

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 04.13

for det sydlige centerareal

November 1985



Frederiksværk
Kommune

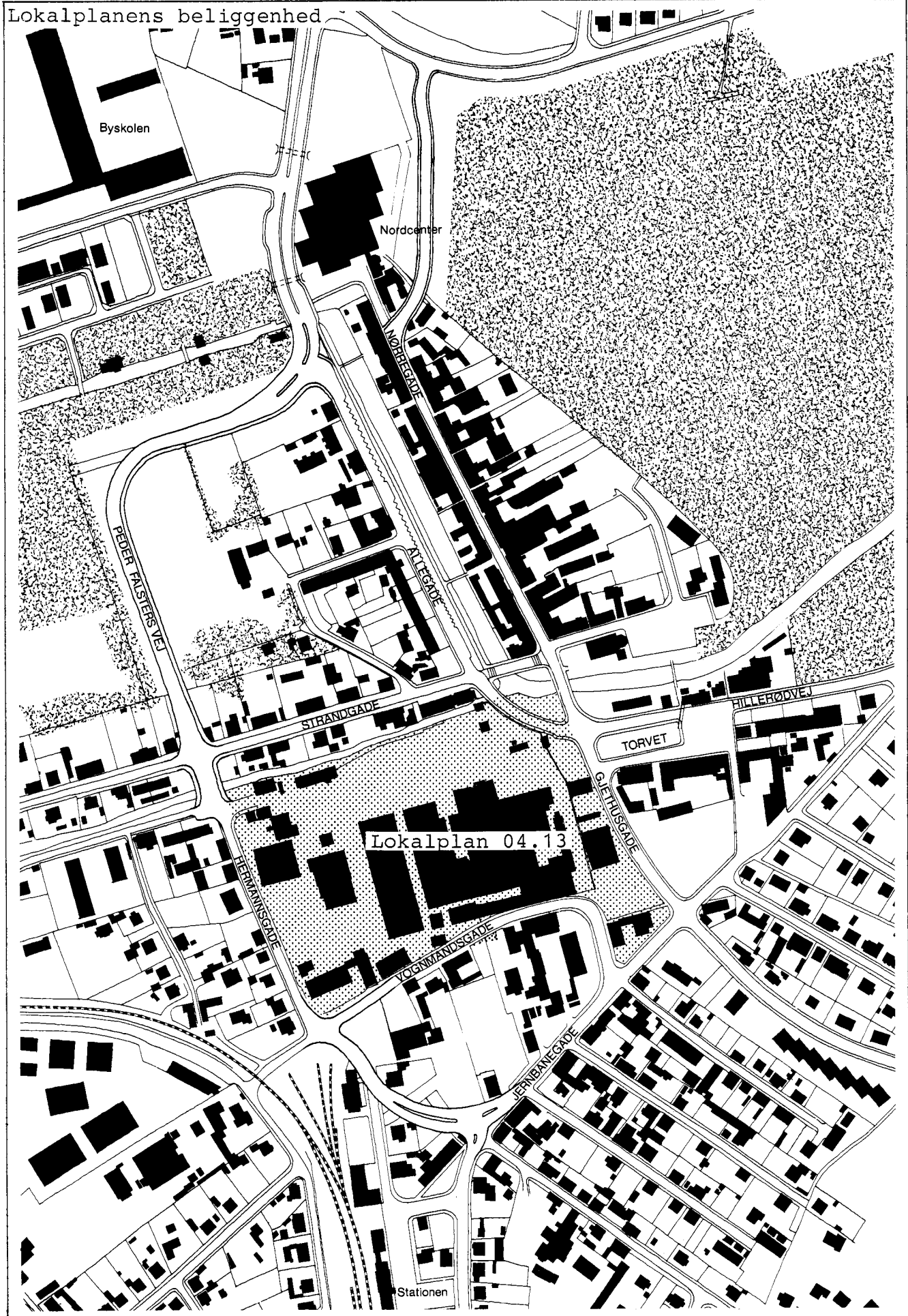
LOKALPLAN 04.13 FOR DET SYDLIGE CENTERAREAL

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	1
LOKALPLAN	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	10
§ 5 Vej- og stiforhold	10
§ 6 Antenner og ledningsanlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	11
§ 12 Ophævelse af ældre byplanvedtægt og lokalplan	11
Vedtagelsespåtegning	12
Lokalplanens kortbilag	13

Lokalplanen er udarbejdet af teknisk forvaltning i Frederiksværk kommune
januar 1986 EDJ/PIN

Lokalplanens beliggenhed



REDEGØRELSE

I 1971 købte Frederiksværk kommune De forenede Jernstøberiers fabriksareal - DFJ-området - i Frederiksværk bymidte. Arealet blev købt med henblik på senere at lade det indgå i Frederiksværk centerområde, det vil sige Nørregadeområdet.

Denne lokalplan giver mulighed for, at det tidligere fabriksareal nu kan anvendes til centerformål. Lokalplanen skal sikre, at arealet bliver en vel fungerende og harmonisk del af Frederiksværk bykerne og centerområde.

Kommuneplanens anvisninger

I kommuneplanen er de overordnede planlægningsmæssige retningslinier fastlagt for udviklingen frem til år 1992. Det fremgår heraf, at Frederiksværk bykerne fortsat skal være kommunens handelsmæssige og administrative center, og at DFJ-området - der i kommuneplanen er en del af Det sydlige Centerareal - kan inddrages i Frederiksværk centerområde.

Arealet kan ifølge kommuneplanen anvendes til handels-, kontor-, bolig-, kulturelle og offentlige formål. Udviklingen af centerarealet vil styrke byens position som handels- og turistby.

Kommuneplanen foreskriver endvidere, at "Det sydlige Centerareal skal udbygges efter en samlet plan, der sikrer sammenhæng, helhedspræg og bevaring af de kulturhistoriske værdier. Ved områdets udbygning skal der lægges overordentlig stor vægt på, at området funktionelt og miljømæssigt bringes op på et niveau, der svarer til den øvrige bykernes."

Byrådet har den 14. maj 1985 vedtaget Rammeplan for Det sydlige Centerareal som en samlet plan for området.

