



Lokalplan 04.38

for et område ved Torvegade i Frederiksværk

Oktober 1998



**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue

Oplag: 165 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	5
Eksisterende forhold	side	6
Lokalplanens retsvirkninger	side	7

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side	8
§ 2 Lokalplanens område	side	8
§ 3 Områdets anvendelse	side	8
§ 4 Udstykning	side	8
§ 5 Ledningsforhold	side	8
§ 6 Bebyggelsens beliggenhed	side	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	9
§ 8 Ubebyggede arealer	side	10
§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	10
§ 10 Tilsyn og dispensation	side	10

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning	side	11
----------------------	------	----

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.

Den 13. maj 1997 vedtog Byrådet lokalplan 04.34 for Frederiksværk tidligere sygehus. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på blandt andet at muliggøre indretning af en større børnehave.

I efteråret 1996 fremlagdes planer for at etablere moderne plejeboliger i De Gamles Hjem på Vognmandsgade. Der udarbejdedes et forslag til lokalplan for at gennemføre projektet. Imidlertid var der en kraftig modstand mod at nedrive den gamle ejendom, da den er bevaringsværdig og en del af det gamle Frederiksværk.

Byrådet vedtog den 11. marts 1997 at lade lokalplanen falde - De Gamles Hjem blev bevaret som bygning. Dette medførte til gengæld, at der manglede et antal plejeboliger i Frederiksværk, da det hidtidige plejehjem i bygningen måtte lukkes, idet det var utidssvarende.

Bl.a. som en konsekvens af dette og af det faktum, at der stadig er behov for ældre- og plejeboliger i Frederiksværkområdet, er der fremkommet planer om at indrette en del af det tidligere sygehus på

Torvegade til en sådan anvendelse.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre indretning af ældre- og plejeboliger i de tidligere sygehusbygninger. Der skal desuden være mulighed for, at indrette faciliteter i tilknytning til ældre- og plejeboligerne samt andre offentlige institutioner inden for lokalplanområdet, såsom børnehave, vuggestue o.l.

Desuden skal der være mulighed for, at lokalplanområdet eventuelt kan anvendes til andre centerformål, såsom restauranter, boliger, grønne områder, mindre håndværksmæssige fremstillingsvirksomheder, mindre butikker m.m.

Formålet er endeligt at afløse den hidtidige lokalplan 04.34 i dens helhed.

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:

“4.16 Torvegade, det tidligere sygehus.

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder restauranter, butikker, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, grønne områder m.m. samt nærmere angivne håndværksmæssige fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne,

b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 110,

c. at der i særlige tilfælde kan gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 8,5 m.”

Lokalplaner.

I maj 1997 vedtoges lokalplan 04.34 for Frederiksværk tidligere sygehus af Byrådet. Lokalplanens formål var at muliggøre indretning af en større børnehave i bygningerne.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for De Kommunale Værkers forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes herfra.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenummer 317.

Varmeforsyningsplan.

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

Fællesantenneanlæg.

Lokalplanområdet er forsynet med hybridnet nedlagt af EFFE. 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 kystområderne, 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 ikke ændrer på dette forhold.

Lov om naturbeskyttelse.

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Der er ikke nogen skovbyggelinier inden for lokalplanområdet

Byggeloven.

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

Eksisterende forhold.

Indtil 1913 havde sygehuset i Frederiksværk til huse i det nuværende De Gamles Hjem. Forholdene var imidlertid blevet for trange, og i 1912 opførtes et helt nyt sygehus på Torvegade 10, daværende Hillerødvej.

