

Lokalplan 04.52

For Nørregade – gågaden i Frederiksværk

Oktober 2004



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 350 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

Hvorfor laver vi en lokalplan?.....	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold.....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	6
Eksisterende forhold.....	7
Vision for Nørregade.....	8
Lokalplanens retsvirkninger	10
Bestemmelser	11
§ 1 Lokalplanens formål.....	11
§ 2 Lokalplanens område.....	11
§ 3 Områdets anvendelse.....	11
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Vej- og stiforhold.	12
§ 6 Ledningsforhold.	13
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	13
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	14
§ 9 Ubebyggede arealer.	17
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	19
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.....	19
§ 12 Tilsyn og dispensation.....	20
Vedtagelsespåtegning	21

Bilag

Kortbilag 1	Områdefægrænsning
Kortbilag 2	Anvendelse af facadebutikkerne
Kortbilag 3	Areal udlagt til gågade
Kortbilag 4	Stiforbindelser
Bilag 1	Udstilling af varer i Nørregade
Bilag 2	Eksempler (selvstændigt hæfte)

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 indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens baggrund

Frederiksværks handelsgade – Nørregade – reguleres i dag af en byplanvedtægt fra 1974. Den er på en lang række områder ikke længere tidssvarende. I 2002 blev der vedtaget en lokalplan for Nørregade, der alene regulerede de forretningstyper, der må etableres i facadebutikkerne. I den forbindelse blev det vedtaget, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan, der inddrog langt flere forhold, og som i sin helhed kunne afløse byplanvedtægten fra 1974 og lokalplanen fra 2002.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at skabe så gode udviklingsmuligheder for Nørregadeområdet som muligt. Men samtidig at sikre de værdier, der ligger i den eksisterende bygningsmasse og som er med til at give gaden sjæl og liv.

Lokalplanen skal også skabe rammer, der muliggør forbindelser fra Nørregade til skoven, kanalen og dermed gør gaden ”bredere” og mere oplevelsesrig.

Endelig skal lokalplanen stramme op på bestemmelserne om skiltning og facader med det formål at skabe kvalitet og gode værdioplevelser. Erfaringer viser, at jo højere kvalitet en handelsgades facader og skiltning har – jo mere positivt opfatter kunderne også oplevelsen af at færdes og handle i gaden.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række regler, der skal være i en lokalplan for området. For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

- ” a at områdets anvendelse bliver fastlagt til centerformål som for eksempel butikker, restauranter, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, fællesanlæg, grønne områder og lignende samt fremstillingsvirksomheder – der ikke medfører gener for omgivelserne – med tilknytning til butikkerne,
- b at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 110,
- c at bebyggelse ikke må opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage,
- d at tagkonstruktioner bliver udført som symmetriske saddeltage,
- e at stueetagen bliver reserveret til dagligvare- og udvalgswarebutikker og lignende publikumsrelaterede funktioner samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner,
- f at etager over stueetagen bliver reserveret til liberale erhverv, servicefunktioner, boliger og lignende,
- g at bruttoetagearealet for de enkelte butikker ikke må være større end: 1000 m² for dagligvarebutikker, 800 m² for udvalgswarebutikker og 800 m² for servicefunktioner, og
- h at områdets karakter med en blanding af høje og lave ejendomme og åbne arealer bliver bevaret både gennem områdets og bygningernes anvendelse og udseende.”

Desuden er der generelle bestemmelser om skiltning og butikker, som også gælder for Nørregade.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde II – idet den nordligste del dog ligger i område III. Det gør det muligt at udlægge arealer til blandt andet centerformål, etageboliger, lettere erhverv og visse former for tæt-lavt boligbyggeri. I den nordligste del er alle boligformer dog mulige.

Støjbestemmelserne har ingen betydning for anvendelsen af lokalplanområdet, da såvel den eksisterende som den fremtidige anvendelse falder ind under det, der er muligt.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 04.48 gælder for Nørregades facadebutikker. Den vil i sit hele blive afløst af nærværende lokalplan.

Partiel Byplanvedtægt

Byplanvedtægt 22 gælder for Nørregade. Den vil i sit hele blive afløst af nærværende lokalplan.

Deklarationer

Der er tinglyst enkelte deklarerationer i området om blandt andet kloakledninger og boliger i tagetager.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

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

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

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. Udviklingen 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 planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse.

Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

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

Lokalplanen er lavet efter 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 kystområderne 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 butiksforholdene. 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. Kanalen og dens brinker er dog beskyttet. Der kan derfor ikke umiddelbart foretages arbejder her uden tilladelse fra de relevante myndigheder.

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, § 27 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Nationalmuseet.

Eksisterende forhold

Nørregade er en af Frederiksværks ældste gader – de første huse i gaden blev bygget i årene lige efter 1760. De huse, der i dag ligger i Nørregade, er med enkelte undtagelser alle bygget efter 1870. Langt de fleste af disse huse har fra starten været indrettet til butiksføremål i et eller andet omfang.

Mange af husenes facader er dog blevet ændret gennem årene – porte er flyttet eller lukket, dørpartier er flyttet eller ombygget, butiksvinduer er ændret og i flere tilfælde er husenes oprindelige overflade ændret eller skjult.

Nogle af husene er ved disse ændringer blevet ombygget så omfattende, at de ikke længere er tro mod bygningernes arkitektur og konstruktion. Det kan for eksempel være Nørregade 15, hvor den bærende konstruktion i et stort traditionelt hus med murede vægge og tegltag er blevet skjult, så det ser ud som om huset hviler på en facade af glas mod Nørregade.

Der er i de senere år gjort en del ud af at renovere facader og skiltning. Flere huse har derved fået tilført en række af bygningernes oprindelige kvaliteter igen. Ikke at facaderne nødvendigvis skal være tro kopier af de oprindelige facader – men de skal være tro mod husets arkitektur.

En række huse bærer dog stadig præg af 1960'ernes og 1970'ernes modeelementer som faste baldakiner, facader skjult bag uhøvlede brædder, finerplader eller træbeton, store indvendigt belyste skiltekasser, store og farverige skilte uden hensyn til facadernes opdeling.

Sådanne facader opfattes i dag ikke længere som tidssvarende. Den meget pågående måde at sige "her er jeg" på og de mange forskellige virkemidler, der er brugt, udstråler ikke længere kvalitet.

Men Nørregade har også en "bagside" – nemlig siden til kanalen. Det er ret unikt for en gade, at baggårdene også er facade – for de er meget tydelige fra stien langs kanalen. Mange af baghusene er gamle, og er desuden opstået som knopskydning. Det har givet denne "anden" facade et meget charmerende look.



Bagsiden af Nørregade er for mange faktisk det første de ser, når de parkerer i Allégade og går over kanalen på en af de fem broer.

