



Tillæg nr. 1 til lokalplan 04.52
for Nørregade – Gågaden i Frederiksværk
Forslag

April 2014



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

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?

Planloven 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.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. Du 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. **Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.**

Kommunenr. 260

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?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Ejendommens historie.....	4
Bygningsbeskrivelse	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Bestemmelser.....	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 3 Områdets anvendelse.....	12
§ 13 Bevaringsbestemmelser	13
§ 14 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	13
§ 15 Tilsyn og dispensation.....	13
Vedtagelsespåtegning	14

Bilag 1 Bevaringsværdig bygning

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Baggrunden for udarbejdelse af dette tillæg nr. 1 til lokalplan 04.52 er et ønske fra ejeren om at kunne benytte den høje stueetage i ejendommen til boligformål, idet den med den beliggenhed ikke kan lejes ud til butiksformål.

Lokalplan 04.52 foreskriver, at alle lokaler beliggende i stueetage kan anvendes til specifikke erhvervsformål for at fastholde gaden som handelsgade. Lokalplanen har ikke taget stilling til, at ejendommen Nørregade 10 både ved stueetagens højde og udseende ikke er specielt velegnet til forretningslokaler, da den er bygget til hotel og ikke som forretning.

Lokalplan 04.52 for Nørregade har været gældende i 10 år. Lokalplanen fungerer i sin helhed. Især skilteregler har vist sig at fungere, til glæde både for erhvervsdrivende, men også for kunderne i gaden. Reglerne er med til at fastholde gadens flotte ydre.

I stedet for at ændre en velfungerende lokalplan er det derfor besluttet at udarbejde denne plan som et tillæg til lokalplan 04.52.

Den fine bygning – det tidligere Grand Hotel, Hotel Arresø og Central-Hotellet – skiller sig ud i gaden. Bygningen har en høj stueetage, der gør det vanskeligt at udleje til butiksformål eller lignende. Der er kun en central adgang til stueetagen via en flot trappe. Vinduerne i stueetagen er ikke egnede til udstillingsvinduer på grund af udformningen.

Det vurderes, at det er meget vigtigt, at ejendommen, som er en af de mest markante i Nørregade, ikke ombygges eller ændres i sit facadeudtryk, da det vil ødelægge ejendommens værdier.

Bygningen er fra 1908 og er meget vigtig for gadens historie. Den er registreret som bevaringsværdig i forbindelse med SAVE-registrering af samtlige bygninger i Frederiksværk og Hundested i sommeren 2013. Bygningen kan derfor ikke ombygges til mere attraktive butikslokaler.

Formålet med tillægget vil udover anvendelsesbestemmelser også være at erklære bygningen bevaringsværdig og derved sikre dens facade mod Nørregade.

Ejendommens historie

Det store forhus blev opført i 1908 efter det daværende hus "Central-Hotellet" var nedbrændt. Det nye hus blev også indrettet til hotel – "Hotel Arresø". I kælderetagen var der køkken, viktualierum, vinkælder og ølkælder samt 3 butikker. I stueetagen var fem restaurationsværelser og et buffetværelse. 1. sal rummede 9 værelser og en sal, og der var 9 værelser i tagetagen.



Senere fik hotellet navnet "Grand Hotel", og i 1976 blev det nedlagt og indrettet til krostue og kontorer.

Det nedbrændte "Central-Hotel" var opført kort før år 1900. Det var i to etager med kælder og indrettet med tre beværtningslokaler, et køkken i stueetagen, en spisestue og otte værelser i 1. etage og 11 værelse på kvisten.



Det første hus på stedet var et bindingsværkshus af samme type som det nuværende Strandgade 12 "Classen-hus". Det var opført i 1761-63 og rummede et "Hattemager Wærksted, hvor tillige det Haar og Uld, der behøves til Canon Formninger bereedes". Til det blev nedrevet, blev huset kaldt "Hattemagerhuset". I 1786 blev det indrettet til kobbersmedeværksted, og fra begyndelsen af 1800-tallet var der garverværksted.