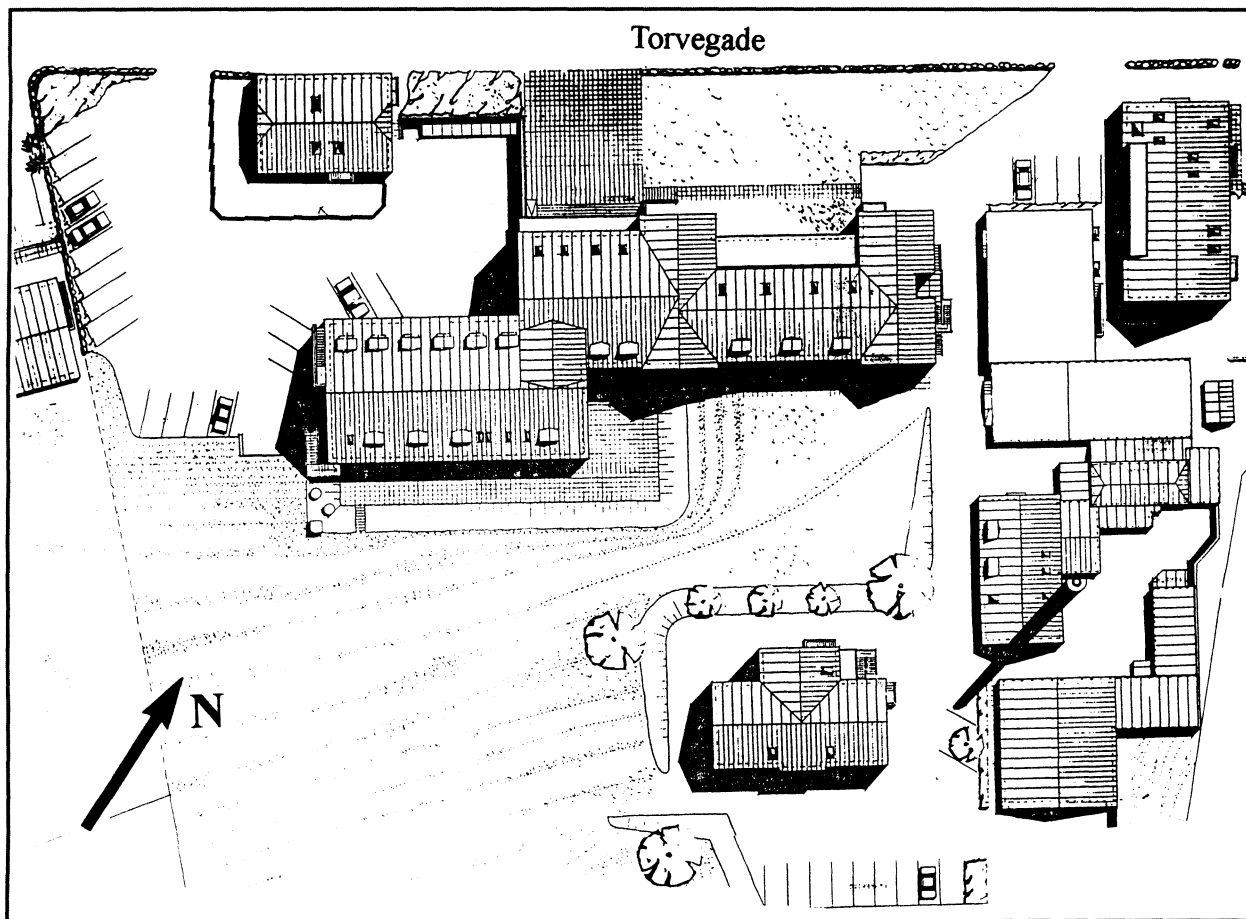
Her fungerede sygehuset frem til 1983, hvor det blev nedlagt.

Efterfølgende har bygningerne blandt andet været anvendt til privatskole, fagforeningslokaler, catering m.v.

I 1996 overtog Frederiksværk Kommune bygningerne efter, at privatskolen var lukket. I 1997 gennemførtes indretningen af en større børnehave i en del af bygningerne.

Områdets bygningsmasse er meget forskelligartet og består af egentlige sygehusbygninger, villalignende bygninger, mindre garage- og erhvervsbygninger og kontorbygninger.

Lokalplanområdet har, specielt mod syd og øst,



Situationsplan for det gamle sygehusområde. Selve sygehuset ses mod nord langs Torvegade, mens det tidligere kapel og varmecentral ses mod øst.

meget store terrænforskelte op mod skoven. Disse terræforhold har sat sit præg på områdets anvendelse og bebyggelse.

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 til forslaget 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 berørte 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. Ligeledes skal ændringer i ejendommenes anvendelse være i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes 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 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, lovbe- kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

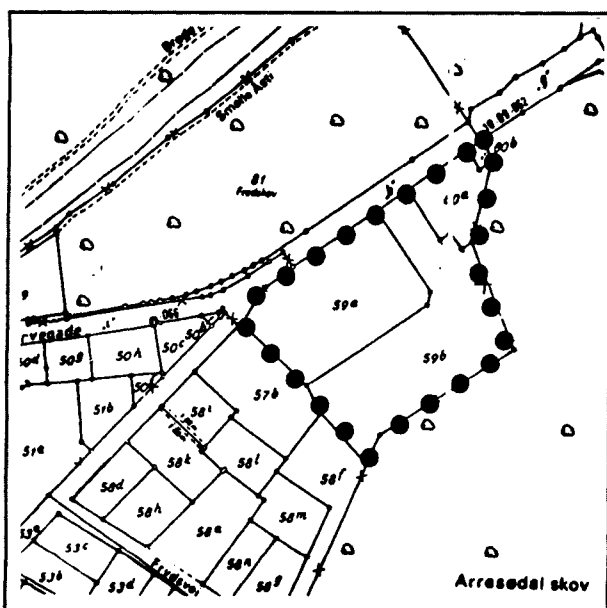
§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 At muliggøre indretning af ældre- og plejeboliger i de tidligere sygehusbygninger. Der skal desuden være mulighed for at indrette faciliteter i tilknytning hertil samt andre offentlige institutioner indenfor lokalplanområdet, såsom børnehave, vuggestue o.l.
- 1.2 At skabe mulighed for, at lokalplanområdet eventuelt kan anvendes til andre centerformål, såsom restauranter, boliger, grønne områder, mindre håndværksmæssige fremstillingsvirksomheder, mindre butikker m.m.
- 1.3 At afløse lokalplan 04.34 for Frederiksværk tidligere sygehus i dens helhed.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på nedenstående kort, og omfatter følgende matrikelnum-



