



Lokalplan 05.11

for et boligområde ved Bakkegårdsvej

Maj 2001



**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 250 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i samarbejde arkitekt Otto Krarup Hansen, Krarup Hansen & Sperling, Stengade 51, 3000 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	
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 5
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 9
§ 6 Ledningsforhold	side 9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side 9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side 10
§ 9 Ubebyggede arealer	side 10
§10 Fællesanlæg	side 11
§11 Etablering af afskærmning og beplantning	side 11
§12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side 11
§13 Tilladelser fra andre myndigheder	side 11
§14 Tilsyn og dispensation	side 11
Vedtagelsespåtegning	
Vedtagelsespåtegning	side 12
Bilag	
Kortbilag 1 områdefærdig afgrænsning	
Kortbilag 2 retningsgivende bebyggelsesplan	
Kortbilag 3 retningsgivende beplantningsplan	
Kortbilag 4 opstalter af bebyggelse	
Kortbilag 5 perspektiv af bebyggelse set fra Bakkestien	
Kortbilag 6 isometri af bebyggelse	
Kortbilag 7 retningsgivende beplantningsplan	

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. 12.000 m² som ønskes bebygget med 4 punkthuse. Derudover foretages en om- og tilbygning til den eksisterende bygning således at den kommer til at fremstå i 2 etager med udnyttet tagetage.

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i op til 2 etager med udnyttet tagetage, samt at sikre at bebyggelsen indpasses i området med dens nære beliggenhed til Bakkestien og udsigtspunktet på den tidligere magasingrund.

Der indarbejdes i lokalplanen bestemmelser om at bebyggelse, anlæg af veje samt stier, beplantning m.v. kun kan ske på baggrund af en retningsgivende bebyggelsesplan.

Offentlighedens adgang til udsigtspunktet via Bakkegårdsvej sikres, og forsat færdsel på Bakkestien vil ikke blive hindret af denne lokalplan.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 1997

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

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 kommuneplanen når tillæg nr. 14 hertil er blevet vedtaget:

En lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
- at bebyggelse kan opføres i op til 2 etager med udnyttelig tagetage,
- at bebyggelse på området kun sker på baggrund af en retningsgivende bebyggelsesplan,
- at bebyggelse gennem udlæg af grønne områder sikres et åbent præg, og offentlighedens adgang til Bakkestien og udsigtspunktet ligeledes sikres ved udlæg af stier,
- at beplantning herunder beplantningsbælter, kun foretages på baggrund af en samlet beplantningsplan,

- f. at områdets støjbelastning undersøges nærmere før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, jf. kommuneplanens generelle bemærkninger vedr. støj.

Fredning

En del af lokalplanområdet er nævnt i Overfredningsnævnets kendelse af 24/9-1945 ("Bakkestifredningen"). Det drejer sig om den nuværende matr.nr. 71 b, hvorpå der indtil 1982 var beliggende et af i alt 5 krudtmagasiner lokaliseret langs Bakkestien. Disse krudtmagasiner oppebar en 100 alens brandbeskyttelseslinie som bortfaldt ved nedrivning.

Deklarationer

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

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan. Området vandforsynes fra De Kommunale Værker.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, område-nummrene 318 og 319, kloakeret område.

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Frederiksværk Kommunes varmforsyningsplan er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme).

Fællesantenneanlæg

Der forefindes hybridnet i området. Der ikke tilslutningspligt til hybridnettet.

Støjforhold

I henhold til Kommuneplan 1994 - 2006 er lokalplanområdet beliggende i støjbegrænsningsområde II, hvor området må anvendes til støjfølsom anvendelse, dog ikke åben lav boligbebyggelse.

Støjpåvirkningen af lokalplanområdet kunne på baggrund af målinger i 1993 opgøres til max. 55 dB(A), som ved undersøgelse af fir-

maet Acoustica i januar 2000 er nedbragt til under 50 dB (A).

Vejledning nr. 5, november 1984, Ekstern støj fra virksomheder, angiver, at etageboligområder højst må påvirkes af en støjbelastning på max. 40 dB (A) om natten.

Vejledning nr. 3, 1996, Supplement til vejledning om ekstern støj fra virksomheder giver mulighed for at give et tillæg på 10 dB (A) til bestående virksomheder med bynær placering. På baggrund af Stålvalseværkets bynære placering er støjkravene til den kommende bebyggelse overholdt.

Støjen fra Stålvalseværket er siden 1994 nedbragt væsentligt, og denne tendens forventes at fortsætte også i fremtiden. Det er derfor ikke nødvendig med yderligere undersøgelser om støjpåvirkningen.

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 butikscentre.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et område som er beliggende i Frederiksværk by og omgivet af bebyggelse. Lokalplanområdet indgår ikke i et direkte samspil med kystlinien, og en kommende bebyggelse med en bygningshøjde på max. 8,5 meter vurderes ikke i synlig grad at påvirke kystlinien visuelt.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om naturbeskyttelse

Planen 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 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 smukt beliggende ved Bakkestien, og fremstår i dag mestendels som et grønt område med umiddelbar tilknytning til Bakkestien (mod vest) og udsigtspunktet beliggende på den gamle "Magasingrund" (matr.nr. 71 b) som er en del af lokalplanområdet.

Der er på Magasingrunden opstillet bænke hvor man kan nyde udsigten over Frederiksværk og Halsnæs.

