



Lokalplan 04.72
for et område ved Hermannsgade
Marts 2010



**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?

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.

Samtidig sender vi også forslaget til 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2009/11752

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
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	11
Bestemmelser	14
§ 1 Lokalplanens formål.	14
§ 2 Lokalplanens område.	14
§ 3 Områdets anvendelse.....	15
§ 4 Udstykning.	15
§ 5 Vej- og stiforhold.....	15
§ 6 Ledningsforhold.....	16
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	16
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	16
§ 9 Ubebyggede arealer.	18
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	19
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	19
§ 12 Tilsyn og dispensation.	19
Vedtagelsespåtegning.....	19

Bilag

- Kortbilag 1 Lokalplanområdet med delområder
- Kortbilag 2 Fasadelinje for bebyggelse langs Hermannsgade
- Kortbilag 3 Principskitse fra "Visioner og retningslinjer for Frederiksværk bymidte"
- Kortbilag 4 Bevaringsværdige træer
- Kortbilag 5 Vejareal til sikring af vejadgang via Tømmerpladsvej
- Kortbilag 6 Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanområdet ligger i det centrale Frederiksværk mellem stationen og Strandgade, og omfatter Tømmerpladsvej, den vestlige side af Hermannsgade samt Havnevej mellem Hermannsgade og Tømmerpladsvej. Området ligger i det centrale Frederiksværk mellem stationen og Strandgade, og er bebygget med en blanding af gamle gårde, ældre villaer og nyere rækkehuse.

Formålet med at lave en lokalplan for området er, at give mulighed for at facaden mod Hermannsgade kan få mere karakter af bygade med 2 etage ejendomme, hvor der kan indrettes boliger eller liberale erhverv, samt at sikre at den øvrige del af området bevares som et åbent boligområde med "skæve" gård- og havearealer og store træer.

Tømmerpladsvej

Området ved Tømmerpladsvej er et af Frederiksværks ældste boligområder. Bebyggelsen langs Tømmerpladsvej består af et husmandssted fra begyndelsen af 1800-tallet og en række ældre villaer fra omkring 1900, en nyere rækkehusbebyggelse der fungerer som bofællesskab samt en rækkehusbebyggelse i to etager fra midten af 1970'erne, der ligger på hjørnet af Tømmerpladsvej og Havnevej. Flere af boligerne er løbende blevet moderniseret og renoveret.

Billederne nedenunder viser nogle af husene på Tømmerpladsvej.



Tømmerpladsvej 26



Tømmerpladsvej 24



Tømmerpladsvej 1A



Tømmerpladsvej 11 - 22



Tømmerpladsvej 7

Det er karakteristisk for især den ældre del af bebyggelsen langs Tømmerpladsvej, at den har en åben og sammensat karakter med "skæve" gård- og havearealer og flere store bevaringsværdige træer. Træernes placering er vist på kortbilag 4.



Blodbøg på Tømmerpladsvej 1A



Storbladet lind på Tømmerpladsvej 26

Denne lokalplan skal sikre, at de "skæve" gård- og havearealer, de store træer samt den åbne karakter ved Tømmerpladsvej bliver bevaret. Billederne herunder viser kikk ned ad Tømmerpladsvej.



Tømmerpladsvej



Tømmerpladsvej



Stemning fra Tømmerpladsvej

Hermannsgade

Hermannsgade forbinder stationsområdet med Peder Falstersvej. I dag er der alene bebyggelse på den vestlige side af Hermannsgade, mens den østlige side udgøres af parkeringspladsen til Kvikly og biblioteket. Bebyggelsen langs Hermannsgade består af ældre boliger fra ca. 1900. Boligerne er vedligeholdt meget forskelligt.

Området ved Hermannsgade indgår som en del af helhedsplanen for Frederiksværk bymidte, der blev vedtaget af Byrådet i april 2008. Det er et væsentligt element i helhedsplanen, at vejforløbet fra stationen til Syrevej ønskes omdannet til en grøn bygade i stedet for den karakter den har i dag.

Hermannsgade er en del af det sammenhængende vejforløb, der sammen med Peder Falstersvej, ønskes omdannet til en grøn bygade. Det betyder, at det fremtidige byggeri langs vejen skal have facade og indgange orienteret mod Hermannsgade, så der dannes en sammenhængende facaderække helt ud til fortovskanten. For at give området bymæssig karakter skal ny bebyggelse langs Hermannsgade opføres i 2 etager. Der gives mulighed for at indrette liberale erhverv eller boliger i byggeriet.

Et særligt markant element i bebyggelsen langs Hermannsgade er K.A. Larssens Stiftelse. Stiftelsen blev opført i 1884 som stiftelse for trængende, velopdragne og værdige enker eller ældre, ugifte døtre af respektable borgere i Frederiksværk by.

Bebyggelsen er også i dag stiftelse, og den er fortsat indrettet med mindre boliger.



K. A. Larssens Stiftelse set fra Hermannsgade

K. A. Larssens Stiftelse ligger som en markant bygning, der er rykket tilbage fra vejen. Bygningen er af historisk betydning for Frederiksværk.

