



Lokalplan 04.25

for indretning af nyt rådhus

Marts 1993



Bemærkninger til lokalplanen af oplysende karakter.

LOKALPLANEN ANGÅR DEM !

Byrådet er forpligtet til at udarbejde en lokalplan, før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang, eller før der sker andre væsentlige fysiske ændringer i det bestående miljø.

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.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Fra det tidspunkt, forslaget til lokalplanen bliver offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse (dog højst ét 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 Lov om planlægning. Efter udløbet af indsigelsesfristen, som angivet i følgeskrivelsen og inden endelig 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 offentliggjort forslag. Hvis ændringer 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 foreligger et nyt planforslag, skal forslaget ud i ny høring.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter indsigelsesfristens udløb, bortfalder forslaget til lokalplan.

Den endelige vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse.

LOKALPLAN 04.25

LOKALPLAN
FOR INDRETNING AF NYT RÅDHUS

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Frederiks-
værk Kommune

December 1992 HJJ/PIL

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE:

Hvorfor lokalplan/forhistorie	1
Formål med lokalplanen	1
Lokalplanområdets beliggenhed	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	1
Byplanvedtægt nr. 10	1
Kommuneplanen af 1983	2
Lov om planlægning	2
Miljøforhold	3
Eksisterende bygningsmæssige forhold	3
Lokalplanens retsvirkninger	3

BESTEMMELSER:

§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Vej- og stiforhold	6
§ 5 Parkering	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 8 Lydforhold	7
§ 9 Tekniske anlæg	7
§ 10 Ubebyggede arealer	7
§ 11 Tilladelse fra andre myndigheder	7
§ 12 Dispensationer	8
§ 13 Ophævelse af ældre byplanvedtægt	8

VEDTAGELSESPÅTEGNING	8
----------------------------	---

BILAG:

BILAG 1: Illustrationsplan	
----------------------------	--

REDEGØRELSE

Hvorfor lokalplan/forhistorie.

Området anvendes i dag til skole (Byskolen). Området er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 10. Bygningerne er opført i 1968.

Byrådet besluttede den 25. februar 1992, at skolen skal nedlægges, og at ejendommen fremtidigt skal anvendes til rådhus for kommunen.

Kommunen henvendte sig til Planstyrelsen, der i skrivelse af 25. marts 1992 vejledende udtalte, at en samling af den kommunale administration på den tidligere skole vil indebære en så væsentlig fravigelse fra byplanvedtægt nr. 10's anvendelsesbestemmelser for området, at den ændrede anvendelse ikke kan tillades ved dispensation efter bestemmelserne i § 19, stk. 1 i Lov om Planlægning. Planstyrelsen anbefalede kommunen at udarbejde en lokalplan for nyt rådhus.

Formål med lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for, at ejendommen fremtidigt anvendes til rådhus for kommunen, således at der er mulighed for eventuelt at anvende en del af bygningerne til andre offentlige formål. Gymnastiksalen påtænkes dog fremtidigt anvendt som hidtil til sport og festsal.

Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet begrænses mod nord af stadion, mod vest af friluftsbadet, mod syd af Syrevej og mod øst af Peter Falstersvej og af lokalplan 04.18.

Området omfatter en del af matr.nr. 62a Frederiksværk Markjorder og hele 80b Frederiksværk Bygrunde, der er parkeringsplads, og en del af matr.nr. 62b Frederiksværk Markjorder, der i dag er skole. Arealet udgør ca. 30.600 m².

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Byplanvedtægt nr. 10.

Ejendommen er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 10 for Krudtværksområdet vedtaget af Byrådet den 15. oktober 1973. Byplanvedtægtens § 2, stk. 4 angiver, at delområde B2 er specificeret til skole. Byplanvedtægten vil blive ophævet inden for lokalplanens område.

REDEGØRELSE

Kommuneplan 1982-92

Området er omfattet af kommuneplanens rammeplan 04.7.

Kommuneplanen, hvis gyldighedsperiode er forlænget til og med 1993, fastlægger i rammeplan 4.7, at en lokalplan skal sikre, at der træffes bestemmelser om:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (skole, institutioner og idrætsanlæg),
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 40,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager, og højden ikke overstiger 11,5 m.

Lov om planlægning.

I henhold til § 3 i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, er der udfærdiget et cirkulære om planlægning og administration af kystområderne med ikrafttræden den 1. januar 1992.