Udsigtspunktet er flittigt besøgt ligesom Bakkestien er et yndet mål for gåture, og bruges tillige daglig som en naturlig stiforbindelse mellem Magleblik, Kregme og selve Frederiksværk by.

Arealet umiddelbart vest for lokalplanområdet og er underlagt den såkaldte "Bakkestifredning" helt tilbage fra 1945. Der er i fredningen bestemmelser om at der ikke må bebygges, opsættes plankeværker m.m. på arealet ligesom der ikke må forefindes beplantning som kan hindre fri udsigt fra Bakkestien.

Der er fra flere sider, herunder fra Danmarks Naturfredningsforening, yttret ønske om at få moderniseret den gamle fredning, således at man kan få nogle mere moderne og tidssvarende bestemmelser for Bakkestiens forløb til Kregme. Herunder at genskabe og sikre muligheden for udsigt over fjord og by som det oprindeligt var tiltænkt i den gamle fredning.

Lokalplanområdet er i dag bebygget med en enkelt større bygning som har rummet ungdomsboliger og som tidligere har været anvendt som tøjfabrik ved navnet Slackson.

Ombygningen af den tidligere fabrik til ungdomsboliger blev foretaget i 1981, hvor en selvejende institution efterfølgende stod for driften af ungdomsboligerne.

Ungdomsboligerne blev endelig nedlagt i februar 1999, hvorefter bygningen har stået tom.

Som det fremgår af lokalplanen vil en stor del af lokalplanområdet blive udlagt til fællesområde for bebyggelsen, herunder Magasingrunden. Der vil via en stiforbindelse fra Bakkegårdsvej til Magasingrunden fortsat være mulighed for offentlig adgang til dette areal. Arealet vil i øvrigt stort set blive friholdt for bebyggelse og anlæg med en meget lille undtagelse som fremgår af kortbilag 3 i lokalplanen.

Friarealerne vil blive indrettet og beplantet således, at arealet indgår visuelt som en del af et parkrum. Bebyggelsens punkthus danner grønne kiler mellem husene som derved understreger bebyggelsens karakter af parkbebyggelse. De store græsflader har engkarakter og på udvalgte steder suppleres med markante rumdannende trægrupper og solitære træer under hensyn til bygningernes udsyn og forholdet til ønsket om at træerne skal give læ for vestenvinden. Langs tilkørselsvejen og den offentlige sti udføres allébeplantning og på udvalgte steder plantes frugttræer samt træer og buske der tiltrækker et rigt fugleliv.

I medfør af Lov om ejerlejligheder skal der i forbindelse med bebyggelsen oprettes en lejerforening som skal forestå driften og vedligeholdelsen af bygningerne og fællesarealerne.

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.

Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Lokalplanen fortrænger i de fleste tilfælde de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

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

Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål med op til max. 36 boliger,
- 1.2 at bebyggelse kan opføres i op til 2 etager med udnyttelig tagetage,
- 1.3 at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 27,
- 1.4 at bebyggelse på området kun sker på baggrund af en retningsgivende bebyggelsesplan,
- 1.5 at bebyggelse gennem udlæg af grønne områder sikres et åbnet præg, og offentlighedens adgang til Bakkestien og udsigspunktet ligeledes sikres ved udlæg af stier,
- 1.6 at beplantning herunder beplantningsbælter, kun foretages på baggrund af en samlet godkendt beplantningsplan,

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Markjorder:

7 t, 7 x og 71 b samt en lille del 7 a
Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

Områdets anvendelse fastlægges til etageboligbebyggelse med fælles friarealer/grønninger.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

Der tillades kun udstykning til ejerlejligheder inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der udlægges nye vejarealer som vist på kortbilag 2. Forinden skal der forelægges vejmyndigheden et vejprojekt til godkendelse.

- 5.2 Nye veje udlægges i en bredde af 8 meter, og befæstes i en bredde af 5 meter. Rabatter skal være tilsået med græs.

- 5.3 Stier skal udlægges i 3 meters bredde med 1,5 meter befæstet areal og mindst 0,5 meter rabat i hver side.

Rabatter skal være tilsået med græs.

- 5.4 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 faskiner. 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 skellet mod Bakkestien fastlægges en byggelinie på 5 meter fra skel.

- 7.2 Kommende bebyggelse skal placeres i henhold til den retningsgivende bebyggelsesplan som vist på kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 27.
- 8.1 Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage.
- 8.2 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter fra et af kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan.
- 8.3 Tagbelægningen på beboelsesbygningerne skal være af metalbelægning og må ikke fremstå reflekterende eller blanke.
- 8.4 Boligbebyggelsens facader skal fremtræde som filset murværk. Murene skal fremstå i lyse nuancer spændende fra farverne sandfarve til okkergule farver af farverne hvid eller lys grå.
- 8.5 Der må i området ikke opføres udestuer, individuelle carporte eller fritliggende enkelte udhuse.
- 8.6 Der må ikke opsættes nogen form for antenner, herunder parabolantener på bygninger indenfor lokalplanområdet.
- Byrådet kan meddele godkendelse af et enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- Der er mulighed for tilslutning til hybridnettet for lokalplanområdet.
- 8.7 Der tillades ikke opførelse af nogen form for bebyggelse på de fælles friarealer/grønninger. Undtaget herfra er dog etableringen af legeplads, bålplads, bænke og lign.

