

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 04.40

for en bebyggelse i Valseværkgade

**Oktober 2002**



Frederiksværk  
Kommune

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 150 stk.

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
<b>Redegørelse</b>	
Hvorfor laver vi en lokalplan?	side 4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	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 5
Eksisterende forhold	side 6
Det nye projekt	side 7
Lokalplanens retsvirkninger	side 9
<b>Bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål	side 11
§ 2 Lokalplanens område	side 11
§ 3 Områdets anvendelse	side 11
§ 4 Udstykning	side 11
§ 5 Vej- og stiforhold	side 11
§ 6 Ledningsforhold	side 12
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side 12
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side 12
§ 9 Ubebyggede arealer	side 13
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side 14
§ 11 Butikker	side 14
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	side 14
§ 13 Tilsyn og dispensation	side 15
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	
Vedtagelsespåtegning	side 16
<b>Bilag</b>	
Kortbilag 1	Bebyggelsesplan
Kortbilag 2	Vej- og stiforhold
Kortbilag 3	Byggefelt
Bilag 4	Bygningsdetaljer

## Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

## Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

Samtidig sender vi også forslaget til amtet, diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

## Lokalplanens baggrund

Området langs Valseværksgades nordside har de senere år været præget af forfald. De eksisterende bygninger blev forladt, og efter en brand havde ødelagt den ene, blev de øvrige bygninger i løbet af 2001 revet ned.

Der opstod derved et areal, som kunne bruges til nybyggeri. Da en del af området imidlertid er forurennet fra tidligere tiders kobbervalse-

værk og renseri, er den sydligste del af området ikke særligt egnet til boliger.

I 1997 blev der lavet en ny lokalplan for området – 04.16 – som blandt andet muliggjorde liberalt erhverv og boliger. Projektet led imidlertid skibbrud, da der opstod usikkerhed om oprydningen efter forureningen i forhold til de planlagte boliger.



Det ryddede areal langs Valseværksgade

Nu er området så blevet ryddet for anden bebyggelse, og der er samtidig et stort ønske om lokaler til forskellige former for liberale erhverv i midtbyen. Specielt til læge- og speciallægeklinikker er der et behov, som et nyt byggeri vil kunne afhjælpe.

Det er også muligt at etablere boliger i i hvert fald dele af det nyt byggeri.

## Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at disponere arealets anvendelse til trafikareal og bebyggelse. Et vigtigt led er en ny grøn plads i Valseværksgade, der danner en forbindelse mellem Skjoldborg og Nørregade.

Samtidig er det vigtigt at sikre miljøet i området, hvor den eksisterende bebyggelse er meget markant og har mange værdier. Desuden skal byggeri og plads tage hensyn til den eksisterende by- og bebyggelsesstruktur.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Regionplan

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens bestemmelser.

### **Kommuneplan 2001- 2012**

I kommuneplanen er der via kommuneplantillæg nr. 5 nævnt en række regler, der skal være i en lokalplan for området.

Denne lokalplan omfatter ramme 4.22 og en mindre del af 4.13.

I den del af lokalplanen, der skal bebygges, er der mulighed for forskellige former for liberalt erhverv, kontorer, restauranter, kunstnerværksteder, butikker og lignende.

Desuden sættes grænser for bygningshøjder, butiksstørrelser og tagkonstruktioner, ligesom der ved nybyggeri skal tages hensyn til det eksisterende miljø.

Kommuneplantillæg nr. 5 skal være vedtaget endeligt, før denne lokalplan kan vedtages endeligt.

### **Støj**

Lokalplanområdet er beliggende i støjbe- grænsningsområde II og III fra Det Danske Stålværk. Det er dog kun pladsen i Val- seværksgade, der ligger i område II. Resten – herunder hele den nye bebyggelse – ligger i område III. Det muliggør udlæg af arealer til boliger og erhverv uden nogen begrænsninger.

Støjbe- grænsningerne fra Stålværket har således ingen betydning for den anvendelse af lokalplanområdet, der bliver muliggjort af lokalplanen.

Det er vurderet, at der ikke er behov for at undersøge støjen i forhold til trafik og virksomhed i øvrigt, da området ikke ligger i nærheden af større veje eller virksomheder.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støj- dæmpes i henhold til gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Området er omfattet af en del af lokalplanerne 04.7 og 04.16. De dele af 04.7 og 04.16, der bliver omfattet af 04.40, vil blive erstattet af denne.

### **Deklarationer**

Der er tinglyst deklARATION vedrørende fjern- varmetilslutningskrav.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiks- værk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiks- værk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning.

### **Fællesantenneanlæg**

Der er hybridnet i lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

## **Lokalplanens forhold til anden lov- givning**

### **Lov om planlægning**

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Ud- viklingen skal værne om vores natur og miljø og være med respekt for vores livsvilkår.

Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for amterne og de enkelte kommuner.

Desuden skal forurening og støjgener fore- bygges, værdifulde landskaber, bymiljøer og huse sikres eller skabes.

De åbne kysters værdier skal især sikres.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet ifølge de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kyst- områderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksf forholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

### Lov om naturbeskyttelse

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

### Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementers regler overholdes.

### Museumsloven

Museumslovens kap. VI, § 26 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

### Eksisterende forhold



Skjoldborg set fra sydøst.

Området er karakteriseret af flere markante – men også meget forskellige – bygninger og bebyggelser.