Disse broer er med til at give Nørregade noget af den bredde, den ellers mangler – og som i så kritisk grad mangler i den modsatte retning – op mod skoven.



Valseværksbroen ved det nye Torv midt i Nørregade

Nørregade er også kendetegnet ved de tre torve og pladser, som ligger på gaden. Nordtorvet med den spanske trappe ned til kanalen, torvet midt i med broen og vuet over mod Skjoldborg og pladsen overfor kirker ved kanalens forgrening. Disse pladser giver mulighed for at slappe af og opleve gadens liv, og måske en gang imellem lægge gulv til optræden, tombolaer og lignende.



Vision for Nørregade

Denne lokalplan skal fremme udviklingen af Nørregade i retning af en mere attraktiv og kvalitetsbevidst handlegade. Det opnås dog ikke alene gennem håndhævelse af denne lokalplan. For planen har først handlepligt i den situation, at en ny butik åbner, en ejendom får renoveret facaden, nybyggeri og lignende ændringer.

Det er derfor meget vigtigt for, at visionerne i planen kan blive gennemført, at alle involverede parter ikke opfatter lokalplanen som en begrænsning, men som en mulighed for at fremme en positiv udvikling.

Visionerne i planen er at skabe en gade, som er fyldt med positive oplevelser. Og kun positive oplevelser. For mange kunder i dag er det ikke kun et spørgsmål om at få overstået indkøbene hurtigt og effektivt, når det gælder udvalgsvarer. Det er også et spørgsmål om at få en god oplevelse – at blive inspireret og komme i godt humør.

Disse gode oplevelser starter med den måde, man kommer til Nørregade på. Her giver stierne fra Allégade via broerne over kanalen allerede gode oplevelser. Men tilsvarende gode oplevelser kan opnås ved at skabe stiforbindelser op til skoven, således at kunder fra Skovbakken og Magleblæk kan gå via stierne i skoven og direkte ned i Nørregade via hyggelige passager, hvor man også får set Nørregade fra en anden side.

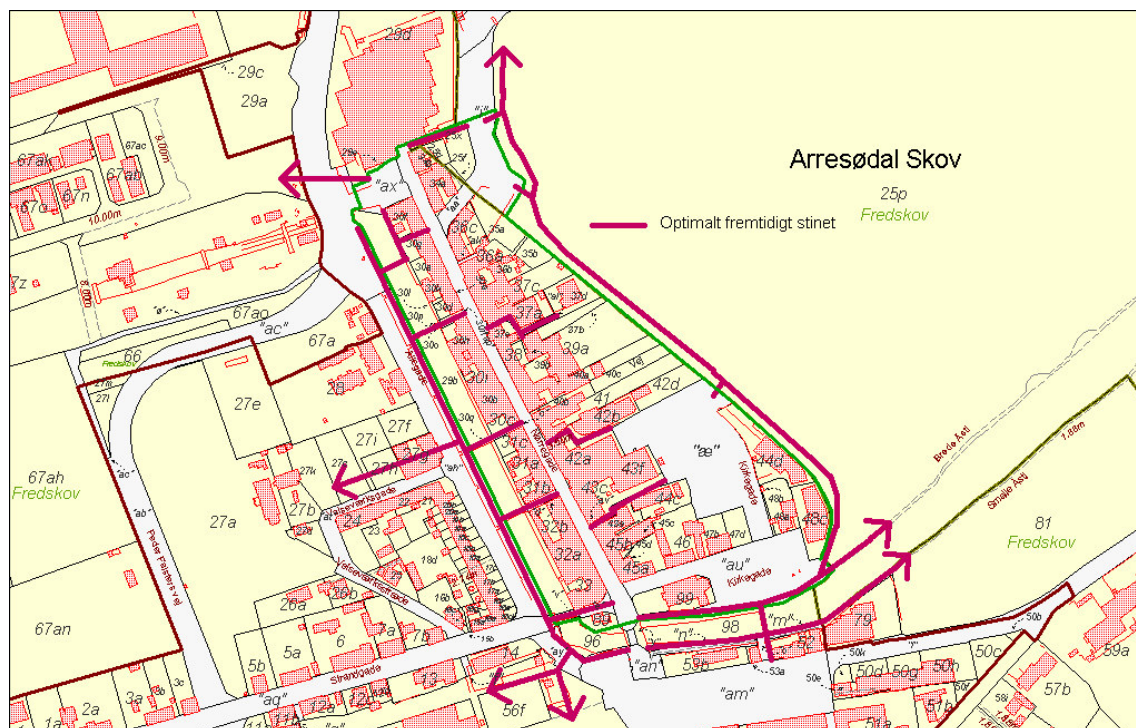
Oplevelserne fortsætter i Nørregade, hvor butiksfacader, de udstillede varer, skilte og gadens andre elementer går op i en højere enhed fyldt med gode oplevelser, variation og kvalitet.

Nørregades tre pladser, ved Nordcenteret, ved kirken og midt i gaden, er med til at give variation og nærhed til kanalen. Fra det nye torv midt i Nørregade er der samtidigt skabt en forbindelse ned mod Skjoldborg i lokalplan 04.40. Det er med til at give Nørregade en bredde, som sammen med en række af de baggårdsbutikker, der er på gadens østside, skal være med til at ændre Nørregade fra kun at være en 300 meter lang gade med butikker på begge sider til at være et mylder af spændende oplevelser, som slynger sig ind i de ofte meget spændende og hyggelige baggårde og går på kryds og tværs af gaden.

Til sidst skal de gode oplevelser slutte i de enkelte butikker, men her hører lokalplanens mulighed for at lave regler op. Så det er op til de enkelte butikker at udvikle og skabe disse gode oplevelser. Der findes allerede mange gode oplevelser, og de skal være grundlaget for den fortsatte udvikling.

Så lad Nørregade gå i spidsen for at opfylde visionen:

Kanalbyen med gode oplevelser



En ide om et fremtidigt stinet for Nørregadeområdet.

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 gælder.

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 kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt.

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 er startet, falder forslaget bort.

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 lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens 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 dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis et projekt skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves 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.

Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for lokalplanområdet. Det er:

- 1.1 At skabe rammerne for en udvikling af Nørregade, der kan være med til at sikre gadens fortsatte status som handelsgade og gågade.
- 1.2 At skabe mulighed for bedre og mere synlige forbindelser fra gaden til kanalen og skoven.
- 1.3 At opstille regler for skiltning – såvel fritstående som på bygningerne.
- 1.4 At sikre at der ved ændringer på facaderne tages hensyn til bygningernes arkitektur og konstruktion.
- 1.5 At regulere anvendelsesmulighederne for facadebutikkernes stueetage, så bestemte typer erhverv og forretninger ikke kan etableres.
- 1.6 At sikre, at boliger ikke kan opføres eller indrettes i stueetagen i hele området.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Bygrunde: 29b, 30a, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30k, 30l, 30n, 30p, 30q, 31a, 31b, 31c, 32a, 32b, 33, 34a, 34b, 35a, 35b, 36a, 36b, 36c, 37a, 37b, 37c, 37d, 37e, 38, 39a, 39b, 40a, 40b, 40c, 41, 42a, 42b, 42d, 43a, 43c, 43f, 44c, 44d, 45a, 45b, 45c, 45d, 46, 47b, 47d, 48a, 48b, 48c, 89 og 99, følgende matrikelnumre af Arresødal Hovedgård, Vinderød: 25f, 25g og 25x
Desuden vejarealerne i Nørregade, Kirkegade og Pottemagerbakken.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, Be.l..
Område A omfatter 30a, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30k, 30l, 30n, 30p, 30q, 31a, 31b, 31c, 32a, 32b, 33, 34a, 34b, 36c, 37e, 38 og 45a og dele af : 35a, 36a, 36b, 37c, 37d, 39a, 40a, 40b, 41, 42a, 43a, 43c, 45b og 89
Område B omfatter de øvrige ejendomme.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Begge områder:
Områdets kan anvendes til centerformål. Det kan for eksempel være butikker, restauranter, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, fællesanlæg, parkering, grønne områder og lignende samt mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til en butik, når virksomheden ikke med-

fører gener for omgivelserne, som gå ud over det forventelige i et centerområde.

3.2 Lokaler i stueetagen må kun anvendes til dagligvare- og udvalgs varebutikker og lignende publikumsrelaterede funktioner samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner. Lokaler i baghusenes stueetager kan desuden anvendes til lager og administration til nogle af ovennævnte butikker og erhverv.

3.3 Lokaler over stueetagen må også anvendes til liberale erhverv, servicefunktioner, boliger og lignende.

3.4 Byrådet skal i alle tilfælde give tilladelse til anvendelse af gadearealet til udstilling, handel (stadepladser), tombolaer, optræden og lignende.

Generelt kan butikkerne anvende arealet ud for deres facade som nævnt i § 5.3 og 5.4. Øvrige arealer, herunder især de tre pladser, Nordtorvet, pladsen overfor kirken og midt i Nørregade kan anvendes til midlertidige stadepladser, serveringsarealer i forbindelse med en restaurant, café eller lignende, tombolaer, optræden og lignende.

I tilfælde, hvor andre myndigheder også skal give tilladelse, skal disse tilladelser sendes med. Reelt sendes ansøgningen til Frederiksværk Kommune, som også fører tilsyn og håndhæver reglerne om anvendelsen af gadearealerne. Der henvises i øvrigt til det gældende gågaderegulativ for Frederiksværk Kommune.

Formålet med disse regler er at skabe mere liv i gågaden og på pladserne.¹

3.5 Område A:

På kortbilag 2 er angivet, hvilke dele af Nørregade, Pottemagerbakken, Kirkegade, Nordtorvet, Brotorvet og tilstødende stier og pladser, hvor høje kældre og lokaler beliggende i stueetagen i bygninger med facade ud mod disse gader og pladser ikke må indrettes eller anvendes til følgende former for butikker eller erhverv:

Pengeinstitutter, ejendomsmæglere og boligbutikker, kreditforeninger, forsikringsselskaber, fagforeningskontorer, boliger, spillehaller, fremstillingsvirksomhed i tilknytning til en butik, lagerfaciliteter, liberale erhverv som for eksempel advokatkontor, lægepraksis og lignende samt parkering. Dog må dagligvarebutikker som bagere og slagtere godt have fremstillingsvirksomhed i disse lokaler.

Formålet er at søge at skabe så levende et gaderum som muligt uden de lidt mere "døde" facader, som ofte præger de her nævnte erhverv.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 Der skal ved udstykning tages hensyn til områdets karakter som tæt bebygget centerområde.

I praksis betyder det, at der kan tillades mindre grunde i de tættest bebyggede dele, hvis hensigtsmæssig vejadgang og udnyttelsesmulighed kan opnås.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 De på kortbilag 3 markerede arealer er udlagt som gågade.

¹ Bemærkninger til bestemmelserne er skrevet med kursiv.

- 5.2 Der udlægges areal til de på kortbilag 4 viste stiforbindelser i en bredde af mindst 2,5 meter. Stiernes nøjagtige placering skal – i de tilfælde, hvor stierne ikke allerede er udlagt – vurderes i hvert enkelt tilfælde, når stien etableres.

Formålet er at bevare stiforbindelserne mellem Nørregade og Allégade samt at skabe nye stiforbindelser mellem Nørregade og skoven. For de sidste stier er det først og fremmest forbindelserne, der er vigtige – ikke den nøjagtige placering.

- 5.3 På bilag 1 er vist, hvilke arealer i Nørregade, der må anvendes til udstilling af varer. Arealer ud for døre og porte samt omkring brandhaner og lignende må ikke anvendes til udstilling.

- 5.4 Udstillingsarealerne på Nørregade må kun anvendes til varer, der er pakket ud*. Udstillingsarealerne må ikke anvendes til meget store varer, som for eksempel store ruller med gulvtæpper, store hårde hvidevarer, større møbler og lignende. Udstillingsarealerne skal primært anvendes til at udstille eksempler på butikkens varesortiment, og ikke store mængder af den samme vare eller store ”rode”kasser. Udstillingsarealerne må ikke bruges til at opbevare varer som, hvis de ikke stod på gaden, ville gøre det svært eller umuligt for kunderne at komme rundt i butikken.

Udstillingsarealerne skal således anvendes, så de udstillede varer virker indbydende for kunderne og giver en spændende og afvekslende oplevelse. De skal være butikkernes blikfang – ikke skraldespand.

Udstillingsarealerne må kun anvendes i butikkernes/ erhvervenes åbningstid.

Der har været eksempler på butikker, der f.eks. har udstillet hårde hvidevarer indpakket i plast, flamingo og træramme eller varer udstillet i pap og plast på paller. Det er hverken pænt, kundevenligt eller inspirerende. Gaderummet er ikke et lager, men et færdselsareal med et mindre udstillingsvindue.

Tilsvarende hører meget store varer ikke hjemme i gågaden, da de virker for voldsomme i det forholdsvis lille gaderum. Endelig virker det ikke inspirerende, hvis der er udstillet/opbevaret store mængder af den samme vare på gaden.

** Ved ”pakket ud” forstås af forsendelsesembalagen –altså ikke nødvendigvis hver enkelt genstands egen indpakning, hvis varerne også typisk udstilles i denne i butikkerne.*

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

Delområde A

- 7.1 Bebyggelse skal opføres med facade i skel mod vej langs Nørregade, Kirkegade og Pottema-gerbakken.