§9 Ubebyggede arealer.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Haverne til de enkelte boliger i stueplan skal beplantes med bøgéhække i disses afgrænsning mod nabo og fællesarealer/grønninger. Hækkene skal placeres som vist på kortbilag 7.
- 9.2 Fællesområdet skal fremstå som et åbent græsareal suppleret med markante rumdannende trægrupper og solitære træer, som vist på kortbilag 7.
- 9.3 Langs tilkørselsvejen og den offentlige sti skal udføres allébeplantning, og på udvalgte steder plantes frugtræer og buske som vist på kortbilag 7.
- 9.4 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.
- 9.5 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på inden for lokalplanområdet. Undtaget er dog orienteringsskilte til brug for påvisning af husnumre og lign.
- 9.6 Inden for planens 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.
- 9.7 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles indenfor lokalplanområdet.
- Kommunalbestyrelsen kan tillade opstilling af en fællesanlæg såfremt anlægget tjener et bredere formål.
- 9.8 Parkering skal ske på de dertil indrettede P-pladser, og kommunen kan forlange, at der skal udlægges areal til halvanden bil pr. bolig på grunden.

9.9 Der skal etableres belysning af veje og stier indenfor lokalplanområdet. Projekt til kommende belysning skal godkendes af Frederiksværk Kommune.

9.10 Der tillades ikke opsætning af ikke levende hegn i lokalplanområdet. Undtaget er dog mindre hegning i forbindelse med etablering af legeplads etc.

§10 Fællesanlæg

Planlovens §15, stk. 2, nr. 11

10.1 Ved ibrugtagning af ny bebyggelse skal bygningerne være tilsluttet den offentlige fjernvarmeforsyning.

10.2 Ved ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være anlagt parkeringspladser med kørefast belægning svarende til halvdelen bil pr. boligenhed.

10.3 Ved ibrugtagning af ny bebyggelse skal de på kortbilag 2 viste affaldstationer være etableret.

10.4 Ved ibrugtagning af ny bebyggelse skal anlæg til belysning af veje og stier være anlagt.

§ 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, 9.2, og 9,3 beplantninger være etableret og i god vækst.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planlovens §15, stk. 2, nr. 16

12.1 Gyldigheden af servitutter og deklarerationer som er i strid med planens bestemmelser ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§13 Tilladelser fra andre myndigheder

Gennemførelsen af lokalplanens bestemmelser er ikke afhængig af tilladelser fra andre myndigheder.

§14 Tilsyn og dispensation

15.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.

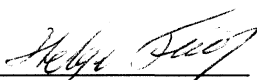
15.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

15.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

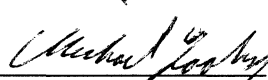
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 9. januar 2001, og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 17. januar 2001 til 23. marts 2001.

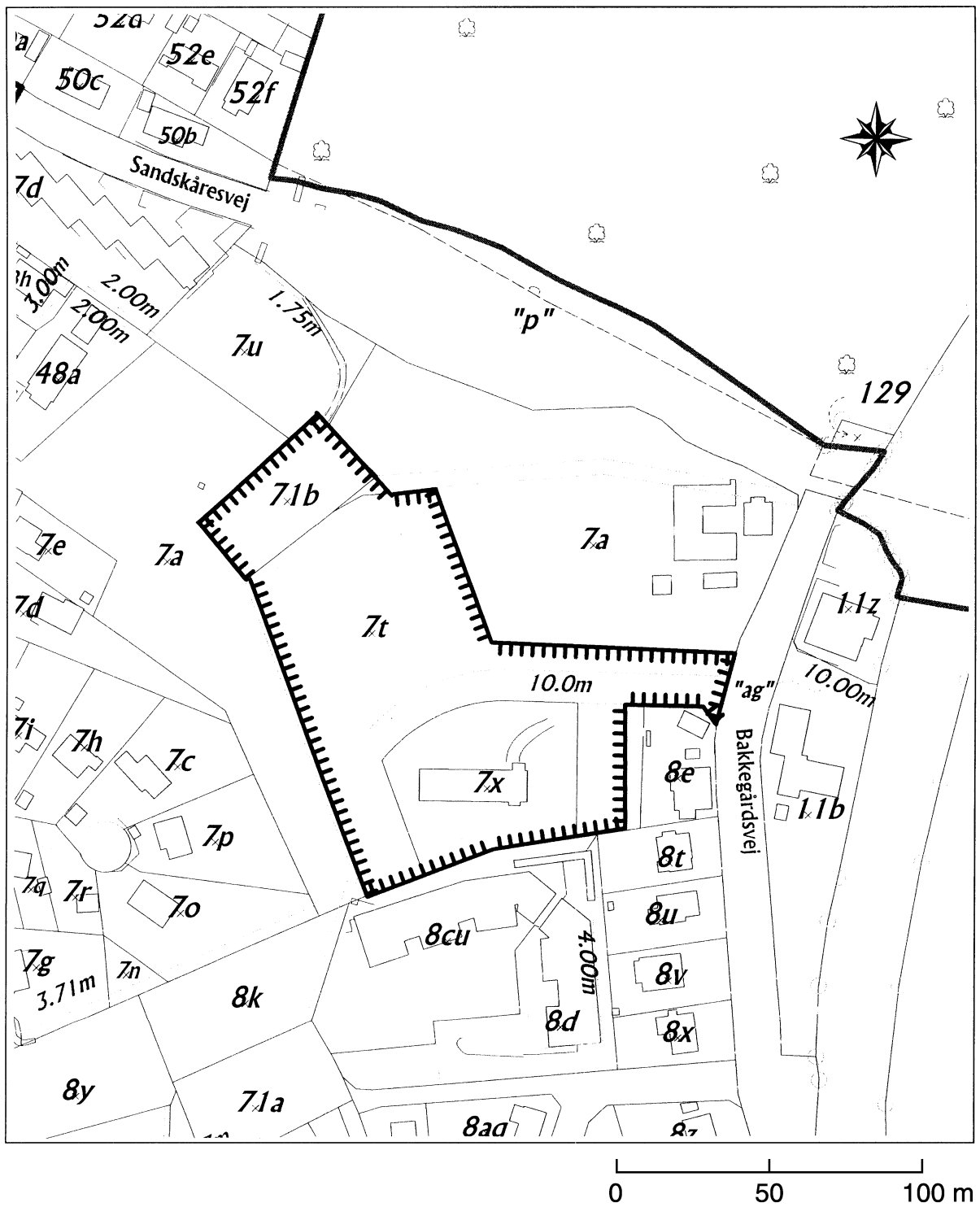
Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 8. maj 2001.