For at sikre at K. A. Larssens Stiftelse forsat kan ligge som et markant bygningselement i byen skal fremtidig bebyggelse opføres med en facadelinje, der ligger foran K. A. Larssens Stiftelses facade, således at der foran stiftelsen bliver en mindre pladsdannelse, der er med til at markere bygningen. Fremtidig bebyggelse skal i bygningshøjde holdes under stiftelsens højde. Desuden skal nyt byggeri opføres i en stil, der er forenelig med K. A. Larssens Stiftelse og med den øvrige bebyggelse i området.

I helhedsplanen for Frederiksværk bymindte er vist en principskitse, der viser principperne for området, se kortbilag 3.

Der er ønske om at rive nogle af de eksisterende boliger på Hermannsgade ned og opføre et nyt byggeri. Denne lokalplan giver mulighed for at opføre nyt byggeri på ejendommene.



Havnevej/Tømmerpladsvej



Havnevej/Tømmerpladsvej

På hjørnet af Hermannsgade og Havnevej lå en bygning der brændte i 2007 og nu er revet ned. Bygningen har oprindeligt hængt sammen med nabohuset på Havnevej. Tilsammen har bygningerne dannet den såkaldte "svenskerrække", der i 1800-tallet husede svenske arbejdere. På Havnevej findes der indenfor lokalplanområdet desuden en villa fra 1887.



Havnevej 3



Havnevej 3

Langs Havnevej er kanalen, der løber gennem byen og forbinder Arresø med Roskilde Fjord. Kanalen er et historisk element, der er karakteristisk for Frederiksværk by. Det er visionen, at oplevelsen af kanalen i bybilledet skal styrkes. Dette fremgår blandt andet af Bymidteplanen fra 2007, hvor der arbejdes med en stiforbindelse langs kanalen og Havnevej. Det nærværende forslag til lokalplan omhandler alene den nordligste del af Havnevej og alene den del der ligger længst væk fra kanalen.

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen udpeger bygninger på 5 ejendomme som bevaringsværdige. Ejendommenes bevaringsværdi er vurderet efter SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). SAVE-metoden er kulturarvesstyrelsens officielle vurderingssystem for bevaringsværdige bygninger. Formålet med at udpege bygningerne som bevaringsværdige er at bevare bygninger som kulturhistorisk værdifulde elementer i byen, blandt andet fordi de fortæller om byens historiske udvikling.

Beboelseshuset og annekset/udhuset på Tømmerpladsvej 26 er vurderet til at have en høj bevaringsværdi.

Det tidligere husmandssted på Tømmerpladsvej 7 er vurderet til at have en høj bevaringsværdi.

Beboelseshuset på Havnevej 3 vurderes til at have en høj middel bevaringsværdi.

Beboelseshuset på Havnevej 5 er vurderet til at have en høj middel bevaringsværdi.

Beboelseshuset og vaskehuset ved k. A.Larssens Stiftelse vurderes til at have en meget høj bevaringsværdi.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Regionplanen er ophøjet til landsplandirektiv pr. 1. januar 2007 og administreres af staten. Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan for Frederiksværk 2001-2012 og Kommuneplan 2005

Indholdet af denne lokalplan er i overensstemmelse med I Kommuneplan 2009 for Halsnæs kommune.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde zone II (45 dB og 50 dB) og er i kommuneplanen underlagt følgende bestemmelser:

Nye lokalplaner, der gælder for området, skal sikre, at der i området kan udlægges arealer til: blandet bolig- og erhvervsbyggeri, centerområder, etageboligbyggeri. Der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse, hvor bebyggelsen ved sin udformning og placering er medvirkende til at sænke støjniveauet i de rekreative udearealer til et niveau svarende til zone III. Effekten skal dokumenteres. Byrådet kan stille krav om støjdæmpning af nye boliger i området.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse langs Hermannsgade skal opføres som etagebyggeri. Byggeriet skal om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 04.69 for et område ved Hermannsgade. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 04.72 aflyses lokalplan 04.69.

Deklarationer

Der er tinglyst følgende servitutter på de berørte ejendomme:

- Hele lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 4 for et område syd for Havnevej.
- En del af ejendommen er omfattet af en deklaration om fjernvarme / anlæg mv.
- Matr. nr. 68n, 68h, 68f, 68e, 68d, 68c, 68b 68a Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk er omfattet af en deklaration om forsyning og afløbsledninger mv. I forbindelse med byggeri på ejendommen skal der tages hensyn til beliggenheden af ledningerne.
- Matr. nr. 68n, 68h, 68f, 68e, 68d, 68c, 68b og 68a Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk er omfattet af en deklaration om grundejerforening.
- På matr. nr. 38 h Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk og 63a Frederiksværk bygrunde, Frederiksværk er der tinglyst en deklaration om færdselsret.