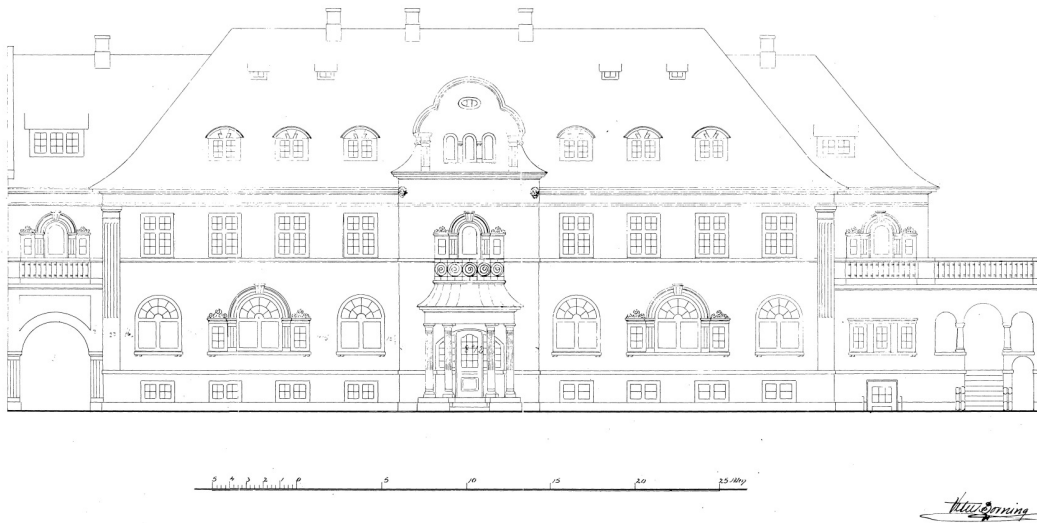


Bygningsbeskrivelse

Ejendommen har et stort grundmuret forhus, symmetrisk opbygget, 11 fag langt i to etager med høj kælder og heltag med en helvalm mod syd. I det nordre fag er en port med gennemkørsel. Endefagenes 2. etage er trukket tilbage fra facadeplanet. Mod syd er en udbygning i én etage med fladt tag (tagterrasse). Gadesidens brede, lidt fremtrukne midterfag er øverst afsluttet med en gavlkvist. I gadesidens tagflade er der seks tagkviste med buet tag samt to pultkviste. I bagsiden er to fag i midten i 3 etager, og i tagfladen er syv pultkviste.

Gadesidens høje sokkel er pudset og malet sort. Murværket er sprøjtepudset og gulmalet. Ved hjørnerne før endefagene er der kannelerede pilastre uden base. I midterfaget er et indgangsparti, hvorover en afrundet, søjlebåren, zinkklædt overdækning, og over den en fransk altan. Stueetagen har rundbuede vinduesåbninger og omkring to tredelte vinduespartier er en rig ornamentering. Over stueetagens endefag er støbte balustrader. Der er en glat sålbænksgesims under 1. salens vinduer, og hovedgesimsen er høj og profiltrukket.

CENTRAL-HOTELLET
FREDERIKSVÆRDE



Bagsidens sokkel og murværk er pudset, og under tagskæg er en profiltrukket gesims.

Tagfladerne til gaden er beklædt med sortglaserede tagsten. Gavlkvistens facade er udformet som en vælsk gavl. Tagkvistene har zinkklædte flunker og tage, og pultkvistene har zinkklædte flunker og teglklædte tage. I rygningen er tre skorstene i gule sten – to med sokkel og krave og en nyere, glatmuret.

Mod gaden er der i kælderetagen tre butiksøre og seks faste, énruddede vinduer.

I stueetagen er der i midterfaget et sort, tilbagetrukket dør/vinduesparti med en beklædt dør med rude og rundbuet overkarm samt smårudet overvindue, på hver side af døren er smårudede vinduer. Hele partiet har en fladbuet overkarm. I sydgavlens udbygning er et nyt, tilbagetrukket indgangsparti i aluminium, og syd herfor er en lille fyldningsdør med buet overkarm. Etagen har seks torammede, seksrudede vinduer med rundbuet, sprosset overvindue samt syv énrammede, seksrudede vinduer.

På 1. etage er otte firrammede, smårudede vinduer. I midterfaget og i hvert endefag er et dør/vinduesparti med en fyldingsdør med rude og rundbuet overvindue samt to énrammede, torudede vinduer.

I gavlkvisten er tre énrammede, enrudede vinduer med rundbuet overkarm. I kvistens gavltrekant er et rundt, smårudet vindue. Tagkvistene har torammede, seksrudede vinduer. Den søndre pultkvist har et torammet, firrudet vindue, og den nordre pultkvist er trerammede, seksrudet vindue.

Over porten ved gennemgangen til Kosmorama er der et skilt "BIO", der er meget karakteristisk, og som skal bevares.

Gårdssiden har flere forskellige vinduestyper og -størrelser. I pultkvistene er torammede, seksrude vinduer. Ejendommens vinduer er hvidmalede både mod gården og gaden.

