

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 04.30

for et område øst for Jernbanegade

April 1996



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue

Oplag: 375

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		
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
Eksisterende forhold	side	7
Bevaringsværdige bygninger og miljøer	side	7
Lokalplanens retsvirkninger	side	7
Bestemmelser		
§ 1 Lokalplanens formål	side	9
§ 2 Lokalplanens område	side	9
§ 3 Områdets anvendelse	side	10
§ 4 Udstykning	side	10
§ 5 Vej- og stiforhold	side	10
§ 6 Ledningsforhold	side	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	11
§ 8 Bebyggelsens omfang og udformning	side	11
§ 9 Ubebyggede arealer	side	12
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	12
§ 11 Støjforhold	side	12
§ 12 Tilsyn og dispensation	side	12
Vedtagelsespåtegning		
Vedtagelsespåtegning	side	13
Bilag		
Kortbilag 1: Områdeplan med opdeling		
Kortbilag 2: Vej- og stiforhold		
Kortbilag 3: Fredningsforhold		

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 anlægsarbejde, 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 udspringer af et ønske om opførsel af et antal andelsboliger på ejendommen Godthåbsvej 2 C, matrikelnummer 49d og 49n, begge Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk Sogn.

Den eksisterende byplanvedtægt nr. 6 for området giver imidlertid ikke mulighed for opførsel af mere end én bolig på hver ejendom. Det vil på denne baggrund være hensigtsmæssigt at justere og opdatere bestemmelserne i en ny lokalplan.

Et problem er også, at byplanvedtægten ikke forholder sig til bebyggelsesprocenter og bebyggelseshøjder for så vidt angår vedtægtens område B.

Det er en uholdbar planmæssig situation, hvorfor Frederiksværk Byråd den 13. juni 1995 har besluttet, at der udarbejdes en lokalplan for området, der muliggør gennemførelse af et projekt for 10 andelsboliger (med udnyttet tagetage), subsidært et andet byggeri af tilsvarende omfang, og at kommunen sikrer den fornødne andelsboligkvote.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet er at erstatte, justere og opdatere Byplanvedtægten, samt foretage justeringer af de i Byplanvedtægten beskrevne vejforhold.

Der skal i lokalplanen udarbejdes ændrede bestemmelser for tilladte bebyggelsesprocenter og bebyggelseshøjder i dele af området, da de hidtil gældende bestemmelser jævnligt har givet anledning til problemer.

Lokalplanen skal i øvrigt sikre områdets fortsatte anvendelse som boligområde med mulighed for at indpasse nærmere angivne erhvervstyper, i det omfang det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Det skal desuden sikres, at området langs Jernbanegade, område A, rummer mulighed for en bredere erhvervmæssig anvendelse end lokalplanområdet i øvrigt.

Formålet med lokalplanen er endelig at foretage en mere nuanceret opdeling af området for en del af den gældende Partielle Byplanvedtægt nr. 6 for et område ved Jernbanegade i Frederiksværk med henblik på en bedre udnyttelse af området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Partiel Byplanvedtægt.

På området er der den 25. februar 1972 tinglyst en Partiel Byplanvedtægt nr. 6 for et område ved Jernbanegade i Frederiksværk. Vedtægten er vedtaget af Frederiksværk Kommune den 18. november 1969 og den 19. maj 1970, og godkendt af Boligministeriet den 21. februar 1972.

Vedtægten har til formål at opdele området i tre delområder til etagebebyggelse, åben og lav bebyggelse samt til offentlige formål. Området til offentlige formål er senere blevet omfattet af lokalplan 04.26. For de to øvrige områder sikrer vedtægten områdernes anvendelse til boligformål samt erhvervsformål, der kan indpasses uden at medføre genevirkninger. Desuden sikrer vedtægten en fastholdelse af områdets karakter.

Vedtægten har desuden en række detaljerede bestemmelser vedrørende vej- og stiforhold, bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, samt hegnforhold.

Byplanvedtægtens bestemmelser vil i videst muligt omfang søges indarbejdet i lokalplanen.

Regionplan 1993.

