



# Byplanvedtægt 22

for Nørregade området



I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Frederiksværk kommune:

### § 1. BYPLANVEDTÆGTENS OMRÅDE

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.e: 29b, 30a, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30k, 30l, 30n, 30o, 30p, 30q, 31a, 31b, 31c, 32a, 32b, 33, 34a, 34b, 35a, 35b, 36a, 36b, 36c, 37a, 37b, 37c, 38, 39a, 39b, 40a, 40b, 41, 42a, 42b, 42c, 42d, 43a, 43c, 44a, 44c, 44d, 45a, 45b, 45c, 46, 47a, 47b, 47c, 47d, 48a, 48b, 48c, 89 alle af Frederiksværk bygrunde, del af matr.nr. 81 af Frederiksværk markjorder, 25f, 25g del af matr.nr. 25a og del af matr.nr. 25m alle af Arresødal Hovedgård, samt alle parceller, der efter den 17. september 1974 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### § 2. OMRÅDETS ANVENDELSE

1. De på kortbilaget med skravering angivne områder må kun anvendes således:
  - Zone 1: Centerformål (butikker, kontorer, klinikker, hoteller og lign.) og beboelse (dog ikke i stueetagen).
  - Zone 2 og 3: Centerformål, lager og beboelse (dog ikke i stueetagen). Kælder må kun anvendes til lagerformål.
2. De på kortbilaget med åben priksignatur angivne områder forbeholdes til offentlige formål (institutioner og friareal).
3. De på kortbilaget med P mærkede områder forbeholdes til offentlige formål (parkering).
4. Der må inden for byplanområdet ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

### § 3. VEJFORHOLD

1. Nørregade, Kirkegade og Strandgades forlængelse mod øst får status af gågade i overensstemmelse med det på kortbilaget viste.  
Ændring af de nævnte gaders status vil finde sted efter vejlovgivningens regler herom.

2. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:

Vejen	a-b-c	i en bredde af . . . . .	10,0 m
Vejene	b-d og e-f-g	i en bredde af . . . . .	8,0 m
Stien	27-11-28	i en bredde af . . . . .	4,0 m
3. Stier udover den ovenfor nævnte skal udlægges i en bredde af mindst 2,5 m, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag.

#### § 4. Udstykninger

1. Inden for hvert af de med A mærkede delområder må udstykninger kun foretages på grundlag af en af byrådet godkendt, samlet plan for delområdet. Såfremt der ikke kan opnås enighed om udstykningsplanens indhold, vil planen blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

1. Området skal bevares i overensstemmelse med dets hidtidige karakter i henseende til bebyggelse og beplantning.

Bebyggelse må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, såfremt byrådet meddeler tilladelse hertil.

##### 2. Zone 3:

Byrådet kan bestemme, at bevaringsværdigt byggeri eller lignende efter brand skal kunne genopføres, uanset eventuel uoverensstemmelse med gældende bygningsregulerende bestemmelser.

Træer eller anden beplantning, der ifølge sin art, størrelse og placering er medvirkende til at give området dets nuværende karakter, må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

De af denne bestemmelse omfattede træer og anden beplantning er vist på vedtægtens kortbilag.

##### 3. Zone 1:

Netto-udnyttelsesgraden må ikke overstige 2,5, idet der ved beregningen ikke skal medtages kælderarealer. Bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i  $2\frac{1}{2}$  etage, uanset eventuel uoverensstemmelse med byggelovens bestemmelser om højdegrænseplaner.

##### 4. Zone 2:

Netto-udnyttelsesgraden må ikke overstige 1,0, idet der ved beregningen ikke skal medtages kælderarealer. Bebyggelsesgraden må ikke overstige 0,6. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end  $2\frac{1}{2}$  etage.

5. Zone 3:

Netto-udnyttelsesgraden må ikke overstige 0.5.  
Bebyggelsesgraden må ikke overstige 0.3.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 1/2 etage.

6. Zone 1, 2 og 3:

Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 30 og 55°. Undtaget herfra er bygninger med et grundareal på mindre end 20 m<sup>2</sup>.

7. Bebyggelse i de med A mærkede delområder må kun opføres på grundlag af en af byrådet godkendt, samlet bebyggelsesplan for delområdet. Det skal fremgå af bebyggelsesplanen, at de foreslåede bygningsvolumener opfylder byplanens og bygge-lovgivningens krav. Såfremt der ikke kan opnås enighed om bebyggelsesplanens indhold, vil planen blive fastlagt i et tillæg til nærværende by-planvedtægt.

