

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 04.16

for Allégade Nord

Oktober 1997



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 270 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, i samarbejde med Fournais Tegnastue, Hillerød.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med tilladelse fra 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 | 6 |
| Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder | side | 7 |
| Eksisterende forhold | side | 7 |
| Bevaringsværdige bygninger og miljøer | side | 8 |
| Bebyggelsesplan - arkitektonisk udtryk | side | 9 |
| Lokalplanens retsvirkninger | side | 10 |
| Bestemmelser | | |
| § 1 Lokalplanens formål | side | 12 |
| § 2 Lokalplanens område | side | 12 |
| § 3 Områdets anvendelse | side | 12 |
| § 4 Vej- og stiforhold | side | 12 |
| § 5 Ledningsforhold | side | 12 |
| § 6 Bebyggelsens beliggenhed | side | 13 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og udformning | side | 14 |
| § 8 Ubebyggede arealer | side | 14 |
| § 9 Bevaringsværdige bygninger | side | 15 |
| § 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser | side | 15 |
| § 11 Lydisolering af bebyggelse | side | 15 |
| § 12 Nedrivning af bebyggelse | side | 15 |
| § 13 Tilsyn og dispensation | side | 15 |
| Vedtagelsespåtegning | | |
| Vedtagelsespåtegning | side | 16 |

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.

Lokalplanen tilvejebringes ud fra et ønske om, at skabe mulighed for etablering af et antal boliger og erhvervsbygninger med tilhørende parkeringsplads samt anlæggelse af et fælles rekreativt område.

Den nuværende lokalplan 04.1 for området giver ikke mulighed herfor.

Det vil på denne baggrund, være hensigtsmæssigt at justere og opdatere bestemmelserne, for dette afgrænsede område i en ny lokalplan.

Et problem har også været forholdene omkring den fortidige aktivitet i området, hvad angår en forurening af jordbunden. Dette forhold afventer vedtagelse af en lokalplan for området, hvorefter det vil blive muligt at foretage en rensning af grunden. Lokalplanen tager hensyn til en nødvendig rensning af området - jordbunden har fra gammel tid været forurenet. Dette skal blandt andet sikres gennem placeringen af byggefeltene og de befæstede arealer.

Frederiksværk Byråd har derfor besluttet, at der

udarbejdes en lokalplan for området, der muliggør opførelse af boliger og liberalt erhverv, eventuel gennemførelse af byfornyelse samt etablering af et rekreativt område.

I september 1996 udsendtes 1. udgave af lokalplanforslaget. Efterfølgende er den planlagte bebyggelse revideret med baggrund i forureningssituationen og et ønske om en let ændret anvendelsesmulighed. Nærværende 2. udgave af lokalplanforslaget er ændret i forhold til 1. udgave for så vidt angår bebyggelsesplanen og bebyggelsens størrelse og karakter, ligesom der er indarbejdet et egentligt erhvervshus til liberalt erhverv. Bebyggelsen koncentrerer sig på mindre men kraftigere udnyttede byggefelt, mens der etableres en større parkeringsplads.

Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanen skal sikre områdets anvendelse til boligformål og offentlige institutioner med mulighed for indpasning af ikke genegivende liberale erhverv og klinikker.

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse sikres bevaret, mens ny bebyggelse skal tilpasses området i et samspil med den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at området indrettes med parkeringspladser, nærlegepladser, og at friarealer udformes som rekreativt område for områdets beboere.

Der skal etableres et stisystem i området, som skaber forbindelse videre til Nørregade.

Formålet er endvidere, at afløse lokalplan 04.1.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplan 1993.

Kommuneplanen er ikke i modstrid med regionplanens retningslinier.

Kommuneplanen 1994 - 2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

4.15, 4.15A Allégade og Strandgade.

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver, bestyrer eller lignende person med tilknytning til virksomheden. For delområde 4.15A gælder bopælskravet ikke,

b. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage,

c. at bebyggelse opføres med symmetrisk sad-deltag,

d. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 40,

e. at der ikke foretages yderligere udstykning inden for området, og

f. at områdets støjbelastning undersøges nærmere, før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, fj. rammedelens bemærkninger vedr. støj.

4.22 Valseværksgade ved Skjoldborg.

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg. Ejendommene må kun anvendes til liberale erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende

bolig for indehaver, af virksomheden, og at der ikke er øvrige ansatte,

b. at bebyggelse ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage,

c. at den maksimale bebyggelseshøjde bliver 10,25 meter.

d. at bebyggelse opføres med symmetrisk sad-deltag,

e. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 110, og

f. at områdets støjbelastning undersøges nærmere, før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, fj. rammedelens bemærkninger vedr. støj.”

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det i kommuneplanen omfattede støjkortlægningsområde, og ligger i sin helhed i støjbegrænsningsområde II, idet der henvises til støjkortlægningen fra 1993.

Støjbebegrænsningsområderne angiver:

Område I.

Lokalplaner, der træffer bestemmelse for området, skal sikre, at der inden for området ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse.

Område II.