Kommuneplantillæg og lokalplan er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1994-2006.

Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at Kommuneplantillæg nr. 4 vedtages, hvorefter lokalplanen vil være i overensstemmelse med Kommuneplan 1994.

Efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 4 er følgende lokalplanrammer gældende for området:

4.31 Område øst for Jernbanegade.

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 butikker 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. Herfra dog undtaget ejendommene i en zone langs Jernbanegade,

b. at området opdeles i 5 delområder, for hvilke der gælder, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom skal ligge mellem 30 og 90%,

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage og,

d. at områdets støjbelastning undersøges nærmere, før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, jf. rammedelens generelle bemærkninger vedr. støj.

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

Kommuneplanen fastsætter følgende begrænsninger for lokalplanlægningen i de enkelte støjbegrænsningsområder:

Område I

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

Område II

Lokalplaner, der træffer bestemmelser 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.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Kappelhøj Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk

Kommunes Spildevandsplan, af områdenummer 317 og 327.

Varmeforsyningsplan.

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

Hybridnet.

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

Deklarationer.

Der er i området ikke lyst nogle fælles deklamationer, men der er lyst servitutter og deklamationer for enkelte matrikler til sikring af kloakledninger og varmforsyningsledninger i området. Der er desuden lyst servitutter om fredning på matrikler nærmest Bakkestien.

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 om 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 bebyg-

gelser, 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 mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

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

Kapitel 2a. Planlægning af kystområderne:

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

stk.2 Miljøministeren 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. 2a Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget 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.

Fredning.

Der foreligger kendelser om fredninger indenfor lokalplanområdet. Der er på matrikelnummer 7a og 7u, samt en del af matrikelnummer 7c alle Frederiksværk Markjorder, Frederiks-værk Sogn nedlagt forbud mod alle former for bebyggelse eller andre

hindringer af udsigten fra Bakkestien. Der er desuden nedlagt forbud mod at etablere hegn højere end 1,25 m. Se også kortbilag 3.

På matrikelnumrene 7a, 7c, 7d, 7e, 7g, 7h, 7n, 7o, 7p, 7u inden for 100 alen fra krudttårnene samt den østligeste kant af 47d og 48a alle Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk Sogn er der nedlagt forbud mod alle former for bebyggelse, for hvilken der ikke er indhentet tilladelse fra overfredningsnævnet. Der må desuden ikke hindres udsigt fra Bakkestien og levende hegn må maksimalt være 1,25 m høje. Se også kortbilag 3.

I øvrigt henvises til fredningskendelserne for præcisering af betingelserne.

Museumsloven

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

Eksisterende forhold.

Området består i dag af fire forskellige bebyggelsestyper, der til dels afspejles i den foreslåede områdeopdeling: Langs Jernbanegade et område med etageejendomme hvor der er mulighed for indretning af erhverv, butikker og beboelse. Langs Sandskårsvej et område med etageboliger. Langs Godthåbsvej, Fredens Allé, Tscherningsgade og Anker Heegaardsgade et område med tæt lav bebyggelse, hvor ejendommene stammer fra perioden fra forrige århundrede og frem til efter 2. Verdenskrig. Og for enden af Anker Heegaardsgade et område med en mere åben bebyggelse fra perioden ca. 1940 til 1970.

Området er præget af forholdsvis små grunde med en flere steder høj bebyggelsesprocent. Bebyggelsen er meget blandet såvel, hvad angår stilarter som materialevalg.

For det meste fremstår bygningerne med teglsten eller pudsede, malede facader i farverne rød og gul samt nuancer heraf. Tagbeklædningen er typisk teglsten, eternit og betontagsten, idet den tidligere almindelige naturskiffer næsten er væk fra området. Farverne er typisk rød, brun, sort, grå og blandinger

heraf.

Bevaringsværdige bygninger og miljø.

Frederiksværk Kommune er ved at få udarbejdet en registrant af et konsulentfirma over bevaringsværdige bygninger i kommunen. Lokalplanområdet er endnu ikke blevet gennemgået i forbindelse hermed.

