



# Lokalplan 04.47

for nyt kampsportscenter ved rådhuset

**Februar 2002**



**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

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	side	3
---------------------	------	---

### Redegørelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	side	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	side	4
Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens formål og indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	5
Eksisterende forhold	side	6
Lokalplanens retsvirkninger	side	6

### Bestemmelser

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

### Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning	side	10
----------------------	------	----

### Bilag

Kortbilag 1	Områdefgrænsning
Kortbilag 2	Situationsplan
Kortbilag 3	Facader og snit af nyt kampsportscenter

## 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

Baggrunden for lokalplanen er et længe næret ønske fra brydeklubben "Heros" om et nyt kampsportscenter. Heros har hidtil holdt til i nogle gamle og utidssvarende barakker ved kommunens materialgård på Syrevej.

Byrådet har derfor besluttet, at der skal opføres et nyt kampsportscenter ved rådhuset.

## Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen, er at sikre, at der kan opføres et nyt kampsportscenter ved siden af rådhuset.

Det er endvidere formålet at fastlægge rammerne for en kommende bebyggelse herunder at sikre, at der etableres tilfredsstillende vej- og parkeringsmuligheder for lokalplanområdet.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Regionplan 1997

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### Kommuneplan 2001-2012

Byrådet vedtog den 13. november 2001 den nye kommuneplan til afløsning af Kommuneplan 1994-2006. I kommuneplanen er nævnt en række regler, der skal være i en lokalplan for området.

For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende regler i den nye kommuneplan:

### "4.7 Frederiksværk Rådhus"

En lokalplan der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) *at områdets anvendelse bliver fastlagt til offentlige formål som f.eks. rådhus, festsal, sportsanlæg, klubhuse og lignende med tilhørende parkeringspladser.*
- b) *at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 40,*
- c) *at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage,*
- d) *at bygningshøjden ikke overstiger 11,5 meter.*

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2012.

### **Støj**

Lokalplanområdet er beliggende i støjbegrænsningsområde III. Det muliggør udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse uden særlige begrænsninger.

Lokalplanområdet er dermed ikke pålagt særlige begrænsninger med hensyn til anvendelsen til kampsportscenter, som i øvrigt ikke karakteriseres som decideret støjfølsom anvendelse.

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

### **Lokalplaner**

Lokalplanområdet er underlagt bestemmelserne i Lokalplan 04.25 For indretning af nyt rådhus, marts 1993.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophører gyldigheden af bestemmelserne i lokalplan 04.25 indenfor lokalplanområdet.

### **Deklarationer**

Der er tinglyst bestemmelser om tilslutningspligt til det kommunale fjernvarmeværk.

Derudover er der tinglyst deklARATIONER på matr.nr. 62 b Frederiksværk Markjorder om bebyggelse, parkering og forsyningsanlæg m.m.

Servitutter og deklARATIONER der er i modstrid med denne lokalplan ophører med at hæve gyldighed.

### **Andre kommunale planer**

#### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplanen for Frederiksværk Kommune, og forsynes af De Kommunale Værker.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen for Frederiksværk Kommune.

Der forefindes separat afløbssystem for regn- og spildevand.

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

### **Fællesantenneanlæg**

Der er hybridnet i lokalplanområdet. Det ejes af NESA Kabel TV. 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, som 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 butiksførelserne. 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 er ikke omfattet af naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

### **Byggeloven**

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementers regler overholdes.

### **Museumsloven**

Museumslovens kap. VI, § 26 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Lokalplanens gennemførelse er ikke betinget af tilladelse fra andre myndigheder.

### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet udgør ca. 3.300 m<sup>2</sup> og omfatter dels en eksisterende parkeringsplads, dels et halvtag til cykelparkering. Derudover er en mindre del af arealet vest for rådhuset omfattet af lokalplanen.

Lokalplanområdet har direkte tilknytning til områdets eksisterende stisystem, og lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

En gennemførelse af lokalplanen vil indebære, at en del af halvtaget med læmur vil blive nedrevet, og en del af de eksisterende parkeringspladser på Syrevej vil blive nedlagt.

Der henvises i stedet til den store offentlige parkeringsplads ved Nørregade.

Der vil efterfølgende -såfremt behovet opstår, blive anlagt en ny parkeringsplads med adgang fra Syrevej.