Det er vigtigt at bebyggelsens facadelinie ligger i vejskel for at fastholde gadepræget og byens nærvær.

- 7.2 Bebyggelse må opføres med facade i skel langs kanalen. Dog skal mindst 40% af en ejendoms skel mod kanalen friholdes for bebyggelse i en zone på 5 meter fra skel mod kanalen.

Derved sikres den vekselvirkning af bebyggelse helt ud til kanalkanten og åbne baghaver, som er med til at give kanalmiljøet værdi.

- 7.3 Baghuse på begge sider af Nørregade skal tilstræbes placeret, så de giver en stor afveksling i bebyggelsesforløbet.

Formålet er at bevare og udbygge den charme, som de meget afvekslende gård- og baghusmiljøer har.

- 7.4 Pladserne på matr.nr. 30c og vejarealet må ikke anvendes til bebyggelse. Undtaget er små pavillonbygninger eller midlertidige bygninger, der betjener pladsen.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Nogle bestemmelser forholder sig til ejendommens arkitektur og konstruktion, og er derfor ret åbne for en vurdering af, hvad der er "pænt" og hvad der er "grimt". De er derfor ikke helt så retningsgivende som de mere præcise bestemmelser som for eksempel: Bebyggelse med facade mod Nørregade skal opføres i mindst 2 etager.

Det er dog Byrådets vurdering, at det ikke er muligt at præcisere bestemmelserne mere uden samtidig at fjerne den frihedsgrad, der ligger i dem.

- 8.1 Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end: 1000 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgsvarebutikker og servicefunktioner.

I visse tilfælde kan Byrådet dog give dispensation til større butikker, hvis det vurderes, at butikken vil være med til at udvikle og forbedre Nørregade som handelsgade.

- 8.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke være større end 110.

Ved en genopførsel efter brand eller anden udefrakommende ødelæggelse kan bygningen genopføres i oprindelig størrelse uanset, at bebyggelsesprocenten bliver over 110.

I visse tilfælde er det måske ikke muligt at nå op på 110, da andre forhold kan gøre sig gældende.

- 8.3 På ejendomme, hvor der opføres eller indrettes boliger eller boliger og erhverv, skal der være udendørs opholdsarealer svarende til 40 % af ejendommens grundareal.

- 8.4 På ejendomme, hvor der alene opføres eller indrettes butikker eller erhverv, skal der være udendørs opholdsarealer svarende til 20 % af ejendommens grundareal.

- 8.5 *Bygningshøjder:*

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, dog maksimalt 10 meter.

Bebyggelse med facade mod Nørregade skal opføres i mindst 2 etager.

Bebyggelse med facade eller gavl mod kanalen må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage, dog maksimalt 8,5 meter.

Ved en genopførsel efter brand eller anden udefrakommende ødelæggelse kan bygningen genopføres i oprindelig højde uanset, at bygningen bliver højere end ovenfor tilladt.

8.6 *Tagkonstruktioner:*

Tagkonstruktioner skal udformes som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 35 og 55 grader.

Tage må ikke udføres med valm.

Andre tagkonstruktioner og taghældninger kan anvendes på mindre bygningsdele, hvor en tilbygning får tag som den eksisterende bygning eller småbygninger på under 25 m², samt ved en genopførsel efter brand eller lignende.

8.7 *Tagmaterialer:*

Som tagbelægning må kun anvendes tegl, betontagsten i røde, gule, brune, grå og sorte nuancer samt skiffer og eternitskiffer i grå og sorte nuancer.

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Andre tagmaterialer kan anvendes på mindre bygningsdele som kviste og lignende samt på småbygninger på under 25 m².

8.8 *Bygningsfacader:*

Se bilag 2 for eksempler på facader.

Bygningernes facader mod Nørregade, Pottemagerbakken og Kirkegade skal fremstå i materialer og arkitektur, der tager hensyn til ejendommens konstruktion, historie og omgivelser – og derigennem udstråler kvalitet.

Facadernes udformning skal udgøre en helhed fra sokkel til tag.

Der skal i videst muligt omfang være murpiller ved gavle og mellem vinduesfag og ved døre og porte.

Murpillerne skal i farve og behandling fremstå som en del af den samlede bygning.

Ved ombygninger og facadeændringer skal manglende murpiller genskabes for at sikre facadens rytme.

Bygningernes facader må fremstå i blank mur eller som pudset, vandskuret eller på lignende måde behandlet mur.

Blank mur skal fremstå i røde nuancer, mens mure, der er vandskuret eller på lignende måde behandlet skal fremstå i farver og nuancer, der passer til den enkelte bygning og passer til helheden i gaden.

Farvevalget er ret åbent, da det er med til at skabe variation i gaden. Samtidig er der mange eksempler på, at facader kan være såvel hvide, gule, røde, blå og grønne og stadig passe ind i helheden.

Sokler, solbænke, karme, gesimser og diverse pyntebånd skal primært fremstå som pudsede dele, gerne i en afvigende nuance i forhold til resten af facaden.

Facadebeklædning med f.eks. træpaneler, eternit og lignende er ikke tilladt.

8.9 *Vinduer:*

Butiksvinduer skal i størrelse tilpasses facadens naturlige (oprindelige) opdeling på fag og have en højde, der passer til bygningens proportioner.

Det er dog ikke nødvendigt at føre huset tilbage til den oprindelige tilstand ved en facaderenovering. Facaden og vinduerne skal blot virke harmoniske i forhold til ejendommen.

Vinduer skal have rammer af malet træ eller fremstå i oliebehandlet træ.

Vinduer i øvrigt skal være sprossevinduer, der i stil passer til bygningen.

Vinduesrammene skal være malet i en for bygningen passende farve.

- 8.10 Facadeudsmykning så som gesimser, små tårne, kviste, dør- og vinduesindramning, ornamenteringen, sandstensfriser og lignende skal bevares og genskabes i det omfang, det er muligt ved facaderenoveringer.

Ved facaderenoveringer og nybyggeri må disse detaljer gerne gives et moderne look, der er tilpasset bygningens overordnede design.

- 8.11 Tilbygninger skal tilpasses den eksisterende bebyggelse for så vidt angår materialer, farver og arkitektur.

- 8.12 *Skiltning på bygninger:*

Se bilag 2 for eksempler.

a) Som udgangspunkt skal al skiltning på en bygning være af høj kvalitet og i sin farve, form og størrelse tage hensyn til bygningen arkitektur, materialer og farver.

b) Skiltning til hver enkelt butik skal have et ensartet grundlag, for at skabe ro og kvalitet.

c) Skilte skal opsættes på facaden under hensyn til placeringen af butiksvinduer, døre og mursøjler/ partier.