Mod vest ligger Skjoldborg – den gamle direktørbolig for kobbervalseværket. Bygningen er en stor toetages bygning med saddeltag og høj kælder. Den er pudset og holdt i en gul farve, mens der er røde tegl på taget. Mod syd er der et trappetårn med kobbertag. Mod Valseværksgade ligger der to sidebygninger, der har været anvendt som vognport, stald og portnerbolig. I dag bruges alle bygningerne til blandt andet musikskole og sprogskole, efter i en årrække at have været daghjem.

Langs Valseværksgades sydside ligger ejendommene 1-5. De stammer fra cirka 1800 og rummede en blanding af boliger og værksteder – især smedier. Valseværksgade 1 anvendes stadig til erhverv, idet der er smedie i ejendommen. De øvrige huse blev midt i 1800-tallet ombygget til kun at være boliger. Disse bygninger er i en etage med tegltag – og er typiske repræsentanter for mindre byers byhuse – arbejderboliger. Længst mod vest ligger ejendommen 7-9, som er fra 1920 og i to etager. Ejendommen er et meget tidstypisk byggeri og rimeligt harmonisk, men passer ikke helt sammen med den øvrige bebyggelse. Den danner dog en fornuftig overgang til det langt større Skjoldborg.



Valseværksgade 1-9.

I den nordlige del af Allégade ligger der fire ejendomme, der rummer i alt ni boliger. De er alle opført omkring 1900 og tilhørte krudtværket. Der var en krudtmesterbolig, to formandsboliger og seks boliger til øvrige medarbejdere. Husene er forholdsvis uændrede, og danner sammen et fint miljø, der dog er lidt mindre byagtig end resten af området. Husene er dog i en ret dårlig stand, men rummer mu-

lighed for at skabe nogle dejlige små boliger midt i byen.



Husene i den nordlige del af Allégade.

Hele det areal, som den ny bebyggelse og pladsen vil ligge på har hidtil været meget spredt bebygget. Her lå blandt andet den tidligere, men til sidst meget forfaldne formandsbolig for kobbervalseværket og en bygning, der oprindeligt havde tilhørt Frederiksværk Afholdsforening. På hjørnet af Valseværksgade og Allégade lå en større – noget uskøn – bygning, der havde været renseri og i de senere år dyrlægeklinik.

Området er meget fladt. Den eneste terrænændring, der er i området, er den knap  $\frac{3}{4}$  meter høje vold langs kanalen.



Området set fra det nye torv i Nørregade.

Lindealléen langs Allégade er et meget markant element i området, men den virker sam-

tidig som en mur mellem Nørregade/ kanalen og Allégade/ Valseværksgade.

I området i øvrigt er der en del store ældre træer i Skjoldborgparken og ved Krudtværksmuseet. Ellers består beplantningen hovedsagelig af mindre træer og buske.

### **Forurening**

En større del af området er forurennet fra tidligere virksomheder i området. Særligt renseriet på hjørnet af Allégade og Valseværksgade har medført en kraftig lokal forurening med opløsningsmidler, mens tidligere tiders kobbervalseværkvirksomhed har medført forurening med tungmetaller i hele området.

De mest forurenede områder vil komme til at ligge under vej- og parkeringsarealerne, og vil derfor blive belagt med fast belægning eller få et nyt lag muld øverst. En oprydning er derfor kun nødvendig i det omfang, det er nødvendigt at fjerne forurennet jord i anlægsfasen.

De områder, der skal bebygges og udlægges til opholdsarealer er mindre forurenede og kan givet nøjes med en mindre afrømning af det øverste jordlag og erstatning med nyt rent.

### **Det nye projekt**

Det nye projekt består af to væsentlige elementer. En ny plads i Valseværksgade. Og en ny bebyggelse langs nordsiden af pladsen.

### **Den nye plads**

Valseværksgade bliver omdannet til en plads. Formålet med dette er flere. Først og fremmest sikrer det en mere fremtrædende rolle for en af Frederiksværks større historiske bygninger – Skjoldborg, som nu vil kunne ses fra det nye torv i Nørregade – især om vinteren. Pladsen vil samtidig muliggøre en central legeplads. Der vil også blive et begrænset antal parkeringspladser på pladsen – cirka 25 stk.