- På matr. nr. 38f, 38g Frederiksværk Markjorde, Frederiksværk samt matr. nr. 65b, 65c, 65d, 65f, 65e, Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk er der tinglyst en deklaration om rådighedsindskrænkninger.
- På matr. nr. 66b og 66e Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk er der tinglyst en deklaration om fælles brandmur / gavl mv.
- På matr. nr. 66b Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk er der tinglyst en deklaration om bebyggelse, benyttelse og restaurering. I denne deklaration fremgår blandt andet at æbletræet i gårdrummet ikke må beskæres mere end hvad der er nødvendigt for træets sunde vækst. Såfremt æbletræet dør, skal det erstattes af et nyt frugtbærende træ. Deklarationen gælder fortsat efter vedtagelse af lokalplanen.
- På matr. nr. 67b Frederiksværk Bygrunde er der tinglyst en deklaration om beplantning. Af deklarationen fremgår at blodbøgen, der findes på ejendommen, er bevaringsværdig og derfor ikke må fældes eller topkappes. Beskæring, ud over fjernelse af udgåede grene, må ikke foretages uden Halsnæs Kommunes samtykke. Der må ikke foretages terrænændringer eller gravearbejde indenfor trækronens dryplinje. Såfremt lednings- eller kabelarbejde eller andet nødvendiggør gravearbejde i nærheden af træet, skal det sikres, at der ikke foretages kapning af rødderne. Deklarationens bestemmelser gælder fortsat efter vedtagelse af lokalplanen.

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, aflyses Byplanvedtægt 4 på de berørte ejendomme. De øvrige deklarationer på ejendommene gælder fortsat.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. I Hermannsgade er ejendommene fælleskloakeret. På Tømmerpladsvej er ejendommene vest for vejen separat kloakeret, mens de øst for vejen er fælleskloakeret. I forbindelse med revision af spildevandsplanen i 2009-10 kan der ske ændringer.

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

Fællesantenneanlæg

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

Ledningsoplysninger

Indenfor lokalplanområdet er der placeret en forsyningsledning, der er ejet af DONG Energy A/S. Ledningen er placeret i den kommende vejadgang ved Tømmerpladsvej. Inden eventuelle anlægsarbejder påbegyndes, skal der indhentes ledningsoplysninger hos DONG Energy A/S.

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 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 Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er ikke fundet grundlag for udarbejdelse af 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 lovlige 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 nye 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 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. 1027 af 20. oktober 2008, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for det fremtidige byggeri langs den vestlige del af Hermannsgade samt på Tømmerpladsvej. Det er særligt lokalplanens formål at sikre:

- 1.1 At Hermannsgade får karakter af bygade.
- 1.2 At nyt byggeri skal tilpasses det oprindelige byggeri i området i karakter og materialevalg.
- 1.3 At der langs den vestlige del af Hermannsgade kan opføres byhuse i 2 etager.
- 1.4 At bebyggelsen langs Hermannsgade opføres med facade helt ud til fortovskanten.
- 1.5 At der i bebyggelsen langs Hermannsgade gives mulighed for liberalt erhverv og boliger.
- 1.6 At K. A. Larssens Stiftelse bevares som et markant bygningselement, der ligger tilbagetrukket fra den øvrige bebyggelse og med en lille pladsdannelse foran til at markere bygningen.
- 1.7 At der fastsættes bestemmelser om bevaring af den øvrige bevaringsværdige bebyggelse og beplantning indenfor lokalplanområdet.
- 1.8 At den øvrige del af lokalplanområdet bevares som et åbent boligområde med "skæve" gård- og havearealer og store træer.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk:
37a, 37b, 38b, 38d, 38e, 38f, 38g, 38h, 38m Frederiksværk Markjorde, Frederiksværk, samt matr. nr. 63a, 63b, 63c, 63d, 63f, 63g, 63i, 64, 65a, 65b, 65c, 65d, 65e, 65f, 66a, 66b, 66c, 66d, 66e, 66f, 66g, 66h, 66i, 66k, 67a, 67b, 68a, 68b, 68c, 68d, 68e, 68f, 68g, 68h, 68i, 68k, 68l, 68m og 68n Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B.

Område A omfatter matr. nr. 37a, 37b, 38b, 38d, 38e, 38f, 38g, 38h, 38m Frederiksværk Markjorder, Frederiksværk, samt matr. nr. 63a, 63c, 63g, 63i, 65d, 65e, 65f, 66c, 66d, 66i, 67a, 67b, 68a, 68b, 68c, 68d, 68e, 68f, 68g, 68h, 68i, 68k, 68l, 68m samt 68n Frederiksværk Bygrunde,

Frederiksværk.

Område B omfatter matr. nr. 63b, 63d, 63f, 64, 65a, 65b, 65c, 66a, 66b, 66e, 66f, 66g, 66h samt 66k Frederiksværk Bygrunde, Frederiksværk.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

3.1 Område A må kun anvendes til boligformål som enfamiliehuse til helårsbeboelse, offentlige institutioner og fællesanlæg (fælleshus, fælles grønt areal og legeplads).

