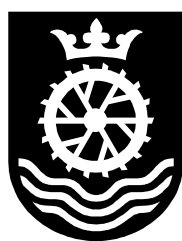


Tillæg I til Lokalplan 05.10

For boligområdet Bjørnebakken

Oktober 2004



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune

Oplag: 150 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	3
Hvorfor laver vi en lokalplan?.....	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold.....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	5
Eksisterende forhold.....	6
Lokalplanens retsvirkninger	6
Bestemmelser	8
Vedtagelsespåtegning	10

Bilag

- Kortbilag 1 Områdeafgrænsning
- Kortbilag 2 Situationsplan

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 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 kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens baggrund

Byrådet har i 2002 vedtaget en lokalplan med en bebyggelse tegnet af arkitekt Kim Utzon bestående af tæt-lav rækkehusbebyggelse med lodret lejlighedsskel og gårdhavehuse.

Byggeriet er nu udbudt til salg, og der er større efterspørgsel på de mindre boliger end projektet indeholder. Bygherren ønsker desuden mulighed for at opføre 87 boliger på hele are-

alet i stedet for, som lokalplanen foreskriver, 70 boliger.

Bygherre har indgået et samarbejde med arkitekt Kim Utzon for at få de nye boligtyper indpasset i den øvrige bebyggelse.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der kan opføres op til 87 boliger på arealet samt at en del af byggeriet kan opføres som etageboligbyggeri i 2 etager uden mulighed for udnyttelse af tagetage.

I bebyggelsesforslaget er der taget et stort hensyn til boligernes placering i det omgivende terræn og den omgivende natur. Desuden er der taget hensyn til, at boligerne får en udformning og ydre fremtræden, der harmoneres med det øvrige byggeri.

Lokalplanen udarbejdes som et tillæg til lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken. Det betyder, at det kun er de bestemmelser, der er ændret i forhold til lokalplan 05.10, der er medtaget i tillægget.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række rammer, der skal være i en lokalplan for området. For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:



” 5.11 Bjørnebakken

En lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for fællesanlæg,
- at bebyggelsen og øvrige anlæg bliver tilpasset terræn og omgivelserne i øvrigt,
- at der bliver taget særlig hensyn til overgangen mellem bebyggelse med tilhørende anlæg og markerne mod syd og,
- at væsentlige dele af de levende hegn, der ligger i skellet mod markerne bliver bevaret og plejet.”

Støj fra Det Danske Stålvalseværk

Lokalplanområdet ligger for den største del i støjbegrænsningsområde III. Det muliggør udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse såsom boliger.

En lille del mod vest ligger i støjbegrænsningsområde II. Det muliggør udlæg af arealer til 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.

Det er vurderet, at der ikke vil være støj fra veje eller bane, da det kuperede terræn gør, at støj herfra ikke kan høres på området.

Hele byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes i henhold til gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken er gældende for området.

Deklarationer

Udover byplanvedtægten er der tinglyst et dokument til sikring af afløbsledninger på matriklens vestlige del. Dokumentet er ikke i strid med lokalplanen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Da ejendommen ligger i et vandindvindingsområde, må overfladevand ikke føres til faskine.

Fjernvarme

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

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (kabel-TV) i området. 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 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 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 de omgivende områder er tæt bebyggede og ligger i byzone.

Projektet ligger umiddelbart op til flere af de eksisterende boligområder, og det er derfor vurderet, at det nye byggeri ikke vil have nogen påvirkning af kystområdet.

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

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 bygningsreglementers regler overholdes.

Museumsloven

Museumslovens kap. VI, § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af boligområdet på Bjørnedalsvej og en offentlig

sti, mod nord af skræntfoden til den offentlige sti på matrikelnummer 5i Brederød By, der løber fra Maglebliskolen til Bakkestien, mod øst af vandhullet ”Krebsehullet” og den offentlige cykelsti mellem Magleblæk og Kappelhøj og mod syd af landbrugsareal på matrikelnummer 11lv Kregme By.

Da der er tale om en tom grund i byzone, der allerede er udlagt til boligformål i lokalplan 05.10, begrænser de eksisterende forhold ikke den fremtidige brug af området.

