

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 06.12

for Kregme

September 1996



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue

Oplag: 1. oplag 1996 - 800 stk. 2. oplag 1999 - 250 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

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	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	6
Eksisterende forhold	side	7
Lokalplanens retsvirkninger	side	7
Bestemmelser		
§ 1 Lokalplanens formål	side	9
§ 2 Lokalplanens område	side	9
§ 3 Områdets anvendelse	side	10
§ 4 Udstykning	side	11
§ 5 Vej- og stiforhold	side	11
§ 6 Ledningsforhold	side	11
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	11
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	11
§ 9 Ubebyggede arealer	side	13
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	13
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	side	13
§ 12 Tilsyn og dispensation	side	14
Vedtagelsespåtegning		
Vedtagelsespåtegning	side	15
Bilag		
Kortbilag 1	Områdeplan med opdeling	

Lokalplanen angår Dem!

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner, når den finder det nødvendigt for at sikre en sammenfattende planmæssig udvikling af et område.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

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 med eventuelle justeringer.

Lokalplanens baggrund.

I forbindelse med den løbende udarbejdelse af lokalplaner i kommunen er det blandt andet et ønske at få afløst de tilbageværende byplanvedtægter af lokalplaner. Samtidig benyttes lejligheden til at justere og opdatere bestemmelserne, således at de bliver nemmere at arbejde med i det daglige.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at få afløst den eksisterende Partielle Byplanvedtægt med en lokalplan, da en række af vedtægtens bestemmelser ikke længere er tidssvarende, og derfor jævnligt giver anledning til problemer.

Formålet er desuden, at der med en generel justering, tilpasning og opdatering af bestemmelserne vil fremkomme et bedre arbejdsværktøj til brug i kommunens behandling af byggesager og lignende ved at bringe de bygningsmæssige bestemmelser i overensstemmelse med de gældende bygningsreglementer.

Endelig er det formålet at opstille klare retningslinier for industriområdet ved Undalsvej. Med henblik på at kunne udpege de virksomhedstyper, som erfaringsmæssigt kan give anledning til nabogener, er der foretaget en inddeling af virksomhederne i forskellige klasser. Denne klassificering er foretaget med udgangspunkt i Miljøministeriets håndbog om miljø og planlægning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 1993.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

6.10 Centerområde i Kregme.

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder institutioner, mindre dagligvareforretninger samt grønt område,*
- b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 50,*
- c. at området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige,*
- d. at bebyggelse ikke opføres med mere end to etager uden udnyttelig tagetage, og*
- e. at der som grundlag for lokalplanlægninger udarbejdes en samlet plan for hele området.*

6.11 Undalsvej.

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til er-*

hvervsformål, der ikke medfører gener i form af forurening, herunder industri, større lager- og værkstedsvirksomhed samt forsyningsvirksomhed,

b. at ingen grund udstykses med mindre areal end 1200 m²,

c. at bebyggelsens rumfang ikke overstiger 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal ikke overstiger 1/3 af grundarealet, og

d. at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 meter.

6.12 Kregme.

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver, bestyrer eller lignende person med tilknytning til virksomheden,

b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage, og

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

Partiel Byplanvedtægt.

På området er der en Partiel Byplanvedtægt nr. 13 for et industri- og boligområde i Kregme sogn. Vedtægten er vedtaget af Kregme-Vinderød sogneråd den 31. marts 1964, og godkendt af Boligmini-

steriet den 2. december 1965.

Vedtægten har til formål at opdele området i et boligområde og et industriområde ved Undalsvej. Der udlægges et mindre område til butikker (i rammeområde 6.10) og 2 grønne områder (i rammeområde 6.10, ved Undalsvej og ved Askevej/Lindevej.

Byplanvedtægtens bestemmelse vil i videst muligt omfang søges indarbejdet i lokalplanen.

Deklarationer.

