

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 04.39

for Trekantområdet i Frederiksværk

**April 2001**



Frederiksværk  
Kommune

**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.

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

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	side 3
<b>Redegørelse</b>	
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 5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side 5
Eksisterende forhold	side 6
De arkitektoniske ideer bag bebyggelsesplanen	side 8
Lokalplanens retsvirkninger	side 10
<b>Bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål	side 12
§ 2 Lokalplanens område	side 12
§ 3 Områdets anvendelse	side 12
§ 4 Udstykning	side 13
§ 5 Vej- og stiforhold	side 13
§ 6 Ledningsforhold	side 13
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side 13
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side 13
§ 9 Ubebyggede arealer	side 14
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side 15
§ 11 Tilsyn og dispensation	side 15
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	
Vedtagelsespåtegning	side 16
<b>Bilag</b>	
Kortbilag 1	Vej-, sti- og parkeringsforhold samt udenomsarealer
Kortbilag 2	Byggefelter

## 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?

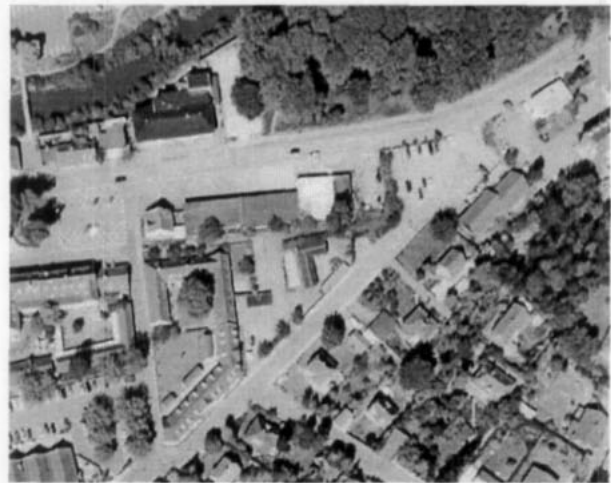
Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

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

I den østlige ende af den centrale plads Torvet ligger et lille trekantet område omgivet af vejene Torvet, Torvegade og Heilmannsvej. Området har i mange år været domineret af mindre erhverv som autoværksted, benzinsalg med mere. Disse erhverv er nu fraflyttet og tilbage ligger et centralt placeret område, der er velegnet til boligformål.



Lokalplanområdet set oppefra

Frederiksværk Kommune ejer området, og ønsker at afhænde det til en interesseret investor gennem offentligt udbud. Da et byggeri vil skulle tage mange hensyn til de omgivende bygninger, kvarterer og skoven, er det vigtigt for kommunen at sikre nogle rammer for et fremtidigt byggeri, som tager hensyn hertil og som samtidig giver grundlag for et spændende byggeri.

Lokalplanens baggrund er, at Frederiksværk Kommune ønsker at opstille nogle bestemmelser for et fremtidigt byggeri i området. Samtidig vil et byggeri af den størrelse og placering i sig selv være lokalplanpligtigt.

## Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for en kommende bebyggelse i lokalplanområdet. Det er blandt andet bebyggelsens placering, højde, materialer og farver, udenomsarealernes anvendelse, indretning – herunder placering af parkeringspladser, legeplads med mere.

Det er også lokalplanens formål at fastholde det nuværende trafikbillede, idet der på Torvegade skal laves foranstaltninger til sikring af de bløde trafikanter.

Det er også lokalplanens formål at sikre, at et muligt senere byggeri mellem Torvet og kanalen vil blive integreret i byggeriet på selve Trekantområdet.

Endelig er det lokalplanens formål at sikre, at det kommende byggeri på Trekantområdet kommer til at danne en velfungerende afslutning af Torvet mod øst, hvorunder villaen ”Alp” vil blive nedrevet.

## 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 bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

#### ”4.19 Det sydlige Centerareal

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 70,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage,
- d. at bebyggelsens etager over stueplan reserveres til boliger, liberale erhverv og lignende formål,
- e. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 110,
- f. at områdets støjbelastning undersøges nærmere, før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, jf. rammedelens generelle bemærkninger vedr. støj.”

### Støj

Området er beliggende i støjbegrænsningsområde II jævnfør Kommuneplan 1994-2006.

Det muliggør udlæg af arealer til alle former for boligformål med undtagelse af åben lav boligbebyggelse. Da lokalplanen alene omfatter etageboligbebyggelse, er den i overensstemmelse med støjbegrænsningsbestemmelserne. Den nuværende støjbelastning – sommer 2000 – er desuden en del mindre, end den der lå til grund for de gældende støjbegrænsningsbestemmelser. Det er derfor ikke nødvendigt med yderligere støjundersøgelser.