## **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 overensstemmelse med planen. Ejerskifte

medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

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

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 etableringen af et nyt kampsportscenter ved rådhuset. Det er at sikre:

- 1.1 At en kommende bebyggelse med parkeringsplads placeres som vist på kortbilag 2.
- 1.2 At bebyggelsen i materialvalg og farver falder naturligt ind området ved rådhuset/Syrevej.
- 1.3 At bebyggelsen i sin udformning ikke virker afstikkende i forhold til den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal udformes som vist på kortbilag 3.

### **§ 2 Lokalplanens område.**

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter del af følgende matrikelnummer:

62 b Frederiksværk Markjorder

### **§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål herunder sportsaktiviteter samt parkeringsformål.
  - 3.1.1 Der må ikke indrettes boliger inden for lokalplanområdet.

### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

### **§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Forinden der etableres ny adgangsvej samt parkeringsarealer, skal der forelægges et vejprojekt til godkendelse af vejmyndigheden.
- 5.2 Der skal etableres mindst 34 nye parkeringspladser.

### **§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal fremføres i jorden.
- 6.2 Afløb til regn- og spildevand skal føres til det kommunale separate afløbssystem.

### **§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Bebyggelsen skal placeres som vist på kortbilag 2.
- 7.2 Der tillades ikke opførelse af nogen form for udenomsbygninger.

### **§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 8.2 Bebyggelsen skal opføres med fladt tag.
- 8.3 Materialer til udvendige bygningssider skal bestå af mørke eller røde teglsten herunder hårdbrændte teglsten.
- 8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer som tagmateriale.



- 8.5 Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter regnet fra et af bygningsmyndigheden godkendt niveauplan.
- 8.6 Døre, vinduesrammer, vindskeder og lignende skal fremstå i sort farve.
- 8.7 Der tillades ikke opsætning af nogen form for antenner herunder parabolantenner på bebyggelsen.
- 8.8 Enhver form for skiltning inden for lokalplanområdet skal godkendes af Frederiksværk Kommune.

### § 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.
- 9.2 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.
- 9.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller på anden måde kan være til ulempe.
- 9.4 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende, må ikke opstilles inden for lokalplanområdet.

### § 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af deklARATIONER og servitutter i strid med denne lokalplan.
- 10.2 I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen, ophører gyldigheden af lokalplan 04.25 for lokalplanområdet.

### § 11 Tilsyn og dispensation.

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

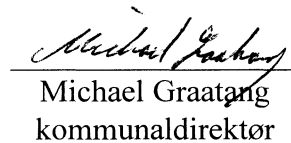
## Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 9. oktober 2001, og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. oktober til den 21. december 2001.

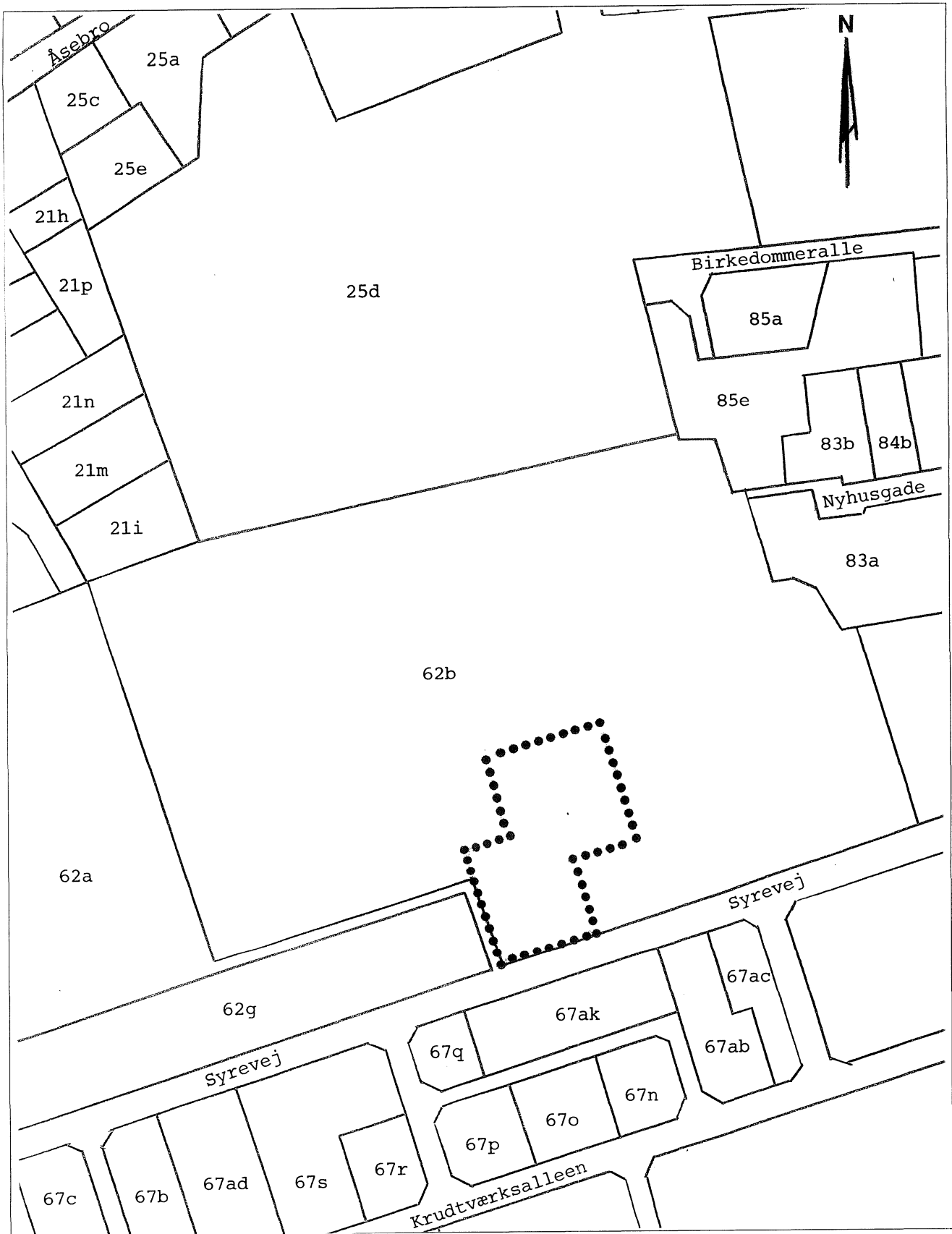
Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 19. februar 2002.