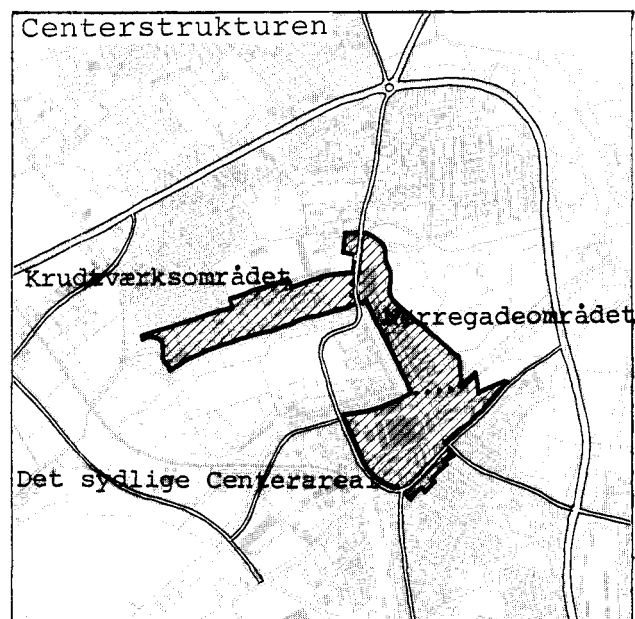
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, herunder også med de konkrete rammebestemmelser for lokalplanlægningen, der har følgende udformning:

4.19 Det sydlige Centerareal

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (offentlige formål, boliger, butikker, liberale erhverv m.m. samt ikke genegivende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne),
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 70,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage,
- d. at områdets karakteristiske bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi bevares,
- e. at ny bebyggelse og nye anlæg får en placering, udformning og et materialevalg, som harmonerer med områdets og bykernens bedste miljøer (Kanalerne, Torvet, Nørregade og Allégadeområdet),
- f. at der som grundlag for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for området.

Nedenstående tegning viser bymidtens centerområder, som de er fastlagt i kommuneplanen. Det skal bemærkes, at målene og bestemmelserne for Krudtværksområdet adskiller sig væsentligt fra bymidtens øvrige centerområder.



Det nye centerområde

I forbindelse med udarbejdelsen af Dispositionsplanen blev der i 1973 udarbejdet en centerplan for bymidten. På baggrund af centerplanen blev der i 1978 offentliggjort et forslag til en rammeplan for DFJ-området. Der blev holdt borgermøde om forslaget, men det blev aldrig politisk vedtaget.

I stedet valgte byrådet at udskrive en offentlig arkitektkonkurrence i 1979 om udformningen af en helhedsplan for DFJ-området.

Konkurrencen blev vundet af arkitekterne Kjær & Richter og landskabsarkitektfirmaet Sven Hansen.

Vinderprojektet, der videreførte Frederiksværks stolte byplantraditioner med smukke kanaler, alléer og gadeforløb, var bygget op omkring P.H. Classens storslåede byplan fra 1763.

Denne lokalplan indeholder en bebyggelsesplan, hvor hovedtrækkene i det oprindelige konkurrenceprojekt er bevaret.

Planen er disponeret omkring et langstrakt beplantet torverum, der dannes ved en forlængelse af det eksisterende torv imod vest.

Mellem det nye og gamle torv anlægges et terrasseanlæg indeholdende et mindre amfiteater. Herfra vil der blive en smuk udsigt over kanaludfletningen og over Allégade, Kanalen og Nørregade

des maleriske miljø. Samtidig vil den fredede politistation og Gjethuset - højt beliggende for enden af kanalen - få den markante beliggenhed, som begge bygninger fortjener. Gjethuset genopbygges i sin oprindelige skikkelse.

Det nye torv omgives af bygninger med forretninger i gadeniveau og med kontorer og boliger på 1. sal. Torvet afsluttes med et supermarked, et nyt postkontor og hovedbibliotek, der til sammen udgør en bygningsmæssig helhed.

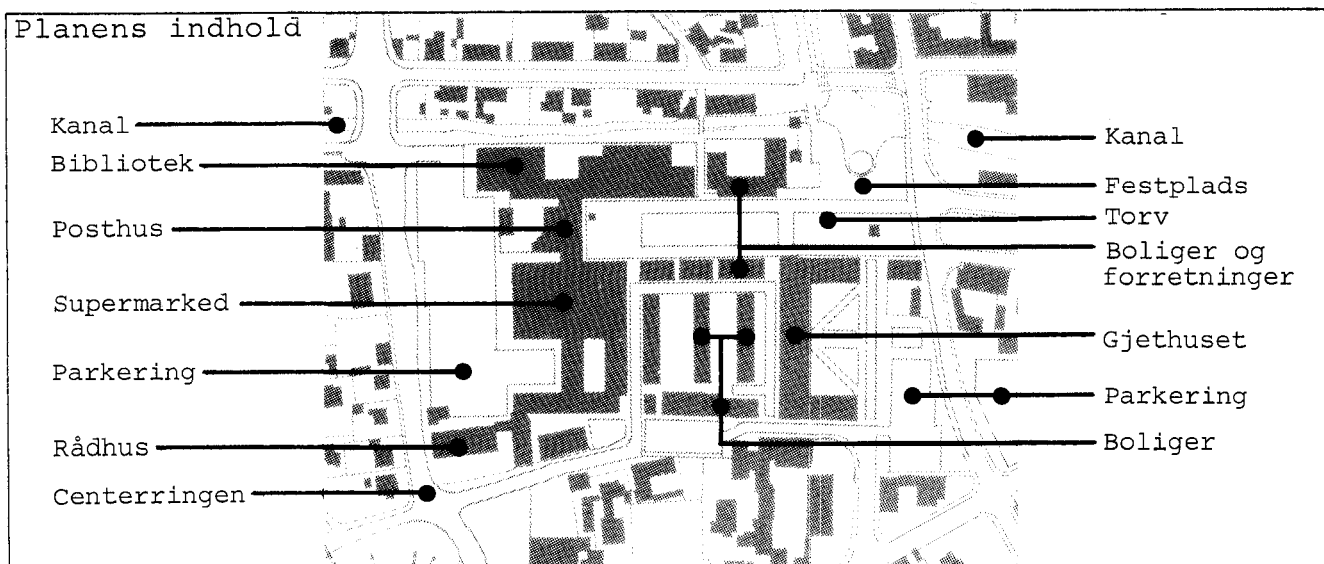
Vest for Gjethuset opføres der små rækkehuse, og det gamle modelværksted ved Vognmandsgade indrettes til ungdomsboliger og fælleslokaler for boligbebyggelsen.