Miljøet i lokalplanområdet er specielt for Frederiksværk, og skal søges fastholdt og forstærket. Området er et af de første nye kvarterer, der blev etableret uden for det oprindelige centrum. Bebyggelsen er opført over en lang periode fra sidst i 1800-tallet nærmest Jernbanegade frem til omkring 1970 nærmest Bakkestien.

Lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, det vil sige 8 uger efter datoen for lokalplanforslagets offentliggørelse, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra dagen for forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens endelige retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes og bygges i overensstemmelse med planens bestemmelser. Ligeledes skal ændringer i ejendommenes anvendelse være 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.

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 til lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (pl.), lovbekendtgørelse nr.383 af 14. juni 1993 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at erstatte, justere og opdatere den for området gældende Partiel Byplanvedtægt nr. 6 samt foretage justeringer i de i byplanvedtægten beskrevne vej- og stiforhold.
- 1.2 at indføre ændrede bestemmelser for tilladte bebyggelsesprocenter og bebyggelseshøjder i dele af området.
- 1.3 at sikre områdets fortsatte anvendelse som boligområde med mulighed for at indpasse nærmere angivne erhvervstyper, i det omfang det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- 1.4 at sikre, at området langs Jernbanegade, område A, rummer mulighed for en bredere erhvervsmæssig anvendelse end lokalplanområdet i øvrigt.
- 1.5 at foretage en opdeling af lokalplanområdet, så de hver for sig karakteristiske bymiljøer bevares og forstærkes, med henblik på en bedre udnyttelse af området.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre alle på nær et af Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk sogn:

7a (fredet areal), 7c, 7d, 7e, 7f (også vejareal), 7g, 7h, 7i, 7k, 7l (også vejareal), 7m (også vejareal), 7n, 7o, 7p, 7q (også vejareal), 7r (også vejareal), 7s (også vejareal) og 7u (fredet areal).

42ai (stiareal), 42b, 42h, 42u, 42v, 42x, 42y, 42z og 42ø (også fællesareal og vejareal).

43a, 43b, 43c, 43d, 43e, 43f, 43g, 43h, 43i, 43k, 43m, 43p (også areal til vendeplads), 43r og 43t (vejareal).

44a (vejareal), 44c, 44e, 44g, 44h, 44i, 44l (også areal til vendeplads), 44n, 44p (også areal til vendeplads), 44q (også areal til vendeplads), 44r, 44s og 44t.

45b, 45d, 45e, 45f (også areal til vendeplads), 45g, 45h, 45i, 45k, 45n, 45p, 45q, 45r, 45s, 45t, 45u (også areal til vendeplads) og 45v (også areal til vendeplads).

46a (vejareal), 46b, 46d, 46g, 46i, 46k, 46o, 46s og 46u.

47b, 47c og 47d (også sti- og fællesareal).

48a (også stiareal), 48b, 48c, 48d, 48e, 48f, 48g, 48h (også stiareal), 48i, 48k, 48l, 48m, 48n, 48o (også areal til vendeplads) og 48r (vejareal).

49b, 49c, 49d (også vejareal), 49e, 49f, 49g, 49i, 49m, 49n og 49o.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

Desuden omfattes matrikelnummer 76a, Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk sogn.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C og D som vist på kortbilag 1.

Område A omfatter matrikelnumrene 43a, 43i, 43p, 43r, 44c, 45b, 45d, 45e, 45q, 46b, 48b, 48e, 48i, 49b, 49c og dele af 43t, 44a, 46a og 48r alle Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk sogn.

Område B omfatter 44l, 44t, 47b, 47c, 47d, 49d, 49n Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk sogn og 76a Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk sogn.

Område C omfatter alle ejendomme, der ikke er nævnt under område A, B, D og E.

Område D omfatter 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 42b, 42t, 42u, 42v, 42x, 42y, 42z og en del af 43t alle Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk sogn.

Område E omfatter 7a og 7u begge Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk sogn.