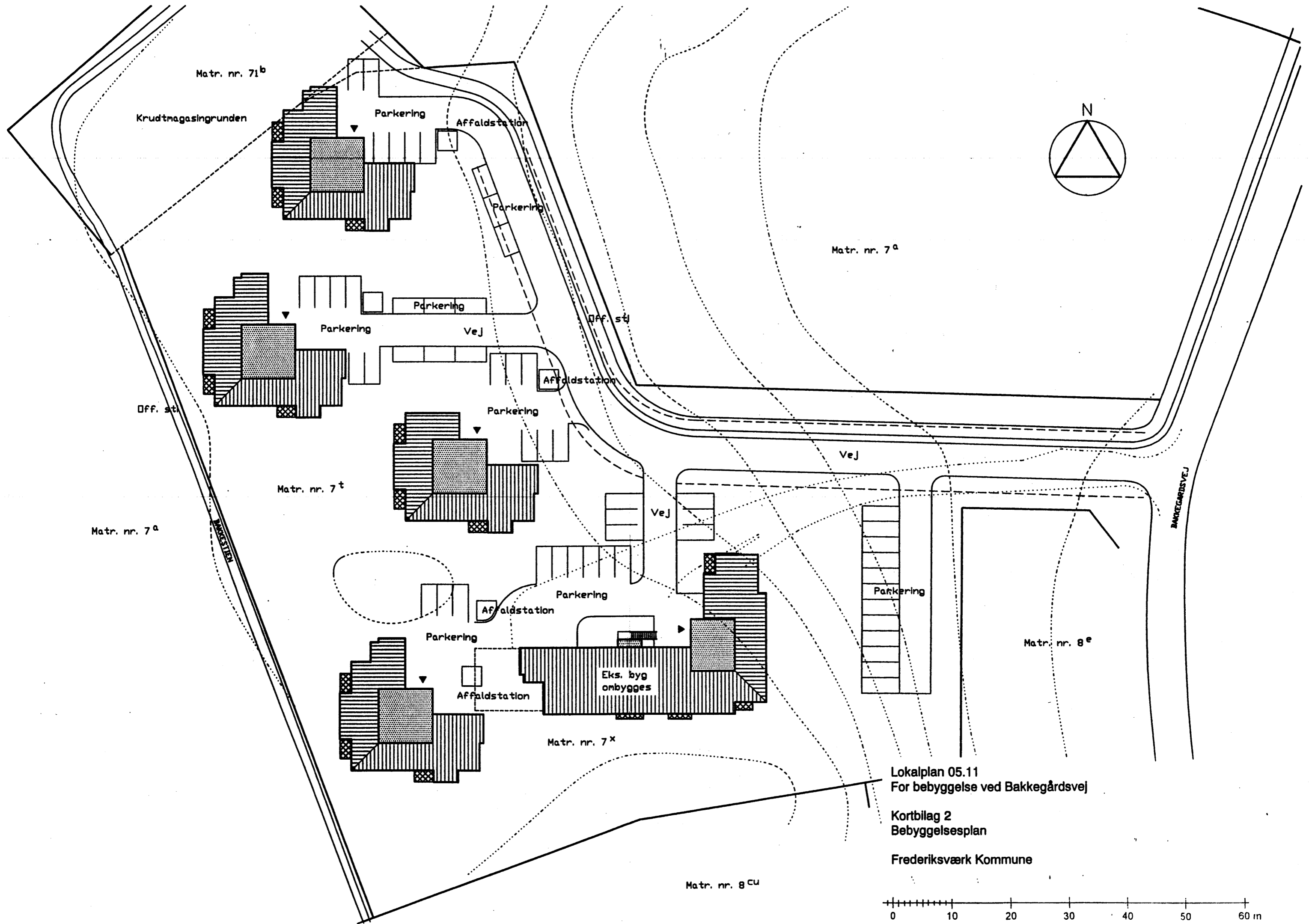
Helge Friis
borgmester



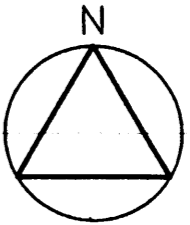
Michael Graatang
kommunaldirektør



Kortbilag 1



Krudtmagasingrunden
Matr. nr. 71^b



Matr. nr. 7^a

Off. sti

Matr. nr. 7^t

Matr. nr. 7^a

Matr. nr. 7^x

Matr. nr. 8^e

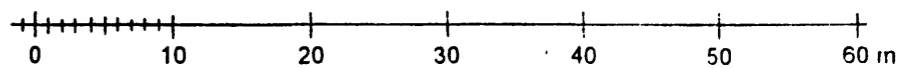
Matr. nr. 8^{cu}

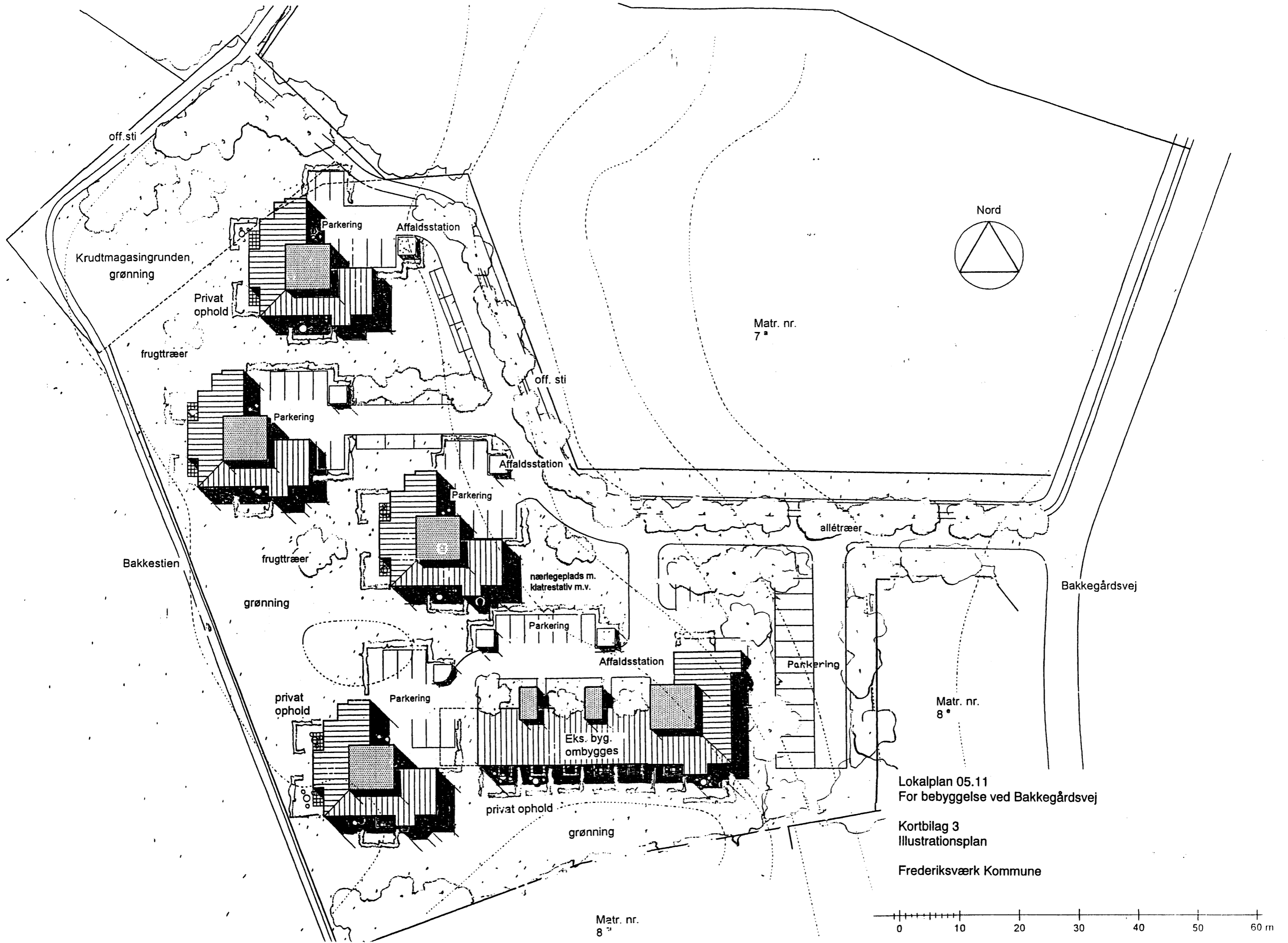
Eks. byg ombygges

Lokalplan 05.11
For bebyggelse ved Bakkegårdsvej

Kortbilag 2
Bebyggelsesplan

Frederiksværk Kommune





Krudtmagasingrunden
grønning

Privat
ophold

Parkering

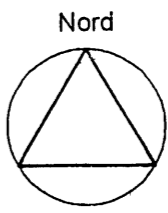
Affaldsstation

off. sti

frugtræer

off. sti

Matr. nr.
7^a



Bakkestien

frugtræer

Parkering

Affaldsstation

Parkering

allétræer

nærligeplads m.
klatrestativ m.v.