Det er vurderet, at området ikke er belastet af trafikstøj – hverken fra vej eller jernbane. Vejene i området har hovedsagelig lokal karakter, trafikmængden er lav, og hastigheden er lav – specielt efter de hastighedsregulerende foranstaltninger, som er nævnt i lokalplanen. Det er derfor vurderet, at støj fra vejtrafikken ikke overstiger 55 dB (A).

Afstanden til jernbanen og den mellemliggende bebyggelses støjdæmpende virkning sikrer, at støj fra jernbanen vil ligge klart under 60 dB (A).

Der er ikke andre støjkilder, som kan have betydning for området.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes i henhold til gældende bygningsreglement.

### Partiel Byplanvedtægt

En del af området – selve Trekantområdet – er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 1 fra 1951. Denne lokalplan vil omfatte og afløse hele byplanvedtægt nr. 1.

### Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

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

### Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet i en mindre del af lokalplanområdet og i umiddelbar nærhed heraf. Det

ejes af NESAs/EFFO. 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 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 bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, 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.

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.

Skoven nord og øst for lokalplanområdet er fredskov med tilhørende skovbyggelinie. Men da der i hele lokalplanområdet har været etableret en væsentlig lovlig bebyggelse før den 1. januar 1968, gælder skovbyggelinien ikke.

Skoven er desuden udlagt som EF-habitatsområde. Det byggeri, denne lokalplan omfatter, har ingen betydning for forholdene i habitatområdet, da det ligger i et eksisterende tæt bebygget byområde.

### Byggesloven

Byggesloven 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

Lokalplanområdet er på cirka 5400 m<sup>2</sup> hvortil kommer vejarealet på Torvegade. Den østligste del af området er udlagt til offentlig parkeringsplads og vil fortsat skulle fungere som sådan. Resten af arealet er bebygget med en meget forskelligartet bygningsmasse.



Torvegade 1-11



Torvegade 1-11 er det tidligere forlystelses-etablisement "Skovlyst". Bygningen er opført i 1877, men ombygget mange gange siden. I dag er der butikker og liberale erhverv i stueetagen, mens der på første sal er boliger. Bygningens nuværende udseende bærer præg af ombygningerne, og den fremtræder ikke særlig harmonisk. Bygningen er ikke bevaringsværdig, som den er.



Torvet 10 – "Alp"

Torvet 10 er en mindre villa, der er opført i 1903. Villaen dækker cirka en fjerdedel af Torvets østfacade. Resten af denne facade består af Torvegade og ubebyggede arealer.

Villaens placering gør det meget vanskeligt at udnytte de ubebyggede arealer, og derved kan Torvet ikke få en mere velproportioneret østfacade. Villaen er i sig selv en pæn lille bygning med meget karakteristiske træk, som blandt andet de rundbuede vinduer. Villaen er ombygget ret kraftigt i 1961, hvor en oprindelig åben loggia blev lukket.

Torvegade 2-6 er de værksteds- og barakbygninger, der udgør den resterende del af områdets bebyggelse mod Torvegade, og som tydeligt kan ses fra Torvet. Bygningerne har ingen særlige værdier, og bærer i dag præg af lang tids intensiv brug og lettere forfald.



Torvegade 2-6

Heilmannsvej 3 er en mindre træbygning fra 1900, der i de senere år har været brugt som børneinstitution, men i dag blot henstår tom. Bygningen har ingen værdier af betydning.



Heilmannsvej 3.

### Villaen "Alp"

"Alp" – Torvet 10 – udgør i sig selv et helt særligt forhold. Villaen er ved to lejligheder bedømt bevaringsværdig. Første gang i bogen "Historiske huse i Frederiksværk" og anden gang i "Bevaringsregistrant for Frederiksværk Kommune". Ingen af de to værker har dog nogen bindende virkning, og i praksis har ejendommen derfor ingen særlig status.

Det er selvfølgelig klart, at bygningen har nogen værdier. Det er en meget kompakt villa med nogle markante træk. Den er et udmærket eksempel på en god solid klassisk byvilla.

Dens placering i bybilledet er måske mindre hensigtsmæssigt. Den har ikke nogen fornuftige relationer til noget af det byggeri, der omgiver den – man kan måske sige, at den er ligesom en hund i et spil kegler.



Alp set fra Torvet. Det ses tydeligt, at bygningen ikke er i stand til at give Torvet en ordentlig fungerende facade mod øst.

Alps placering passer på sin egen vis ind i det til tider lidt "tilfældige" bybillede i Frederiksværk, men det giver samtidig et stort dilemma.