Lokalplaner, der træffer bestemmelse for området, skal sikre, at der inden for området må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (dog ikke åben lav boligbebyggelse), under forudsætning af, at byggeriet støjdæmpes som angivet i BR 95 kap. 9.2.

Område III.

Inden for området må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse uden begrænsninger.

Støjdæmpning for trafikstøj skal ske som angivet i BR 95 kap. 9.2.

Det antages, at støjniveauet siden da ikke er blevet

højere, snarere at det er faldet. På den baggrund, anses det ikke for nødvendigt med yderligere støjmålinger.

Lokalplanen er efter vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 1994-2006 i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier. Kommuneplantillægget er tilføjet nærværende lokalplanforslag som bilag.

Lokalplaner.

På området er der den 16 maj 1978 vedtaget lokalplan 04.1 Skjoldborg, samt den 29 juni 1982 lokalplan 04.7 Beskyttede boliger, Skjoldborg.

Lokalplan 04.1. er en overordnet plan, som har til formål, at fastlægge retningslinierne for mere detaljerede lokalplaner vedrørende boliger, og offentlige formål, pensionistboliger, børneinstitution m.v. i Skjoldborgområdet. Desuden indeholder den retningslinier for et grønt område, den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning, samt sikring af vej- og stiadgangen til området.

Lokalplan 04.7. har til formål, at skabe mulighed for opførelse af otte beskyttede boliger i forbindelse med Skjoldborginstitutionen, samt fastlægge bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse og beplantning, samme sted.

Lokalplan 04.1 aflyses, da den med vedtagelse af nærværende lokalplan overflødiggøres. Lokalplan 04.7 beholdes uændret, men aflyses indenfor nærværende lokalplans områdeafgrænsning.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der forsynes fra Kappelhøj Vandværk.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, ved områdenummer 309, og er forsynet med et fællessystem. Spildevand skal føres til den offentlige spildevandsudledning.

Kommunens spildevandsplan vil inden for planperioden 1994 - 2006 blive revideret.

Varmeforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmforsyning, med fjernvarme.

Fællesantenneanlæg.

Lokalplanområdet er forsynet med hybridnet nedlagt af EFFE. Der er ikke tilslutningspligt.

Deklarationer.

Der er i området lyst fælles deklARATIONER, vedrørende den fremtidige fjernvarmforsyning.

Der er desuden den 21. juni 1995 lyst en deklARATION, for matriklerne 27c, i og k, vedrørende Frederiksværk Kommunes pligt til at anvise 6 ældreboliger til Frederiksværk Borgerforenings Stiftelse, hvis der inden den 21. december 1997 udarbejdes en lokalplan for området.

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 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 samfundsøkonomisk 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 muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Kapitel 2 a. Planlægning af kystområderne:

§ 5 a Landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærheden.

stk. 2. Miljøministeriet 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. 2 a. Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, da der er tale om et eksisterende område i byzone, og lokalplanen ikke ændrer på dette forhold.

Byggeloven.

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

Lov om naturbeskyttelse.

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbe-

skyttelse.

Bygningsfredningsloven.

Der foreligger ingen fredninger af bygninger inden for lokalplanområdet.

Museumsloven.

I medfør af museumslovens kap. VI, § 26 skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fund skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

Lov om affaldsdepoter.

Området er i lovens forstand et affaldsdepot med registeringsnummer 211-33, Allégade Nord.

Ved forureningsundersøgelser er det konstateret, at undergrunden er forurennet med kemikalier hidrørende fra områdets tidligere anvendelse.

Frederiksborg Amt og Miljøstyrelsen og har tilkendegivet, at der kan ske en oprensning af området betalt med offentlige midler, med henvisning til lovens bestemmelser.

Det er med den valgte bebyggelsesplan søgt at placere byggeriet på de mindst forurenede arealer.

Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder:

- a) Såfremt der under gravearbejde afdækkes eller berøres et fortidsminde, skal arbejdet omgående standses, og fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.
- b) Forinden området udnyttes med bebyggelse, skal området af Frederiksborg Amt frigives som affaldsdepot.

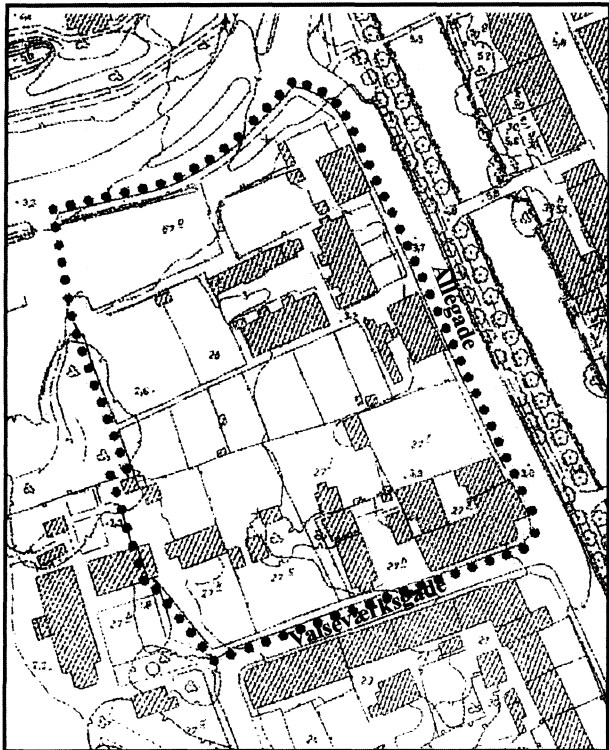
Eksisterende forhold:

Jordforurening:

I lokalplanområdet er der jordforurening, hidrørende fra den tidligere anvendelse som kobberværk og andre virksomheder. Forholdene er belyst,

og afklaret, i et samarbejde mellem Frederiksborg amt og Frederiksværk Kommune. Der henvises til undersøgelser af kemikalieaffaldsdepot nr. 211-33 for nærmere belysning heraf.

Det er af Frederiksborg Amt besluttet, at der skal



Eksisterende forhold

foretages en oprensning af den forurenede jord, når der foreligger en lokalplan, der angiver den fremtidige anvendelse af området. Oprensningen forventes betalt med offentlige midler med henvisning til affaldsdepotloven.

Bygningsbeskrivelse:

Området består i dag af flere forskellige bebyggelsesstyper, med en relativ åben karakter.

Langs Allégade ligger et mindre antal flerfamiliehuse, opført i perioden fra 1896 til 1905. Bygningernes ydre fremtræder, i store træk, som da de blev opført. Bygningen Allégade 55 tjente tidligere som bolig for krudtmesteren på det nærliggende krudtværk.

Langs Valseværksgade ligger et enkelt, mindre, gavlhus i gadelinien opført 1929 til Frederiksværks Afholdsforening. Bygningen har med årene gennemgået forskellige ændringer. Desuden ligger der

et tilbageiggende langhus opført 1858 til beboelse for en formand på værket. Bygningen er forholdsvis intakt, men i dårlig stand.

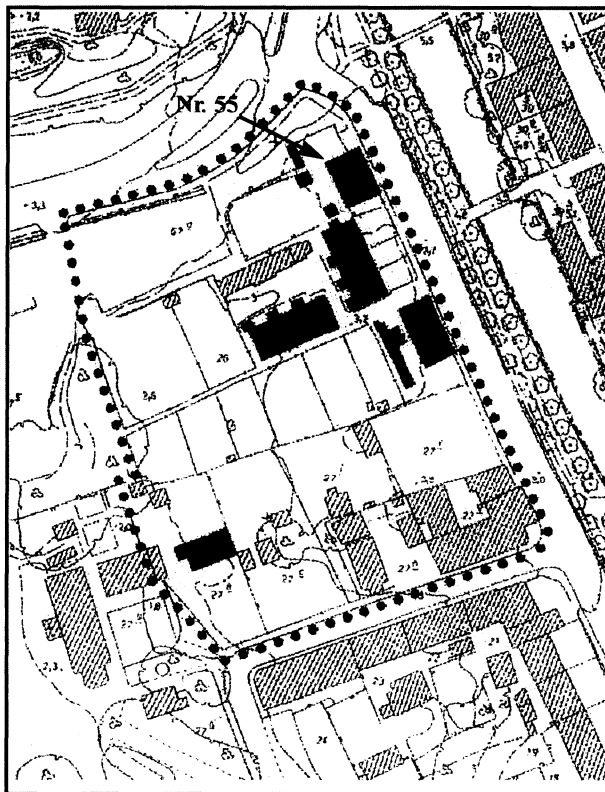
På hjørnet af Valseværksgade og Allégade findes en toetages funktislignende bygning opført 1944, og tidligere anvendt som vaskeri / renseri. I dag anvendes bygningen som dyreklinik. Bygningen er ændret flere gange i løbet af sin levetid, og er i dårlig stand.

Områdebeskrivelse:

Friarealerne, hvilket vil sige gårdrum, haver, og grønne områder, er ved sin størrelse og udformning karakteristisk for området.

Der findes ingen fredningsværdig beplantning i området.

Bevaringsværdige bygninger og miljøer.



Bevaringsværdige bygninger markeret med sort på kortet.

Frederiksværk kommune er ved at få udarbejdet en registrant, af et konsulentfirma, over bevaringsværdige bygninger og miljøer, i kommunen.

Registranten er på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse ikke endeligt vedtaget.

Lokalplanområdet er blevet gennemgået i forbindelse hermed, og det har resulteret i, at følgende bygninger erklæres for bevaringsværdige, (se kortbilag næste side):

Bevaringsværdige bygninger:

Allégade 39 - 41, 43 - 47, 49 - 53, matr.nr. 28 Fr.værk Bygrunde.

Allégade 55, matr. nr. 67 a Fr.værk Markjorder.

Valseværksgade 10, matr.nr. 27 k Fr.værk Bygrunde. Denne ejendom nedrives dog, da den er i meget dårlig stand, og da den ligger i vejen for en fornuftig udnyttelse af arealet på baggrund af forureningssituationen.