Skilte skal som udgangspunkt placeres på facaden ud for den etage, hvor butikken/ erhvervet er. Og de enkelte skilte må ikke være sammenhængende over hele facadens længde.

d) Skilte skal være udformet som løse bogstaver opsat direkte på facaden. Skilte, der skal belyses, skal belyses med spot (som skal være udformet diskret) eller være belyst indirekte bagfra (f.eks. ved enkeltbogstaver).

e) Skilte må ikke udformes som lyskasser – altså med belysningen gemt inde i skiltet. *Sådanne skilte bliver meget tykke – og virker derfor meget dominerende på facaden.*

f) Udhængsskilte skal udformes som en plade med tekst og eller logo hængende i en udlægger. Sådanne skilte kan være belyst med spot (som skal være udformet diskret).

Udhængsskilte må ikke sidde højere på bygningerne end mellem stueetagen og første sal.

Skiltets underside skal dog være mindst 2,3 meter over terræn.

Yderkanten af skiltet skal være mindst 0,5 meter fra fortovskantens lodrette flugt. I Nørregade måles fra afløbsrenden, se bilag 1.

Der må som udgangspunkt kun være et udhængsskilt pr. butik.

g) Der må kun skiltes på de bygninger eller facadedele, der tilhører den enkelte butik.

- h) Der må ikke skiltes mod kanalen.
- i) Skiltning må kun opsættes på egne bygninger.
- j) Der må ikke reklameres for produkter eller varer, der er butikken uvedkommende.
- k) Skiltning må ikke dække over væsentlige bygningsdetaljer.
- l) Vinduer må kun i begrænset omfang klæbes til med reklamer, skilte eller folie. Vinduer må ikke blændes.
- m) Skiltning og reklamering på murpiller må kun finde sted i begrænset omfang og fortrinsvis omkring butiksdøre.
- o) Kædebutikkers skiltning skal i størst muligt omfang tilpasses bestemmelserne i § 8.12.
Formålet er ikke at en butikskæde skal lave et nyt design til Frederiksværk, men at kædens design tilpasses mest muligt. Der findes mange eksempler på dette i dag, For eksempel har Netto tilpasset sit design mange steder.
- p) Der skal søges om tilladelse til al skiltning hos Frederiksværk Kommune.

8.13 *Markiser og baldakiner:*

Der må opsættes markiser over butiksvinduerne i facaderne mod Nørregade og Pottemagerbakken. Markiserne må enten kun dække vinduerne og således ikke passere forbi mursøjler og gadedøre (dog gerne butiksdøre) eller de skal være i den fulde butiksfacadelængde.

Markiserne må, når der er rullet ind, ikke virke dominerende på facaden. For eksempel skal kassen, markisen rulles ind i, have en farve, facon og størrelse, der passer til bygningens facade.

Markiserne må ikke have noget punkt, der hænger lavere end 2,3 meter over belægningen på gaden.

Der må ikke opsættes baldakiner på bygningerne.

8.14 Der må ikke opsættes antenner og paraboler på facaderne ud mod Nørregade, Pottemagerbakken og Kirkegade, mod de på kortbilag 4 viste stier samt mod kanalen.

8.15 Ved nybyggeri på matr.nr. 89, gælder der udover ovenstående bestemmelser følgende:

Byggeri må kun opføres i en etage uden udnyttelig tagetage over gadeterræn. Der må gerne bygges en kælder med hel eller delvis fri facade mod kanalen.

Byggeriet skal i materialer og design tilpasses beliggenheden på den meget markante placering ud mod kanalen. *Byggeriet kan inspireres af hængepilene, vandet og broen.*

Der må ikke være fladt tag.

De store og karakteristiske piletræer skal søges bevaret som en del af miljøet.

§ 9 **Ubebyggede arealer.**

(Haver, fællesarealer med mere)

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
På de østligste ejendomme op mod skoven kan der tillades større reguleringer og tættere på skel. Det skal dog altid ske på baggrund af et konkret projekt, hvor fordele og ulemper skal vurderes af Byrådet.
- 9.2 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af kølbåde og uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 9.3 Parkering for beboere skal primært ske på egen ejendom.
Parkering for ansatte skal om muligt ske på den ejendom, hvor erhvervet/ butikken ligger.
Der må ikke parkeres på de på kortbilag 3 med blåt viste arealer.
- 9.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omkringboende eller besøgende (kunder).
- 9.5 Varer, der udstilles på Nørregade, skal være arrangeret i passende til formålet egnede udstillingsstativer eller lignende, som skal have et ensartet design.
Der kan altså ikke bruges et tilfældigt sammenskrab af "hvad vi har", paller og lignende.
- 9.6 I forbindelse med cafeer, restauranter eller lignende, der har servering på gader, pladser eller baggårde, skal stole, borde, affaldsstativer og lignende have en høj kvalitet. Typisk vil det være møbler af metal, glas og træ.
Formstøbte plastmøbler er ikke tilladt.
Steder, der i dag anvender plastmøbler, kan fortsat anvende disse, til de er slidt op.
Formålet er at give gaderummet en højere kvalitet gennem anvendelsen af møbler lavet af solide naturmaterialer og med et pænere design.
- 9.7 Fast gadeinventar som bænke, affaldsstativer, hegn, skiltstandere og lignende skal have et design og fremstå i materialer og farver, der udstråler kvalitet og passer til omgivelserne.
- 9.8 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene ud mod kanalen.
- 9.9 *Fritstående skiltning:*
- a) Som udgangspunkt skal al skiltning i forbindelse med en butik/ erhverv være af høj kvalitet og i sin farve, form og størrelse tage hensyn til butikkens facade og omgivelserne.
 - b) Skiltning til hver enkelt butik skal have et ensartet grundlag, for at skabe ro og kvalitet.
 - c) Skiltningen må kun være fremme, når butikken/ erhvervet har åbent.
 - d) Der må ikke skiltes på arealerne langs kanalen.
- 9.10 Arealerne ud mod kanalen må ikke anvendes til vareudstilling eller som lager for varer, der er synlige fra kanalen eller Allégade.
- 9.11 Arealerne ud mod kanalen må anvendes til udendørs servering i forbindelse med cafeer og spisesteder. Arealerne skal gives en intim atmosfære, hvor det unikke baggårds- og kanalmiljø

er det bærende.

Der må ikke skiltes, reklameres eller i øvrigt anvendes farvestrålende parasoller og lignende i forbindelse med disse arealer.

Formålet er at skabe hyggelige intime cafe- og restaurantmiljøer, som er unikke for Frederiksværk. Sidde og spise en lun sommeraften med udsigt over kanalen – det giver en sydlandsk stemning.