Helge Friis  
borgmester

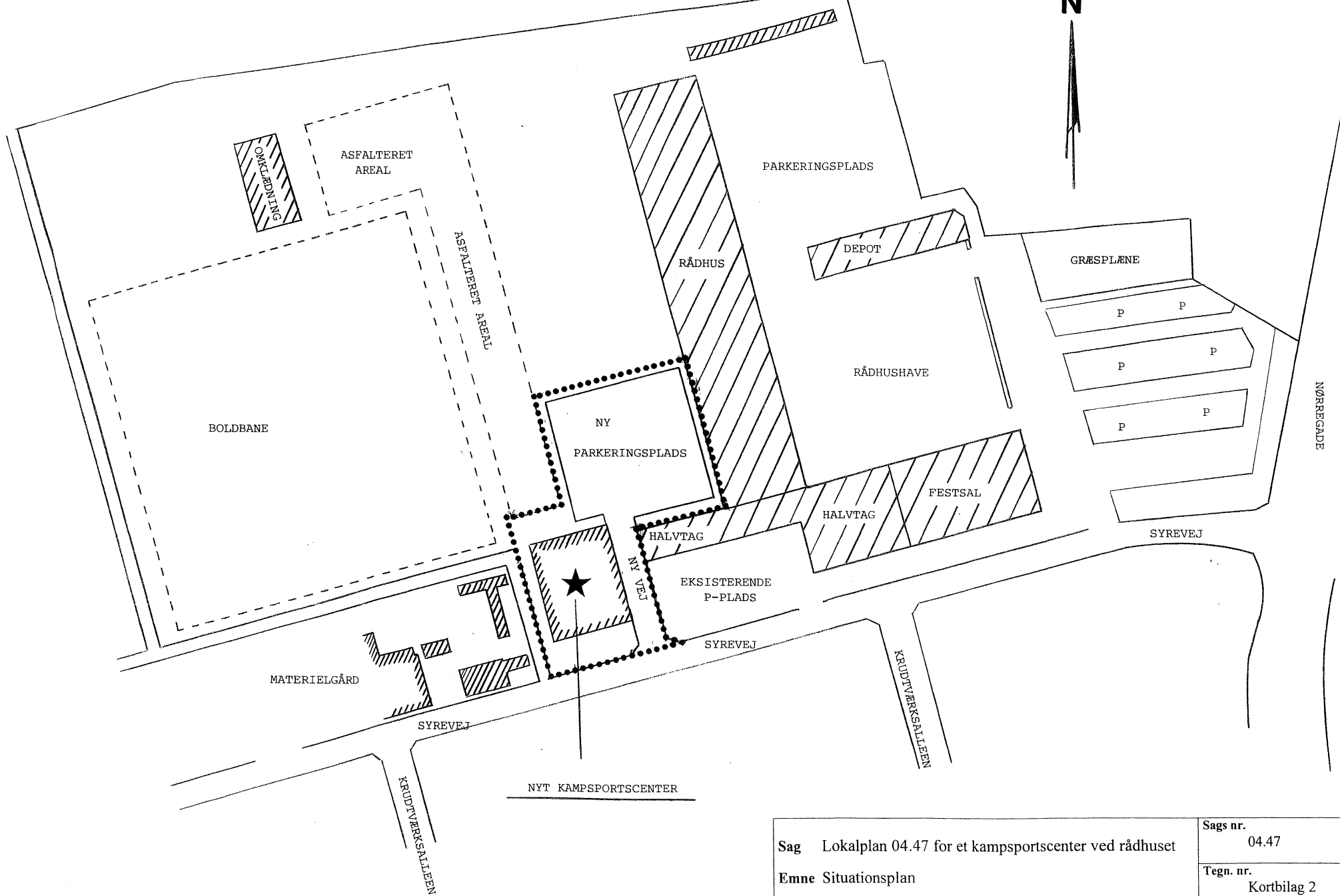


Michael Graatøng  
kommunaldirektør



Kortbilag 1 Områdeafgrænsning

0 50 100 m



Sag Lokalplan 04.47 for et kampsportscenter ved rådhuset  
 Emne Situationsplan

Sags nr. 04.47

Tegn. nr. Kortbilag 2

Init. mbl

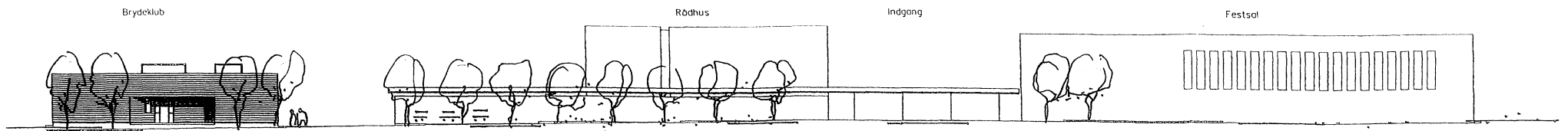
Mål

Dato Februar 2002

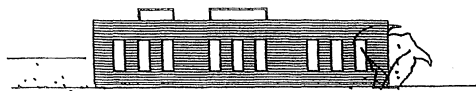


Frederiksværk Kommune  
 Teknisk Forvaltning

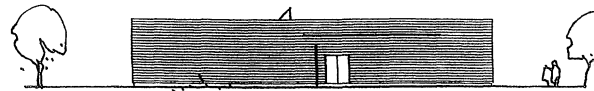
Rådhuspladsen 1 - 5300 Frederiksværk  
 Telefon: 47 77 10 22  
 Fax: 47 77 02 13  
 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk



Opstalt mod Syrevej



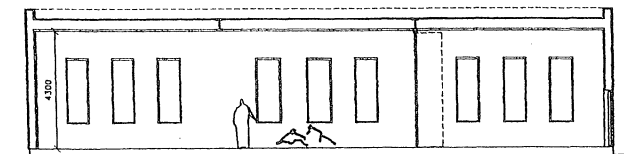
Opstalt mod nord



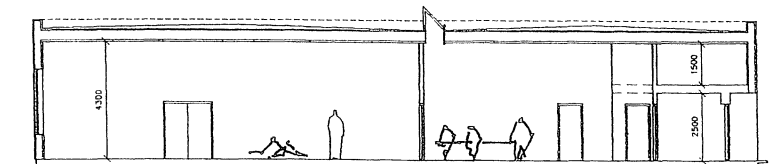
Opstalt mod øst




Opstalt mod vest



Snit A-A



Snit B-B

<p>Sag Lokalplan 04.47 for et kampsportscenter ved rådhuset</p> <p>Emne Facader og snit</p>	<p>Sags nr. 04.47</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 3</p>
 <p><b>Frederiksværk Kommune</b> Teknisk Forvaltning</p> <p>Rådhuspladsen 1 3300 Frederiksværk Telefon: 47 77 10 22 Fax: 47 77 02 13 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</p>	<p>Init. mbl</p>
	<p>Mål</p>
	<p>Dato Februar 2002</p>