Det fysiske miljø i lokalplanområdet er karakteristisk for Frederiksværk, domineret af de lave lænehuse på sydsiden af Valseværksgade.

Den nye bebyggelse skal udformes i harmoni med dette udtryk, og under hensyntagen til Skjoldborg-

komplekset, der fortsat skal spille en væsentlig arkitektonisk rolle.

Bebyggelsesplan - arkitektonisk udtryk.

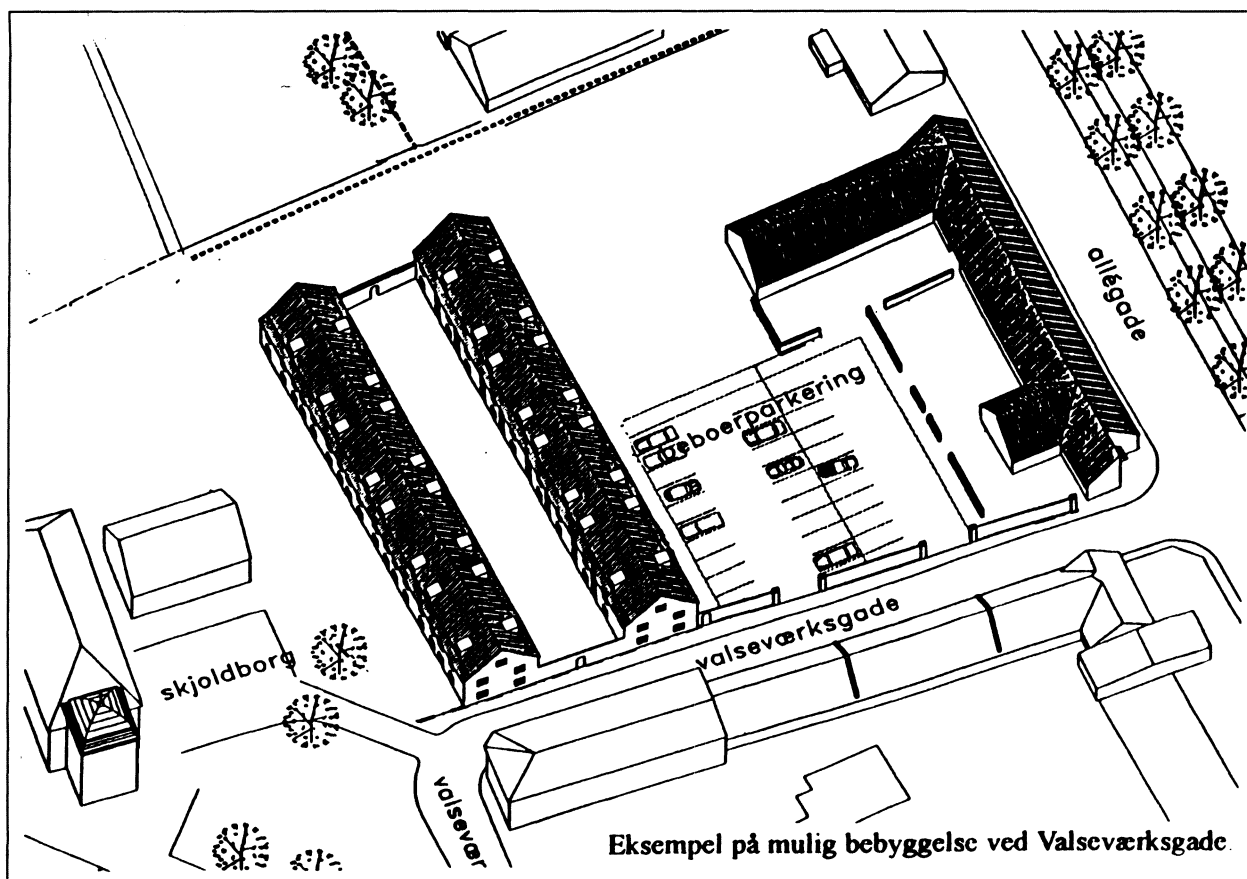
Bebyggelsesplan.