Bakkegårdsvej

grønning

Parkering

Affaldsstation

Parkering

Matr. nr.
8^a

privat
ophold

Parkering

Eks. byg.
ombygges

Lokalplan 05.11
For bebyggelse ved Bakkegårdsvej

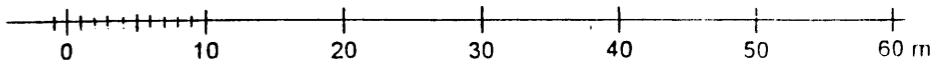
privat ophold

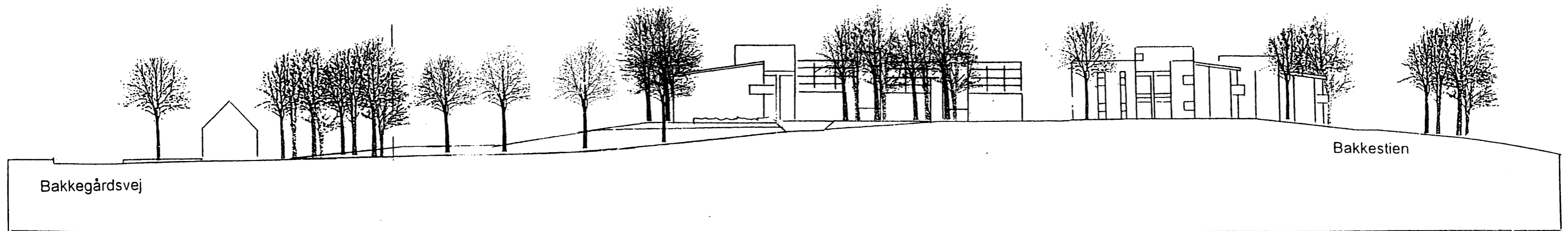
grønning

Kortbilag 3
Illustrationsplan

Frederiksværk Kommune

Matr. nr.
8^b

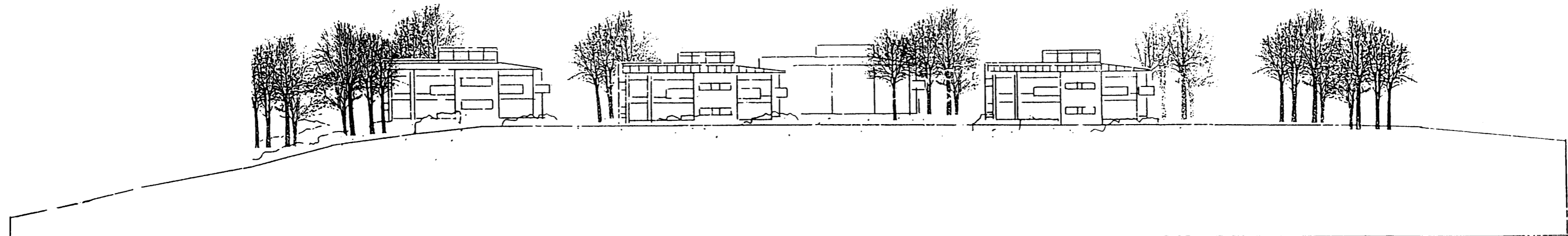




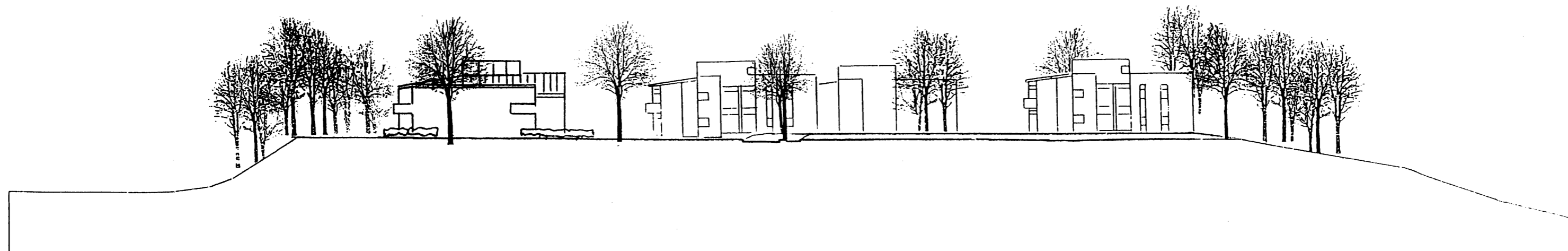
Bakkegårdsvej

Bakkestien

Opstalt set fra Krudtmagasingrunden



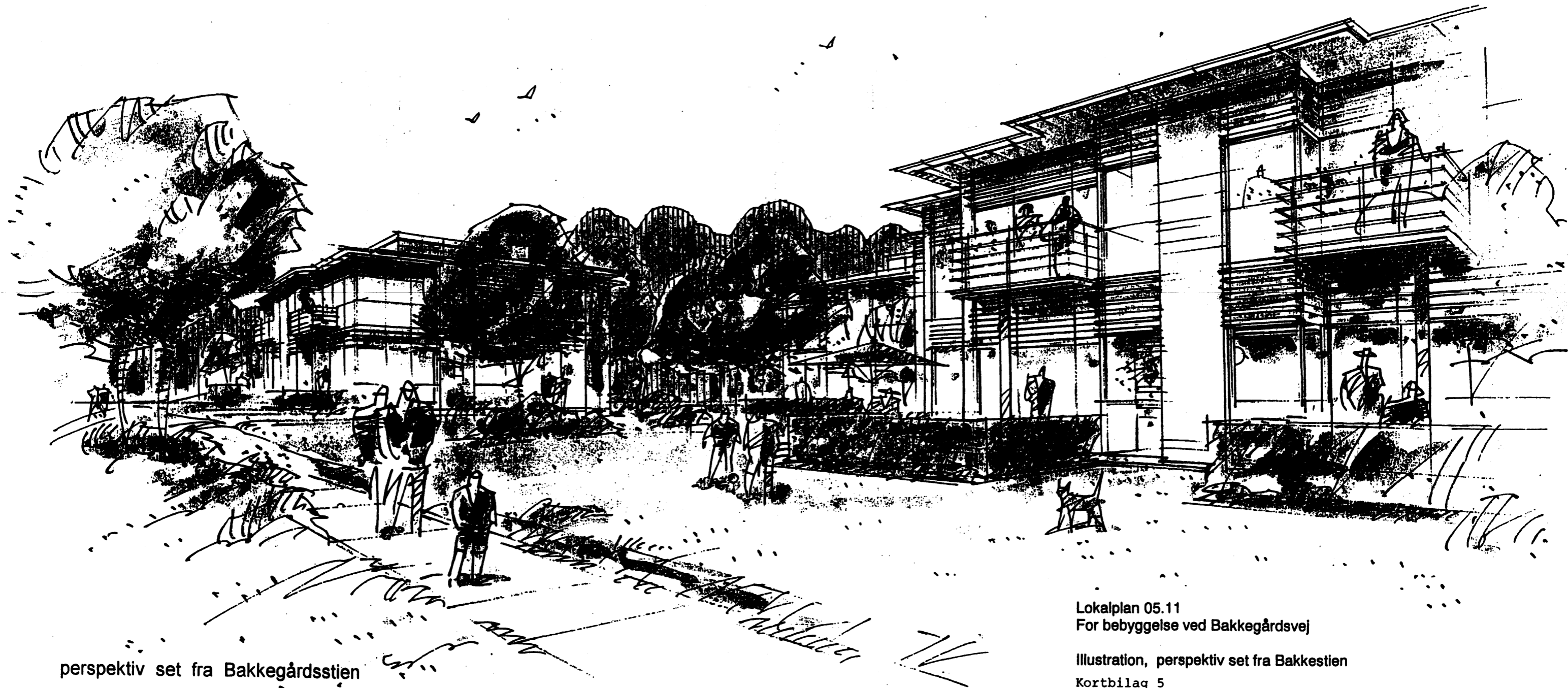
Opstalt set fra Bakkestien (og fra byen)