På området er tinglyst følgende parcelserklæringer og områdeservitutter:

a. Parcellsalgserklæring lyst den 8. december 1970, gældende for matrikler begyndende med 16.

b. Parcellsalgserklæring lyst den 17. juli 1969, gældende for matriklerne 11lo til og med 11lt.

c. Parcellsalgserklæring lyst den 19. juli 1968, gældende for matrikler begyndende med 11i på nær 11ia og 11ib, 11k og matriklerne 11la til og med 11lc og 11le til og med 11li.

d. Parcellsalgserklæring fra den 22. juni 1966, gældende for matriklerne 11et til og med 11eø, matrikler begyndende med 11f, 11g og 11h samt matriklerne 11ia og 11ib.

e. Parcellsalgserklæring lyst den 4. juli 1969, gældende for matriklerne 10gh og 10gi.

f. Parcellsalgserklæring lyst den 8. juli 1971, gældende for matriklerne 10gk til og med 10gø, 10ha til og med 10hm og 11lk til og med 11ln.

g. Parcellsalgserklæring lyst den 20. december 1962, gældende for matriklerne 10er til og med 10eø, 10fa til og med 10fæ og 10ga.

Herudover er der lyst servitutter og deklarerationer til sikring af kloakledninger, vandboringer og oversigtsarealer m.v. på en lang række ejendomme i området.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende i grundvandsbeskyttelseszone 1 i henhold til Regionplan 1993.

Der må således ikke placeres anlæg eller aktiviteter der kan medføre forurening af grundvandet

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende inden for Kregme Sogns Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk. Vandværket er beliggende på matrikelnummer 10eq Kregme.

Resten af lokalplanområdet er beliggende i et område der vandforsynes fra De Kommunele Værker.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenummer 504, 505, 506, 508, 511, 512, 541 og 551.

Varmeforsyningsplan.

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

Fællesantenneanlæg.

Lokalplanområdet er forsynet med hybridnet nedlagt af EFFO. Der er ikke tilslutningspligt til hybridnettet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning.

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

Kapitel 1 Formål:

§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om 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 samfundsmæssig økonomisk 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 mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Kapitel 2a. Planlægning af kystområderne:

§ 5a Landets kystområder skal søges friholdt fra bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærheden.

stk 2 Miljøministeren skal følge udviklingen og anvende beføjelserne til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.

stk 3 Kystnærhedszonen, der omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kyststområderne, fremgår af kortbilag til loven.

For så vidt angår lovens kap. 2a, Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone, og lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Lov om Naturbeskyttelse.

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Byggeloven.

Byggeloven gælder for alt byggeri, og der skal foreligge byggetilladelse forinden, der bygges nyt, eller tilbygges efter gældende bygningsreglementers bestemmelser.

Museumsloven.

I medfør af museumslovens kap. VI, § 26 skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum. Museet har oplyst, at der inden for lokalplanområdet forefindes 3 steder af forhøjet arkæologisk interesse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder: et villakvarter, et mindre industriområde og et centralt beliggende område til centerformål.

Villakvarteret er hovedsageligt opført i perioden fra efter 2. verdenskrig til ind i halvfjerdsere med hovedvægten lagt på slutningen af perioden. Den ældste bebyggelse er beliggende langs Strandvejen, Hillerødvej og Lille Kregmevej.

Industriområdet blev udlagt i forbindelse med vedtagelsen af Partiel Byplanvedtægt nr. 13 i 1965. I området ligger der to maskinfabrikker, et depot, EFFOs hovedkontor m.m., en medicinalvarevirksomhed og en række mindre erhvervsvirksomheder.

Centerområdet er udlagt i forbindelse med vedtagelsen af Partiel Byplanvedtægt nr. 13 i 1965. Området er tiltænkt at skulle betjene lokalområdet med butikker, offentlige institutioner, kontorer og lignende. En større del af området er tænkt udlagt som grønt område. Udover det grønne område er der hidtil kun etableret en børneinstitution i området.

Der er gennem området ført en 132 kV højspændingsforbindelse på master fra Kappalhøjvej via Hyrdebakken og Askevej mod Strandvejen. NESA planlægger at jordlægge denne forbindelse fra Lille Kregmevej via Hillerødvej og Kappelhøjvej til det punkt, hvorfra forbindelsen i dag føres som jordkabel. Arbejdet forventes udført i 1996 eller 1997.