Lokalplanområdets afgrænsning.

re af Frederiksværk Markjorder:

59a, 59b, 80a og 80b.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2 nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål såsom:

Offentlige formål, herunder ældre- og plejeboliger, faciliteter i tilknytning hertil, såsom køkken, café, genoptræningsfaciliteter, genoptræningspladser og aflastningspladser, øvrige faciliteter for ældreomsorgen, børnehaver, vuggestuer, offentlige kontorer og lignende.

Butikker, mindre fremstillingsmæssige håndværksvirksomheder med tilknyttet salgsareal, spisesteder, liberale erhverv m.m.. Der kan i lokalplanområdet etableres butikker med et samlet salgsareal på maksimalt 500 m².

Boliger, herunder ungdomsboliger.

Grønne områder tilknyttet nogle af de ovennævnte anvendelser eller som offentlige grønne friarealer.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2 nr. 3.

- 4.1 Ved eventuel udstykning skal der sikres ordentlige adgangsforhold til de frastykkede arealer, ligesom ledningsforløb over anden ejendom skal sikres ved deklarationer.

§ 5 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2 nr. 5.

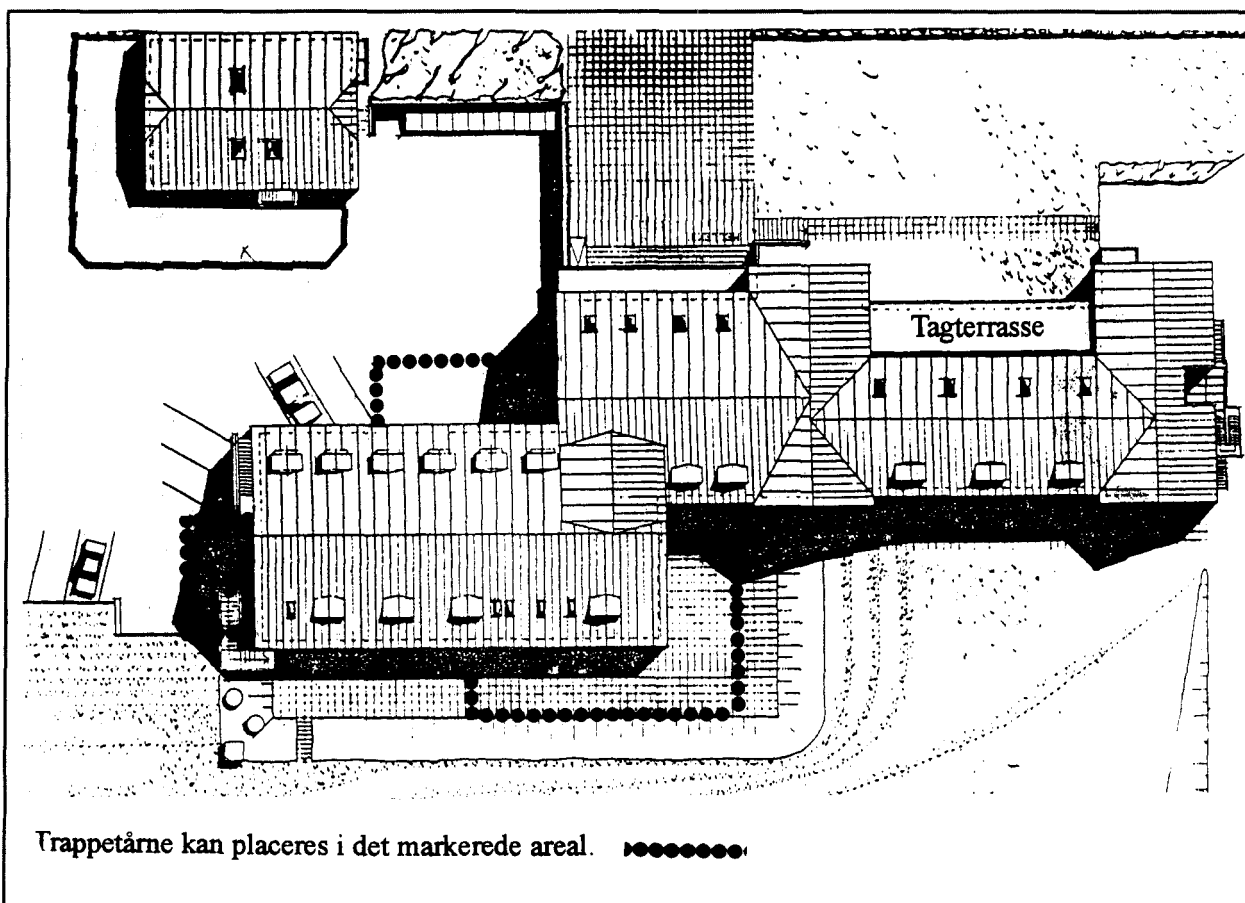
- 5.1 Elledninger, herunder ledninger til belysningsanlæg, skal fremføres i jorden.