Arealanvendelsen

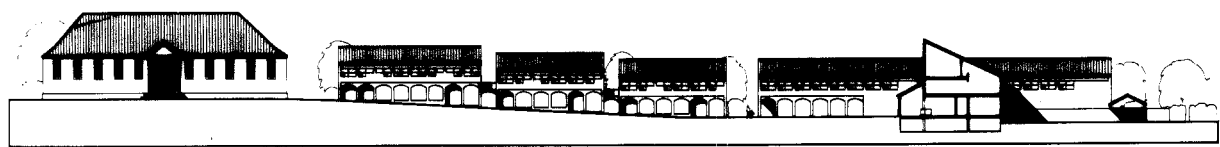
Lokalplanens område har et grundareal på ca. 47.750 m², som kan bebygges med ca. 24.000 m² etageareal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 50.

Lokalplanen fastlægger inden for visse rammer den enkelte bygnings maksimale størrelse og anvendelsesmulighed. I det byggeprojekt, der ligger til grund for lokalplanen, er arealfordelingen som gengivet på side 5 i arealfordelings-skemaet. Det skal i den forbindelse understreges, at skemaet kun må betragtes som et sksempel. Lokalplanens bindende arealanvendelsesbestemmelser er udformet så fleksible, at fremtidige ændrede behov kan indpasses under respekt for helheden.

Planens indhold

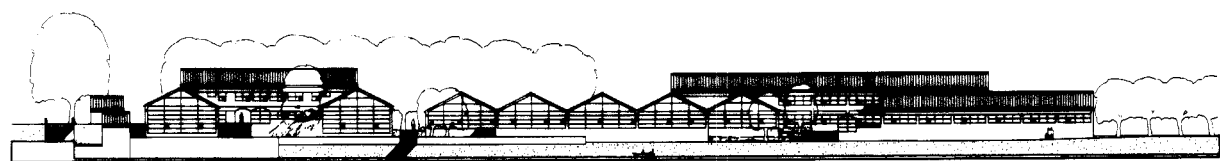


Facader set mod syd



Gjethuset boliger butikker boliger butikker boliger butikker bolig- stræde kontorer brugsen posthus postgård parkering

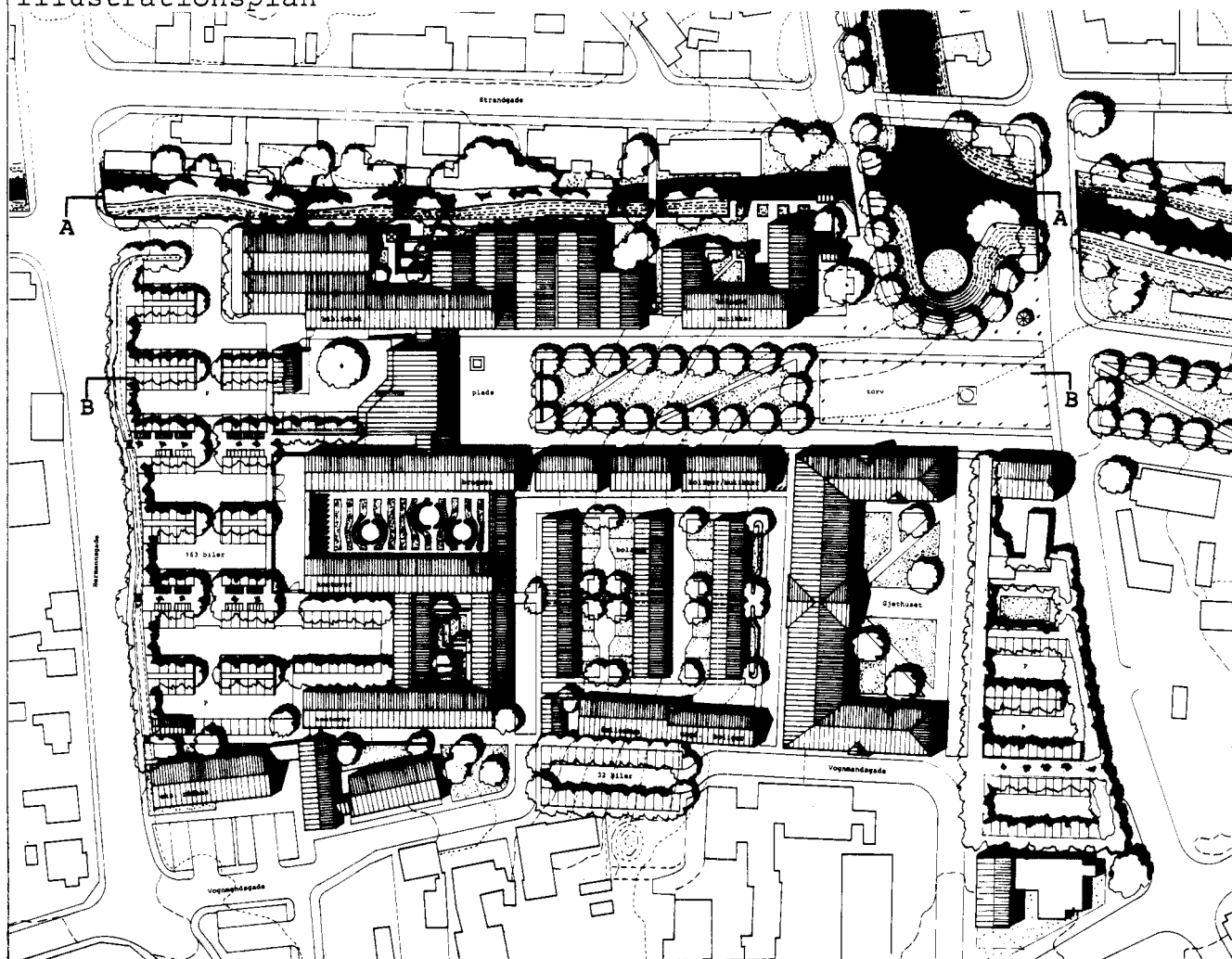
SNIT B - B NORDFACADER MOD TORV



bro port boliger butikker sti bro bibliotek bibliotekshave biblioteksudv. parkering

SNIT A - A NORDFACADER MOD KANAL

Illustrationsplan



Det kan i øvrigt oplyses, at der i Nørregadeområdet, Brugsen indregnet, findes 52 egentlige butikker (pengeinstitutter og lignende indgår ikke i opgørelsen) med et samlet salgsareal på ca. 6.200 m² (1.4.1985). Heraf er 11 dagligvareforretninger (mad og nydelsesmidler) med ca. 2.000 m² salgsareal. Bykernen vil med lokalplanområdet fuldt udbygget rumme ca. 8.700 m² salgsareal. Ved salgsareal forstås de områder, hvor kunderne færdes og bliver betjent.