- 9.12 Der må etableres stier, reposer og lignende langs kanalen i et niveau, der er lavere end de nuværende brinker.

Specielt i forbindelse med torvet overfor Valseværksgade, må der etableres en repos nede ved vandet for at skabe nærhed til dette element.

Formålet er at skabe forbindelse til vandet og gøre det en aktiv medspiller.

Etablering af sådanne stier eller reposer er afhængig af de nødvendige tilladelser fra skovvæsenet og relevante myndigheder.

- 9.13 *Hegn:*

Hegn kan både ske med levende hegn eller faste hegn.

Faste hegn skal udføres i et design, størrelse og med materialer, der udstråler kvalitet og sammenhæng med omgivelserne.

Især hegn mod offentlige arealer skal have en høj kvalitet, mens hegn i naboskel mellem haverne kan have en lavere kvalitet.

Faste hegn kan udføres som blank mur eller pudset, vandskuret eller på lignende måde behandlet mur, holdt i de samme materialer og farver som bygningerne på ejendommen.

Faste hegn kan udføres som smedjærnshegn holdt i mørke grønne, grå eller sorte farver, som lavt stakit eller plankeværk malet eller olieret i mørke farver.

Levende hegn skal udføres med vækster, der harmonerer godt med omgivelserne.

Mod offentlige arealer er det for eksempel bøg, avnbøg, blomstrende buske, og lignende, men for eksempel ikke liguster, nåletræer, berberis og lignende. Levende hegn i naboskel må udføres med de vækster naboerne kan blive enige med.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.48 og Partiel Byplanvedtægt nr. 22.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 11.1 I forbindelse med anlæg og lignende i forbindelse med kanalen vil Skov- og Naturstyrelsen ofte skulle høres.
- 11.2 I en række sammenhænge kan det også være nødvendigt med tilladelse fra fredningsmyndigheden.
- 11.3 Frederiksværk Kommunes gågaderegulativ skal overholdes i det omfang, forholdet ikke er reguleret af denne lokalplan.


§ 12 Tilsyn og dispensation.

- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 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.

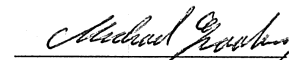
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 17. februar 2004. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 3. marts til den 28. april.

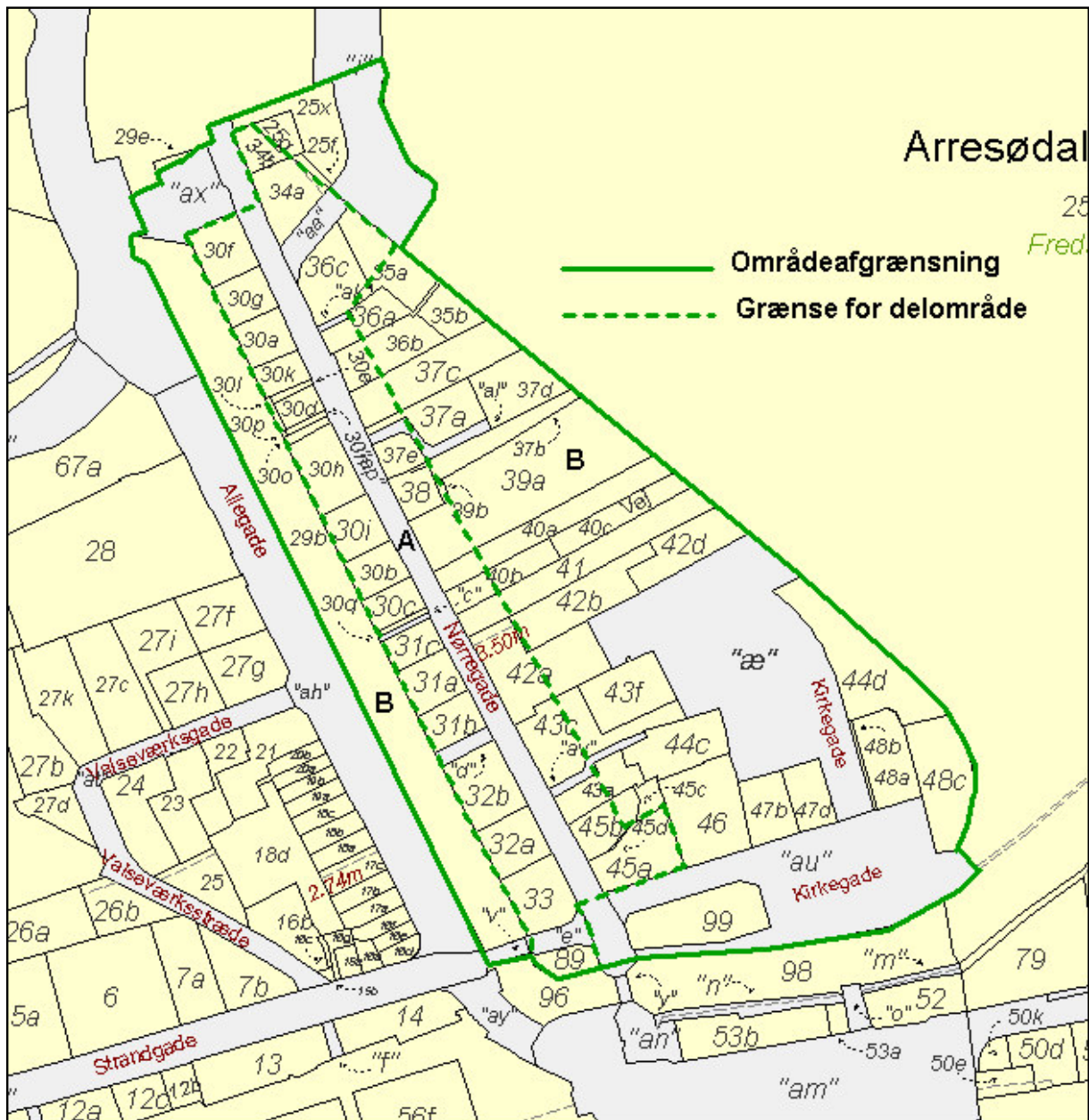
Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.52, af Frederiksværk Byråd den 5. oktober 2004.