§ 6 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2 nr. 6.

- 6.1 Eventuel ny bebyggelse skal placeres under

- hensyntagen til områdets terrænforhold og eksisterende bebyggelse.
- 6.2 Der skal ved etablering af ny bebyggelse desuden tages hensyn til adgangsforholdene til de øvrige bygninger på området.
- § 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**
Planloven § 15, stk. 2 nr. 7.
- 7.1 Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 110.
- 7.2 Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.
- 7.3 Tagbelægning skal fremstå med teglsten eller betontagsten i farven rød. Der kan anvendes tagpap eller eternit i farverne rød, brun, grå eller sort på småbygninger såsom garager, udhuse eller lignende.
- 7.4 Tagenes hældning med det vandrette plan skal være mellem 20 og 50 grader.
- 7.5 Bebyggelsens facader skal fremstå som facade-mur i røde sten, eller pudset, vandskuret eller lignende behandling i farverne rød eller gul.
- Småbygninger såsom udhuse, garager og lignende kan desuden opføres i træ, der skal males i jordfarver, som passer til den øvrige bebyggelse.
- 7.6 Der er mulighed for at etablere en overdækket terrasse i tagetagen som markeret på nedenstående figur.
- Terrassen med overdækning skal fremstå i materialer og farver, der harmonerer med de øvrige bygninger.
- 7.7 Der er mulighed for at etablere trappe/ elevatortårne til betjening af alle etager i det tidligere sygehus med en placering som markeret på nedenstående figur.
- Trappetårnene skal fremstå i blank rød mur som de øvrige bygninger eller i glas, stål eller andre afvigende materialer, der arkitektonisk



Lokalisering af tagterrasse og trappetårne.

spiller sammen med de eksisterende bygninger.

- 7.8 Der må opsættes vejledende skilte for kunder, leverandører og lignende på bygningerne. Disse skilte skal være diskrete og ikke større end 20 x 50 cm.

Desuden må der opsættes op til to skilte for hver institution, firma eller lignende med navn, logo m.m. Et af disse kan placeres i en fælles skiltestander ved Torvegade, og det andet kan placeres ved hovedindgangen til den enkelte institution, firma med mere. Sådanne skilte må ikke være større end 1 x 2 meter og skal holdes i diskrete farver, logo dog undtaget.

§ 8 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2 nr. 9.

- 8.1 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke etableres i lokalplanområdet.
- 8.2 Inden for området må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg, samt ske hensættelse af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, skurvogne, ombyggede camping- og skurvogne, kølbåde og lignende.

Der kan dog indenfor almindelig arbejdstid på hverdage tillades længerevarende parkering af lastbiler med en totalvægt på under 10 ton i tilknytning til et erhverv under forudsætning af, at det kan ske uden gene for anden færdsel.

Køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, der ejes eller lejes af et erhverv eller institution i området, og som ønskes parkeret i området uden for almindelig arbejdstid, skal parkeres i en lukket garage.

- 8.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.7 Ved vedligeholdelse af grønne og befæstede områder må der ikke anvendes pesticider.

- 8.4 Parkering skal ske på de udlagte og etablerede parkeringspladser i området.

- 8.5 Der må opsættes vejledende skilte i henhold til vejreglernes standarder. Der må ikke opsættes egentlige reklameskilte i området, når den fælles skiltestander omtalt i §7.8 undtages.

- 8.6 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 2,50 meter. Terrænreguleringer må ikke være så omfattende, at de virker ødelæggende på udearealerne i området.

§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2 nr. 16.

- 9.1 Lokalplan 04.34 for Frederiksværk tidligere sygehus aflyses på alle de af denne lokalplan omfattede matrikler.

§ 10 Tilsyn og dispensation.

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


Vedtagelsespåtegning.

Nærværende lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 9. december 1997.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 17. december 1997 til 15. februar 1998.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.38 af Frederiksværk Byråd den 6. oktober 1998.


Helge Frijs
borgmester


Michael Graatang
kommunaldirektør