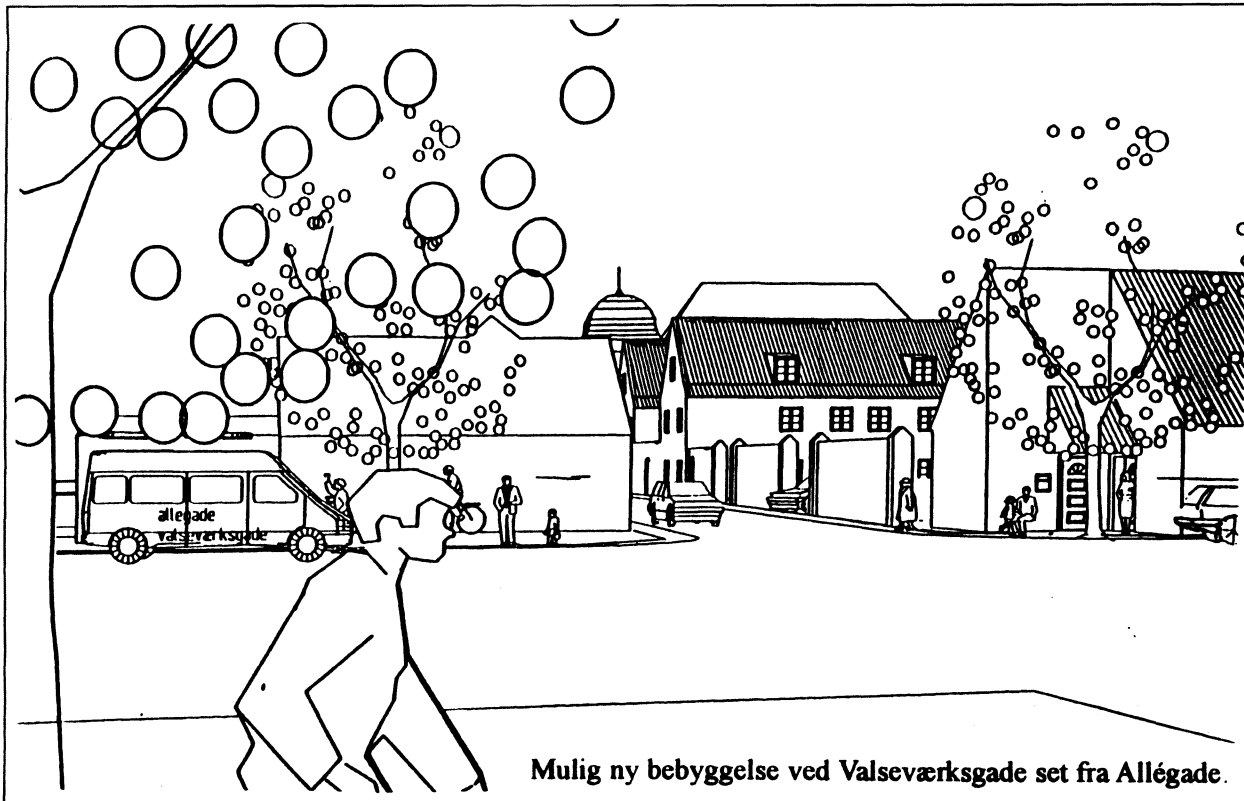
Husenes placering tager udgangspunkt i de to nuværende motiver, ved henholdsvis Allégade Nord, og Valseværksgade.

Allégade Nord bebyggelsen, på vestsiden af kanalen, er karakteristisk ved, at de enkelte lænehuse har varieret afstand til gadens begrænsning mod vest, hvilket har skabt mulighed for anlæg af de smukke forhaver. Forhavemotivet forefindes desuden i den sydlige del af Allégade.

Forhuse til beboelse, med baghuse i form af udhuse, samt sidehuse ligeledes til beboelse, er et andet karakteristisk træk i denne del af lokalplanområdet. Bebyggelsesstrukturen med for- og sidehuse danner rammen om de intime gårdrum.

Gårdrumsmotivet er indarbejdet i en del af den foreslåede bebyggelsesplan.





Mulig ny bebyggelse ved Valseværksgade set fra Allégade.

Langs Valseværksgades sydside er beliggende en sammenhængende længehusbebyggelse, placeret direkte ved overgangen mellem fortov og grund. Der er haver mod syd bag forhusene.

Den nye bebyggelsesplan, på nordsiden af gaden, indeholder husrækker orienteret øst/ vest med gavle i fortovsbagkant forbundet med havemure, så gavle og mure sammen med længehusene langs gadens sydside danner et sluttet gadebillede.

Husenes udformning.

Den nuværende bebyggelses dominerende træk, indenfor lokalplanområdet, er halvanden etages længehuse med en taghældning tæt på 45 grader. Skjoldborg og hjørnejendommen Valseværksgade/Valseværksstræde er 2 og 2 1/2 etage høje.

Tagbelægningen er hovedsagelig røde vingetegl eller naturskiffer. Gulkalkede ydervægge er dominerende i området.

Disse udtryk, der kan betegnes som en fællesnævner, skal den nye bebyggelse udformes efter i forsoget på at opnå et sammenhængende område set ud fra en arkitektonisk og oplevelsesmæssig betragtning.

Bygningen langs Allégade er 1 1/2 etage høj, mens

de to blokke nærmest Skjoldborg er 2 1/2 etage høje.

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 og inden den endelige 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 pågældende har haft lejlighed til at udtale sig. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt forelig-

ger 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 udstykses og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser. Ligeledes skal ændringer i ejendommenes anvendelse være i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig, eksisterende bebyggelse og 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 lovlige 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 servitutter, og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af dem.

Bestemmelser.