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, som den er defineret i cirkulæret, og vejledningen til cirkulæret.

Cirkulæret har til formål at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at de funktioner i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

Der skal i forslag til lokalplaner for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder på over 8,5 m anføres en begrundelse for årsagen til den større højde.

Da bebyggelsen er beliggende inde i den tætte bymasse, og en stor del af de omkringliggende bygninger er over 8,5 m høj, vil byggeriet, der er planlagt med en maksimalhøjde på 10,0 m, ikke få indflydelse på kystlandskabet karakter.

Der er derfor ikke behov for oplysninger om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

REDEGØRELSE

Miljøforhold:

Forurening af undergrunden

Lokalplanområdet er af Frederiksborg Amt registreret i henhold til lov om affaldsdepoter, som affaldsdepot nr. 211-7, Krudtværksgrunden.

I udkast til vejledning fra Miljøstyrelsen om registrering, frigivelse og afmelding efter lov om affaldsdepoter (version 02.04.92) fremgår:

"Lokalplaner for arealer, hvor der er registreret/tinglyst affaldsdepoter, må indeholde en angivelse af, at lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at arealet frigives eller depotet afmeldes, jf. planlovens § 16, stk. 2, 2. pkt."

Frederiksborg Amts tekniske udvalg har den 6. oktober 1992 vedtaget at afmelde depotet, da der ikke har været aktivitet af forurenende karakter på arealet.

Eksisterende bygningsmæssige forhold.

Bygningerne på ejendommen, der alle er opført i 1968, har et samlet bruttoetageareal på 9.735 m², som er fordelt som følger:

	Kælder m ²	Stueetage m ²	1. sal m ²
Bygning 001 undervisning	1844	2826	2826
Bygning 002 gymnastiksal	535	1022	425
Bygning 003 toiletbygning		210	
Bygning 004 udhus		47	
	2379	4105	3251

Lokalplanens retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i lokalplanens § 11.1.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

LOKALPLANEN

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

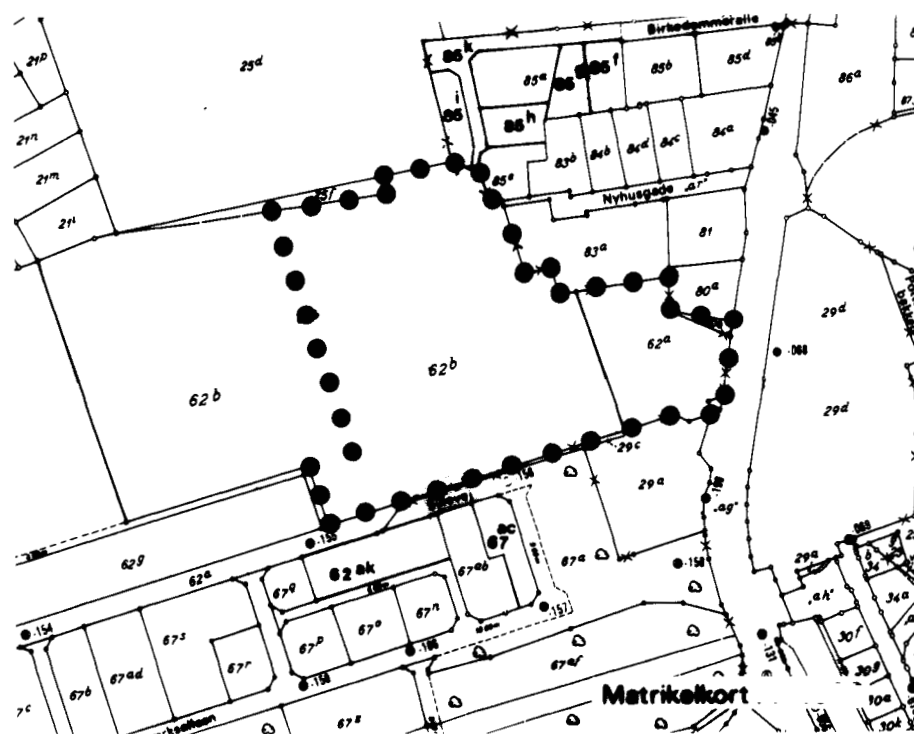
at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til offentlige formål og parkeringsplads for bymidten.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på nedenstående udsnit af matrikelkort, og omfatter dele af matr.nr. 62a og 62b Frederiksværk Markjorder samt hele matr.nr. 80b Frederiksværk Bygrunde.