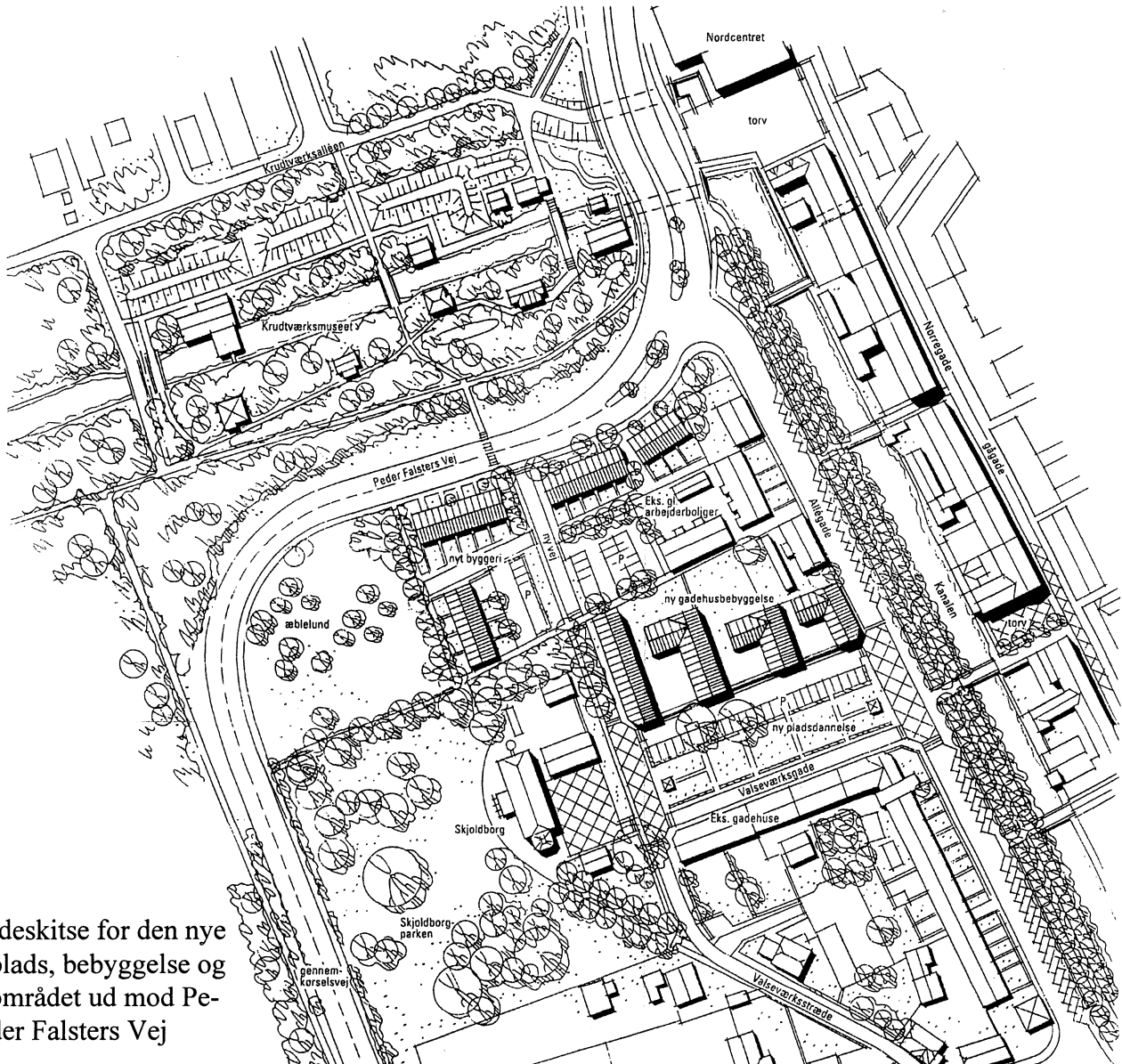
Pladsen vil blive en grøn plads, som vil være med til at fremhæve de grønne elementer i Skjoldborgparken og allétræerne i Allégade. Pladsen vil samtidig også forstærke det bybillede, der efterhånden præger Frederiksværk

meget: nemlig mange små og større pladsdannelse, og mange små grønne områder.

### Den nye bebyggelse

Langs nordsiden af den nye plads i Valseværksgade vil der blive opført en ny bebyg-

Ved at skifte fra facadehuse til gavlhuse på nordsiden af pladsen er der også lavet en god overgang til den mere spredte bebyggelse nord for området, hvor husenes bredde og længde er nemme at aflæse.



Ideskitse for den nye plads, bebyggelse og området ud mod Peder Falsters Vej

gelse. Bebyggelsen vil blive udformet som fire gavlhuse, hvoraf det ene vil ligge med facade ud mod Allégade og få en længde, der harmonerer med den øvrige bebyggelse i den nordlige del af Allégade.

De to vestligste vil kunne blive i to etager og få størrelser, der harmonerer med Skjoldborg. Mellem de enkelte gavlhuse vil der blive opført lave bygninger mod nord – henholdsvis en mur mod Valseværksgade, der forstærker fornemmelsen af en lukket plads.

### Andre elementer

Skjoldborg og pladsen foran det er et andet element i området, som vil få en hel anden og vigtig funktion nu. Skjoldborg vil danne den ene ende af den nye akse mellem Skjoldborg og Nørregade. En akse, som vil være med til at gøre midtbyen bredere og mere oplevelsesrig. Skjoldborg ligger ikke helt perfekt for denne akse og er heller ikke bygningsmæssigt tilpasset den – men den var jo heller ikke tænkt, da man i sin tid opførte Skjoldborg.



Bygningen har dog volumen nok til at kunne skabe den nødvendige afslutning på den nye akse.

Valseværksstræde vil få en ny rolle, da den skærer gennem pladsen mod vest og skaber forbindelse ud mod Peder Falsters Vej og en senere planlagt mindre bebyggelse der. Ved at skære gennem pladsen opnås også en naturlig afslutning på den meget offentlige plads i Valseværksgade, og den lidt mere intime offentlige plads omkring Skjoldborg.

## Lokalplanens retsvirkninger

### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der er gældende.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der er kommet indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der laves mindre ændringer af det forslaget.

Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringens start, bortfalder forslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel, udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Det gælder også, selv om det ikke er i overensstemmelse med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun ske ved at lave en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.