I henhold til Lov om planlægning (pl), lov nr. 388, lovbekendtgørelse 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 sikre områdets fortsatte anvendelse til boligformål, offentlige institutioner, med mulighed for indpasning af ikke genegivende liberale erhverv og klinikker.
- 1.2 at sikre de bevaringsværdige bygninger og beplantninger i området, samt at bevare områdets karakter og helhedsindtryk.
- 1.3 at fastlægge retningslinierne for udformningen af de nye bygninger.
- 1.4 at skabe mulighed for etablering af en stiforbindelse gennem lokalplanområdet fra parkeringspladsen ved Peder Falsters Vej til bycenterområdet langs Nørregade / Kanalen.
- 1.5 at afløse den for området gældende lokalplan 04.1.

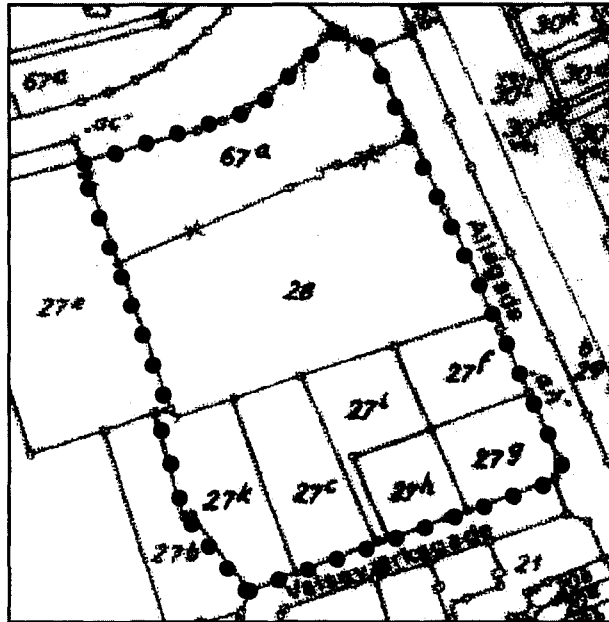
§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget på denne side, og omfatter følgende matr.nr. 27 c, 27 f, 27 g, 27 h, 27 i, 27 k, 28, alle Fr.værk Bygrunde og en del af 67 a, Fr.værk Markjorder. Området er, og forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

pl. § 15 stk. 2 nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige institutioner med mulighed for indpasning af ikke genegivende liberale erhverv, og klinikker, (dyreklinik, lægeklinik o.l.). Se nærmere under § 7.2.6 og 7.3.8.
- 3.2 Indenfor området kan opføres transformerstati-



Områdeafgrænsning

oner til kvarterets forsyning, når de udformes i harmoni med bestemmelserne for bebyggelse i lokalplanområdet.

§ 4 Vej- og stiforhold.

pl. § 15 stk. 2 nr. 4.

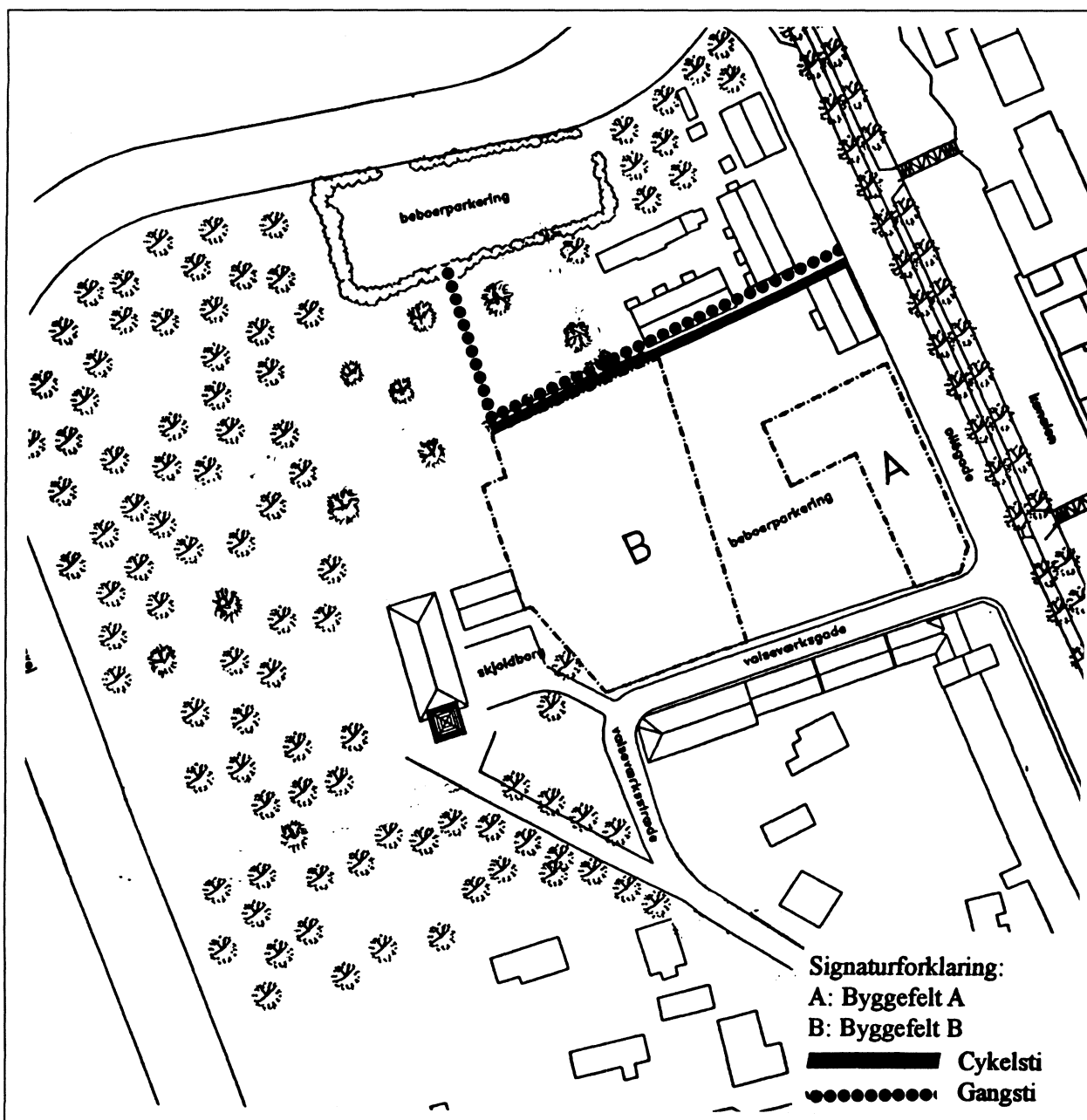
- 4.1 Der etableres overkørsel for den eksisterende parkeringsplads til Peder Falstersvej.
- 4.2 Der etableres parkeringsplads for området mellem byggefeltene A og B, se side 13.
- 4.3 Indenfor lokalplanområdet udlægges arealer til det på kortet side 13 viste stisystem.