Etagearealer m ²	Kælder ¹	Stue	1-2 eta.	Ialt
Boliger (49)	400	1300	2200	3900
Butikken (11) ²	740	1750	0	2490
Supermarked (1) ³	350	2300	0	2650
Kontor	380	1100	1870	3350
Posthus	380	420	640	1440
Bibliotek	660	2580 ⁴	550	3790
Gjethuset	0	2000	740	2740
Palæet	200	200	150	550
Rådhusene	640	830	1150	2620
Ialt	3750	12480	7300	23530

1) Sænt birum 2) 1400 m² salgsareal 3) 1500 m² salgsareal 4) 1. etape 1820 m²

Livet mellem husene

Ved udformningen af bebyggelsesplanen er der lagt stor vægt på, at det nye byområde, ved sin blanding af boliger, forretninger og offentlig service, repræsenteret ved posthus, hovedbibliotek og rådhus, skal blive et levende sted at bo og færdes.

Med henblik på at skabe et godt by- og indkøbsmiljø - der er kendetegnet ved afvekslende udstillingsvinduer, livlig handel og tæt kundetrafik - giver lokalplanen mulighed for at regulere anvendelsen af stueetagearealerne mod torvet til detailhandel og lignende. Torvet mellem Gjethuset og kanalen er blandt andet tænkt anvendt til marked og torvehandel.

Facadearkitekturen

Det er et af lokalplanens hovedformål, at det fremtidige byggeri i området får en smuk udformning og placering i harmoni med omgivelserne.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om etagehøjder, taghældninger og facadematerialer. De nye bygninger skal være mellem 1 og 2½ etage, og de skal opføres i tegl, der vand- eller sækkeskures og gives en (gul) farve efter byrådets an-

visning. Tagene skal dækkes med røde teglsten. Planen rummer endvidere mulighed for, at byrådet får indflydelse på skiltning, facadebeklædning, belysning og andre forhold, der normalt ikke vil kræve byggetilladelse.

En grøn bydel

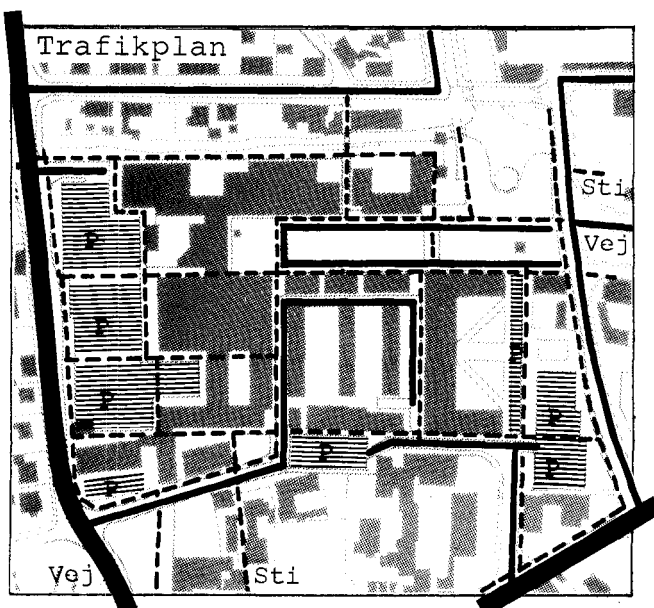
Områdets provinsbykarakter og sammenhæng med Frederiksværks historiske miljø understreges i beplantninger og belægninger. Områdets eksisterende store træer sikres bevaret gennem lokalplanen, og der plantes mange nye, blandt andet den markante beplantning på det nye torv, hvor midterområdet udlægges som græsplæne indrammet af en lav hæk.