I forbindelse med HFHJ's planer om at øge hastigheden til 100 km/t og i forbindelse hermed at sikre eller nedlægge en række overkørsler over banen planlægges overkørsel nr. 63 på Kildebakkevej nedlagt i 1996 eller 1997 og erstattet af en vej parallelt med banen frem til den med bomme sikrede overkørsel nr 64 ved Unholtvej.

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 endelig 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 og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende lovlige forhold

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.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, nr. 388, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at få afløst den eksisterende Partielle Byplanvedtægt med en lokalplan, da en række af vedtægtens bestemmelser ikke længere er tidssvarende, og derfor jævnlige giver anledning til problemer.
- 1.2 Formålet er desuden, at der med en generel justering, tilpasning og opdatering af bestemmelserne vil fremkomme et bedre arbejdsværktøj til brug i kommunens behandling af byggesager og lignende.
- 1.3 Endelig er det formålet at opstille klare retningslinier for industriområdet ved Undalsvej. Med henblik på at kunne udpege de virksomhedstyper, som erfaringsmæssigt kan give anledning til nabogener, er der foretaget en inddeling af virksomhederne i forskellige klasser. Denne klassificering er foretaget med udgangspunkt i Miljøministeriets håndbog om miljø og planlægning.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag, og omfatter følgende matrikelnumre, alle af Kregme By, Kregme sogn:

7k, 7p, 7q, 7s, 7bæ, 7bø og 7ca.

8d, 8h og 8ae.

9b, en del af 9c, 9d, 9h, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9am, 9ao og 9ap.

10a, 10b, 10k, 10l, 10q, 10r, 10s, 10t, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, 10ab, 10ad,

10ae, 10af, 10ah, 10ai, 10ak, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cd, 10ce, 10cf, 10cg, 10ch, 10ci, 10ck, 10cl, 10cn, 10co, 10cq, 10cr, 10cs, 10ct, 10cu, 10cv, 10cx, 10cy, 10cz, 10cæ, 10cø, 10da, 10db, 10dc, 10dd, 10df, 10dg, 10dh, 10di, 10dk, 10dl, 10dm, 10dn, 10do, 10dp, 10dq, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø, 10ea, 10eb, 10ec, 10ed, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10ek, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10eq, 10er, 10es, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fm, 10fn, 10fo, 10fp, 10fq, 10fr, 10fs, 10ft, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fz, 10fø, 10ga, 10gb, 10gd, 10gf, 10gg, 10gh, 10gi, 10gk, 10gl, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gq, 10gr, 10gs, 10gt, 10gu, 10gv, 10gx, 10gy, 10gz, 10gæ, 10gø, 10ha, 10hb, 10hc, 10hd, 10he, 10hf, 10hg, 10hh, 10hi, 10hk, 10hl, 10hm, 10hn, 10ho, 10hp, 10hr, 10hs, 10ht, 10hu, 10hv, 10hx, 10hy, 10hz, 10hæ, 10hø, 10ia, 10ib, 10ic, 10id og 10ie.

Opmærksomheden henledes på, at matrikelnummer 10b består af to parceller beliggende i henholdsvis område A og område B.