Område B må anvendes til bebyggelse, hvor der kan indrettes helårsboliger, liberale erhverv som for eksempel revisor, advokat, læge, speciallæge- og tandlægeklinikker, kontor erhverv, it-virksomheder, mindre administrative erhverv og offentlige kontorer. Der kan også indrettes restauranter og kunstnerværksteder. Området kan desuden anvendes til fællesarealer for erhverv og boliger, herunder grønne udearealer, terrasser, stier og mindre småbygninger. Alle former for erhverv og værksteder må ikke medføre gener for naboerne.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 Ejendommene inden for lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere.

4.2 Arealoverførsler og sammenlægning af matrikler skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde og skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 Stier, veje, parkeringspladser, manøvrearealer og lignende skal projekteres og udformes i overensstemmelse med vejreglerne og "Tilgængelighed for alle DS 3028".

5.2 Der må ikke etableres overkørsler til K.A. Larssensgade.

5.3 Overkørsler og overgange skal begrænses mest muligt til Hermannsgade og Havnevej. Så vidt det er muligt, skal overkørsler anlægges parvis for herved at forbedre oversigtsforholdene.

5.4 Oversigtsforholdene ved udkørsel til Hermannsgade skal fremmes mest muligt.

5.5 Bommen på Tømmerpladsvej skal flyttes hen i umiddelbar nærhed af vejens tilslutning til K. A. Larssensgade.

5.6 På vejstrækningen X-Y på kortbilag 5 udlægges vejareal i mindst 4 meters bredde til sikring af vejadgang via Tømmerpladsvej for ejendommene

matr.nr. 63 a, 63 c og 63 g Frederiksværk Bygrunde, ved ændring af overkørslen fra Tømmerpladsvej til K.A. Larssensgade til en overgang.

- 5.7 Tømmerpladsvej indgår som en del af den offentlig sti der går mellem Frederiksværk Station og Gymnasiet.
- 5.8 I delområde A skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal ske på egen grund.

I delområde B skal der etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig samt 1 parkeringsplads pr. 50 m² areal til liberalt erhverv. Al parkering skal ske på egen grund.

- 5.9 I delområde B skal parkeringspladser forsynes med græsarmeringssten. Detailprojekt af parkeringspladser indretning med overkørsel og afvanding, fremsendes til godkendelse i kommunen, inden arbejdet påbegyndes.
- 5.10 I forbindelse med parkeringsarealer i delområde B kan der opsættes park- eller pullertbelysning til oplysning af parkeringsarealerne. Parkbelysning må have en højde på maksimalt 3 meter.

§ 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.

- 7.1 I delområde B skal bebyggelsen langs Hermannsgade ligge helt ud til fortovskanten og foran K. A. Larssens Stiftelses facade som vist på kortbilag 2.
- 7.2 I delområde B skal facader og indgange være orienteret mod Hermannsgade.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Delområde A

I delområde A skal bebyggelse opfylde følgende krav:

- 8.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 35 %.
- 8.2 Bebyggelse må højst opføres i 1½ etage.
- 8.3 Tage skal udformes som saddeltage. Udhuse, carporte, garager og lignende småbygninger kan opføres med ensidig taghældning. Tage skal belægges med ikke reflekterende tagmateriale, det vil sige med en

glansværdi på højst 3 %. Udestuer kan dog belægges med gennemskinneligt tagmateriale. Hvis der anvendes plastplader, skal der afsluttes med sternkant.

Delområde B

I delområde B skal bebyggelse opfylde følgende krav:

- 8.4 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må højst være 80 %.
- 8.5 Bebyggelse skal opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 10 meter regnet fra en af bygningsmyndigheden fastsat kote.
Hensigten med bestemmelsen er at nyt byggeri skal holde sig under taghøjden på K. A. Larssens Stiftelse, således at stiftelsen fortsat fremstår markant i bybilledet..
- 8.6 Bebyggelsen skal udformes med et udtryk, der er tilpasset K. A. Larssens Stiftelse og den øvrige historiske bykerne.
- 8.7 Tage skal udformes som saddeltage. På udhuse, carporte, garager og lignende småbygninger kan der tillades ensidig taghældning.
- 8.8 Tage skal være med enten vingetegl, skiffer eller tagpap og udføres i et ikke reflekterende materiale med en glansværdi på højst 3 %. Tage skal være i farverne rød eller sort. Udhuse, carporte, garager og lignende småbygninger kan belægges med tagpap.
- 8.9 De enkelte bygningers facader skal være teglstensmuret og fremstå enten som blank teglsten eller pudset eller filset med karakteristiske elementer fra K. A. Larssens Stiftelse som bånd, gesimser, vinduesplaceringer og lignende.
- 8.10 Facader skal fremstå i enten røde eller gule teglsten eller malet i farverne gul eller hvid eller anden dæmpet jordfarve.
- 8.11 Udhuse, carporte, garager og lignende småbygninger kan opføres med træbeklædning i farver, der harmonerer med den øvrige bebyggelse. Hvis der anvendes trykimprægneret træ skal det males.
- 8.12 Vinduer skal males hvide og være sidehængte i enten 2 eller 3 fag. Vinduespartierne skal være brudt med murværk imellem, så de ikke kommer til at fremstå som én samlet vinduesflade.
- 8.13 Der må ikke etableres markiser eller baldakiner over vinduerne mod Hermannsgade og Havnevej.
- 8.14 Der må skiltes på bygningerne i delområde B i forbindelse med erhverv. Skiltet skal være diskret – både i størrelse, typografi og farver og passe til bygningens arkitektur og farver. Skiltene skal placeres på facaden ved siden af hovedindgangen til erhvervet. Der må gerne opsættes fællesskilte. Skiltene skal enten være udformet som enkeltbogstaver direkte på muren eller tekst på en tynd plade. Skilte på væggen må ikke belyses.