Stierne udlægges så vidt det er muligt i en bredde af 3.50 m. og med grusbelægning eller fliser.

§ 5 Ledningsforhold.

pl. § 15 stk. 2 nr. 5.

- 5.1. Ejendommene skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.
- 5.2. Alt spildevand skal ledes til det offentlige fælles spildevandsanlæg. Tagvand ledes til faskiner afhængig af bundforhold.



Byggefelter, ubebyggede arealer, P-pladser og stisystem.

5.3. Elledninger, antennekabler o.lig. skal fremføres i jorden, herunder også ledninger til belysningsanlæg.

5.4 Byrådet kan meddele godkendelse af fællesantenneanlæg. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

§ 6. Bebyggelsens beliggenhed. pl. §15 stk. 2 nr. 6.

6.1. For al ny bebyggelse gælder, at denne skal placeres i de på ovenstående kort viste bygge-

felter.

6.2. Bebyggelsen langs Allégade skal placeres med facaden i vejskel, lig bagkant fortov. Blokken kan have gavlen trukket tilbage fra hjørnet Allégade/ Valseværksgade, så der dannes et lille torv.

6.3. Bebyggelsen langs Valseværksgade skal ligge parallelt med Allégade og have gavle i bagkant fortov. Bygningerne skal være forbundet med mure i begge ender, så der dannes et intimt gårdrum til fælles ophold.


6.4. Garager, udhuse, cykelskure, o. lig., bygninger skal placeres under hensyntagen til bebyggelsesplanens intentioner og efter tilladelse fra

- Byrådet.
- § 7 Bebyggelsens omfang og udformning.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 7.
- 7.1. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.
- 7.2. Bygninger i byggefelt A:
- 7.2.1 Bygningerne må ikke opføres med mere end een etage, med udnyttelig tagetage
- 7.2.2 Tage må kun udformes som symmetriske sadeltage, med en hældning på ca. 45°.
- 7.2.3 Tage skal dækkes med røde vingetegl, med forskællet rygning.
- 7.2.4 Kviste skal være taskekviste.
- 7.2.5 Sternhøjden, (facadehøjden), svarende til højden fra terræn til facadeflugtens skæring med tagfladen, må ikke overstige 3,15 m.
- 7.2.6 Bygningerne kan anvendes til boliger og/ eller liberalt erhverv; såsom læge, dyrlæge, kontorer m.v.
- 7.2.7 Bygningerne skal fremstå som boligbebyggelse, d.v.s. f.eks. uden butiksvinduer.
- 7.3 Bygninger i byggefelt B:
- 7.3.1 Bygningerne må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage og med en maksimalhøjde på 10,25 meter.
- 7.3.2 Tage må kun udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på ca. 45 grader.
- 7.3.3 Tage skal dækkes med røde vingetegl med forskællet rygning.
- 7.3.4 Kviste skal være taskekviste.
- 7.3.5 Sternhøjden, (facadehøjden), svarende til højden fra terræn til facadeflugtens skæring med tagfladen, må ikke overstige 5,65 m.
- 7.3.6 Afstanden mellem bygningerne skal være mindst 1,4 x højden. Kviste kan overskride højdegrænseplanet.
- 7.3.7 Bygningerne skal ligge parallelt med Allégade og forbindes med havemure af tegl med teglafdækning.
- 7.3.8 Bygningerne skal anvendes til boligformål.
- 7.4. Bygningerne A og B:
- 7.4.1 Udvendige bygningssider og havemure skal fremstå vandskurede, i farverne gul eller hvid.
- 7.4.2 Bygningerne skal have synlig, tjæret, sokkel.
- 7.4.3 Der skal anvendes synlige tagrender og nedløb i zink.
- 7.4.4 Vinduer og udvendige døre skal være af træ, til maling.
- 7.5. Synlige antenner, parabolantenner og lignende må ikke opsættes på bebyggelsen i lokalplannområdet.
- 7.6. Udhuse, cykelskure og lignende skal udføres af som husene eller af træ til overfladebehandling, og med eensidig taghældning, belagt med tagpap.
- 7.7 Skiltning skal ske under nøje hensyntagen til områdets arkitektur og farver. Skilte må kun besydes med diskrete spot.
- Skiltning må ikke finde sted over sternhøjde.
- Der skal ansøges om al skiltning.
- § 8 Ubebyggede arealer.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 9.
- 8.1. Udenomsarealerne skal primært udformes som rekreative offentlige områder.
- I byggefelt A som have eller gårdrum til bebyggelsen.
- I byggefelt B som have, gårdrum og adgangsveje for bebyggelsen.