11ae, 11ay, 11aø, 11bc, 11bk, 11bl, 11bm, 11bn, 11bq, 11br, 11bs, 11bt, 11bu, 11cc, 11cd, 11ce, 11co, 11ct, 11cz, 11cæ, 11cø, 11dd, 11dh, 11di, 11dk, 11dl, 11dm, 11dn, 11do, 11dp, 11dr, 11ds, 11dv, 11dx, 11dy, 11dz, 11dæ, 11dø, 11ea, 11eb, 11ec, 11ed, 11ee, 11ef, 11eg, 11eh, 11ei, 11ek, 11el, 11em, 11en, 11eo, 11eo, 11ep, 11eq, 11er, 11es, 11et, 11eu, 11ev, 11ex, 11ey, 11ez, 11eæ, 11eø, 11fa, 11fb, 11fc, 11fd, 11fe, 11ff, 11fg, 11fh, 11fi, 11fk, 11fl, 11fm, 11fn, 11fo, 11fp, 11fq, 11fr, 11fs, 11ft, 11fu, 11fv, 11fx, 11fy, 11fz, 11fæ, 11fø, 11ga, 11gb, 11gc, 11gd, 11ge, 11gf, 11gg, 11gh, 11gi, 11gk, 11gl, 11gm, 11gn, 11go, 11gp, 11gq, 11gr, 11gs, 11gt, 11gu, 11gv, 11gx, 11gy, 11gz, 11gæ, 11gø, 11ha, 11hb, 11hc, 11hd, 11he, 11hf, 11hg, 11hh, 11hi, 11hk, 11hl, 11hm, 11hn, 11ho, 11hp, 11hq, 11hr, 11hs, 11ht, 11hu, 11hv, 11hx, 11hy, 11hz, 11hæ, 11hø,

- 11ia, 11ib, 11ie, 11if, 11ig, 11ih, 11ii, 11ik, 11il, 11im, 11in, 11io, 11ip, 11iq, 11ir, 11is, 11it, 11iu, 11iv, 11ix, 11iy, 11iz, 11iæ, 11iø, 11ka, 11kb, 11kc, 11kd, 11ke, 11kf, 11kg, 11kh, 11ki, 11kk, 11kl, 11km, 11kn, 11ko, 11kp, 11kq, 11kr, 11ks, 11kt, 11ku, 11kv, 11kx, 11ky, 11kz, 11kæ, 11kø, 11la, 11lb, 11lc, 11le, 11lf, 11lg, 11lh, 11li, 11lk, 11lm, 11ln, 11lo, 11lp, 11lq, 11lr, 11ls og 11lt,
- 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z, 16æ,
- samt alle matrikler, der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C1 og C2 som vist på kortbilag 1.**
- Område A omfatter alle matrikler, der ikke er nævnt under område B, C1 eller C2.
- Område B omfatter 10b, 10gf og 11dv alle af Kregme By, Kregme sogn.
- Område C1 omfatter 9c, 9ad, 9ad, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9am, 9ao og 10 gd alle af Kregme By, Kregme sogn.
- Område C2 omfatter 7k, 7p, 7q, 7s, 7bæ, 7bø og 7ca alle af Kregme By, Kregme sogn.
- § 3 Områdets anvendelse.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 2
- 3.1 Område A:**
- 3.1.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligforhold med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver, bestyrer eller lignende person med tilknytning til virksomheden.**
- 3.1.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.**
- 3.1.3 Matrikel nr. 10b må ikke anvendes til bebyggelse, og skal henligge som grønt område.**
- 3.2 Område B:**
- 3.2.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder institutioner, mindre dagligvareforretninger samt grønt område.**
- 3.2.2 Området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige.**
- 3.3 Fælles for område A og B:**
- 3.3.1 Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til benzinsalg eller autoservice indenfor områderne.**
- 3.4 Område C1 og C2:**
- De to erhvervsområder klassificeres støjmæssigt og som type. Støjtypen udstikker vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs, mens virksomhedstypen giver vejledende afstande mellem boliger og erhverv under hensyntagen til erhvervenes mulige gener for naboer.
- 3.5 Område C1:**
- 3.5.1 Området fastlægges til erhvervsformål, og klassificeres som et klasse 5 område i henhold til Regionplan 1993. Området er beliggende under 150 m fra arealer til forureningsfølsom anvendelse, hvorfor der ved etablering af nye klasse 5 virksomheder, eller ved væsentlige udvidelser af eksisterende virksomheder, skal foretages konkrete miljøundersøgelser, som godtgør, at der ikke er uacceptable miljøgener forbundet hermed.**
- 3.5.2 Området udlægges støjmæssigt som et type 2-område i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984.**
- 3.5.3 Der må kun opføres eller indrettes beboelse i området, såfremt det kan dokumenteres, at den pågældende virksomheds forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person til stede.**
- 3.5.4 Matrikel nr. 9ad må anvendes til offentlig forsyningsvirksomhed med mulighed for at styk-**