§ 3 Områdets anvendelse.

pl. § 15 stk. 2 nr. 2

3.1 Område A:

3.1.1 Må anvendes til beboelse, butikker, liberale erhverv og øvrige erhverv herunder håndværksvirksomheder, der kan indpasses uden større gene for omgivelserne, delområdet karakter taget i betragtning

3.2 Område B, C og D:

3.2.1 Må kun anvendes til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og 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. En virksomhed må ikke fremkalde behov for parkerings, som ikke er til stede på pågældende ejendom.

3.3 Område E:

3.3.1 Området er fredet og må kun anvendes i henhold til fredningsbestemmelserne.

3.4 Alle områderne:

3.4.1 Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til benzinsalg eller autoservice indenfor lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning.

pl. § 15 stk. 2 nr. 3.

4.1 Område A, B, C og D:

4.1.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 700 m².

§ 5 Vej- og stiforhold.

pl. § 15 stk. 2 nr. 4

5.1 Der udlægges arealer til vendepladser ved Godthåbsvej, Fredens Allé, Tscherningsgade og Anker Heegaardsgade som vist på kortbilag 2, idet det bemærkes at vendepladserne er flyttet i forhold til Partiel Byplanvedtægt nr. 6.

5.2 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte:

- Sandskårsvej 10,0 m.

- Godthåbsvej, Fredens Allé, Tscherningsgade og Anker Heegaardsgade 5,0 m.

5.3 Følgende arealudlæg i henhold til Partiel Byplanvedtægt nr. 6 ophæves i nærværende lokalplan:

- Udvidelse af en del af Solvænget a-b se også kortbilag 2.

- Stieme c-d, e-f og f-g se også kortbilag 2.

§ 6 Ledningsforhold.

pl. § 15 stk. 2 nr. 5

6.1 Ejendommene skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

6.2 Alt spildevand skal ledes til det offentlige fælles spildevandsanlæg.

6.3 Elledninger, antennekabler o.l. skal fremføres i jorden, herunder også ledninger til belysningsanlæg.

6.4 Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

- § 7 Bebyggelsens beliggenhed.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 6
- 7.1 Område A:
- 7.1.1 Bebyggelsen langs Jernbanegade skal fortrinsvis placeres med facaden i vejskel.
- 7.1.2 Bebyggelse, der opføres i Jernbanegades vejskel i henhold til bestemmelserne i 6.1.1. kan opføres i naboskel indenfor en afstand af højst 10 m fra vejskel.
- 7.2 Fælles for område A og B:
- 7.2.2 Garager, udhuse, cykelskure og lignende kan placeres andre steder under iagttagelse af, at de harmonerer med de omkringliggende bygninger og området iøvrigt, samt at de opfylder bygningsreglementets almindelige bestemmelser herom.
- 7.3 Område C:
- 7.3.1 Bebyggelsen langs Godthåbsvej, Fredens Allé, Tscherningsgade og Anker Heegårdsgade skal langs de nævnte gader fortrinsvis placeres med facaden i byggelinien mod vej.
- 7.4 Fælles for område C og D:
- 7.4.1 Garager, udhuse, cykelskure og lignende kan placeres andre steder under iagttagelse af, at de hamonerer med de omkringliggende bygninger og området iøvrigt, samt at de opfylder bygningsreglementets almindelige bestemmelser herom. Garager skal dog placeres mindst 6 m fra vejskel.
- 7.5 Område E:
- 7.5.1 Området er fredet og må ikke bebygges i henhold til fredningsbestemmelserne.
- § 8 Bebyggelsens omfang og udformning.**
pl. § 15 stk. 2 nr. 7
- 8.1 Område A:
- 8.1.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 90%.
- 8.1.2 Tage må kun udformes som sadeltage. Taghældning skal være mindst 30°.
- 8.1.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager med unyttelig tagetage. Der skal opføres etagebebyggelse i områderne.
- 8.2 Område B:
- 8.2.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 60%.
- 8.2.2 Tage må kun udformes som sadeltage. Taghældning skal være mindst 15°.
- 8.3 Område C:
- 8.3.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40%.
- 8.4 Område D:
- 8.4.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30%.
- 8.5 Fælles for område C og D:
- 8.5.1 Tage må kun udformes som sadeltage. Taghældning skal være mellem 15° og 45°.
- 8.5.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etager med unyttelig tagetage.
- 8.6 Fælles for område A, B, C og D:
- 8.6.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med en i henhold til § 3 tilladelig virksomhed og da kun efter byrådets nærmere godkendelse.
- 8.6.2 Udvendige bygningssider skal fremstå i røde eller gule teglsten eller pudset og malet væg i farverne rød, gul og hvid samt nuancer heraf.
- 8.6.3 Tagbelægning skal fremstå med teglsten, betontagsten, eternitplader eller skiffer i farverne rød, brun, sort, grå eller blandinger heraf. Udhuse, carporte, cykelskure og lignende må dog herudover belægges med pap.
- 8.6.4 Synlige antenner, parabolantener og lignen-