Perspektiv af den nye plads set fra broen over kanalen med Skjoldborg i baggrunden. Læg mærke til de nye gavlhuse

## Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelse og udenomsarealer i lokalplanområdet. Det er at sikre:

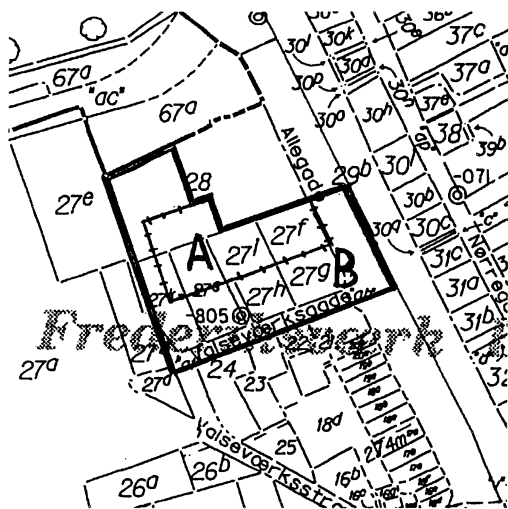
- 1.1 At sikre tilpasning af nybyggeri til den eksisterende karakteristiske bebyggelse og bebyggelsesstruktur.
- 1.2 At fastlægge retningslinier for placering og indretning af bebyggelse, parkeringspladser, hegning og opholdsarealer.
- 1.3 At sikre en god helhed i området, hvor de nye byggerier og anlæg spiller positivt sammen med de eksisterende.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Bygrunde:

Dele af 27a og 27b, 27c, del af 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27k og del af 28.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B.  
Område A omfatter 27f og dele af 27c, 27i, 27k og 28.  
Område B omfatter resten af lokalplanområdet.

### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Område A kan anvendes til bebyggelse, hvor der kan indrettes boliger, liberale erhverv som læge-, speciallæge- og tandlægeklinikker, kontorerhverv, IT-erhverv, mindre administrative erhverv og offentlige kontorer. Der kan også indrettes restauranter, kunstnerværksteder og mindre butikker i området. Området kan desuden anvendes til fællesanlæg for disse erhverv, herunder grønne udearealer, terrasser, stier og mindre småbygninger. Alle former for erhverv og værksteder må ikke medføre gener for naboerne.  
Boliger må ikke indrettes i stueetagen.

- 3.2 Område B kan anvendes til vej-, sti- og parkeringsarealer. Der kan desuden etableres mindre pladsanlæg til ophold samt legeplads og grønne anlæg.

### § 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Område A kan udstykkes i grundstørrelser på ned til 400 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Område B skal matrikulært tilpasses de ændrede vej- og pladsforløb i området. Idet dog vejen a-b og parkeringspladserne k (§§ 5.2 og 5.5) kan tillægges de enkelte ejendomme i område A.

### § 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vej-, sti- og parkeringsanlæg skal anlægges efter principperne vist på kort-

bilag 1 og 2.

- 5.2 Valseværksgade skal udlægges med en bredde på 7,7 meter. Vejen skal anlægges i asfalt med en kørebanebredde på 5,7 meter og med et fortov med fast belægning på 1,5 meter langs bygningerne. Langs det grønne areal i midten skal der være en grøn rabat på 0,5 meter.  
Vist på kortbilag 2 som strækningerne a-b og c-d.  
Mellem strækningen a-b og parkeringspladserne k skal der udlægges et 1,3 meter bredt manøvreareal med fast belægning.
- 5.3 Valseværksstræde skal udlægges med en bredde på 8 meter. Vejen skal anlægges i asfalt med en kørebanebredde på 6 meter og med et fortov med fast belægning på 1,5 meter langs bygningerne. Langs det grønne areal mod vest skal der være en grøn rabat på 0,5 meter.  
Vist på kortbilag 2 som strækningen e-f.
- 5.4 I begge ender af Valseværksgade skal der anlægges felter, der markerer pladsen på disse veje. Belægningen skal fremstå anderledes, så den synsmæssigt afviger fra asfalten.  
Vist på kortbilag 2 som f-g og h-i.
- 5.5 Der skal anlægges mindst 45 parkeringspladser, som vist på kortbilag 2. Mindst 21 skal placeres i område j og mindst 24 i område k langs Valseværksgades nordlige del.
- 5.6 Parkeringspladser skal forsynes med fast belægning.
- § 6 Ledningsforhold.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.
- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal fremføres i jorden.

**§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Bebyggelsen i område A skal placeres indenfor de på kortbilag 3 markerede byggefelter.  
Mindre småbygninger kan placeres andre steder i området – dog ikke op mod muren mod Valseværksgade.
- 7.2 Bebyggelsen i område A skal placeres med facade i skel mod vejen e-f og Allégade og med gavle i skel mod vejen a-b.
- 7.3 I område B kan der etableres en enkelt lille bygning på legepladsen.

**§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må ikke overstige 110.

Den reelle udnyttelsesmulighed kan dog vise sig at være mindre på grund af de fastlagte byggefelter og mulighederne for at bygge i højden.

Bebyggelsen består af fire gavlhuse, hvoraf de tre har sidebygninger. Markeret med henholdsvis I og II på Kortbilag 3.

- 8.2 De to østlige gavlhuse med sidebygninger må ikke have en større husdybde end 10 meter.  
De to vestlige gavlhuse med sidebygning må ikke have en større husdybde end 8,5 meter.
- 8.3 De to østlige gavlhuse med sidebygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage. Dog maksimalt 8,5 meter taghøjde.
- De to vestlige gavlhuse med sidebygning må ikke opføres med mere end to