- ke fra til en anvendelse under hensyntagen til de på matriklen liggende ledninger og matriklens karakter.
- 3.6 Område C2:
- 3.6.1 Området fastlægges til blandet beboelse og erhvervsformål. Området klassificeres som et klasse 3 og 4 område i henhold til Regionplan 1993.
- 3.6.2 Området udlægges støjmæssigt som et type 3-område i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984.
- § 4 Udstykning.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 3.
- 4.1 Område A:
- 4.1.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 800 m².
- 4.2 Område C1 og C2:
- 4.2.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 1200 m².
- § 5 Vej- og stiforhold.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 4.
- 5.1 Der pålægges byggelinier langs Hillerødvej i en afstand af 15 meter fra vejmidte.
- 5.2 Langs lokalplanområdets øvrige veje pålægges byggelinier i en afstand af 10 meter fra vejmidte.
- 5.3 I særlige tilfælde kan byggelinien langs områdets mindre betydende veje efter Byrådets skøn i hvert enkelt tilfælde for garager og carporte nedsættes til 7,5 meter.
- 5.4 Der må kun være een indkørsel til hver parcel.
- 5.5 Veje og stier må ikke uden Byrådets tilladelse lukkes med bomme eller andet, der kan hindre en naturlig færdsel.
- § 6 Ledningsforhold**
pl. § 15 stk. 2 nr. 5.
- 6.1 Elledninger skal fremføres i jorden, herunder også ledninger til belysningsanlæg.
- 6.2 Indenfor området kan opføres transformerstationer eller andre stationer til kollektiv forsyningsvirksomhed, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- § 7 Bebyggelsens beliggenhed.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 6.
- 7.1 Område A, C1 og C2:
- 7.1.1 Bygninger i området skal placeres med facader og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang.
- 7.1.2 Garager, udhuse, småbygninger, cykelskure og lignende kan placeres andre steder under iagttagelse af, at de harmonerer med de omkringliggende bygninger og området i øvrigt.
- 7.2 Område B:
- 7.2.1 Ved opførelse af større samlet bebyggelse skal bygningernes placering foretages i henhold til en samlet helhedsplan.
- § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 7.
- Bebyggelsesprocenter:
- 8.1 Område A:
- 8.1.1 Indenfor området må bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstige 25%.
- Område B:
- 8.2.1 Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 50%.

- 8.3 Område C1 og C2:
- 8.3.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 33%.
- 8.3.2 Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 2 m³ pr m² grundareal.
- Øvrige bestemmelser:
- 8.4 Område A:
- 8.4.1 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 8.4.2 Tage på beboelsesbygninger må ikke overstige en vinkel med det vandrette plan på 30 grader.
- 8.4.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med et i henhold til § 3 tilladeligt erhverv og da kun efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 8.4.4 Bebyggelsens ydervægge skal fremstå som facademur i teglsten, kalksandsten eller letbetonblokke, eller som pudset væg i farverne rød, gul eller hvid samt jordfarver.
- 8.4.5 Udhuse og småbygninger kan udføres i andre materialer og i farver, som harmonerer med bygningerne og området i øvrigt.
- 8.4.6 Tagbelægning skal fremstå med teglsten, betontagsten, eternitplader, stålplader eller skifer i farverne rød, gul, brun, sort, grå eller blandinger heraf. Udhuse, carporte, cykelskure og lignende samt bygninger med flade tage må dog herudover belægges med pap.
- 8.4.7 Der kan med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, tillades brug af Plastplader (PVC-plader og lignende) som tagbelægning.
- 8.4.8 Synlige antenner, parabolantennener med en diameter over 70 cm og lignende må ikke opsættes på bygninger i området. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.
- 8.5 Område B:
- 8.5.1 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage.
- 8.5.2 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 45 grader.
- 8.5.3 Skiltning og reklamering må finde sted i forbindelse med en i henhold til § 3 tilladelig virksomhed og da kun efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 8.5.4 Bebyggelsens ydervægge skal fremstå som facademur i teglsten, kalksandsten eller letbetonblokke, eller som pudset væg i farverne gul, rød eller hvid, samt jordfarver.
- 8.5.5 Udhuse og småbygninger kan udføres i andre materialer og i farver, som harmonerer med bygningerne og området i øvrigt.
- 8.5.6 Tagbelægning skal fremstå med teglsten, betontagsten, eternitplader, stålplader eller skifer i farverne rød, gul, brun, sort, grå eller blandinger heraf. Udhuse, carporte, cykelskure og lignende, må dog herudover belægges med pap.
- 8.5.7 Synlige antenner, parabolantennener og lignende må ikke opsættes på bygninger i området. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.
- 8.6 Område C1 og C2:
- 8.6.1 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 8.6.2 Tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.
- 8.6.3 Skiltning og reklamering må finde sted efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 8.6.4 Ydervæggene skal fremtræde i murværk, betonfacadeelementer eller stålplade i farver og kontur, der ikke afviger fra områdets karakter.
- 8.6.5 Småbygninger kan udføres i andre materialer og i farver, som harmonerer med bygningerne og området i øvrigt.