Opstalt set fra indkørsel

Lokalplan 05.11
For bebyggelse ved Bakkegårdsvej

Illustration, terrænsnit
Kortbilag 4
Frederiksværk Kommune

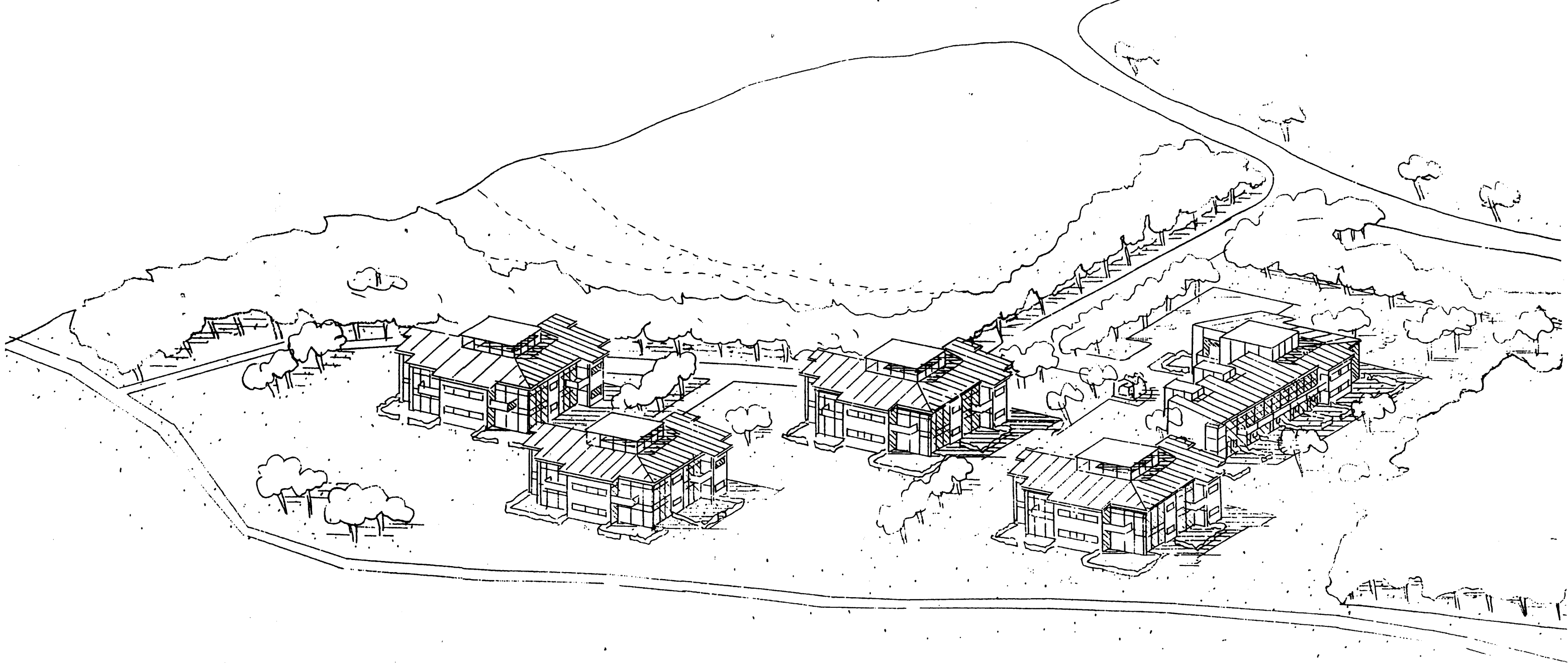


perspektiv set fra Bakkegårdsstien

Lokalplan 05.11
For bebyggelse ved Bakkegårdsvej

Illustration, perspektiv set fra Bakkestien

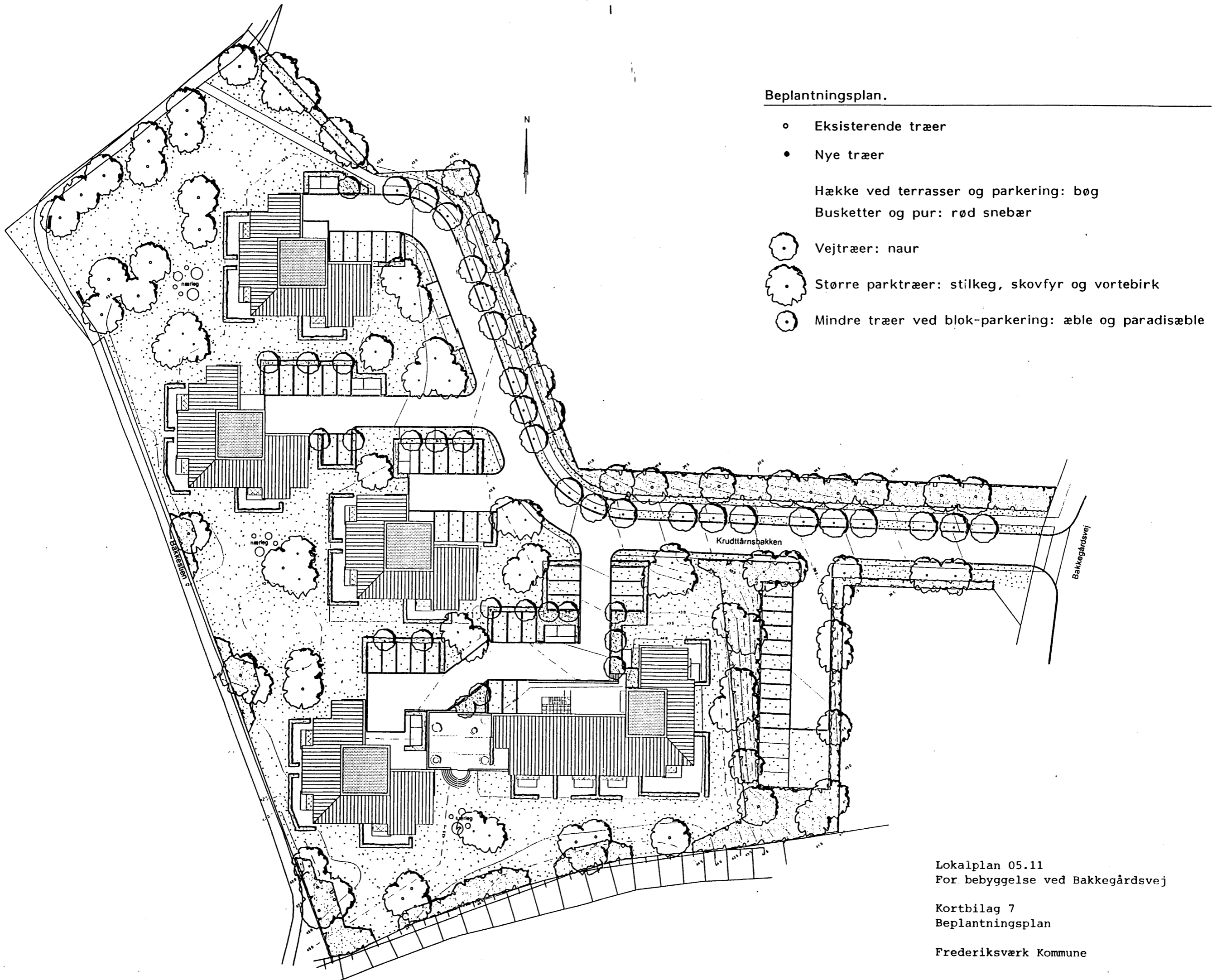
Kortbilag 5
Frederiksværk Kommune



Lokalplan 05.11
For bebyggelse ved Bakkegårdsvej

Illustration, isometri

Kortbilag 6
Frederiksværk Kommune



Bepantningsplan.

- Eksisterende træer
 - Nye træer
- Hække ved terrasser og parkering: bøg
 Busketter og pur: rød snebær
- Vejtræer: naur
 - Større parktræer: stilkeg, skovfyr og vortebirk
 - Mindre træer ved blok-parkering: æble og paradisæble

Lokalplan 05.11
 For bebyggelse ved Bakkegårdsvej

Kortbilag 7
 Bepantningsplan

Frederiksværk Kommune