- etager uden udnyttelig tagetage. Dog maksimalt 11,0 meter taghøjde.
- Øvrige bygninger må ikke være højere end 3,5 meter.
- 8.4 Gavlhusene og sidebygningerne skal have symmetriske saddeltage udformet efter samme principper som de øvrige huse i området – se også bilag 4. Taghældning skal være 45 grader.
- Tage skal belægges med røde uglaserede vingetegl.
- Tage på sidebygningerne kan dog helt eller delvis udføres med glas.
- Småbygninger kan forsynes med en anden tagform og med materialerne tegl, skiffer eller tagpap. Tage kan være i farverne rød, grå eller sort.
- Tage må ikke forsynes med valm.
- 8.5 De enkelte bygningers facader skal være teglstensmur, som er pudset, filtset eller sækkeskuret og malet i en gul nuance, der passer til den øvrige bebyggelse. Facaden skal indeholde karakteristiske elementer fra den omgivende bebyggelse som sokkel, gesimser, vinduesplaceringer og lignende.
- Sidebygningernes facader kan helt eller delvist være lavet af glas. Dog skal facaden mod nord være lavet som pudset og malet teglstensmur.
- Småbygninger kan opføres med facader af træ – der fremstår enten som naturtræ eller er malet i en gul eller grå nuance.
- 8.6 Døre skal være fyldningsdøre i ”gammel” stil, der passer til omgivelserne. Der må kun være et mindre vindue i dørens øverste fjerdedel.
- 8.7 Vinduer skal udformes som en- eller torammede sprossede vinduer med 3 henholdsvis 6 glas. Enkelte vinduer i facade mod gade kan udformes som små butiksvinduer.
- 8.8 Vinduer og døre skal være i træ og males hvide. På fyldningsdøre kan mindre partier dog males i andre dæmpede farver. For udformning af vinduer og døre er der et par eksempler på bilag 4.
- 8.9 Der må skiltes på bygningerne i område A i forbindelse med et erhverv. Skiltet skal være diskret – både i størrelse, typografi og farver og passe til bygningens arkitektur og farver. Skiltene skal placeres ved siden af hovedindgangen til erhvervet. Der må meget gerne opsættes fælleskilte. Skiltene skal enten være udformet som enkeltbogstaver direkte på muren eller tekst på en tynd metalgrå plade. Skilte på væggen må ikke belyses. Der kan også opsættes udhængsskilte udformet med en simpel tekst/ logo på en tynd metalgrå plade eller som et symbol lavet som silhuet. Udhængsskilte må belyses fra siden med spot. Der skal søges om al skiltning.
- 8.10 Der må opsættes radio-, TV, og parabolantennener på bygningerne. De må dog ikke placeres på facader eller tagflader mod vej og skal i øvrigt placeres så diskret som muligt.
- § 9 Ubebyggede arealer.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.
- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m. Hvis det af hensyn til forureningen bliver nødvendigt at lægges et ekstra lag muld ovenpå det eksisterende terræn,

- tæller dette lag ikke med i forbindelse med en yderligere terrænregulering.
- 9.2 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af kølbåde og uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 9.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.4 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.
- 9.5 Der må ikke opsættes fritstående skilte i lokalplanområdet. Undtaget herfra er mindre vejledende skilte, der skal udformes diskret i farver, størrelse og placering. Disse skilte skal stå i forbindelse med veje, stier eller parkeringspladser. Der skal søges om al skiltning.
- 9.6 Belysningsanlæg skal have parkagtig karakter, og udformes så lamperne passer til bymiljøet og giver en passende belysning.
- 9.7 Hegning  
Langs Valseværksgades nordside – i hullerne mellem gavlhusene skal der etableres en teglstensmur med en højde på 2 - 2,25 meter afsluttet med røde uglaserede vingetegl for oven. Disse vingetegl skal lede vandet ind på de enkelte grunde. Muren skal have samme farve og behandling som et eller begge gavlhusene, den støder op til. Der må etableres døre og en port i hver af disse mure. Døre og porte skal være af træ og i en farve, der passer til bygge-
- riet i øvrigt.  
Langs nord- og sydsiden af pladsen i Valseværksgade skal der etableres et levende hegn bestående af bøg eller avnbøg ud mod vejarealet. Hegnet må ikke blive over 1 meter højt, og må støttes af et 0,6 meter højt trådhegn.  
Langs Valseværksstrædes vestside skal der etableres et hegn, der enten kan være af bøg eller avnbøg eller stakit. Hegnet må ikke være højere end 1 meter. Stakittet skal være af træ, være udført som et traditionelt stakit med lodrette stave og være hvidmalet. Der skal være en indkørsel til Skjoldborgs forplads i dette hegn.  
Omkring parkeringspladsen længst mod nord skal der etableres et levende hegn, der ikke må være højere end 1 meter. Hegnet skal bestå af bøg eller avnbøg og må støttes af et op til 0,6 meter højt trådhegn.  
I område A skal der hegnes med levende hegn eller stakit efter samme retningslinier som for Valseværksstræde. Dog må levende hegn mod nabo være op til 1,5 meter højt. Internt i området kan der opsættes mindre læhegn af mere lukket karakter i op til 1,8 meters højde. Sådanne hegn skal være hvide.  
Eksempel på stakit kan ses på bilag 4.
- 9.8 Der skal etableres en legeplads på pladsen i Valseværksgade. Legepladsen skal være forsynet med legeredskaber, der har en mere "skulpturel" karakter og er forholdsvis store.
- 9.9 Belægninger  
Belægningerne i lokalplanområdet skal være af materialer, farver og dimensioner, der passer til bebyggelsen og miljøet.  
Pladsen i Valseværksgade skal hovedsageligt være lagt ud som græsplæne. Stier og mindre områder med fast belægning skal være belagt med mindre sten eller fliser.

**§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.7 og 04.16 for de områder, denne lokalplan omfatter.

**§ 11 Butikker.**

- 11.1 Bruttoetagearealer for butikker i område A må ikke være større end:  
100 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, 100 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker og 250 m<sup>2</sup> for servicefunktioner.