Dens placering gør, at Torvet ikke har en rigtig facade mod øst – og dermed får en underlig ubalance. Hotellet og det grønne anlæg mod syd og vest udgør hver især en udmærket ramme for Torvet. Mod nord er der en lavere men rimelig sammenhængende bebyggelse, som leder mod kanalen og videre ind mod byen. Men mod øst mangler der noget. Uanset Alps kvaliteter, kan det ikke give Torvet en ordentlig østfacade.

Forskellige skitser har vist, at det er meget svært at lave en helstøbt facade, hvis Alp skal bevares. Derfor er udgangspunktet for denne lokalplan, at Alp rives ned.

Det betyder selvfølgelig ikke, at det straks bliver nemt at skabe en østfacade, som på passende vis rammer Torvet ind. Men der er færre bindinger, og derved vil et bedre resultat kunne opnås.

### Forurening

Der har tidligere været en benzintank på området. Det er konstateret, at udsivet og spildt benzin har forurennet jord og grundvand i et mindre område under dele af matriklerne 50g og 50h. Totalt set dækker forureningen ca. 225 m<sup>2</sup>, hvilket er ca. 4 % af lokalplanområdet.

Der er foretaget en delvis oprydning, idet alle benzintanke, benzinudskillere og rørforbin-

delser er gravet op og jorden er udskiftet indtil 4 meter under terræn.

Tilbage er en restforurening af forurennet jord og en grundvandsforurening.

Der er lavet en plan for fjernelse eller reduktion af denne restforurening. Der skal pumpes forurennet grundvand op, som skal afgasses, mens de dybere liggende jordlag tilføres ilt for at fremme den naturlige nedbrydning af olie- og benzinkomponenterne i jorden.

Når afværgeforanstaltningerne for restforureningen er fuldført, vil forureningen være bragt ned under grænseværdierne – og området vil uden problemer kunne bruges til boligformål.

### De arkitektoniske ideer bag bebyggelsesplanen

Et byggeri på Trekantområdet er bundet af omgivelserne på mange punkter:

Mod nord ligger en fuldvoksen bøgeskov i en vejsbredde fra det nye byggeri.

Mod vest ligger Torvet, hvor byggeriet som beskrevet før skal skabe den manglende østlige facade på Torvet.

Mod syd ligger et større villakvarter med ældre store villaer i et meget grønt miljø.

Mod øst ligger "Skovbrynet", som med sine op til fire etager i røde sten er et meget dominerende byggeri i området.

Dertil komme flere enkeltbygninger, som der skal tages hensyn til:



Hotellet set fra anlægget i Torvets vestlige del.

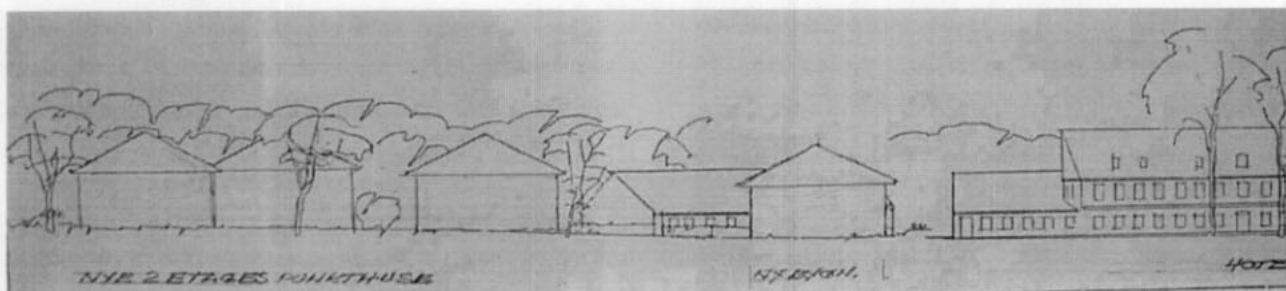


Hotellet på Torvet, som er fredet og stammer tilbage fra 1805, er en meget flot og velproportioneret bygning, der udgør en perfekt sydfacade for Torvet.



”Staldgården” i områdets sydvestlige hjørne stammer fra 1773 men er opbygget adskillige gange siden. Bebyggelsen består af et trelænget enetages byggeri uden kviste, der vil kunne klemmes af et meget dominerende nyt byggeri. Bebyggelsen er i løbet af 1999 udvidet med en tofløjet tilbygning mod syd, som er forsynet med kviste og to store gavlfremspring. Det gør den samlede bebyggelse ”stærkere”, således at det bedre kan ”konkurere” med en nabobebyggelse.