de må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

8.6.5 Udhuse, carporte, cykelskure og lignende må have en anden taghældning end den, der gælder for beboelsesbygninger.

§ 9 Ubebyggede arealer.

pl. § 15 stk. 2 nr. 9

9.1 Område A:

9.1.1 Det gælder, at der efter kommunens skøn kan kræves udlagt parkeringsarealer svarende til mindst 1 bilplads for hver 40 m² butiksareal.

9.2 Fælles for område A og B:

9.2.2 Ved samlet bebyggelse på mere end 4 boliger og derover, skal der sikres indretning af nær lejepladser.

9.3 Fælles for område A, B, C og D:

9.3.1 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

9.3.2 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have, eller udlægges til rekreative formål for områdets beboere.

9.3.3 Eventuelle fælles frie arealer skal søges udlagt til legeplads, grønt område el.l.

9.3.4 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.

9.4 Område E:

9.4.1 Området er fredet og skal holdes i henhold til fredningsbestemmelserne.

9.5 Fælles for alle områder:

9.5.1 Inden for planens område må der ikke ud over af og pålæsning ske parkering af lastbiler og storrevarevogne (totalvægt over 3500 kg) samt hensættelse af uindregistrerede biler, campingvogne, kølbåde, skurvogne, ombyggede skurvogne, containere o.l.

9.5.2 Der må ikke foretages oplæg, der efter byrådets skøn er skæmmende.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

pl. § 15 stk. 2 nr. 16

10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel Byplanvedlagt nr. 6 for den del heraf, der er omfattet af nærværende lokalplan for et område øst for Jernbanegade.

10.2 Bestemmelser i deklARATIONER og servitutter, der er i strid med lokalplanen, ophører at have gyldighed.

§ 11 Støjforhold.

pl. § 15 stk. 2 nr. 18

11.1 Bebyggelse, der anvendes til boliger, kontorer og lignende støjfølsom anvendelse, skal støj-dæmpes som angivet i Bygningsreglementet, BR95, kap. 9.2.

§ 12 Tilsyn og dispensation.

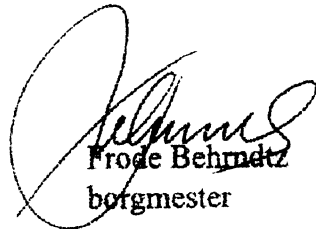
12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51 stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.

12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

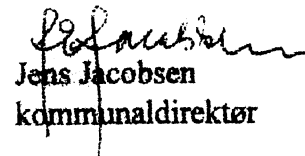
12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag til lokalplan 04.30 af Frederiksværk Byråd den 10. oktober 1995.