Bevaringsvurdering

Det er et flot forhus med mange fine detaljer. Dette hus er meget sårbart over for udskiftning af f.eks. døre og vinduer, da det hele fremstår som en fin helhed. De nye døre og de store kældervinduer er ikke oprindelige elementer, hvilket virker uheldige på huset. Der er i forbindelse med isætning af nye vinduer blevet lavet nye vindueshuller, der er placeret asymmetrisk. Det anbefales, at man ved kommende ombygninger eller renoveringer får genskabt en symmetri med vinduer og fag i stueetage som oprindeligt.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2012

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplanen.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde II. Det gør det muligt at udlægge arealer til blandet bolig og erhvervsbyggeri, centerområder og etageboliger.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Dette tillæg vil ved endelig vedtagelse supplere og erstatte enkelte bestemmelser i Lokalplan 04.52, som er gældende for ejendommen.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

16.12.1928 Dokument, hvorefter et maleri skal forblive på hotellet.

22.08.1906 Dokument, hvorefter ingen del af den nordre sidebygning på 43 a skal kunne forlanges fjernet, skønt den delvis står på 43 b og hvorefter parcellen ikke må benyttes til egentlig handelsvirksomhed og forbeholdes der 43 a ret til belysning igennem og færdsel ad vinduerne og døren i den nordre gavlf af stuehuset på 43 a.

08.02.1949 Dokument om ret for 42 b til færdsel gennem porten mellem 42 a og 42 b.
 12.12.2007 Dokument om ret til brug af tagterrasse, brug af ejendommen som
 flugtvej m.m. for matr.nr. 42b og 42c Frederiksværk Bygrunde.

Der er desuden tinglyst diverse deklarationer om forsyningsledninger til ejendommen.

Kommuneplan 2013

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan 2013	
Område	4.C4 Nørregade Øst
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	Centerformål
Min.grundstørrelse	700
Max.bebyggelse	150
Antal etager	2½
Bemærkninger	Stueetagen mod Nørregade må kun anvendes til dagligvare- og udvalgswarebutikker. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1.000 m ² for dagligvarebutikker og 800 m ² for andre butikker og funktioner. Der kan ske en fortætning mod øst på grundene, hvor der kan bygges ud til butikksformål, cafeer og pladser. Det er vigtigt, at fortætningen kombineres med offentlige pladser. Der skal søges etableret stiforbindelser mellem Nørregade og skoven. Bortset fra langs Bytorvets nordlige rand og for enden af Kirkegade, kan der ikke bygges tættere end 15 meter på skel mod skoven. Nyt byggeri skal gennem sit udtryk passe til det eksisterende miljø.
Henvisning hovedstruktur	3.3 By- og boligudvikling 3.6 Centerområder og detailhandel 5.2 Kulturhistorie 6.1 Trafik og parkering 6.2 Tekniske anlæg 6.4 Støjbelastede områder

Der er ikke udarbejdet kommuneplantillæg i forbindelse med dette tillæg til lokalplan. Det vurderes af underordnet betydning, at der tillades boliger i stueetagen, idet det er en meget højt beliggende stueetage, som ikke kan indrettes med en butiksfacade både med baggrund i beliggenheden og bygningens bevaringsstatus.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i området.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

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 have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet 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 retningslinjer 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 Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

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 bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

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 høringen 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 medfører 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 der skal gennemføres et projekt, der 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

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 587 af. 27. maj 2013, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.7 At sikre, at der kan indrettes boliger, liberalt erhverv, servicefunktioner eller en kombination heraf i stueetagen på matr.nr. 42a Frederiksværk Bygrunde.
- 1.8 At sikre den bevaringsværdige ejendom.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.3 Lokalplantillægget er afgrænset som vist på kortbilag nedenfor, og omfatter matr.nr. 42a Frederiksværk Bygrunde.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.2 Lokaler i stueetagen må kun anvendes til dagligvare- og udvalgswarebutikker og lignende publikumsrelaterede servicefunktioner. Lokaler i baghusenes stueetager kan desuden anvendes til lager og administration til nogle af ovennævnte butikker og erhverv. Lokaler i stueetagen på matr.nr. 42a Frederiksværk Bygrunde kan desuden anvendes til boligformål.

§ 13 Bevaringsbestemmelser

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.

- 13.1 Den på kortbilag 1 viste bygning udpeges som bevaringsværdig. Bygningen er omfattet af et nedrivningsforbud.
- 13.2 Byrådet kan dog give tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger, når nedrivningen har været offentlig bekendtgjort, og når Industrimuseet Frederiksværk Værk og lignende interesseorganisationer er blevet hørt.
- 13.3 De bevaringsværdige bygninger skal holdes i en forsvarlig stand på fag og tag, og de må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Bestemmelserne gælder kun for udvendige bygningsdele.
- 13.4 Bygningerne skal som udgangspunkt fastholdes i eller tilbageføres til oprindelig stil. Bygningerne skal vedligeholdes med oprindelige materialer.