De gamle hospitalsbygninger mod øst, som er opført i 1912, er i kraft af deres højde – fire etager – meget dominerende. Samtidig fremhæver terrænet, der begynder at stige kraftigt mod øst bebyggelsen.



Snit gennem området set mod syd.

Snittegningen angiver de principielle bygningsvolumener og samspillet med byen og skoven – og er derfor ikke vist med facadeinddeling.

Byggeprojektet vil blive valgt med baggrund i en projektkonkurrence, hvor projektets udformning og indpasning bliver sammenholdt med købstilbuddet på kommunens areal.

Samtidig med, at en ny bebyggelse skal tage hensyn til alle disse bindinger, er det også et ønske, at byggeriet skal bruge skoven som en værdiforøgende faktor. Det vil sige, at skoven

ikke bare skal være noget, der ligger på den anden side af vejen men et element, der er forsøgt trukket ind i bebyggelsen som et grønt element.

Det betyder så, at bebyggelsen ikke kan udformes som en traditionel randbebyggelse langs Torvet, Torvegade og Heilmannsvej, men skal være åben på kryds og tværs.

En decideret randbebyggelse med længehuse ville også være et fremmedelement, da området jo netop er præget af en meget blandet sammensat bebyggelse med mange fritliggende huse og åbninger mellem dem.

Der har været skitseret på flere forskellige bebyggelsesprincipper for området. Det har i løbet af foråret 2000 ført til et skitseprojekt, som Byrådet i august 2000 har vedtaget skal danne grundlag for en lokalplan for området.

Det skitserede byggeri giver området en åben og parkagtig karakter, således at nærheden til skoven fremhæves og opleves bedre.

Bebyggelsen består af op til 6 to-etages bygninger med to til tre boliger pr. etage.

For at sikre bebyggelsens åbenhed er de enkelte bygningers placering fastlagt med meget små afvigelsesmuligheder.

Tilsvarende er placeringen af de væsentligste elementer på udearealerne fastlagt såsom parkeringspladser, legeplads, stier med mere.

Udearealerne skal alle være offentlige områder for at sikre åbenheden i projektet.



Trekantområdet set fra "Skovbrynet"

Specielt bygningen mod Torvet skal udformes, så den giver Torvet den rigtige facade mod øst. Det stiller meget store krav til bygningens udformning, men giver samtidig mulighed for et byggeri af høj kvalitet.

Bygningsmaterialerne skal være klassiske og være med til at skabe en sammenhæng mellem det nye og det eksisterende byggeri. Farvevalget skal afspejle de eksisterende bygningers udseende, idet der lægges specielt vægt på hotellet og Staldgården.

## 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.

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 overens-

stemmelse 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.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun ske ved at lave 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. 518 af 11. juni 2000 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

**§ 1 Lokalplanens formål.**

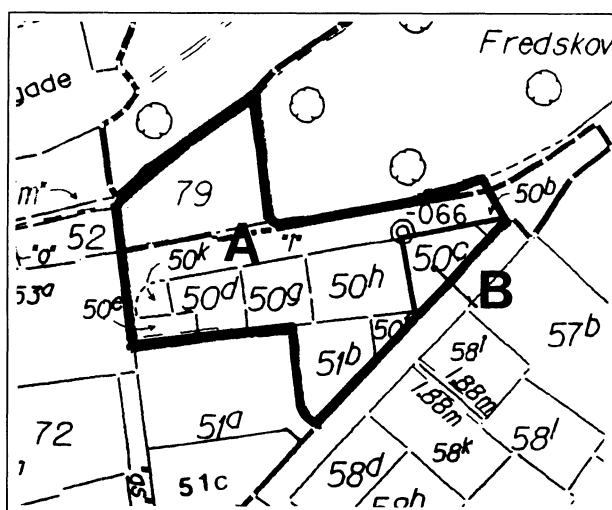
Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for en kommende bebyggelse i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At bebyggelsen opføres som punkthuse i to etager.
- 1.2 At bebyggelsen opføres indenfor de principielle byggefelter, som er angivet på kortbilag 2.
- 1.3 At et muligt senere byggeri mellem Torvet og kanalen – Torvegade 1-11 – skal have samme bygningsudtryk og volumen som den øvrige ny bebyggelse i området.
- 1.4 At bebyggelsens materialer skal være teglsten – gul for facader og rød for tag, sort tagpap, zink eller naturskiffer. Andre materialer og farver kan anvendes til sekundære bygningsdele – herunder uvendigt træværk, så længe det ikke virker afstikkende i området.
- 1.5 At udenomsarealerne anlægges og beplantes, som det i princippet fremgår af Kortbilag 1.
- 1.6 At der anlægges parkeringspladser efter principperne vist på kortbilag 1.
- 1.7 At fastholde de nuværende trafikveje, idet der på Torvegade skal laves foranstaltninger til sikring af de bløde trafikanter – blandt andet ved en vejindsnævring.
- 1.8 At det kommende byggeri på trekantområdet kommer til at danne en velfungerende afslutning af Torvet mod øst.