2.2 Området udgør ca. 30.600 m², og er beliggende i byzone.

2.3 Det skal sikres ved udstykning og sammenlægning af matriklerne, at området kommer til at omfatte 2 selvstændige matrikler.



BESTEMMELSER

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Bygningerne på illustrationsplanen, bilag 1, markeret med nr. 001, 002 og 003 anvendes til offentlige formål og kontorer. Herudover kan bygning nr. 002 anvendes til sport, fest- og teatersal.
Bygningerne nr. 003 og 004 kan helt eller delvist anvendes til opmagasinering, lager m.v.
- 3.2 Udenomsarealerne anvendes til have eller park samt parkeringspladser.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

- 4.1 Vej- og stiforhold bibeholdes, som vist på illustrationsplanen, bilag 1.

§ 5 PARKERING

- 5.1 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m² etageareal ekskl. kælderarealer.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og højden må ikke overstige 11,5 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Eksisterende bygningers facadeudtryk skal bibeholdes med røde teglsten, med blank mur.
- 7.2 Nybyggeri samt tilbygninger skal gives samme facadeudtryk som eksisterende bygninger.
- 7.3 Bygningernes flade tage kan ændres til saddeltage med helvalm, og med en maximal taghældning på 30°. Tagene skal dækkes med røde teglsten.
- 7.4 Skiltning og facadeudsmykning må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

BESTEMMELSER

§ 8 LYDFORHOLD

- 8.1 Ved nybyggeri og tilbygning til støjfølsom anvendelse og ved indretning af rekreative arealer, skal det sikres, at støjniveauer givet ved lov, vejledninger eller i regionplaner overholdes.
- 8.2 Byrådet skal forlange, at der, inden der meddeles byggetilladelse, foretages lydmålinger til sikring af, at kravene nævnt under § 8.1 er overholdt.
- 8.3 Hvis det ved lydmålinger konstateres, at fastsatte støjniveau ikke overholdes, skal det ved støjdæmpende afskærmningsforanstaltninger, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning, eller på anden måde sikres, at disse overholdes.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Der skal etableres tilslutning til fællesantennelanlæg. Antenner og lignende må kun undtagesvis etableres efter Byrådets tilladelse.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER

- 10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 10.2 Udenomsarealerne skal holdes i ryddelig stand. Der må ikke henligge oplag eller affald, henstå uindregistrerede biler, maskiner eller vogne.
- 10.3 Planlægning og indretning af udendørs områder skal udføres med henblik på handicappedes færden, jf. Dansk Ingeniørforenings anvisning DS/R 450.

§ 11 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 I medfør af museumslovens § 26 skal gravearbejde ved om- og tilbygning standses, såfremt der afdækkes fortidsminder. Ved evt. fund skal amtsarkæologen informeres.

BESTEMMELSER

§ 12 DISPENSATIONER

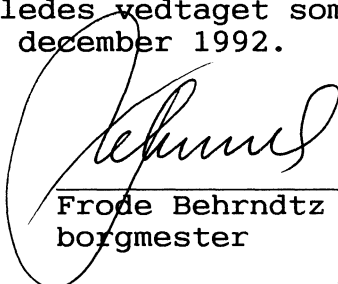
- 12.1 Byrådet kan som angivet i § 19 i Lov om planlægning dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.2 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 13 OPHÆVELSE AF ÆLDRE BYPLANVEDTÆGT

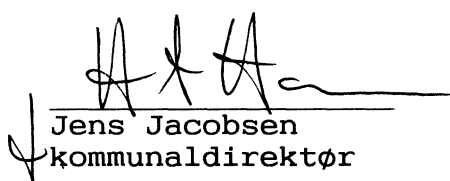
- 13.1 Den af Boligministeriet den 2. oktober 1973 godkendte partielle byplanvedtægt nr. 10 ophæves inden for lokalplanens område.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 8. december 1992.