- 8.6.6 Tage skal dækkes med tagsten, tagpap, stålplader eller skifer i farver, der ikke afviger fra områdets karakter.
- 8.6.7 Synlige antenner, parabolantener og lignende må ikke opsættes på bygninger i området. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet. Der kan efter byrådets skøn tillades antenner, der tjener et praktisk formål i virksomhedens daglige drift.
- § 9 Ubebyggede arealer.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 9.
- 9.1 Område A:
- 9.1.1 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.1.2 Der må i forbindelse med et i § 3 nævnt erhverv kun foretages facadeudsmykning og opsætning af reklameskilte, markiser m.v. efter Byrådets godkendelse.
- 9.1.3 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.
- 9.2 Område B:
- 9.2.3 Der må i forbindelse med erhverv på en ejendom foretages facadeudsmykning, opsætning af reklameskilte og markiser efter Byrådets godkendelse.
- 9.3 Fælles for område A og B:
- 9.3.1 Ubebyggede arealer, der er udlagt til offentlig benyttelse, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3.2 Inden for områderne må der ikke, ud over af- og pålæsning, ske parkering af lastbiler, busser og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) samt hensættelse af uindregistrerede biler, campingvogne og motorcykler. Der må ligeledes ikke foretages hensættelse af kølbåde, skurvogne, ombyggede skurvogne og lign..
- 9.4 Område C1 og C2:
- 9.4.1 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal gives et udseende, der efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende på omgivelserne.
- 9.4.2 Inden for området må der ikke ske hensættelse af uindregistrerede biler, campingvogne, kølbåde, skurvogne o.l., der ikke indgår som en del af virksomhedens drift.
- 9.5 Fælles for alle områder:
- 9.5.1 Oplagring samt fast opstilling af containere må ikke finde sted.
- 9.5.2 Der må ikke foretages oplæg, der efter Byrådets skøn er skæmmende.
- 9.5.3 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.
- 9.5.4 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.
- § 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**
pl. § 15 stk. 2. nr. 16.
- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel Byplanvedtægt nr. 13, for industri- og boligområde i Kregme sogn.
- 10.2 Bestemmelser i deklamationer og servitutter, der er i strid med lokalplanen, ophører med at have gyldighed.
- § 11 Tilladelser fra andre myndigheder.**
- 11.1 I medfør af museumslovens § 26, skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fund skal anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

§ 12 Tilsyn og dispensation.

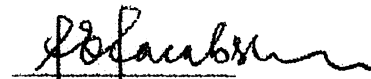
- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51 stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end omhandlet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

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag til lokalplan 06.12 af Frederiksværk Byråd den 12. marts 1996.