8. Bebyggelse inden for Zone 1, 2 og 3 skal i princippet opføres i overensstemmelse med vedhæftede bebyggelseseksempler.

9. I det omfang der etableres boliger i Zone 1, 2 og 3, skal der, før der opføres bebyggelse i overensstemmelse med bebyggelsesplanen, være sikret opholdsareal svarende til 40% af boligarealet. Ved erhvervsbyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til 20% af erhvervsarealet.

10. Før der opføres bebyggelse, skal der være sikret parkering til den pågældende bebyggelse i overensstemmelse med følgende regler:

Ved kontor-, butiks-, værksteds- og lignende bebyggelser skal udlægges 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 50 m<sup>2</sup> etageareal samt efter byrådets bestemmelse et yderligere antal parkeringspladser i forhold til antallet af beskæftigede i bebyggelsen, dog altid mindst 3 parkeringspladser. Ved bebyggelse, der alene benyttes til lager eller lignende, kan antallet af parkeringspladser dog af byrådet nedsættes til 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Ved de i bygningsreglementets kapitel 1.2., stk. 1 a og 1 b, omhandlede større bygninger til forretninger, industri, varehuse, biografte m.v. skal udlægges let tilgængelige parkeringspladser, således at der bliver 1 parkeringsplads for hver påbegyndt 40 m<sup>2</sup> etageareal. Byrådet kan iøvrigt, såfremt det skønnes nødvendigt, skærpe kravene til antallet af parkeringspladser.

Ved opførelse af boliger skal der udlægges parkeringsareal svarende til 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig. (x)

---

(x) Bestemmelsen forudsættes administreret i overensstemmelse med de af byrådet vedtagne "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Frederiksværk kommune", den 28. maj 1973.

11. Parkering i henhold til stk. 11 skal, med den i stk. 13 nævnte undtagelse, etableres på det i henhold til § 2, stk. 4, udlagte parkeringsareal med en indretning i princippet som vist på kortbilaget.

Der må ikke anbringes hegn på eller mellem ejendomme på det i henhold til § 2, stk. 4, udlagte parkeringsareal.

12. Parkering til boliger opført i delområderne A6 - A15 kan dog af byrådet tillades etableret inden for Zone 2 i de respektive delområder.

#### § 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

1. I Zone 1 skal tage opføres som sadeltage.
2. Til tage og udvendige bygningsider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

#### § 7. BYPLANVEDTÆGTENS OVERHOLDELSE

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der - medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til bygge Lovgivningen - forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

#### § 8. EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for beholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

#### § 9. PÅTALERET

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Frederiksværk byråd.

§ 10. DISPENSATIONER FRA OG ÆNDRINGER I  
BYPLANVEDTÆGTEN

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og med miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

§ 11. OPHÆVELSE AF ÆLDRE BYPLANVEDTÆGT

Den af boligministeriet den 16. december 1971 godkendte byplanvedtægt for et Centerområde ved Skovbakkevej i Frederiksværk kommune ophæves for de ejendommers vedkommende, der omfattes af nærværende byplanvedtægt.

Således vedtaget af Frederiksværk byråd.

Frederiksværk, den 1. oktober 1974.....

K. Glamming / B. Larsen  
.....

---

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970 og miljøministeriets bekendtgørelse nr. 541 af 27. oktober 1975) godkendes foranstående af Frederiksværk byråd vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt nr. 22 for Nørregade området i Frederiksværk kommune.

Planstyrelsen, den 17. december 1976.....

P. D. V.

E. B.

Erik Kriegsbaum

BILAG TIL PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 22  
FOR NØRREGADE OMRÅDET I FREDERIKSVÆRK.

---

I byplanvedtægtens § 5 stk. 2 fastsættes det, at den på kortbilaget viste beplantning ikke må fjernes uden byrådets tilladelse.

Bestemmelsen tager sigte på at bevare de dele af beplantningen, der anses som særligt karakteristiske for miljøet, og som derfor i tilfælde af, at de ikke kan bevares på grund af fx. sygdom eller ælde skal genplantes.