Frode Behrndtz
borgmester



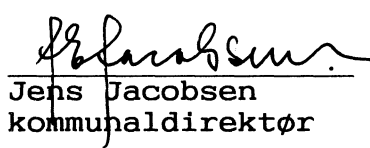
Jens Jacobsen
kommunaldirektør

Vedtagelsespåtegning

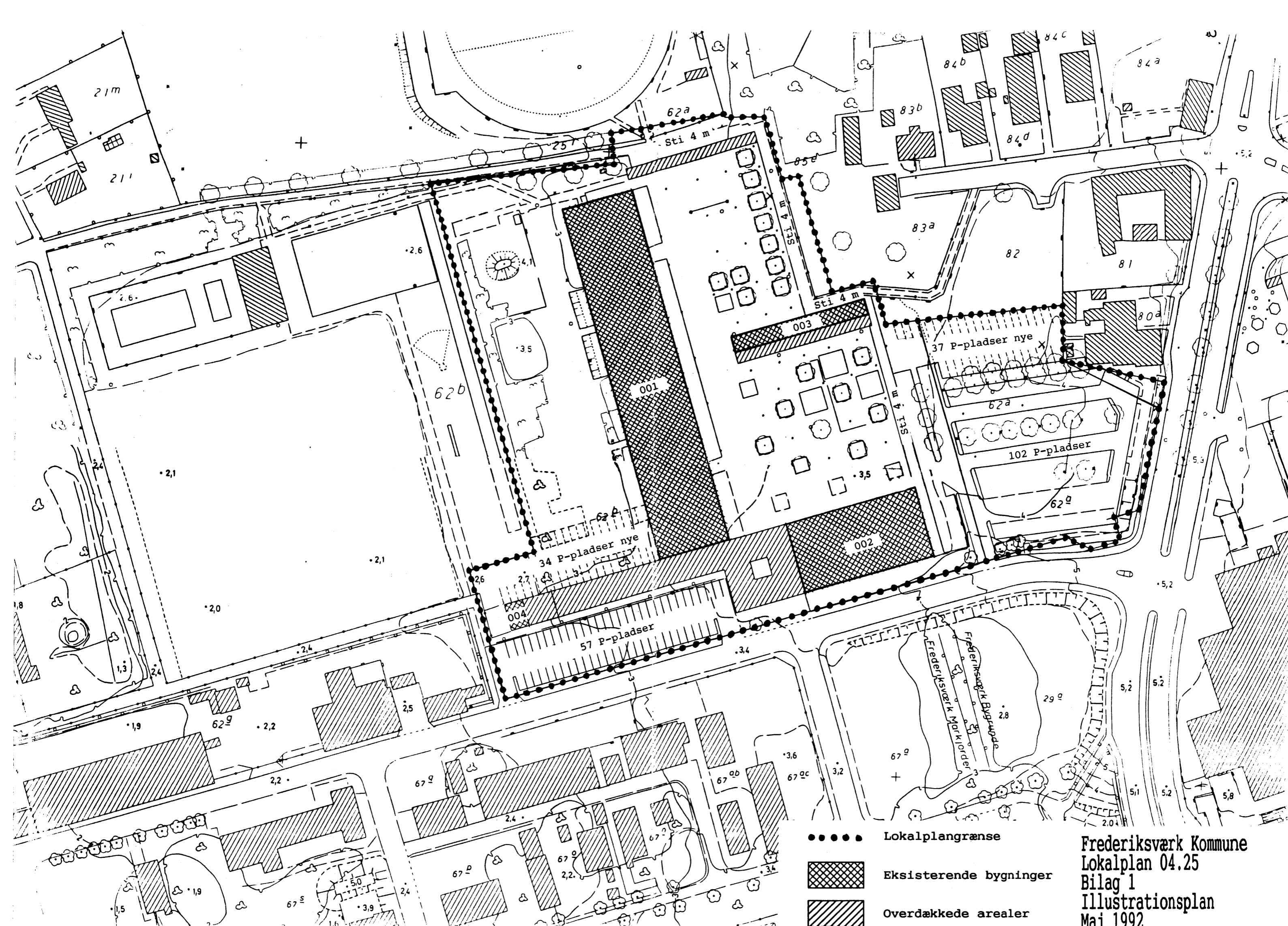
Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 9. marts 1993.



Frode Behrndtz
borgmester



Jens Jacobsen
kommunaldirektør



- Lokalplangrænse
- ▨ Eksisterende bygninger
- ▨ Overdækkede arealer

Frederiksværk Kommune
 Lokalplan 04.25
 Bilag 1
 Illustrationsplan
 Maj 1992