Trafik

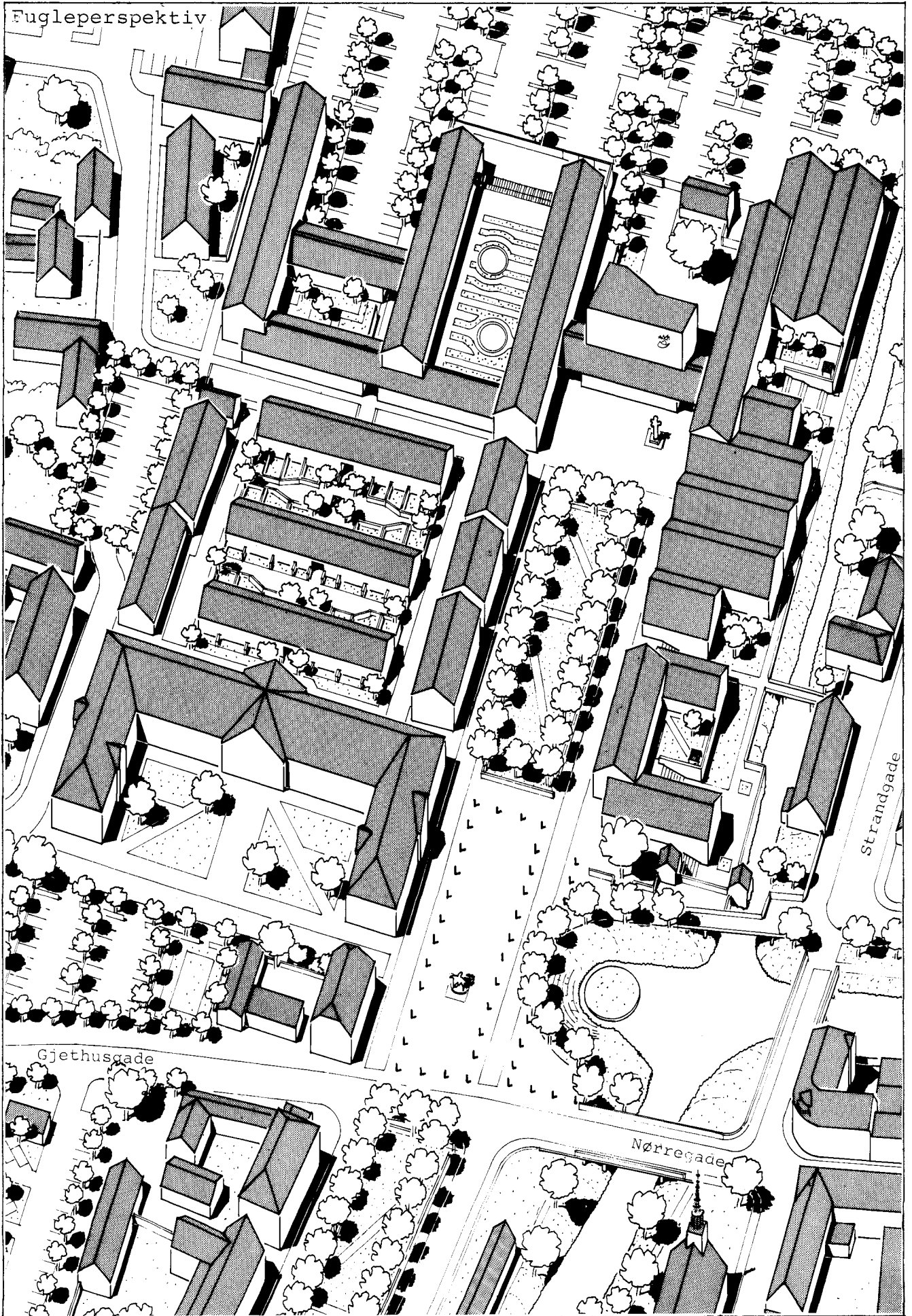
Et vigtigt resultat af centerplanen fra 1973 er anlæggelsen af centerringen fra Nordcentret til Sandskårsvej. Centerringen har i væsentlig grad reduceret den gennemkørende trafik i bykernen samtidig med, at der er blevet anlagt velbeliggende parkeringspladser imellem ringen og bykernen.

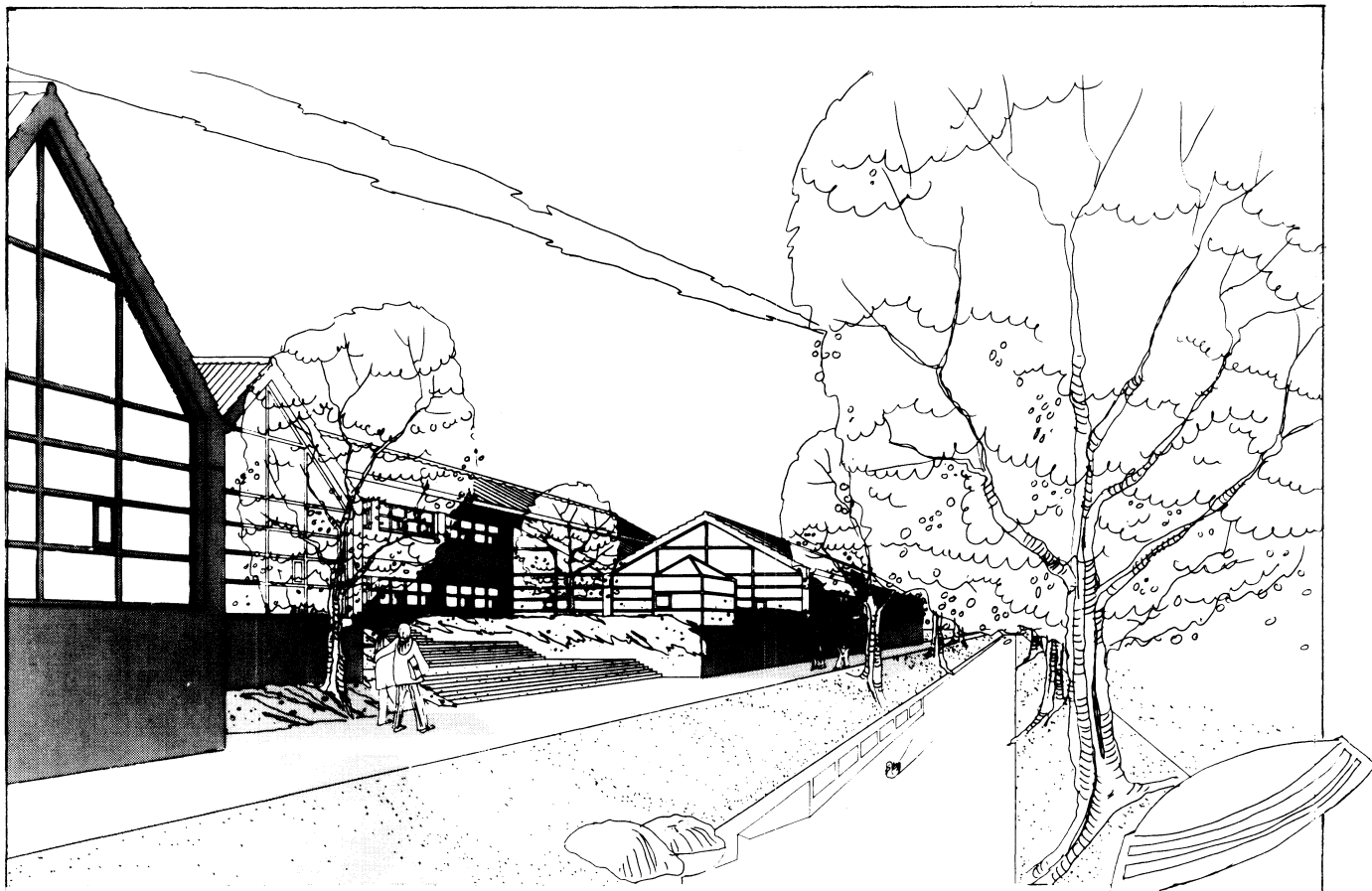
Lokalplanen medfører, at vejbroen over kanalen fra Gjethusgade til Strandgade, kan fjernes og erstattes af en fodgængerbro. Herved vil den uønskede og uvedkommende gennemfartstrafik blive yderligere reduceret i bymidten.