§ 14 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 14.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af de bestemmelser i lokalplan 04.52, som bestemmelserne i dette tillæg erstatter.

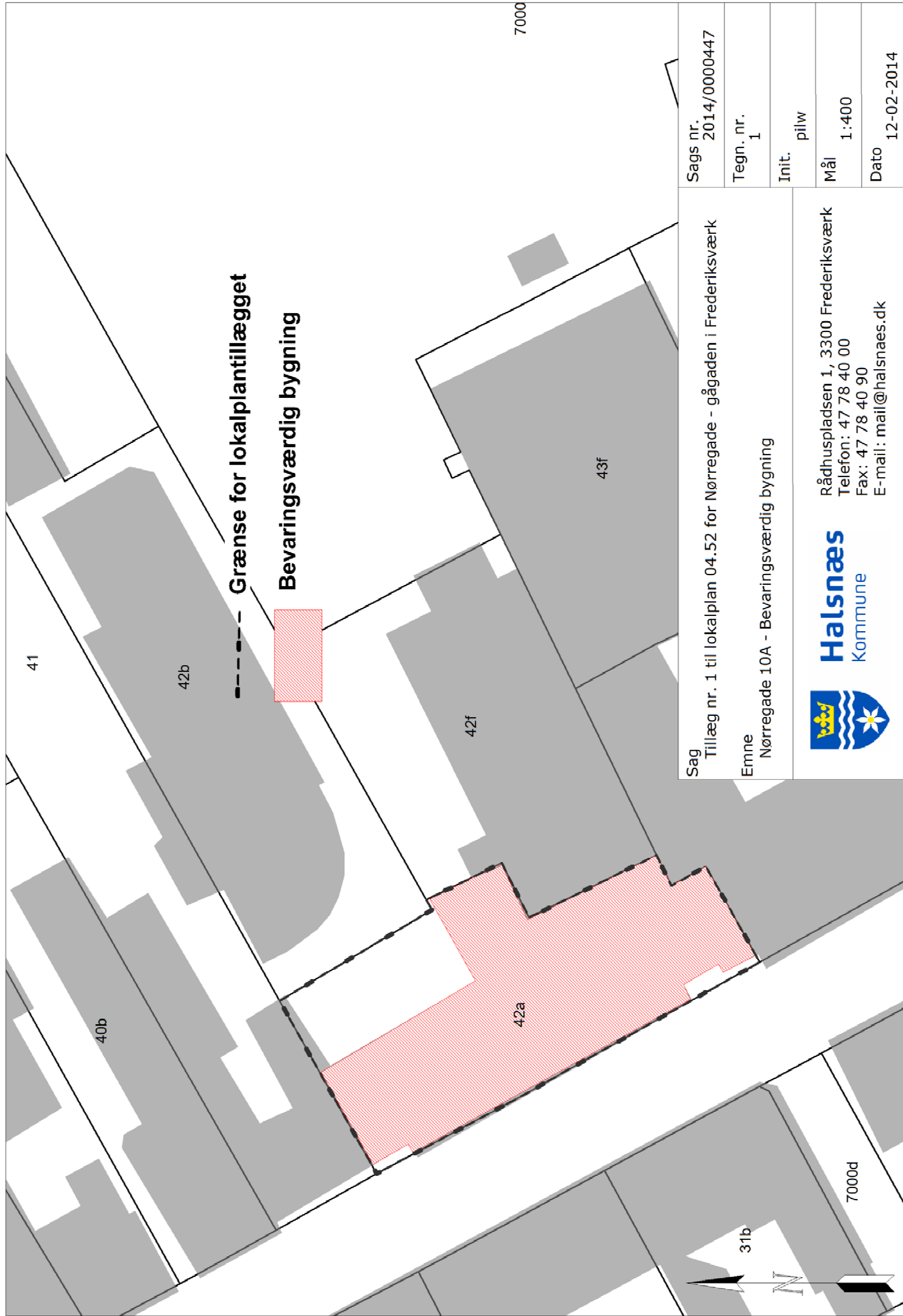
§ 15 Tilsyn og dispensation

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 15.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 15.1 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 15.2 Videregående afvigelser end omhandlet i § 14, stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til tillæg nr. 1 lokalplan 04.52 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 25. marts 2014.



Sags nr.	2014/0000447
Tegn. nr.	1
Init.	pilw
Mål	1:400
Dato	12-02-2014

Sag
Tillæg nr. 1 til lokalplan 04.52 for Nørregade - gågaden i Frederiksværk

Emne
Nørregade 10A - Bevaringsværdig bygning

Halsnæs Kommune
Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk
Telefon: 47 78 40 00
Fax: 47 78 40 90
E-mail: mail@halsnaes.dk