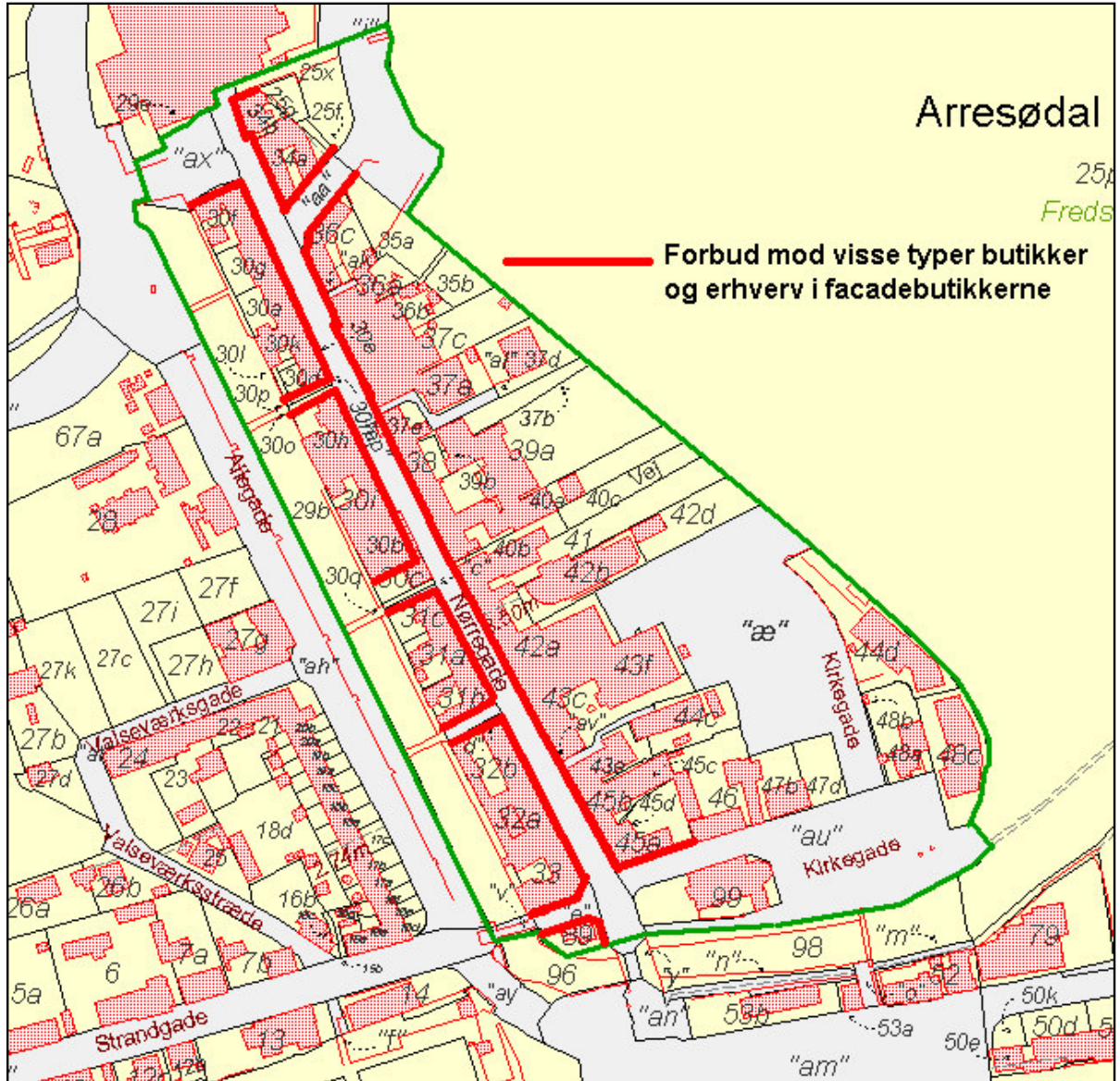
Helge Friis
borgmester




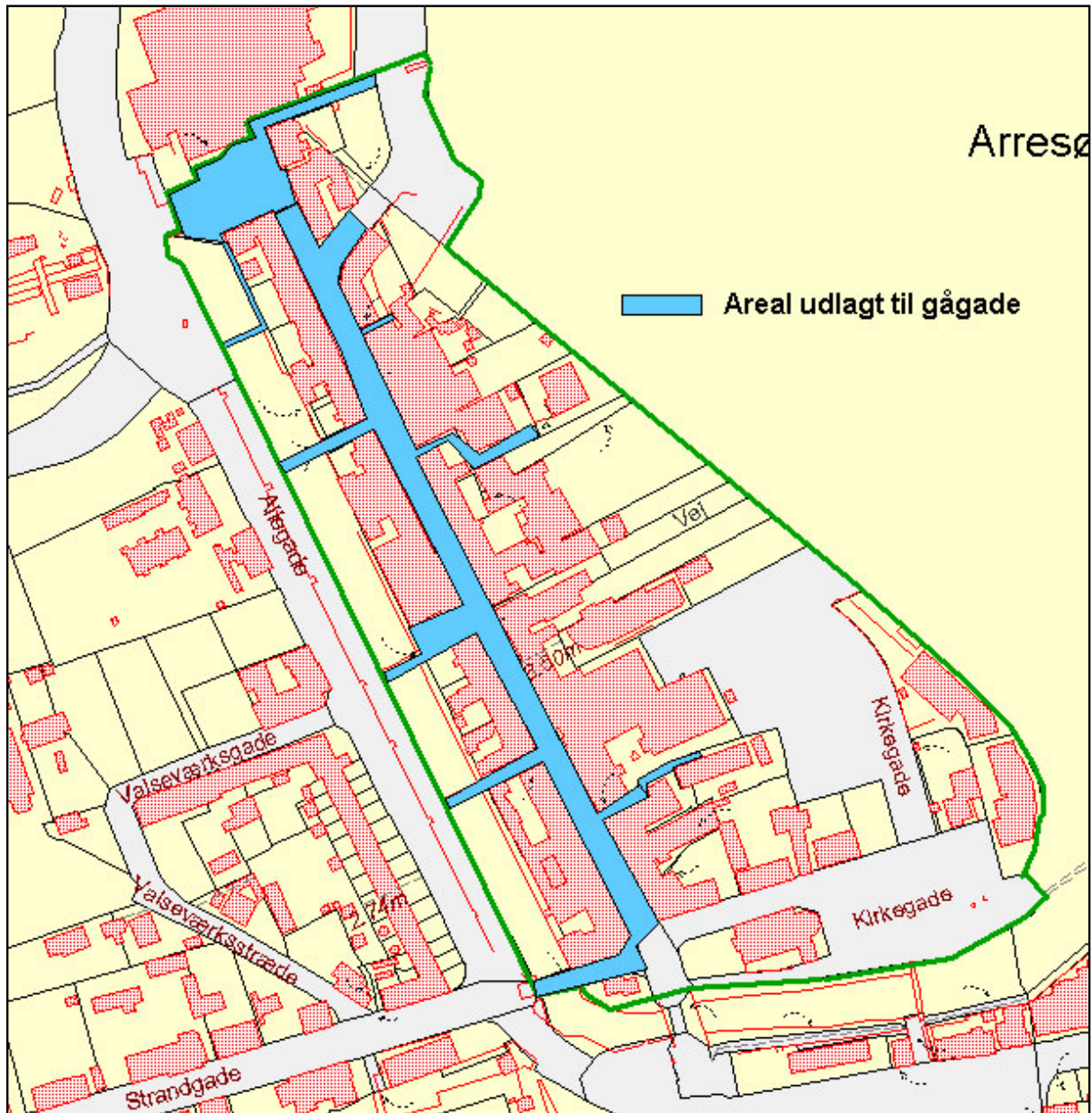
Michael Graatang
kommunaldirektør




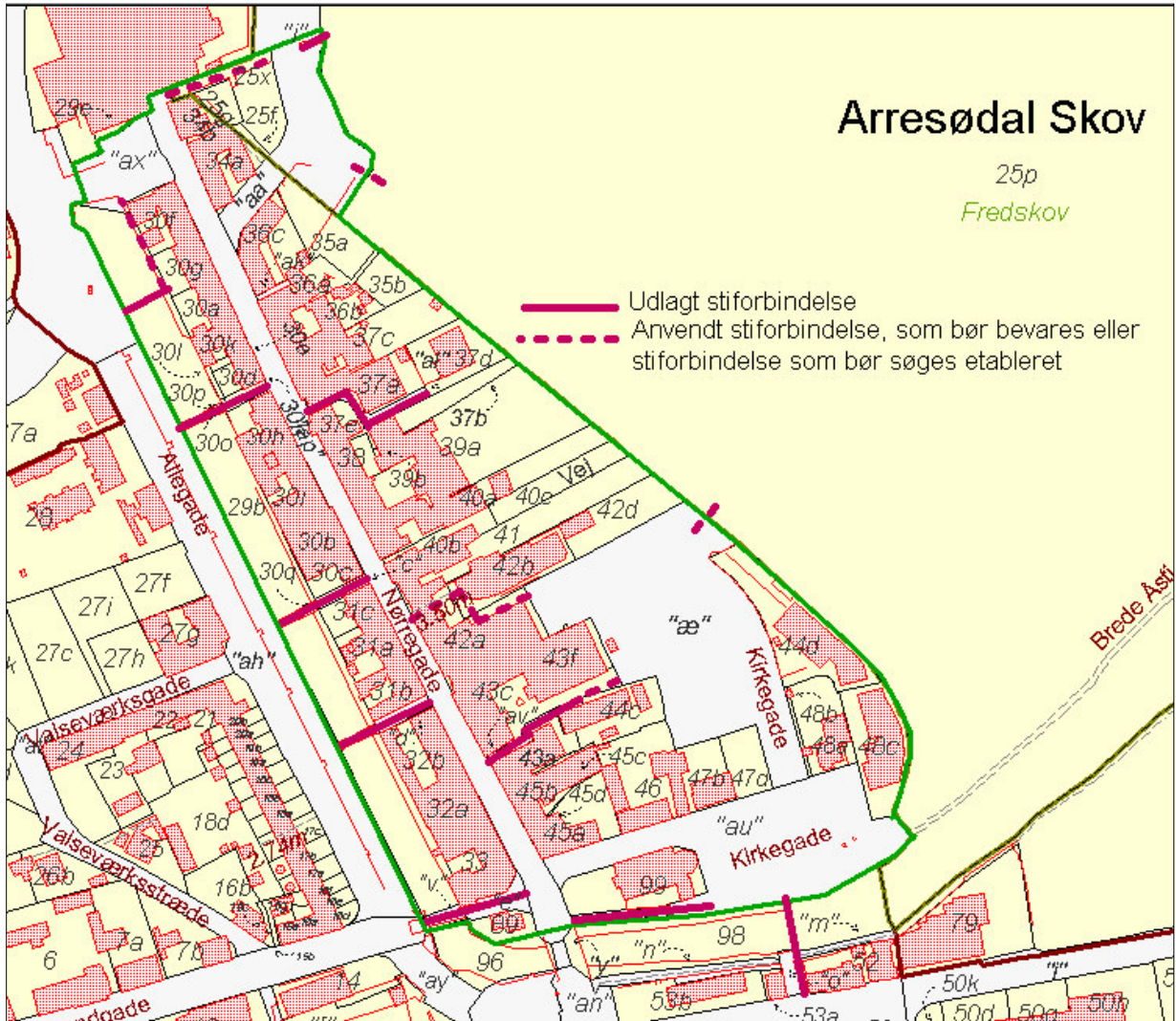
Sag Lokalplan 04.52 for Nørregade - gågaden Emne Områdeafgrænsning	Sags nr. 04.52
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Init. jok
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2003




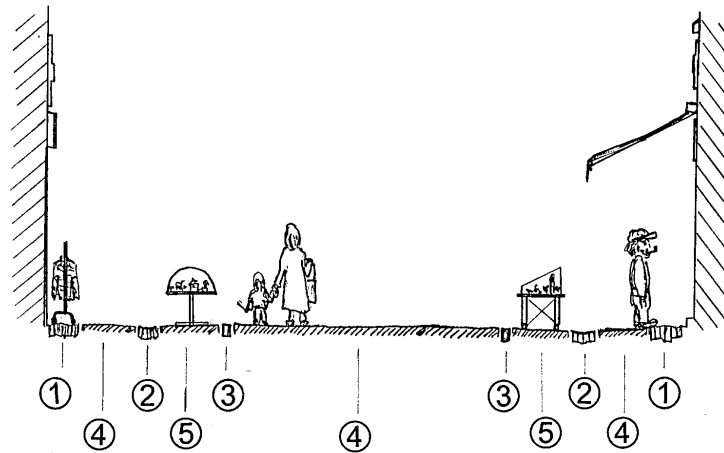
<p>Sag Lokalplan 04.52 for Nørregade - gågaden</p>	<p>Sags nr. 04.52</p>
<p>Emne Butikstyper i facadebutikkerne</p>	<p>Tegn. nr. Kortbilag 2</p>
<p> Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning</p>	<p>Init. jok</p>
<p>Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</p>	<p>Mål Ikke i mål</p>
	<p>Dato Juni 2003</p>




Sag Lokalplan 04.52 for Nørregade - gågaden Emne Areal udlagt til gågade	Sags nr. 04.52
	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Init. jok
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2003



Sag Lokalplan 04.52 for Nørregade - gågaden Emne Stiforbindelser	Sags nr. 04.52
	Tegn. nr. Kortbilag 4
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Init. jok
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2003



- ① Chaussestensareal langs facade
- ② Afløbsrende
- ③ Chaussestensbånd
- ④ Færdselsareal
- ⑤ Udstillingsareal

Sag Lokalplan 04.52 for Nørregade - gågaden Emne Udstillingsarealer i Nørregade	Sags nr. 04.52
	Tegn. nr. Bilag 1
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Init. jok
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2003