- 1.9 At villaen ”Alp” – Torvet 10 – bliver revet ned.

**§ 2 Lokalplanens område.**

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Bygrunde: 50b, 50c, 50d, 50e, 50f, 50g, 50h, 50k og 51b og matrikelnummer 79 af Frederiksværk Markjorder. Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B. Område B omfatter matrikelnummer 50b og 50c af Frederiksværk Bygrunde, mens område A omfatter resten af lokalplanområdet.

**§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Område A:  
Områdets anvendelse er fastlagt til indskrænket centerformål med mulighed for følgende:  
Boliger, offentlige formål, grønne områder og parkeringsformål.

Desuden må byggefelterne 1 og 3 anvendes til mindre butikker og liberale

- erhverv i stueetagen.
- 3.2 Område B:  
Områdets anvendelse er fastlagt til parkeringsformål.
- § 4 Udstykning.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.
- 4.1 Matriklerne 50d, 50e, 50f, 50g, 50h, 50k, 51b og det vejareal, der tilgår disse matrikler skal sammenlægges som en ejendom.
- 4.2 Eventuelt kan byggefelt 3 med tilhørende parkeringsplads udstykkes som selvstændig ejendom.
- § 5 Vej- og stiforhold.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.
- 5.1 Torvegades forløb gennem området skal forlægges mod nord som angivet på kortbilag 1 og udformes så hastigheden dæmpes og trafikanternes opmærksomhed øges.  
Vejbredden reduceres til en kørebanebredde på minimum 6 meter.
- 5.2 Der skal anlægges et to meter bredt offentligt fortov gennem bebyggelsen mellem a og b som angivet på kortbilag 1.  
Mellem fortov og kørebane skal etableres en en meter bred rabat.
- 5.3 Der skal anlægges en stiforbindelse gennem området mellem Torvegade og Heilmannsvej. Eventuelt som vist på kortbilag 1.
- 5.4 Der skal anlægges de på kortbilag 1 viste parkeringspladser.  
Mindre afvigelser i pladsernes placering kan accepteres, hvis sigtet er at skabe bedre friarealer eller vejforhold.
- 5.5 Området skal hovedsagelig vejbetjenes fra Torvegade og i mindre omfang fra Heilmannsvej.
- § 6 Ledningsforhold.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.
- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal fremføres i jorden.
- § 7 Bebyggelsens beliggenhed.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.
- 7.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter.
- 7.2 De enkelte byggefelter kan parallelforskydes i mindre omfang som følger:  
Maksimalt ½ meter i en målsat retning – byggefelt 3 dog slet ikke.  
Maksimalt 3 meter i de øvrige retninger.
- 7.3 Pulterrum, skralderum, opbevaringsrum for haveredskaber og lignende rum skal integreres i bebyggelsen i byggefelterne.
- 7.4 Byggefelterne og bygningerne på dem skal have indbyrdes parallelle facader.
- 7.5 Indgangen til de enkelte byggefelter kan placeres andre steder end mod øst, hvis det skønnes formålstjenligt.  
Der må kun etableres en indgang til hvert byggefelt.  
  