**§ 12 Forurening.**

- 12.1 Der skal foreligge en plan for oprensning og eller behandling af arealerne for at sikre mod skadevirkninger fra områdets forurening før et byggeri kan gå i gang.


**§ 13 Tilsyn og dispensation.**


- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 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 end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### **Vedtagelsespåtegning.**

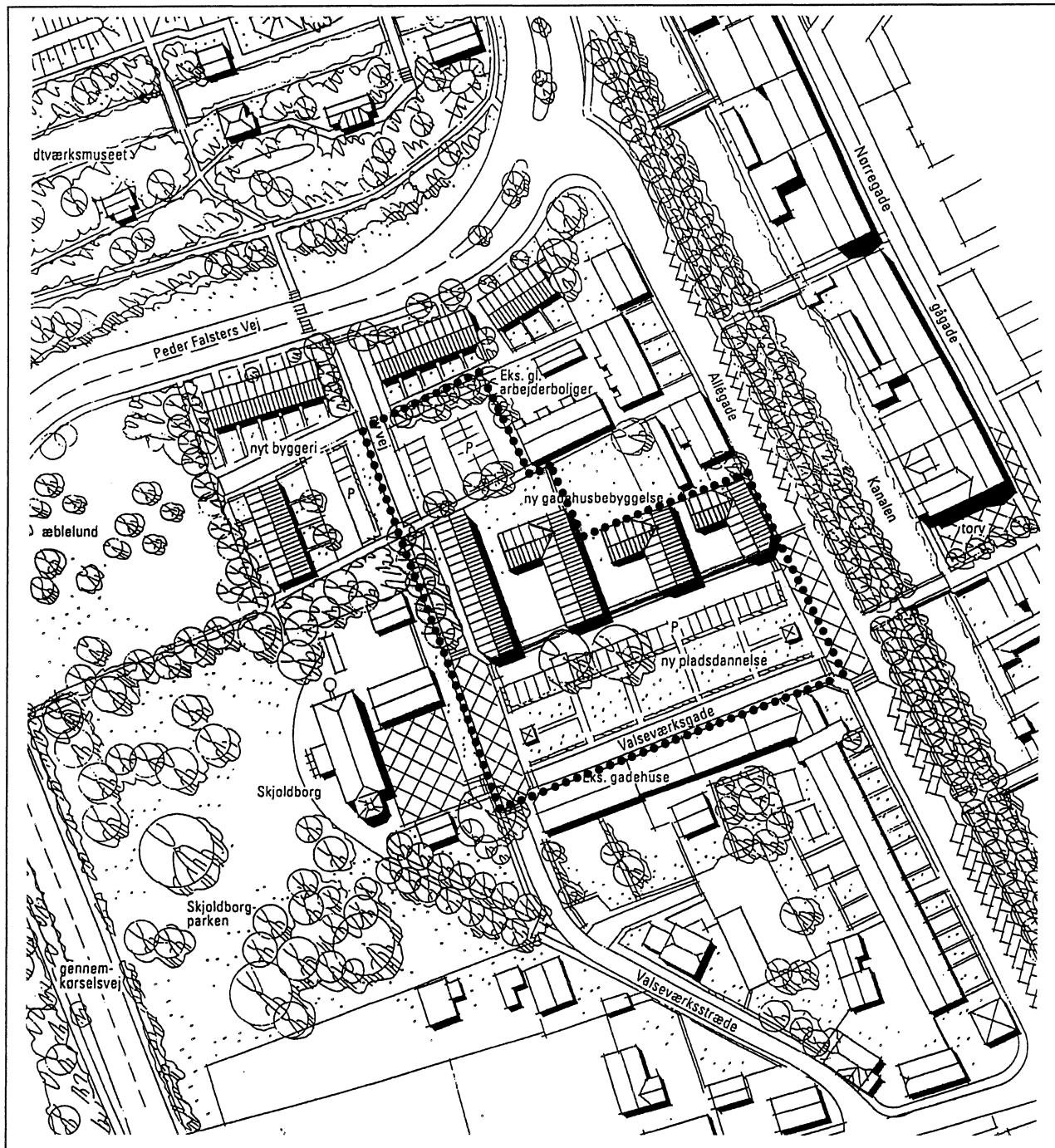
Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 18. juni 2002. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 26. juni til den 21. august 2002.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.40, af Frederiksværk Byråd den 8. oktober 2002.