Der kan også opsættes udhængsskilte udformet med en simpel tekst / logo på en tynd plade eller som et symbol lavet som et silhuet. Skiltet må ikke være belyst.

Skiltning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

8.15 Radio-, TV og parabolantener kan sættes på bygninger. De må dog ikke placeres på facader eller tagflader mod vej og skal i øvrigt placeres så diskret som muligt.

8.16 Bebyggelsen skal så vidt muligt udføres handicap- og ældrevenligt, ifølge "Tilgængelighed for alle DS 3028". Der er ikke krav om elevator.

§ 9 Bevaring af eksisterende bebyggelse

9.1 Den bevaringsværdige bebyggelse, vist på kortbilag 6 med sort, er omfattet af et nedrivningsforbud. Byrådet kan dog give en nedrivningstilladelse, når nedrivningstilladelsen har været offentligt bekendtgjort.

9.2 De bevaringsværdige bygninger skal holdes i forsvarlig stand på fag og tag og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådet tilladelse. Undtaget herfra er almindelig vedligeholdelse. Bestemmelsen gælder kun udvendige bygningsdele.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

10.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.

10.2 Der kan anlægges tekniske installationer til lokalområdetets brug.

10.3 Inden for lokalplanens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.

10.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

10.5 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

10.6 De på kortbilag 4 indtegnede træer skal bevares.

10.7 Al hegning mod vej og sti skal ske i form af levende hegn eller klassisk stakit i en højde at maksimalt 1,2 meters højde.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.69 for de ejendomme, som er omfattet af denne lokalplan.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

12.1 Inden nogen form for bolig- eller erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.

12.2 Inden nogen form for bolig- eller erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal parkeringspladser på ejendommen være etableret.

§ 13 Tilsyn og dispensation

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

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

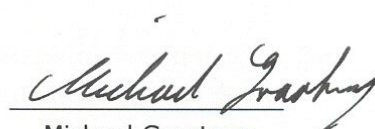
13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

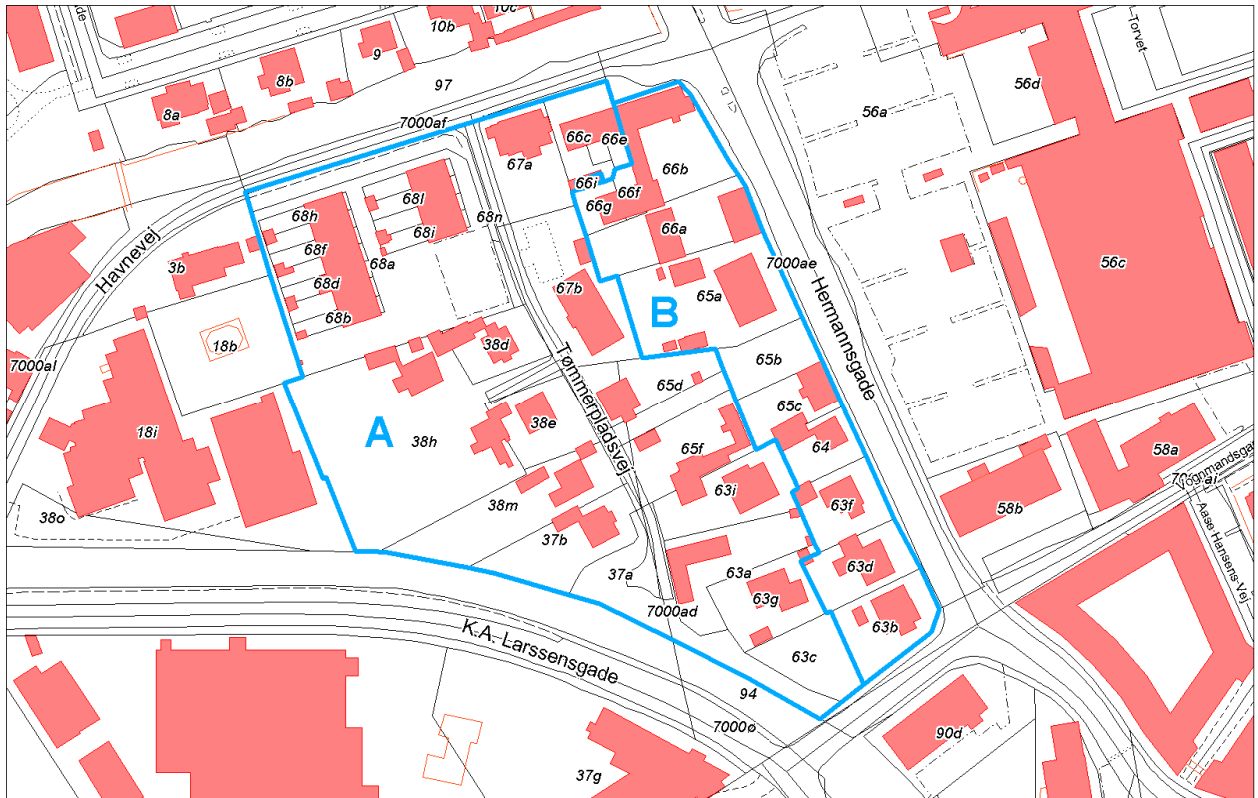
Forslag til lokalplan 04.72 for et område ved Hermannsgade blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 15. september 2009, og lokalplanen har været i offentlig høring fra den 6. oktober til den 2. december 2009. Lokalplan 04.72 for et område ved Hermannsgade er vedtaget endeligt af Halsnæs Byråd den 9. marts 2010.