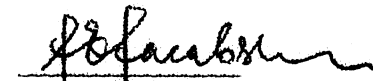
| | |
|--|---|
| Planen skal desuden indeholde bestemmelser om: | res, uden tilladelse fra Byrådet. |
| a) At der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 bilplads for hver bolig. | § 10 Ophør af gyldighed, for andre bestemmelser. pl. § 15 stk. 2. nr. 16. |
| b) At der skal etableres nærlegeplads for lokalplanområdets børn, efter nærmere aftale med Byrådet. | 10.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves: |
| 8.2. Hegning. | Lokalplan 04.1, der aflyses på alle matrikler, hvorpå den er gældende. |
| 8.2.1 Alle hegn i området skal være levende hegn, bestående af bøgehække. Disse hegn kan suppleres med trådhegn i indtil 1,2 meters højde, når trådhegnet placeres i hækken. Trådhegnet må tidligst etableres samtidig med det levende hegn. | Lokalplan 04.7, der aflyses for matrikel nr. 67a, Frederiksværk Markjorder. |
| 8.2.2 Som afskærmning mod p-pladserne kan opføres havemure langs Valseværksgade. De skal være murede og overfladebehandlet som husene og med teglstensafdækning. | 10.2. Bestemmelser i deklARATIONER og servitutter, der er i strid med lokalplanen, ophører med at have gyldighed. |
| 8.3. Inden for lokalplanens område må der ikke, ud over af -og pålæsning, ske parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg, samt hensættelse af uindregistrerede biler, campingvogne, kølbåde, skurvogne, ombyggede skurvogne, containere o. lign. | § 11 Lydisolering af bebyggelse. pl. § 15 stk. 2. nr. 18. |
| 8.4. Der må ikke foretages oplag, som efter Byrådets skøn virker skæmmende på helheden. | 11.1. Den eksisterende boligbebyggelse støjisoleres mod vejstøj og erhvervsstøj som angivet i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Isoleringen skal fortrinsvis udføres på vinduer og udvendige døre vendende imod vej og Stålværket. |
| 8.5 Der må ikke opstilles skilte på de ubebyggede arealer. Undtaget herfra er eventuelle nødvendige vejvisningsskilte, der skal udføres i overensstemmelse med kommunens designmanual. Der skal ansøges om al skiltning. | § 12 Nedrivning af bebyggelse. |
| § 9 Bevaringsværdig bebyggelse. pl. § 15 stk. 2 nr. 14. | 12.1. Den på matr. nr. 27c, 27 f, 27 g, 27 h, 27i og 27k værende bebyggelse kan nedrives. |
| 9.1. Følgende ejendomme erklæres bevaringsværdige: | § 13. Tilsyn og dispensation. |
| Ejendommene Allégade nr. 39-41, 43-47, 49-53 og 55. | 13.1. Byrådet påser, som angivet i Planlovens § 51 stk. 1. at bestemmelserne i lokalplanen overholdes. |
| 9.2. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ænd- | 13.2. Byrådet kan, som angivet i Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. |
| | 13.3. Videregående afvigelser fra denne plan kan kun foretages ved udarbejdelse af en ny lokalplan. |

Vedtagelsespåtegning.


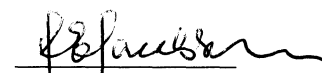
Således vedtaget som forslag til lokalplan 04.16, af Frederiksværk Byråd den 10. september 1996.


H.C. Mønsted
borgmester
Jens Jacobsen
kommunaldirektør

Således vedtaget som 2. reviderede forslag til lokalplan 04.16, af Frederiksværk Byråd den 10. juni 1997.


H.C. Mønsted
borgmester
Jens Jacobsen
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget som Lokalplan 04.16, af Frederiksværk Byråd den 7. oktober 1997.


H.C. Mønsted
borgmester
Jens Jacobsen
kommunaldirektør