  
\_\_\_\_\_  
Helge Friis  
borgmester

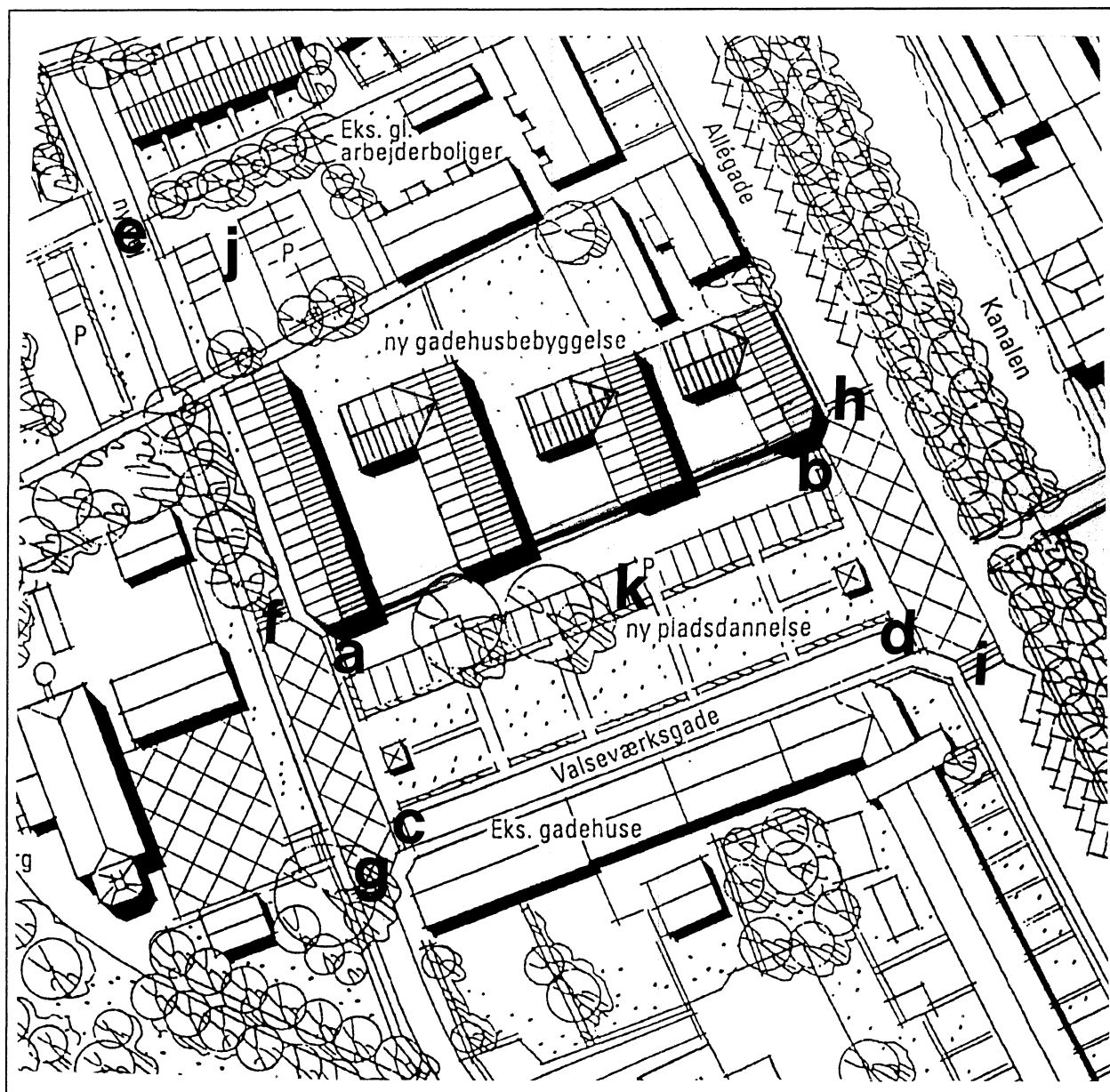
  
\_\_\_\_\_  
Michael Graatang  
kommunaldirektør





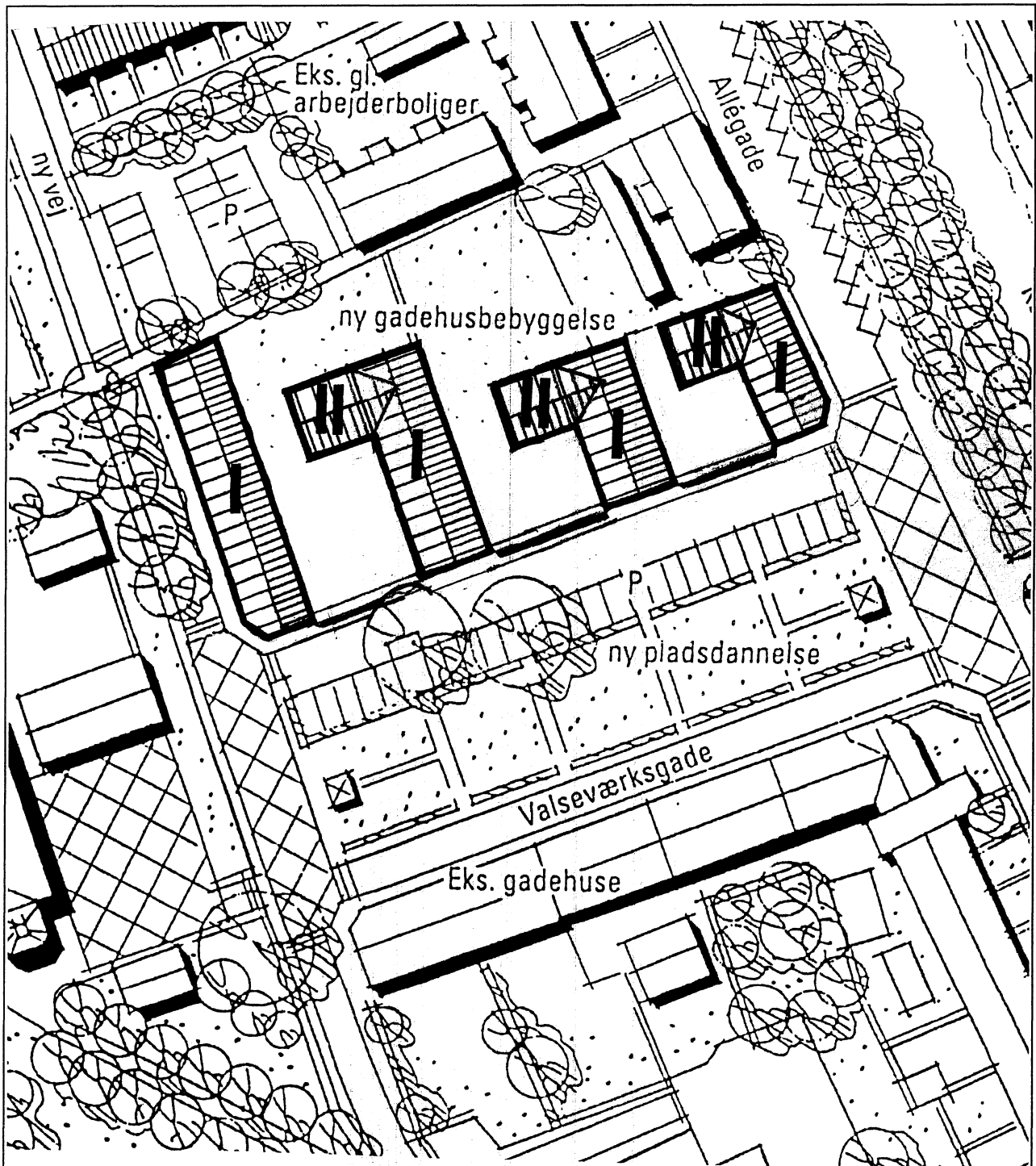
Kortbilag 1, Overordnet bebyggelses- og udnyttelsesplan samt lokalplangrænse