Til byggefelt 1 og 3 kan der være separate indgange til butikker og erhverv.
- 7.6 Der kan ikke placeres anden form for bebyggelse i området – med undtagelse af legehuse og legeredskaber på legepladsen.
- § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke være over 70, idet dog de angivne byggefelter og etageantal skal overholdes.
- 8.2 Bygningerne i de enkelte byggefelter skal opføres i to fulde etager uden udnyttelig tagetage.  
Bygningerne skal have overkant gulv i stueetagen 70-100 cm over naturligt terræn. Eventuelle butikker og restauranter i byggefelt 1 og 3 kan dog have gulv i niveau med terræn.  
Alle bygningerne skal have den samme totalhøjde.
- Øvrige bestemmelser.
- 8.3 Alle bygningerne skal principielt have en kvadratisk grundflade med en størrelse på mindst 12 x 12 meter og højst 15 x 15 meter.
- 8.4 Bygningerne skal have symmetriske pyramidetage. Tagenes hældning med det vandrette plan skal være mellem 15 og 25 grader.
- 8.5 Som tagmaterialer må kun bruges røde teglsten, faldede zink, listet sort tagpap eller naturskiffer.
- 8.6 Facaderne skal være af vandskurede gule tegl, der skal gives en gul farve, der er tilpasset bygningerne på Torvet.
- 8.7 Facaderne på punkthusene skal udformes som et moderne byhus.  
Facaderne kan udføres med en diskret profilering.
- 8.8 Udvendigt træværk såsom vinduer, udhæng, sternbrædder med videre skal fremstå i farver, der ikke virker forstyrrende eller afstikkende i området.  
Der skal fortrinsvis anvendes jordfarver eller hvid.
- 8.9 Tagrender og inddækninger skal være af zink.
- 8.10 Eventuelle butiksvinduer i byggefelt 1 og 3 må ikke afblændes med reklamer, farvede felter eller andet.
- 8.11 Reklameskilte af nogen art må ikke opsættes på bygningerne i byggefelterne 2, 4, 5 og 6.
- 8.12 På bygning 1 og 3 må der opsættes skilte for de i bygningerne værende butikker eller erhverv. Skiltene skal placeres i feltet over butikkernes vinduer og kun i vinduernes bredde.  
Ved et liberalt erhverv uden egentligt butiksruder kan der skiltes diskret ved indgangsdøren til erhvervet og på facaderne mod Torvet og Torvegade i feltet mellem vinduerne i stueetagen og første sal.  
Al skiltning skal være diskret og tilpasset bygningernes arkitektur og farver.
- 8.13 Parabolantenner med en diameter over 1 meter må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 8.14 Nyt byggeri må ikke tages i brug, før det er sikret, at bestemmelserne om støj i bygningsreglementet er overholdt.
- § 9 Ubebyggede arealer.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.
- 9.1 De ubebyggede arealer skal udformes sådan, at hele området får en åben parkagtig karakter.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.

Dog må der foretages de nødvendige terrænreguleringer for at få byggefelter-



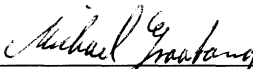
- ne plane. Men det skal ske, så det generelt svagt skrånende terræn i området ikke brydes af pludselige skrænter.
- 9.3 Mod kanalen skal de eksisterende skrænter bevares uændrede.
- 9.4 Alle ikke belagte arealer skal være græsklædte.
- 9.5 Mellem bygningerne i område A skal plantes enkelte letløvede løvfældende træer.
- 9.6 Om skel mod øst, syd og vest og omkring parkeringspladserne skal plantes bøgehække.  
Hækkene i skel mod nabo må ikke være højere end 1,8 meter. I skel mod vej og parkeringspladserne må de ikke være højere end 0,4 meter.  
Der må opsættes et 0,9 meter højt trådhegn som støtte for hækkene i naboskel. Trådhegnet skal placeres i selve bevoksningen.
- 9.7 Der må ikke opsættes andre faste hegn i området end de i § 9.6 angivne.
- 9.8 Der må ikke plantes andre hegn end de på kortbilag 1 viste.
- 9.9 Belægninger på udendørs opholdsarealer (som ikke er græsklædte), stier, parkeringspladser med videre skal være cementfliser, diskret farvede brændte sten eller brolægning.
- 9.10 Udvendig belysning skal understrege områdets parkagtige karakter.
- 9.11 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på ejendommene.
- 9.12 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 samt skurvogne og containere.
- 9.13 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.14 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.
- § 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.
- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel Byplan-vedtægt nr. 1.
- § 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.