H.C. Mønsted
borgmester



Jens Jacobsen
kommunaldirektør

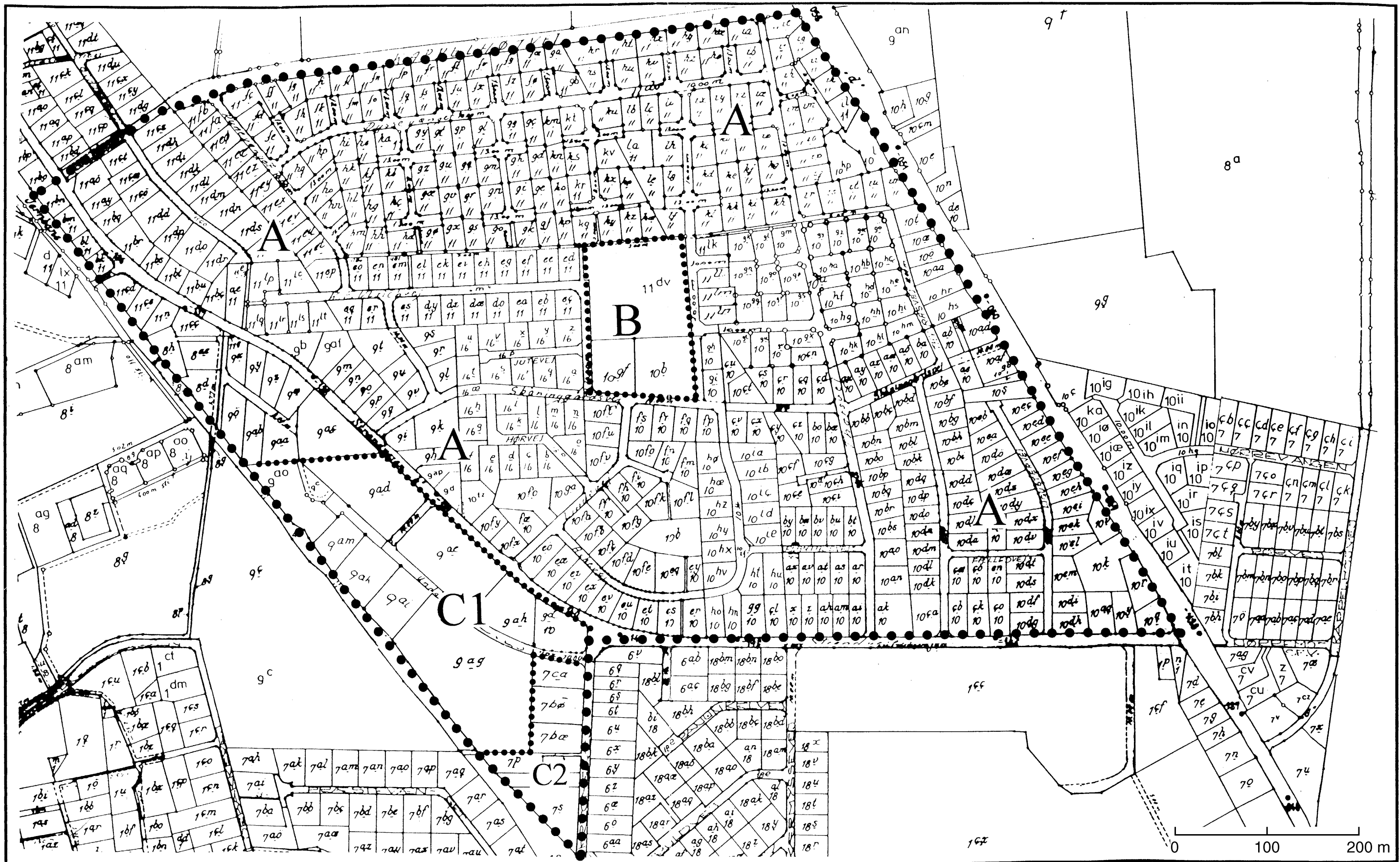
Således vedtaget endeligt som lokalplan 06.12 af Frederiksværk Byråd den 10. september 1996



H. C. Mønsted
borgmester



Jens Jacobsen
kommunaldirektør



Områdeplan med opdeling

Kortbilag 1