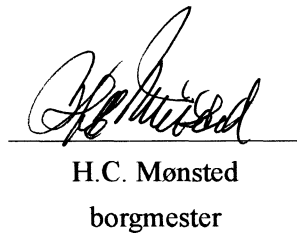


Frode Behrnetz
borgmester

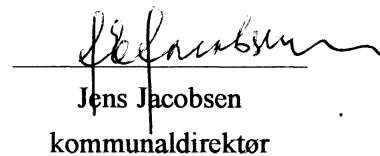


Jens Jacobsen
kommunaldirektør

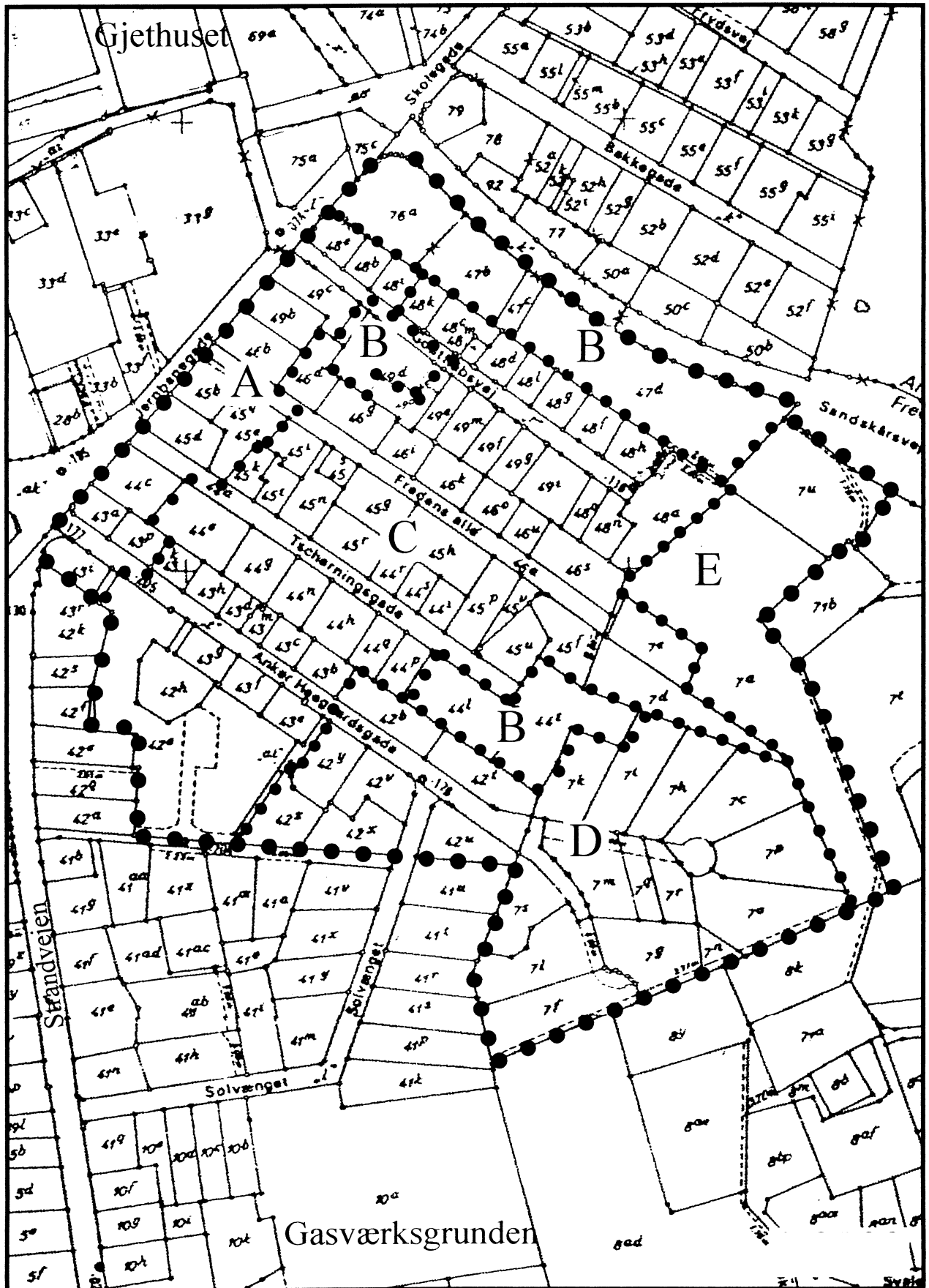
Således vedtaget som forslag til lokalplan 04.30 af Frederiksværk Byråd den 12. marts 1996.



