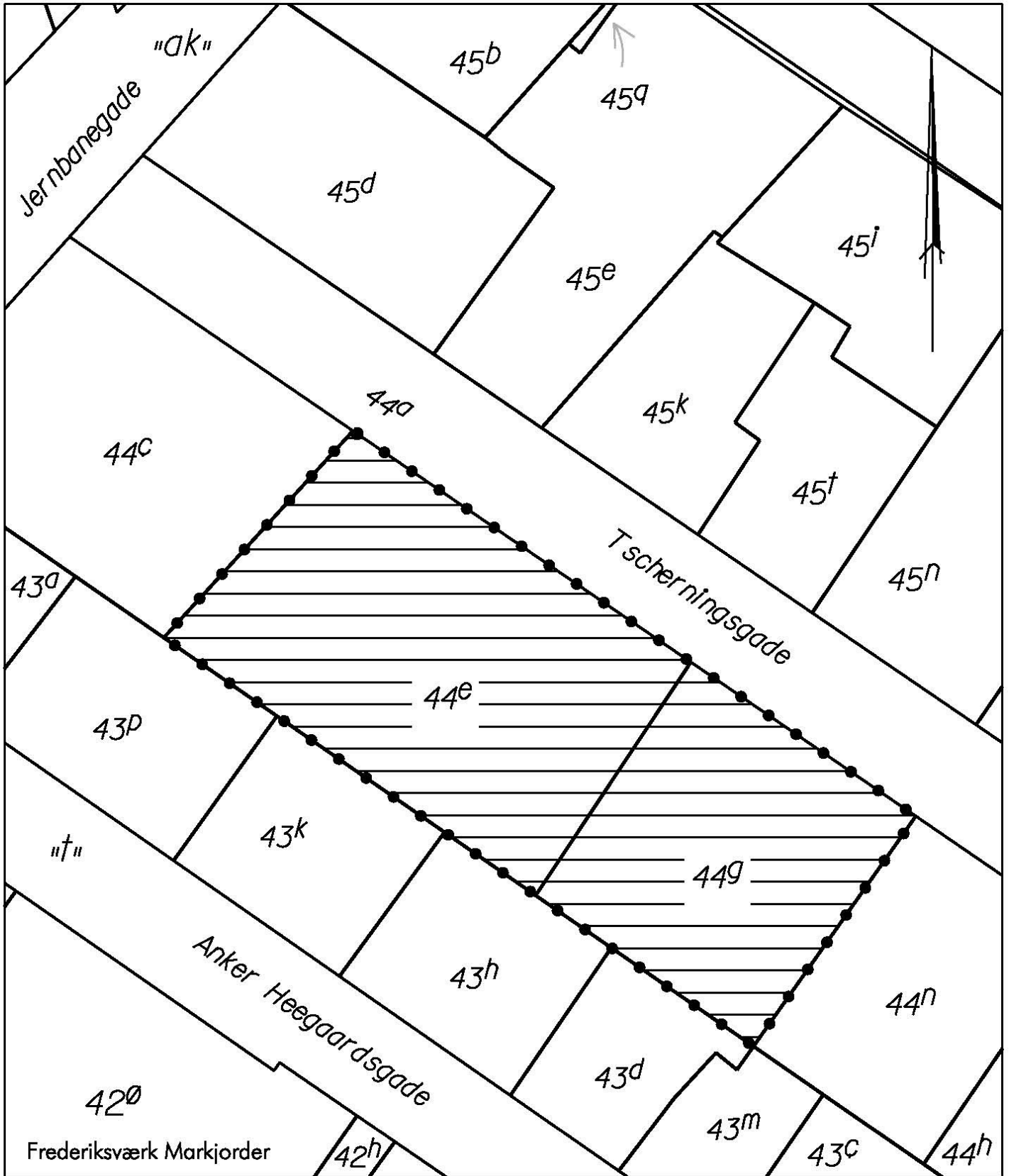
- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

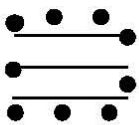
Denne lokalplan blev vedtaget som forslag til lokalplan 04.64 af Frederiksværk Byrådet den 20. februar 2007. Forslaget har været offentligt fremlagt fra 28. februar til den 25. april 2007. Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.64 for Tscherningsgade, af Frederiksværk-Hundested Byråd den 12. juni 2007.