Ikke i mål



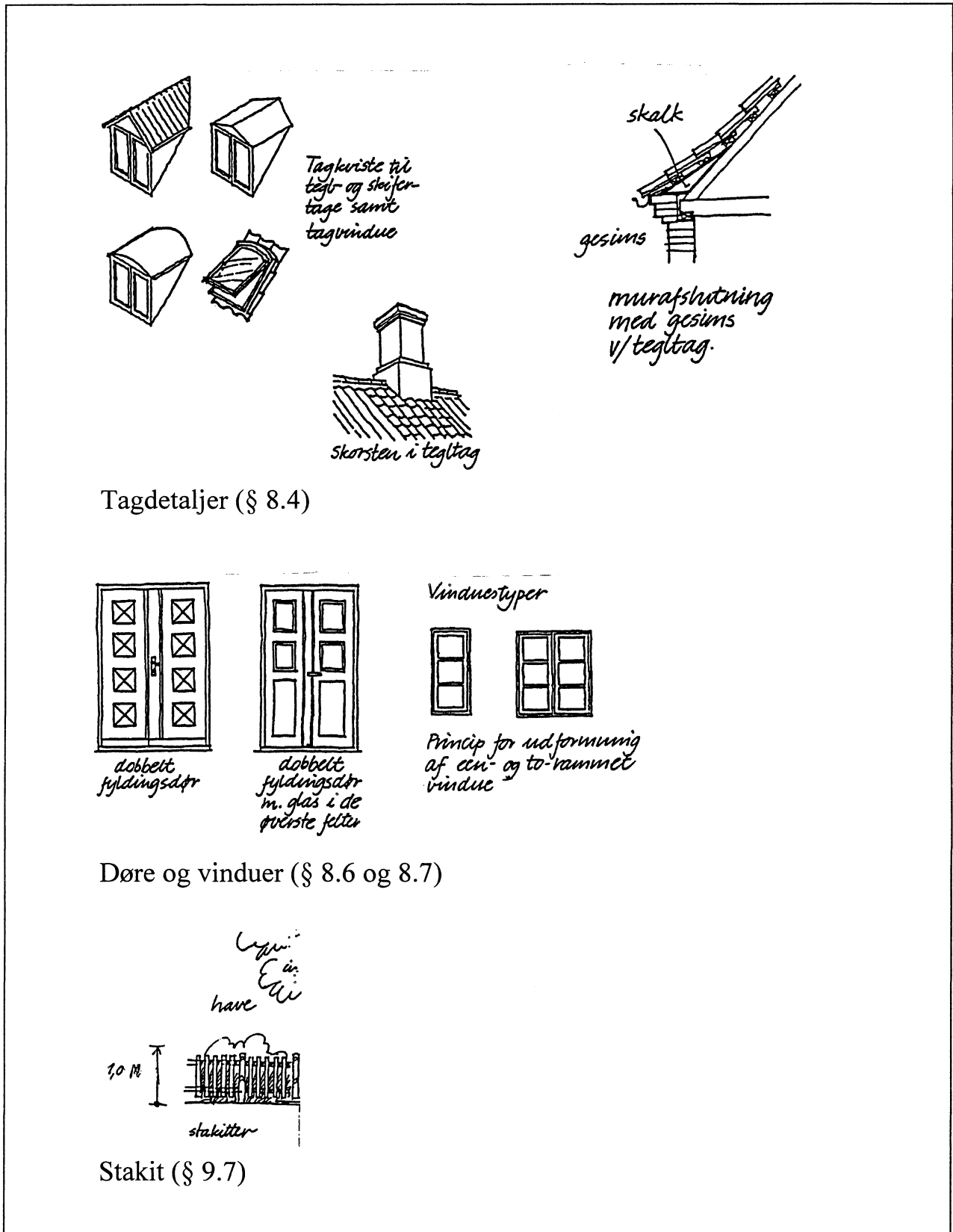
Kortbilag 2, Vej- og stiforhold

Ikke i mål



Kortbilag 3, Byggefelter

Ikke i mål



Bilag 4, Eksempler på bygningsdetaljer og stakit