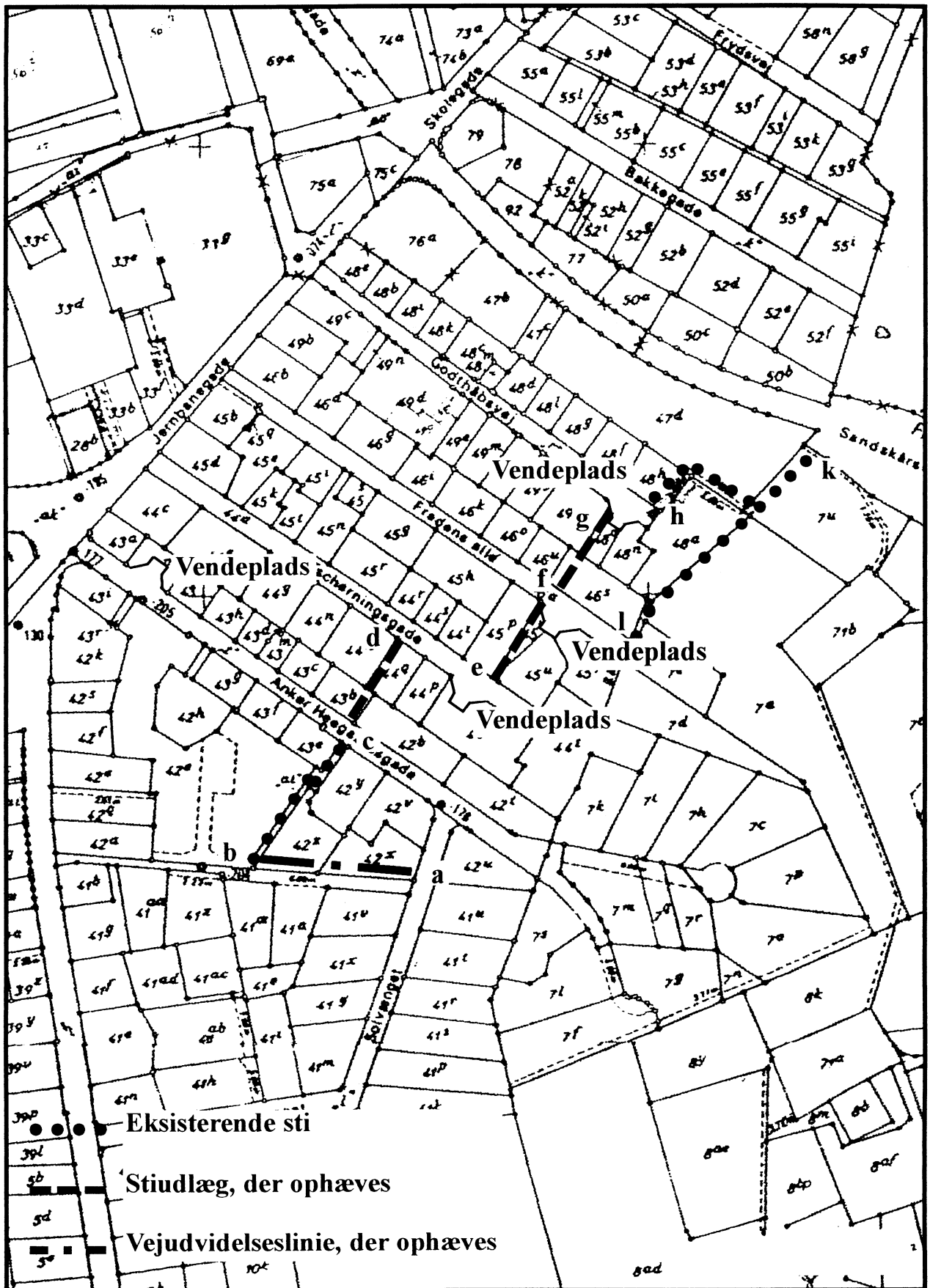
H.C. Mønsted
borgmester



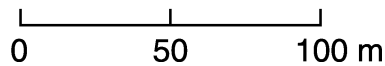
Jens Jacobsen
kommunaldirektør



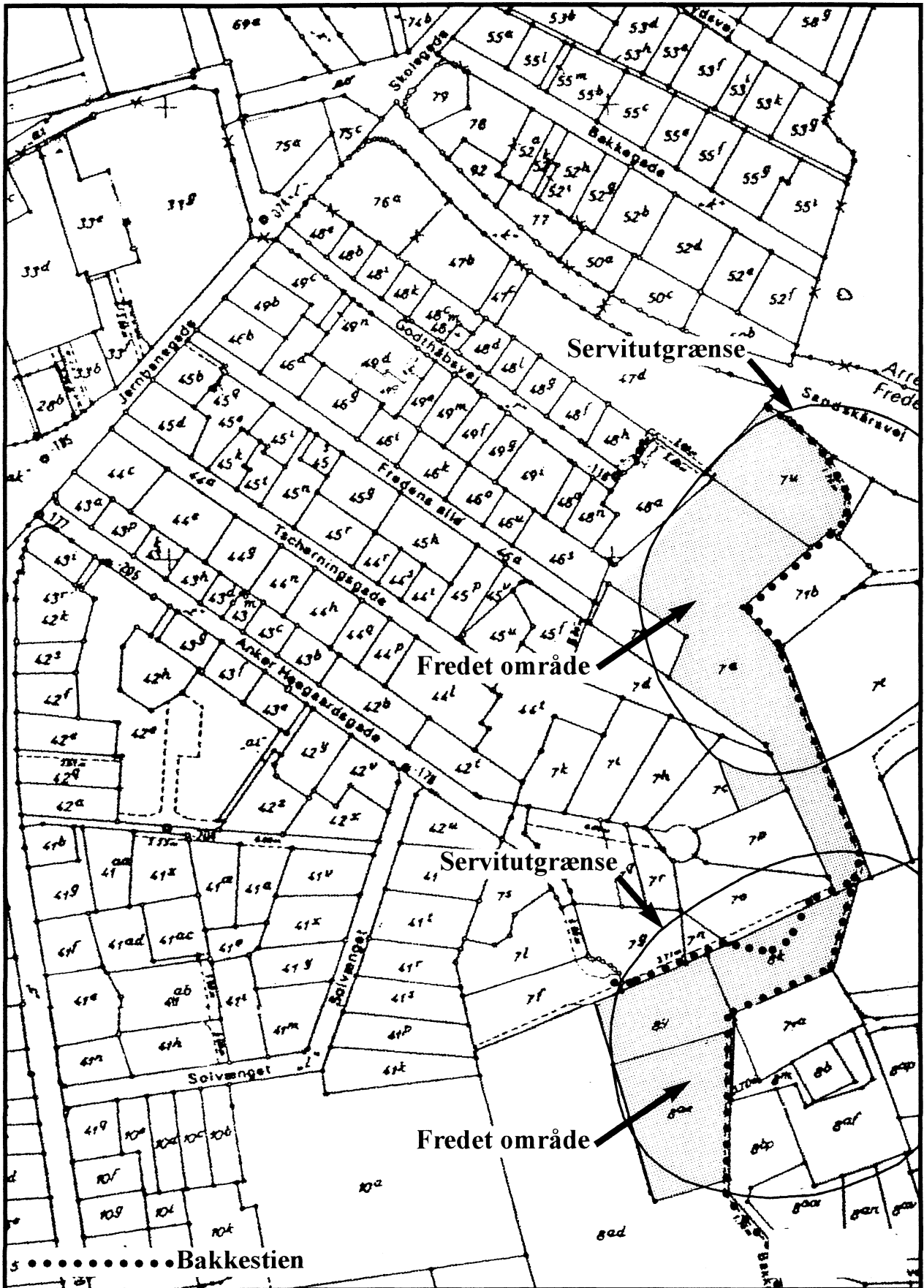
Områdeplan med opdeling 0 50 100 m Kortbilag 1



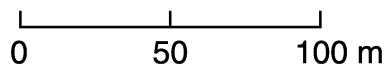
Vej- og stiforhold



Kortbilag 2



Fredningsforhold



Kortbilag 3