Lokalplanområdet vil få karakter af et fodgængerområde, hvor den nødvendige kørende trafik til forretninger og bo-

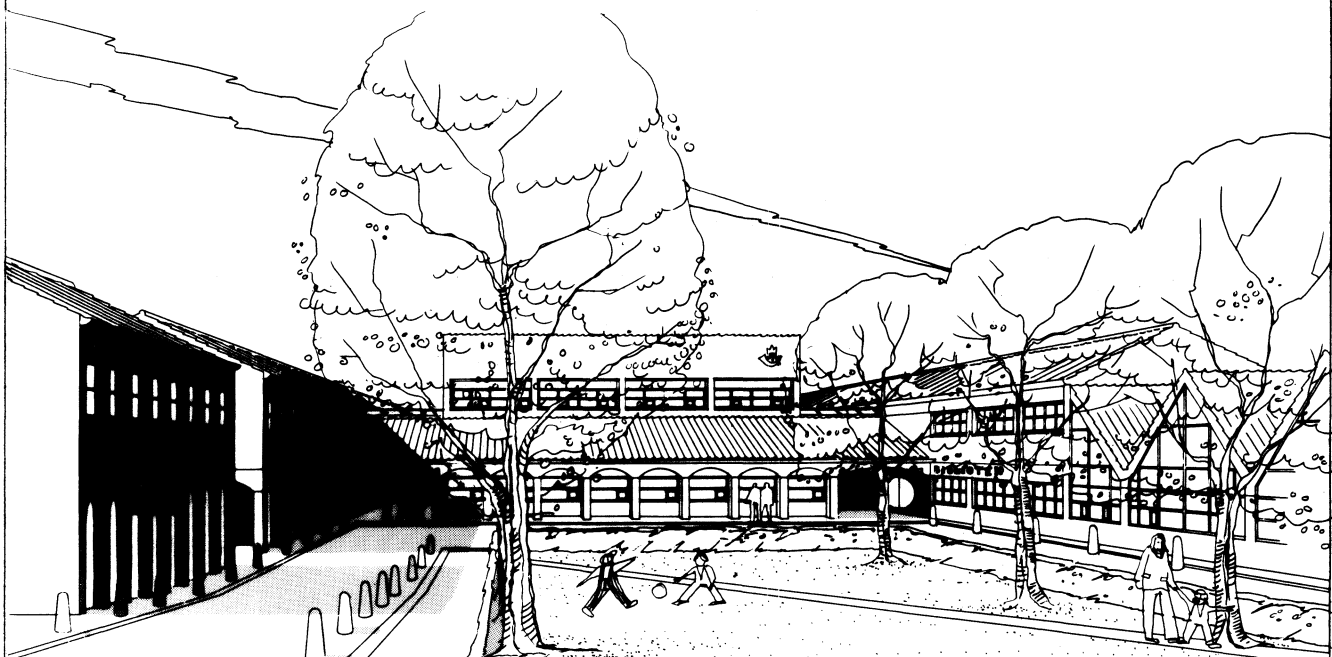


Fugleperspektiv





Perspektiv af bibliotek set fra kanal



Perspektiv af torv set mod posthus og bibliotek

liger foregår på de gåendes betingelser. Kørende trafik får adgang til området fra Hermannsgade, Vognmandsgade og Torvet. Gennemkørende trafik inde i området er forhindret.

Lokalplanen skaber mulighed for en betydelig udbygning af bymidtens stisystem.

Alt i alt kan planen medføre forbedret miljø, fremkommelighed og trafiksikkerhed for de "bløde" trafikanter.

Der er udlagt parkeringsarealer langs centerringen ved Hermannsgade og ved Vognmandsgade. Der er reserveret areal til parkering af turistbusser i Gjethusgården, og der er sikret areal til busstoppesteder i Gjethusgade og Hermannsgade. Korttidsparkering kan finde sted på Torvet, hvor der også vil blive taxaholdeplads og cykelparkering.

Parkeringsbehov skal tilgodeses ved udlægning af flest mulige parkeringspladser på egen grund. Kan behovet ikke opfyldes, skal der indbetales et beløb til parkeringsfonden for tilvejebringelse af parkeringspladser uden for egen grund.

Dispensation fra kanalfredningen

Ved fredningsnævnets kendelse af 27. februar 1967 blev næsten alle kanalerne i Frederiksværk status quo fredet. Inden for lokalplanens område gælder fredningen på strækningen mellem broen til Strandgade og broen til Nørregade.

Fredningsnævnet og Hovedstadsrådet har henholdsvis den 19. juli 1985 og den 15. januar 1986 givet tilladelse til ændring af den fredede kanalstrækning i overensstemmelse med lokalplanen.

Ophævelse af fredningslinie

En del af lokalplanens område er beliggende inden for naturfredningslovens 150 m åbeskyttelseslinie. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 04.6 blev en del af åbeskyttelseslinien ophævet. Resten blev ophævet af fredningsstyrelsen den 20. januar 1986.

Ophævelse af lokalplan m.m.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 04.6 for Rådhus og Bibliotek og en meget lille del af byplanvedtægt nr. 6 for et område ved Jernbanegade. Lokalplanen ophæver lokalplan 04.6 og byplanvedtægten inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkninger

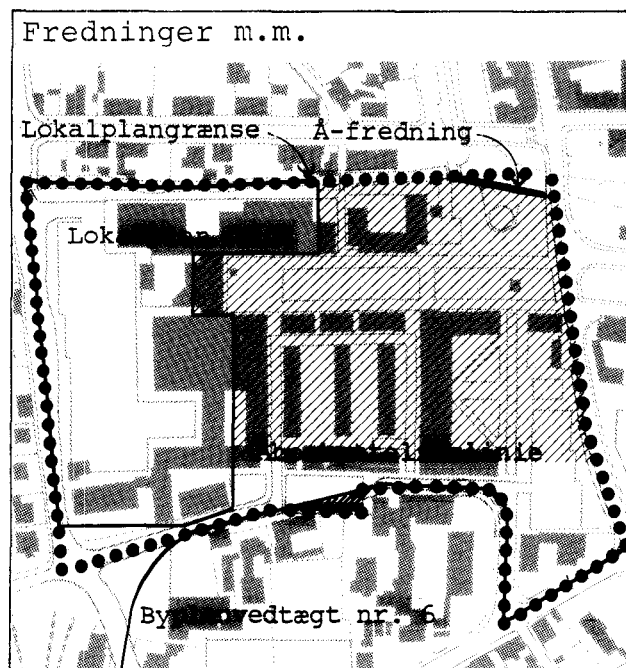
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller ændre anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m. v., der er indeholdt i planen.