Helge Friis
borgmester

Michael Graatang
kommunaldirektør



Signaturer:



Lokalplanområde

KORTBILAG NR. 1
Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 04.64
Tscherningsgade

Målforshold 1:500
Dato 8/1-2007

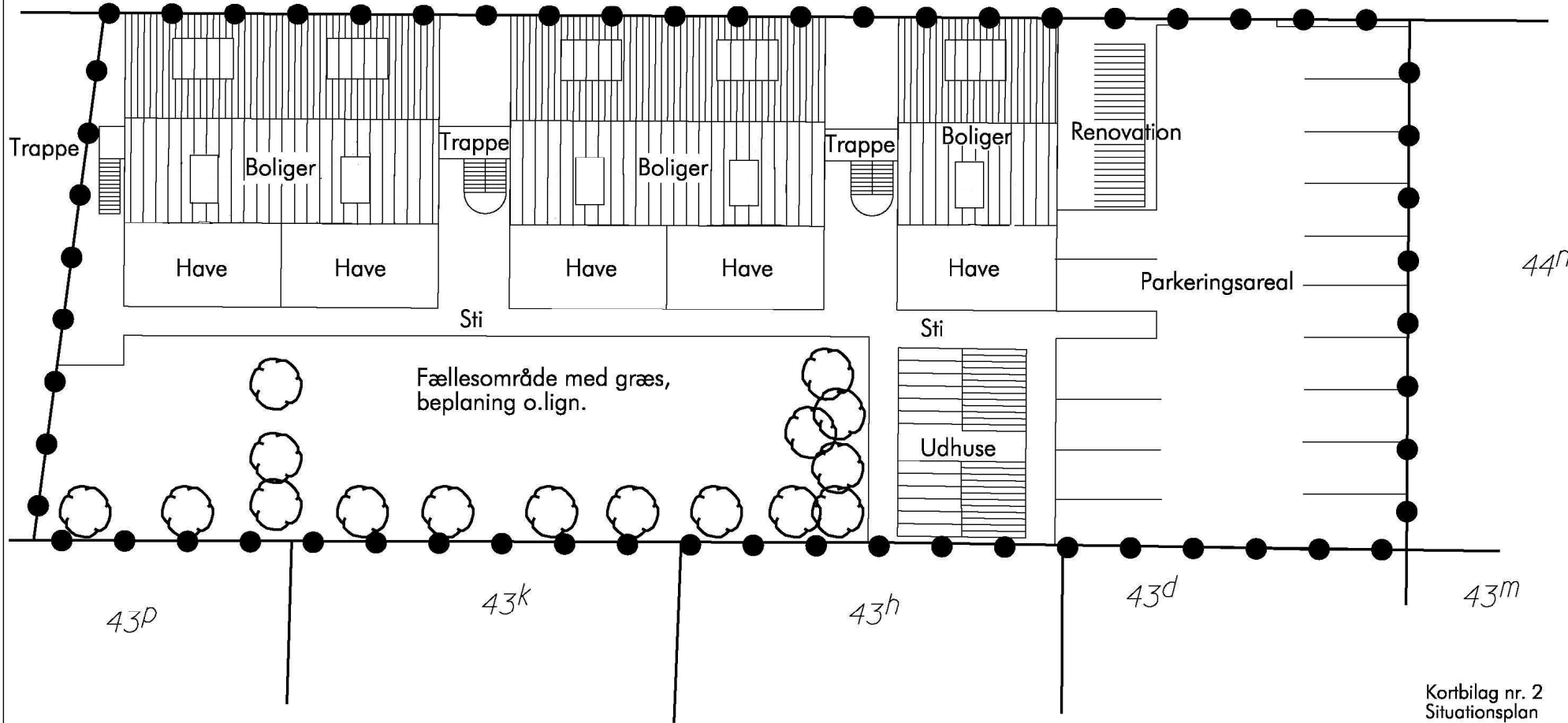
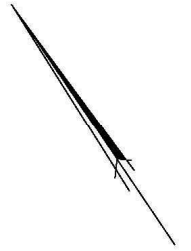
45^e

45^k

45^t

44^d

Tscherningsgade



44ⁿ

43^p

43^k

43^h

43^d

43^m

Kortbilag nr. 2
Situationsplan

Lokalplan nr. 04.64
Tscherningsgade

Dato: 22/5-2007