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 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.

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 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 dispensere fra lokalplanens regler. Dispensationer må ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis projekter skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves 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

Med hjemmel i Lov om Planlægning, lovbe-
kendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002
fastsætter følgende ændringer til lokalplan
05.10 for området nævnt i § 2.

I formålbestemmelsen § 1.1 tilføjes:

At give mulighed for at opføre etageboligbe-
byggelse som sammenhængende rækkehuse i
2 etager.

I formålbestemmelsen § 1.7 udgår:

...og at støttemure opføres af stengabioner.

I bestemmelsen § 2.1 tilføjes:

Matrikelnummer 5bl Brederød By..

I bestemmelse § 2.2 tilføjes:

Lokalplanens område opdeles i delområderne
A, der er opdelt i A1, A2 og A3, B, C og D,
som vist på Kortbilag 2.

I bestemmelse § 3.1 tilføjes:

Område A1, A2 og A3:

Områdets anvendelse fastsættes til tæt-
lavboligbyggeri med mulighed for opførelse
af op til 63 boliger og etageboligbyggeri med
mulighed for opførelse af op til 24 boliger
med vandret lejlighedsskel.

Område A1:

Mulighed for opførelse af op til 33 gårdhave-
huse med 33 boliger.

Område A2:

Mulighed for opførelse af op til 15 rækkehuse
med op til 30 boliger med lodret lejligheds-
skel.

Område A3:

Områdets anvendelse fastsættes til etagebo-
ligbyggeri i 2 etager med mulighed for opfø-
relse af op til 24 boliger med vandret lejlig-
hedsskel.

Område C:

Områdets anvendelse fastsættes til parke-
ring...

Bestemmelsen § 5.5 ændres til:

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser
med kørefast befæstelse pr. gårdhavehus og
rækkehus og mindst 1 parkeringsplads pr.
bolig i etagebebyggelsen, i alt 150 parke-
ringspladser. Der skal yderligere udlægges 12
parkeringspladser, svarende til 0,5 parke-
ringsplads pr. bolig i etagebebyggelsen.

Bestemmelsen § 6.2 ændres til:

Tagvand skal ledes til faskiner. Det er dog
tilladt at opsamle tagvand til brug ved have-
vanding m.v.

Bestemmelsen § 7.1 tilføjes:

Område A3.

I § 8 (bebyggelsens omfang og ydre frem- træden) tilføjes følgende som punkt:

8.10 Område A3:

Adgangstrapper til etageboligerne skal ud-
formes i galvaniseret stål eventuelt beklædt
med cedertræ.

Bestemmelser under § 8.10 ændres til: § 8.11.

I bestemmelse § 9.4 tilføjes:

...kan beplantes med græs.

I bestemmelsen § 9.11 udgår:

...Støttemure skal være udført som stenga-
bioner beplantet med græs.

I bestemmelse § 9.11 tilføjes:

...Terrænregulering mellem boliger, veje,
stier og det naturlige landskab skal opbygges
som stabiliserede, enggræsbeplantede skrå-
ninger med en ensartethed gennem hele be-
byggelsen.

Bestemmelsen 11.1 ændres til:

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt mindst 2 parkeringspladser med kørefast befæstelse pr. gårdhavehus og rækkehus og mindst 1 parkeringsplads pr. bolig i etagebebyggelsen, i alt 150 parkeringspladser. Der skal yderligere udlægges 12 parkeringspladser, svarende til 0,5 parkeringsplads pr. bolig i etagebebyggelsen.

Bestemmelsen § 12 ændres:

Ved endelig vedtagelse af tillæg I til lokalplan 05.10 erstattes og suppleres ovenstående bestemmelser i lokalplan 05.10.

Vedtagelsespåtegning.


Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 15. juni 2004.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i høring i perioden 17. juni til den 12. august 2004.