Dispensationer

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, forudsat at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.



I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 687 af 28. december 1984) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Det er lokalplanens formål

at fastlægge områdets fremtidige arealanvendelse til centerformål,

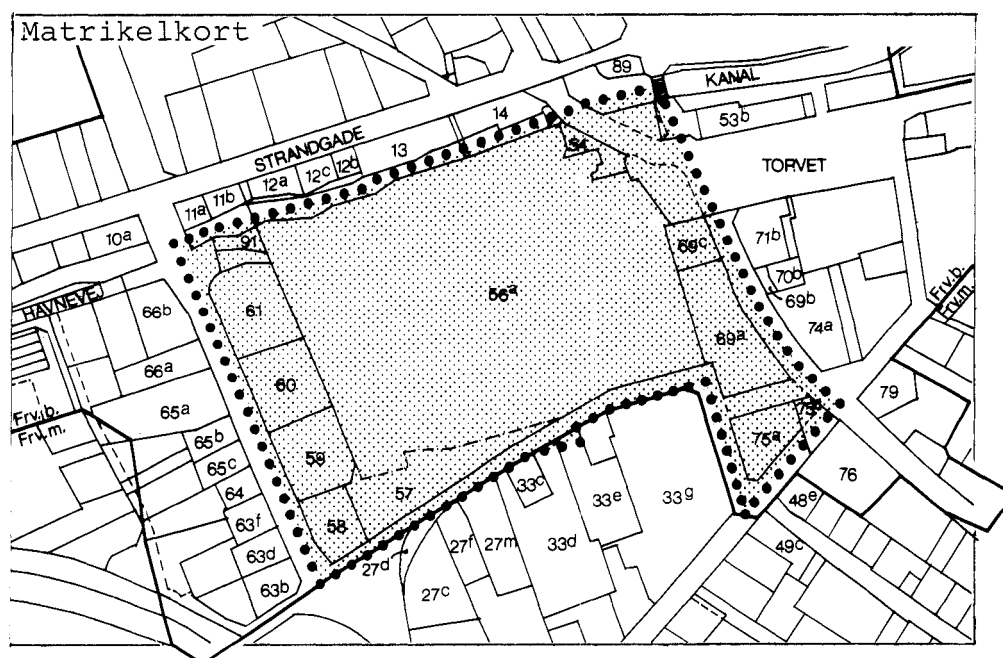
at ny bebyggelse og nye anlæg får en placering, udformning og et materialevalg, der sikrer, at arealet bliver en smuk, vel-fungerende og harmonisk del af Frederiksværk bykerne og centerområde,

at Gjethuset og områdets større træer bevares.

§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter matr. nr. 54, 56 a, 57, 58, 59, 60, 61, 69 a, 69 c, 75 a, 75 c, 91 og vejareal (Torvet), Frederiksværk bygrunde, samt en del af matr. nr. 33 d og 33 e Frederiksværk markjorder, samt alle parceller, der udstykkes herfra efter den 1. marts 1985.

2.2 Lokalplanen er beliggende i byzone.



§ 3 Områdets anvendelse.

3.1 Området må kun anvendes til centerformål (butikker, restaurationer og lignende, liberale erhverv, offentlige og kulturelle formål, boliger samt ikke genegivende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne) i overensstemmelse med anvisningerne på kortbilag 1.

- 3.2 I bygninger med facade mod Torvet må stueetagearealet kun anvendes til offentlige og kulturelle formål og til detailhandel. Andre anvendelser kræver byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Udstykninger, matrikulære ændringer og sammenlægninger inden for lokalplanområdet må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

§ 5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 Veje, stier og parkeringspladser udlægges om i princippet vist på tegningsbilag 1 og 2 samt trafikplanen side 7.
- 5.2 Nedlæggelse og etablering af veje, stier og parkeringspladser skal godkendes af vejmyndigheden, der ligeledes skal godkende nye overkørsler.

§ 6 Antenner og ledningsanlæg.

- 6.1 Forsyningsledninger må ikke fremføres som luftledninger.
- 6.2 Bebyggelsen skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Udvendige antenner er ikke tilladt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.


- 7.1 Bebyggelse må i princippet kun opføres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelter og i øvrigt i overensstemmelse med den retningsgivende illustrationsplan på kortbilag 2.
- 7.2 Bebyggelse skal opføres med en husdybde som angivet ved byggefelterne på kortbilag 1.
- 7.3 Bebyggelse skal opføres med de på kortbilag 1 angivne antal etager.
- 7.4 Tage skal i princippet udformes som angivet på kortbilag 2. Tagflader på Gjethuset, Palæet, Rådhus B, Rådhus C og ejendommen matr. nr. 75 a skal gives en taghældning på 40-50°. Andre skrå tagflader skal gives en taghældning på 20-30°.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder f.eks. også ændringer af vinduer og udvendige døre.
- 8.2 Ydervægge og hegn omkring post- og varegårde skal opføres i teglsten, der vand- eller sækkeskures med farve efter byrådets anvisning. Undtaget herfra er om- og tilbygning af Gjethuset, Palæet, Rådhus B, Rådhus C og ejendommen matr. nr. 75 a samt småbygninger.