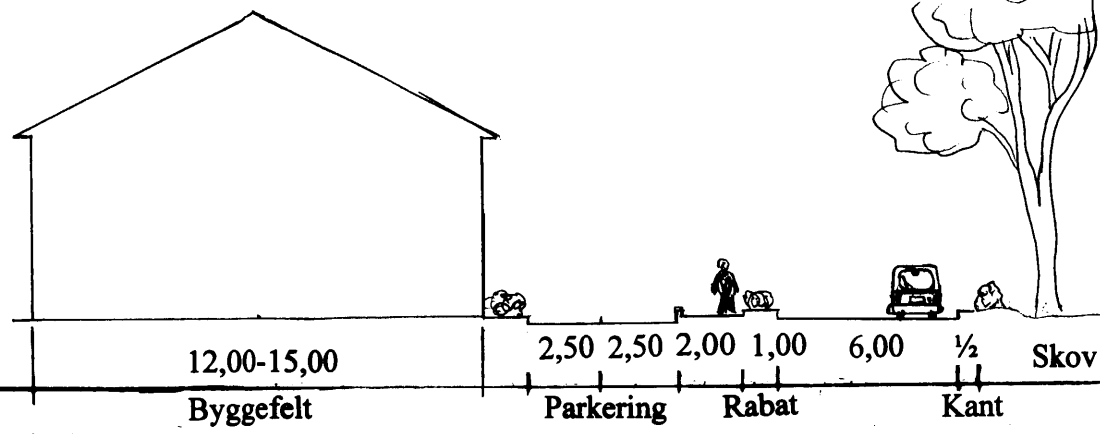
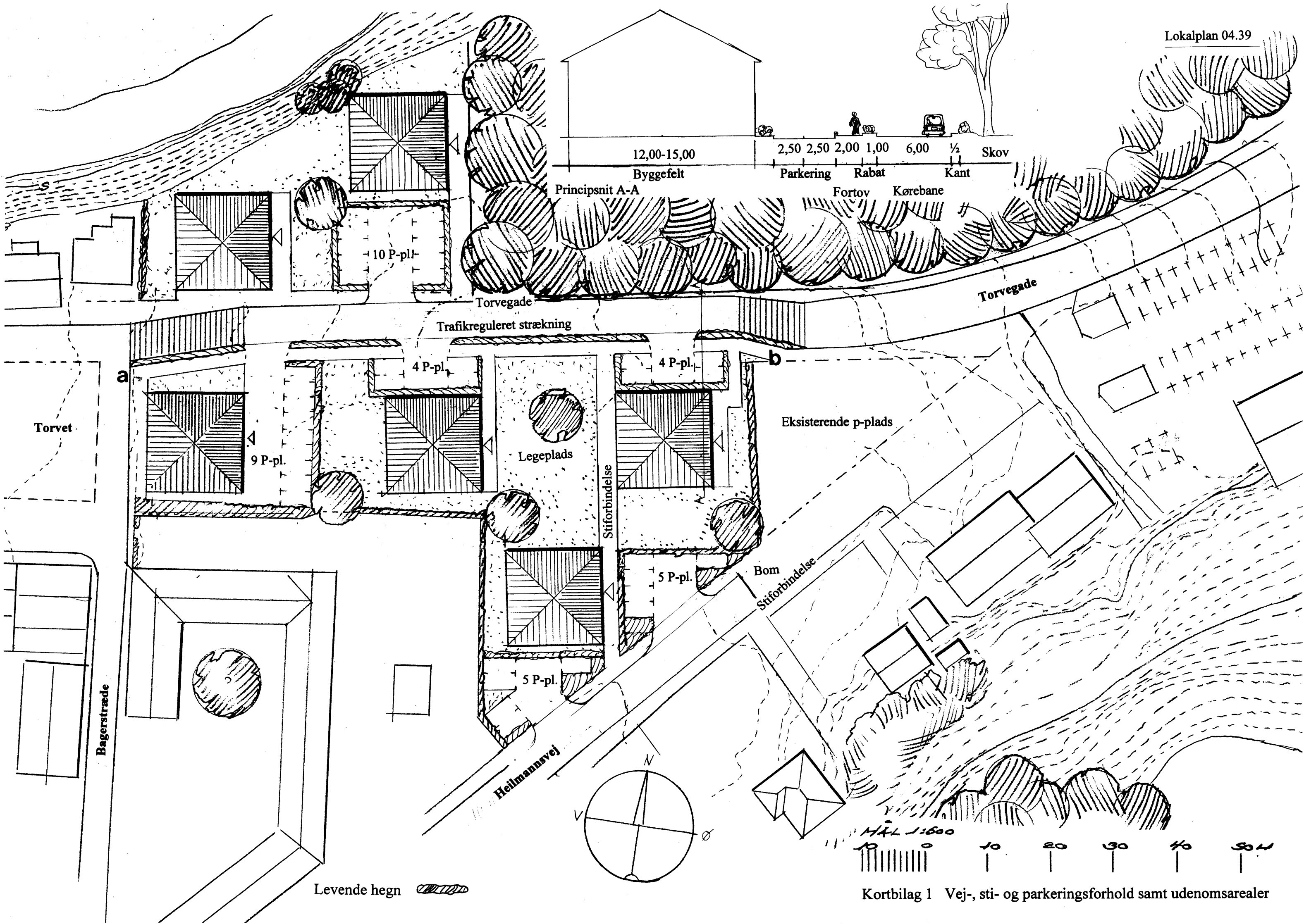
### **Vedtagelsespåtegning.**

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 14. november 2000. Lokalplanforslaget har været i høring fra den 22 november 2000 til den 17. januar 2001.