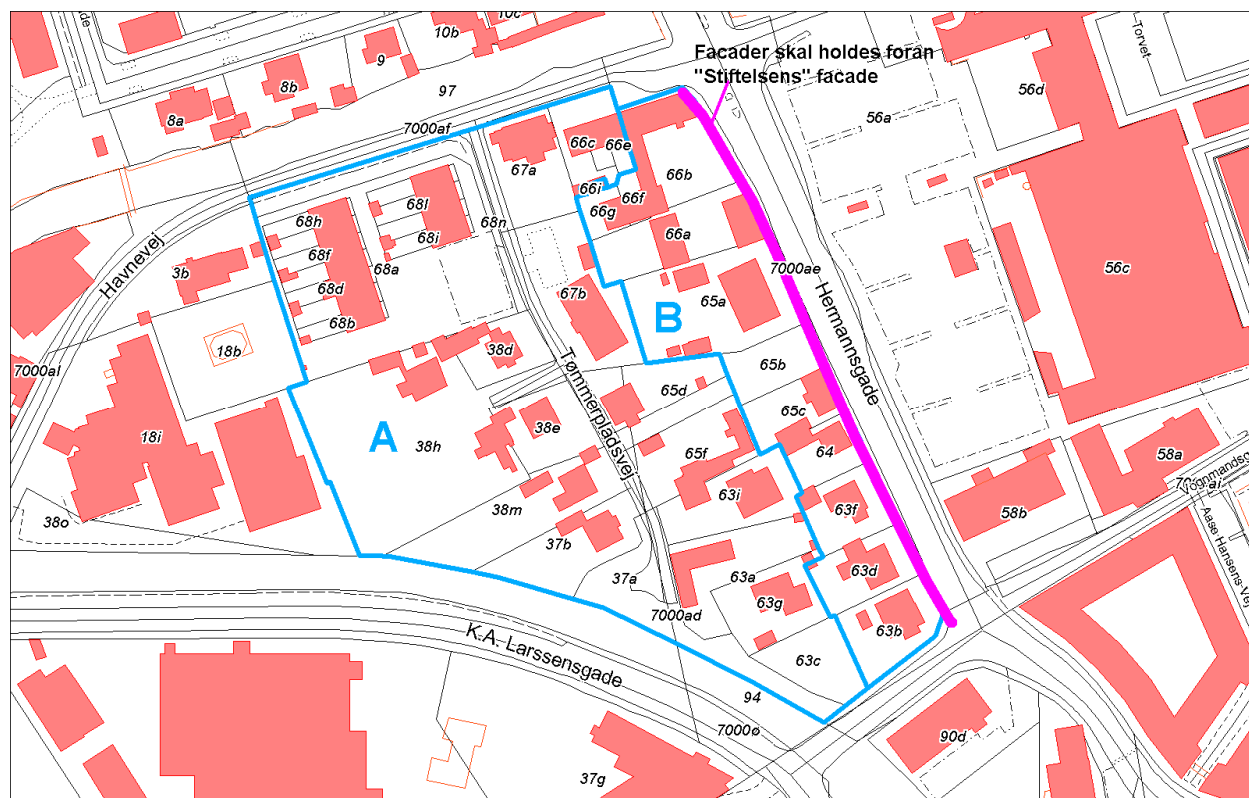
Helge Friis
borgmester




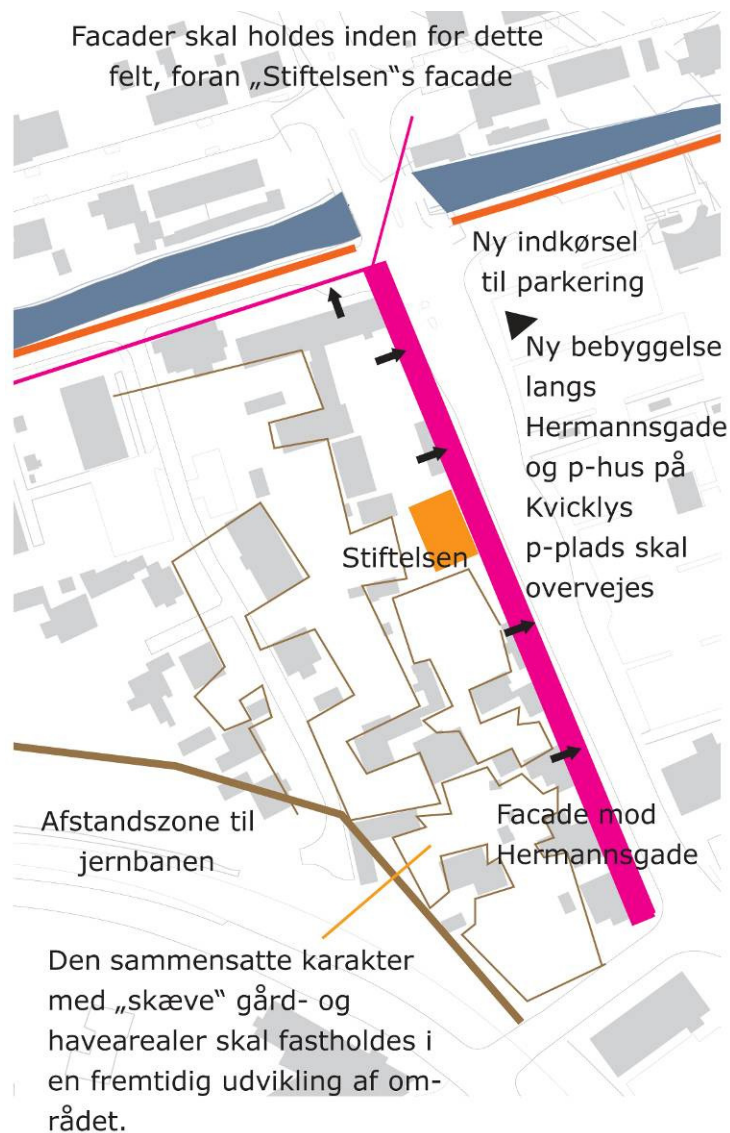
Michael Graatang
kommunaldirektør




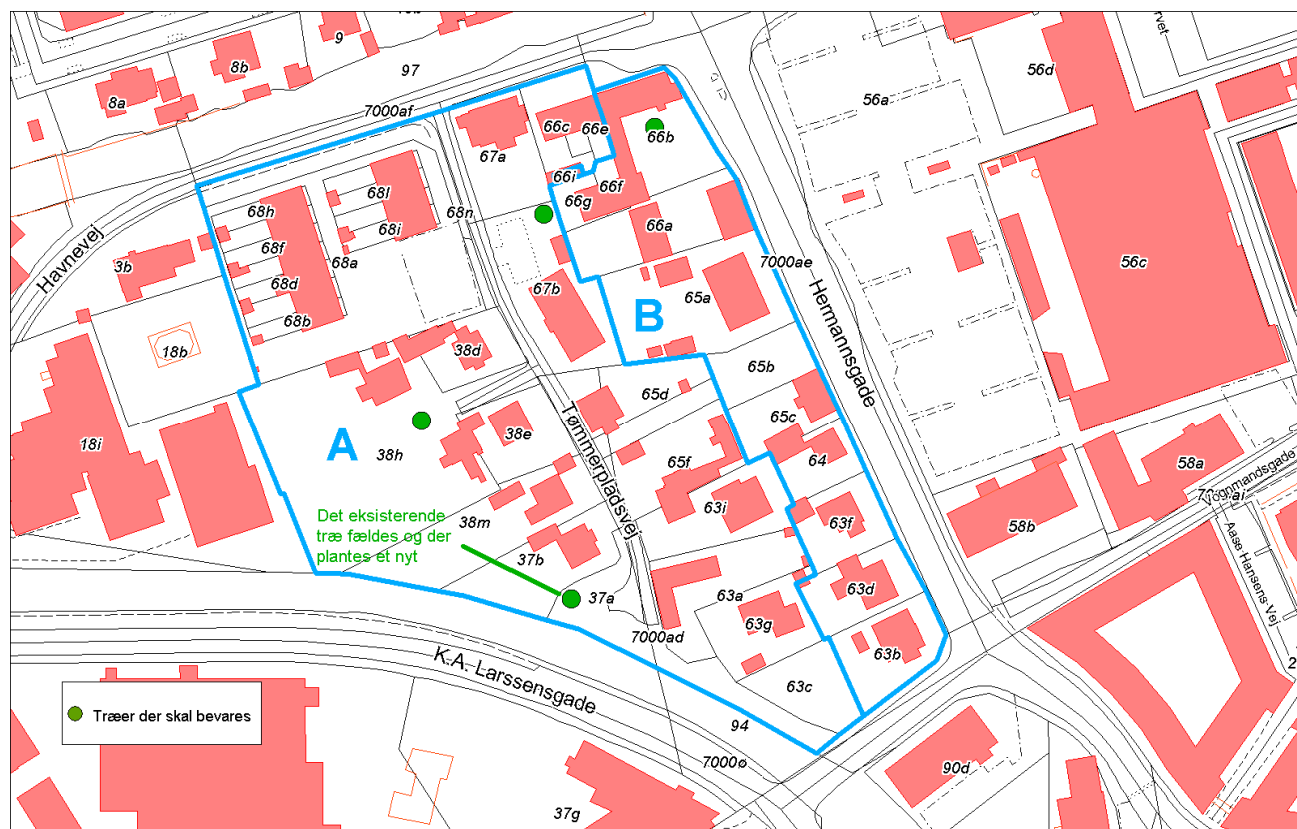
Sag	Lokalplan 04.72 for et område ved Hermannsgade	Sags nr. Lokalplan 04.72
	Emne	Lokalplanområdet med delområder
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Tegn. nr. Kortbilag 1
		Init. Mesv
		Mål Ikke i mål
		Dato Januar 2009