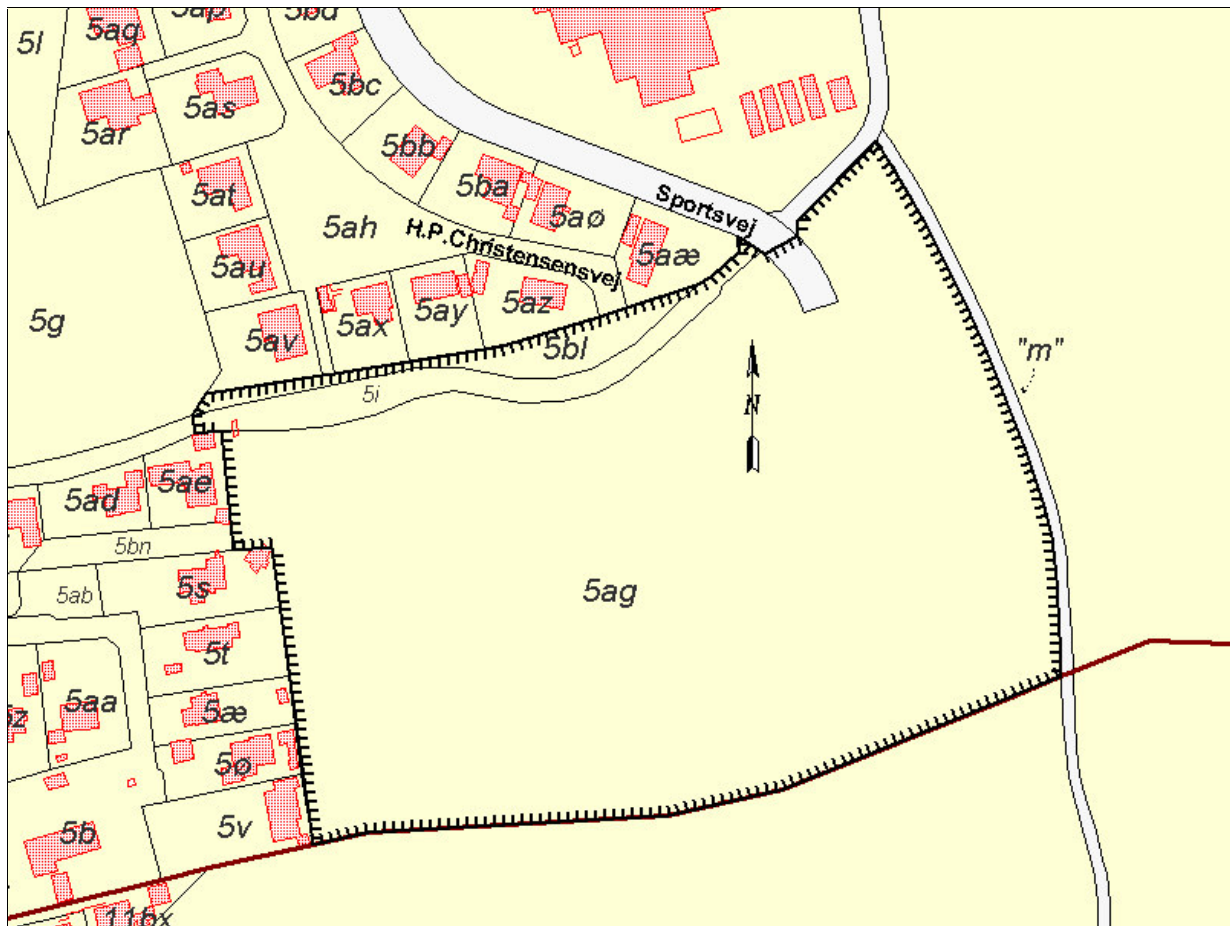
Således endeligt vedtaget som tillæg I til lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken den 5. oktober 2004.




Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag Tillæg I til lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken Emne Områdeafgrænsning	Sags nr. Tillæg I til 05.10
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Init. plw
	Mål
	Dato 6. maj 2004



Sags nr. Tillæg I til 05.10
 Tegnr. Kortbilag 2
 Init. plw
 Mål
 Dato 7. juni 2004

Sag Tillæg I til lokalplan 05.10 for boligområdet Bjørnebakken
 Emne Situationsplan

Frederiksværk Kommune
 Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 1 - 3100 Frederiksværk
 Telefon: 47 78 40 00
 Fax: 47 78 40 00
 E-mail: teknisk@frederiksværk.dk