- 8.3 Butikker med facade mod Torvet skal have udstillingsvindue mod dette. Vinduer må ikke afblændes eller tilklistres med plakater eller lignende.
- 8.4 Skiltning, opsætning af udhængsskabe, overdækninger (baldakiner, markiser o.l.) samt belysning af skilte og facader, må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 Tage skal dækkes med røde teglsten, og nye tage med røde vingetegl.
- 8.6 Til udvendige bygningsflader må ikke anvendes konstruktioner, materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved plantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdsarealer samt blivende opstilling af containere, må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.3 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning.
- 9.4 Beplantning vist med  signatur på kortbilag 1 må ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

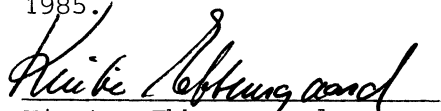
- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 11 Ophævelse af ældre byplanvedtægt og lokalplan.

- 11.1 Den af boligministeriet den 21. februar 1972 godkendte byplanvedtægt nr. 6 samt den af byrådet den 13. oktober 1981 vedtagne lokalplan 04.6 ophæves inden for nærværende lokalplans område.

Vedtagelsespåtegning.


Således vedtaget som forslag af Frederiksværk byråd den 14. maj 1985.


Kirsten Ebbensgaard
borgmester





Jørgen Christensen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner har Frederiksværk byråd vedtaget lokalplanen endeligt den 12. november 1985.












Frode Behrndtz
borgmester

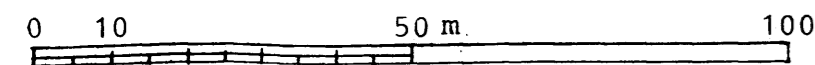
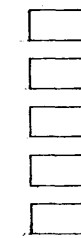

Jørgen Christensen
kommunaldirektør

Højder

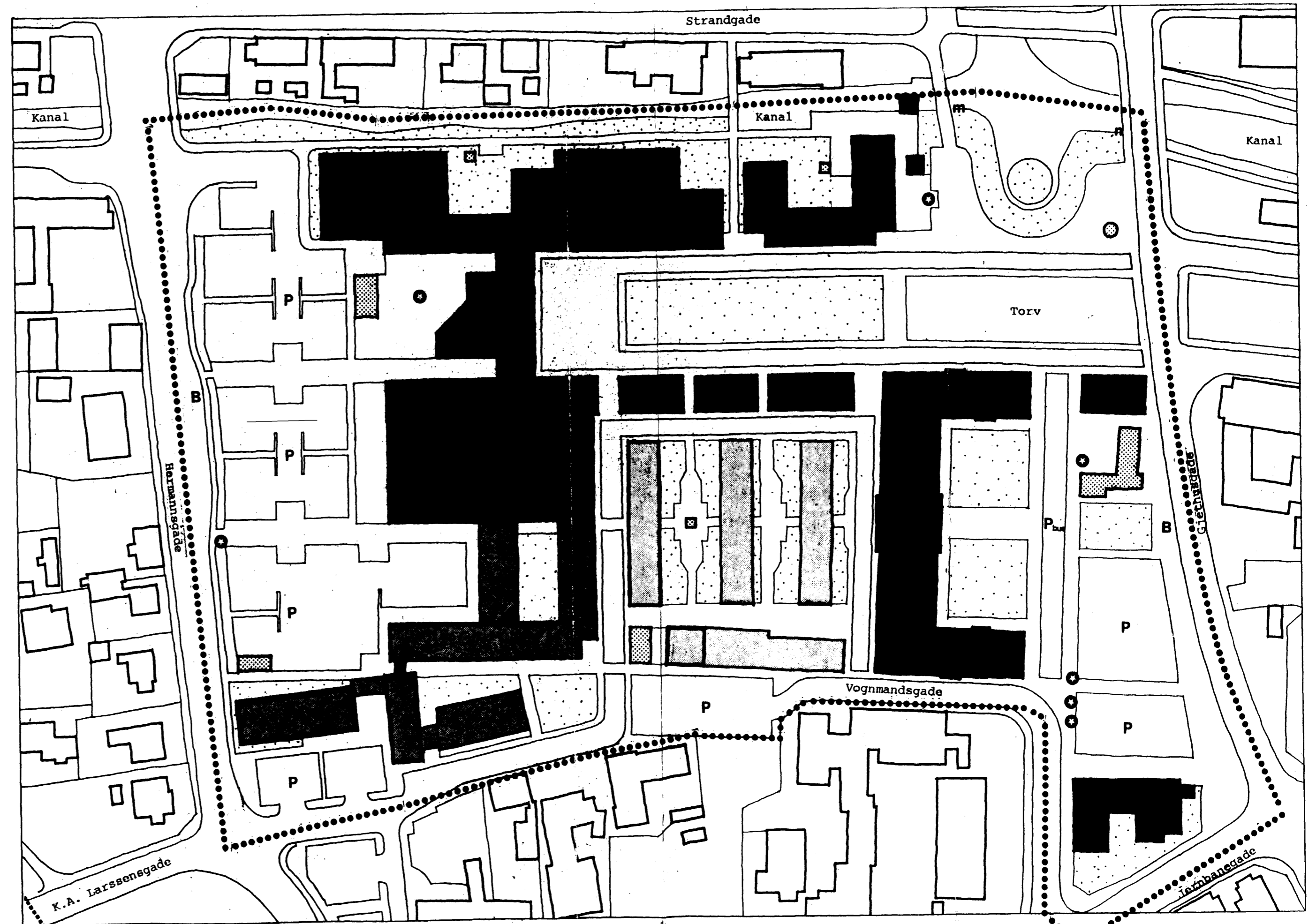
-  1-1½ etage
-  2 etager
-  2½ etage

Anvendelse

-  Stueplan: Butikker, offentlige og kulturelle formål.
- 1. etage: Butikker, offentlige og kulturelle formål, liberale erhverv, boliger.
-  Offentlige formål, liberale erhverv, boliger.
-  Boliger
-  Carporte, udhuse o.l.
-  Grønne områder, friarealer
-  Træ der skal bevares
-  Parkering (Vejforhold se også Trafikplanen)
-  Busstoppested
-  Lokalplangrænse
-  Kanalfredning

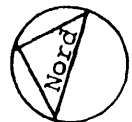


EDJ. April 1985



Kortbilag 1. Områdets anvendelse.

Lokalplan 04.13



0 10 50 m 100

EDJ. April 1985