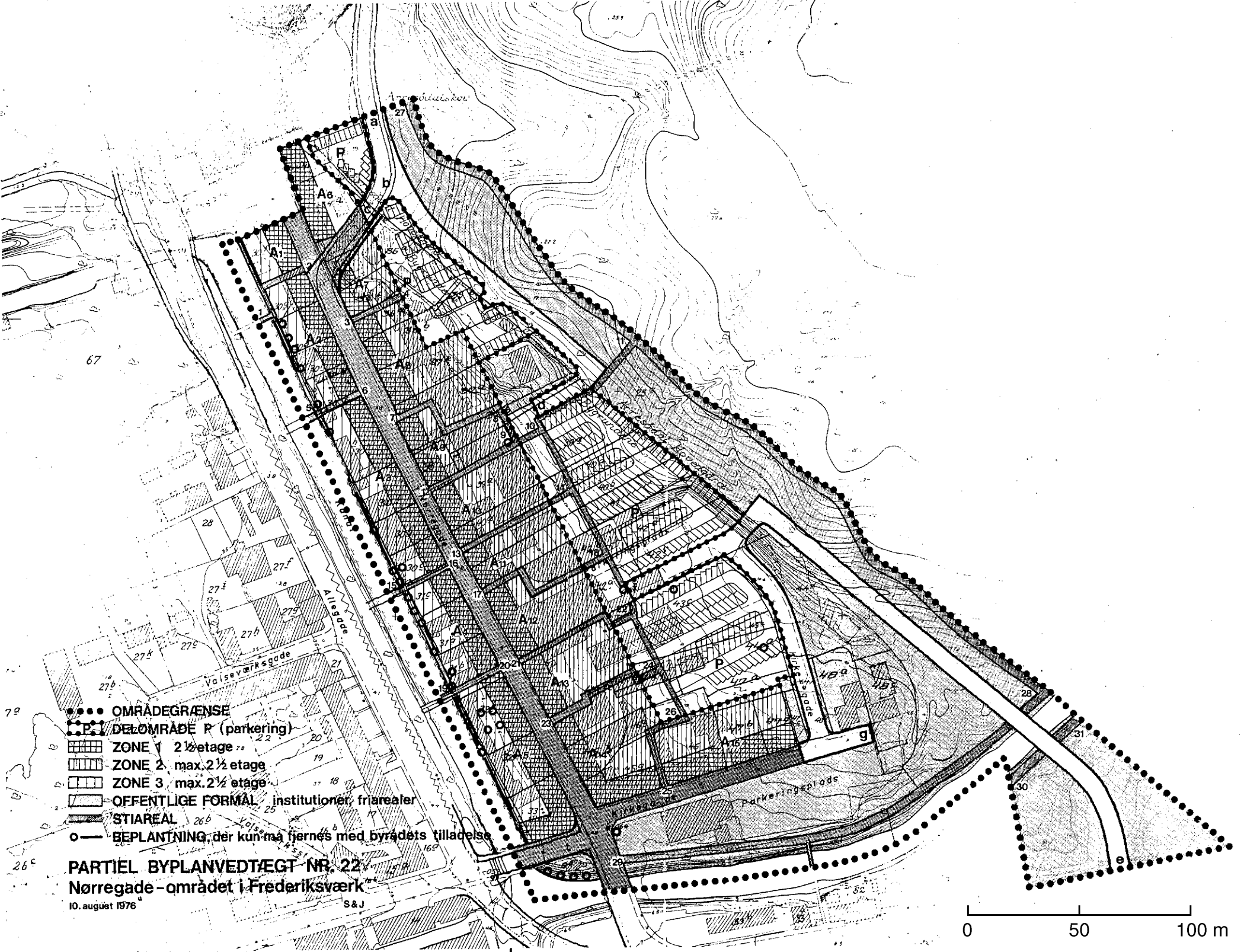
Følgende liste er en vejledende oversigt over de buske og træer, som efter byrådets skøn kan indgå naturligt ved en eventuel genplantning, således at områdets helhedskarakter bevares.

Træarter.

Nåletræer i enhver form anses som fremmede for miljøet, ligesom store løvtræer, der normalt findes i skovplantninger og lignende, anses som mindre velegnede.

Træer, som er lette og ikke så kraftigt skyggende, anses som velegnede, fx. Birk (Betula), Ahorn og Løn (Acer i forskellige arter), Paradisæbler (Malus), Kirsebær (Prunus), Robinia, Hængepil (Salix Alba Tristis) - især ved kanalen - Rødtjørn (Cratægus).

Som underplantning kan anvendes følgende: Rhododendron og Azalea i forskellige arter, Spirea, Potentilla og Pyracantha (Ildtorn). Højtstammede roser, Fuchsia, Hosta, Liljer, Iris, Primula og Bregner kan anvendes som bundplantning.



- OMRÅDEGRÆNSE
- DELOMRÅDE P (parkering)
- ▨ ZONE 1 2½ etage
- ▩ ZONE 2 max. 2½ etage
- ▧ ZONE 3 max. 2½ etage
- ▭ OFFENTLIGE FORMÅL institutioner, friarealer
- ▭ STIAREAL
- BEPLANTNING, der kun må fjernes med byrådets tilladelse

**PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 22**  
**Nørregade-området i Frederiksværk**

10. august 1976

S&J