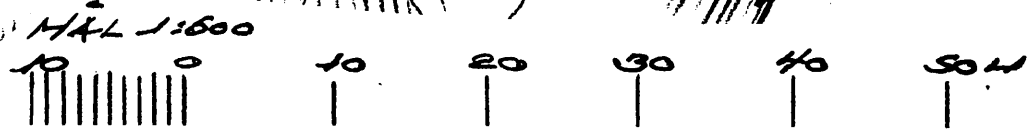
Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.39, af Frederiksværk Byråd den 3. april 2001.

  
\_\_\_\_\_  
Helge Friis  
borgmester

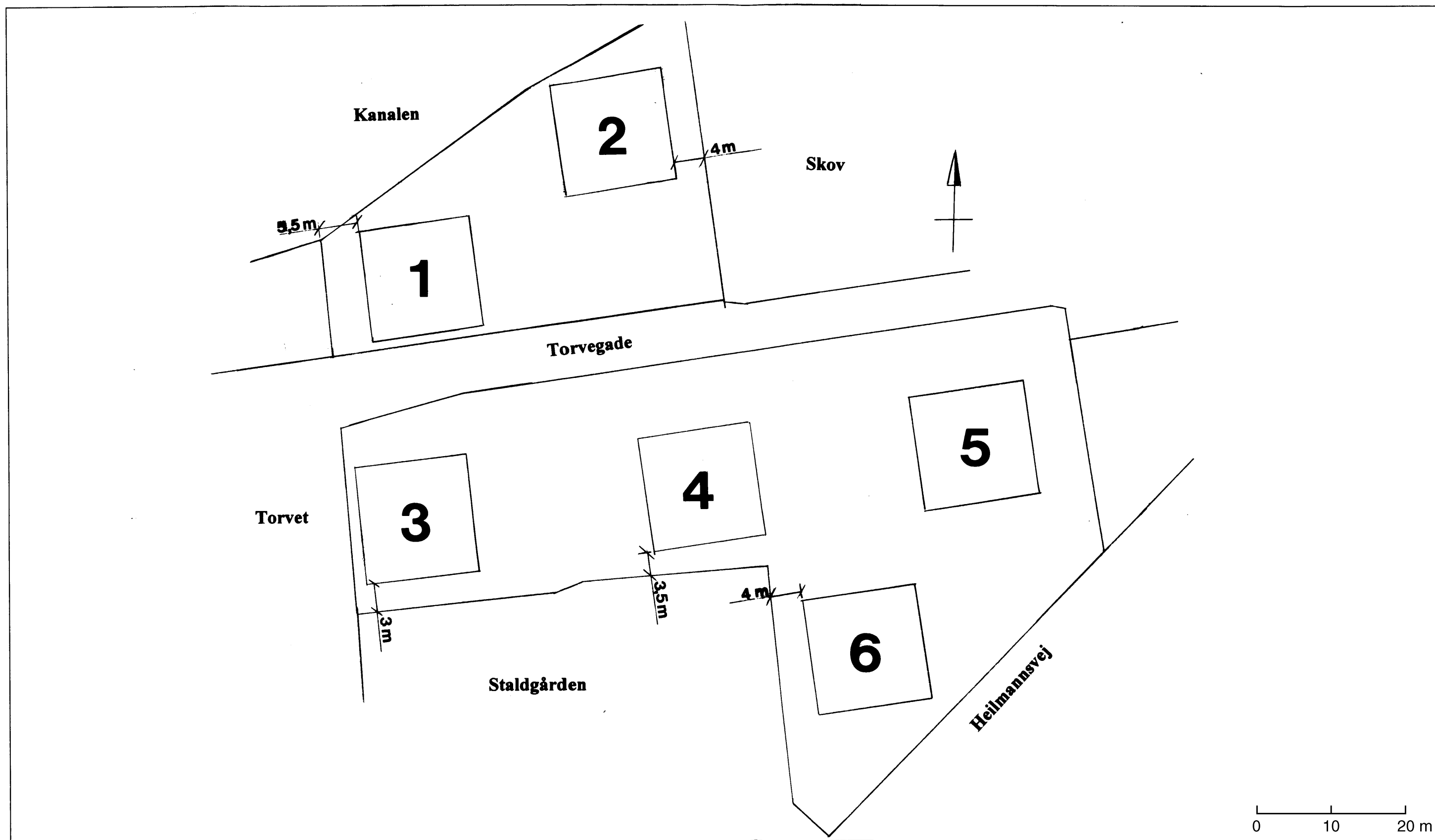
  
\_\_\_\_\_  
Michael Graatang  
kommunaldirektør



Levende hegn



Kortbilag 1 Vej-, sti- og parkeringsforhold samt udenomsarealer



Kortbilag 2 Principiel placering af byggefelter