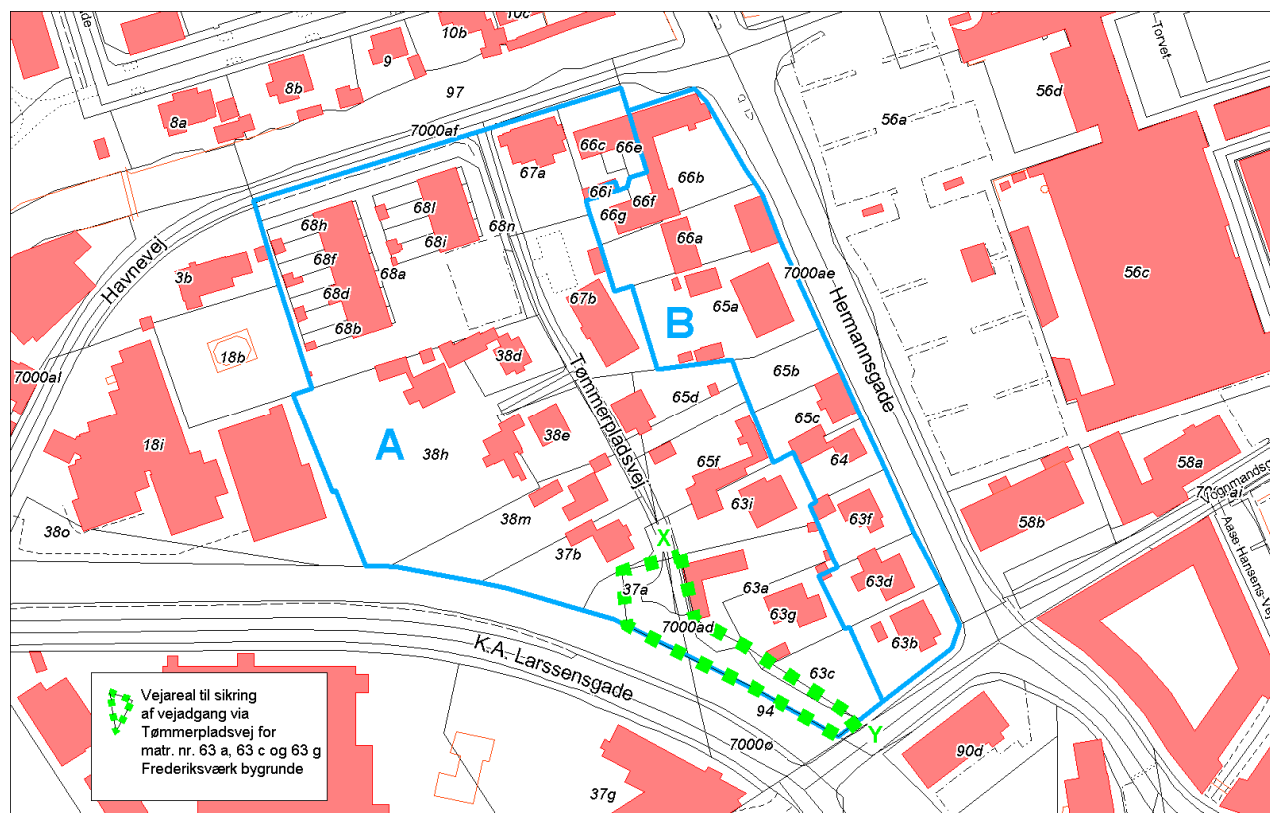
<p>Sag Lokalplan 04.72 for et område ved Hermannsgade</p> <p>Emne Facadelinje mod Hermannsgade</p>	<p>Sags nr. Lokalplan 04.72</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 2</p>
 <p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p>	<p>Init. Mesv</p>
	<p>Mål Ikke i mål</p>
	<p>Dato Januar 2009</p>




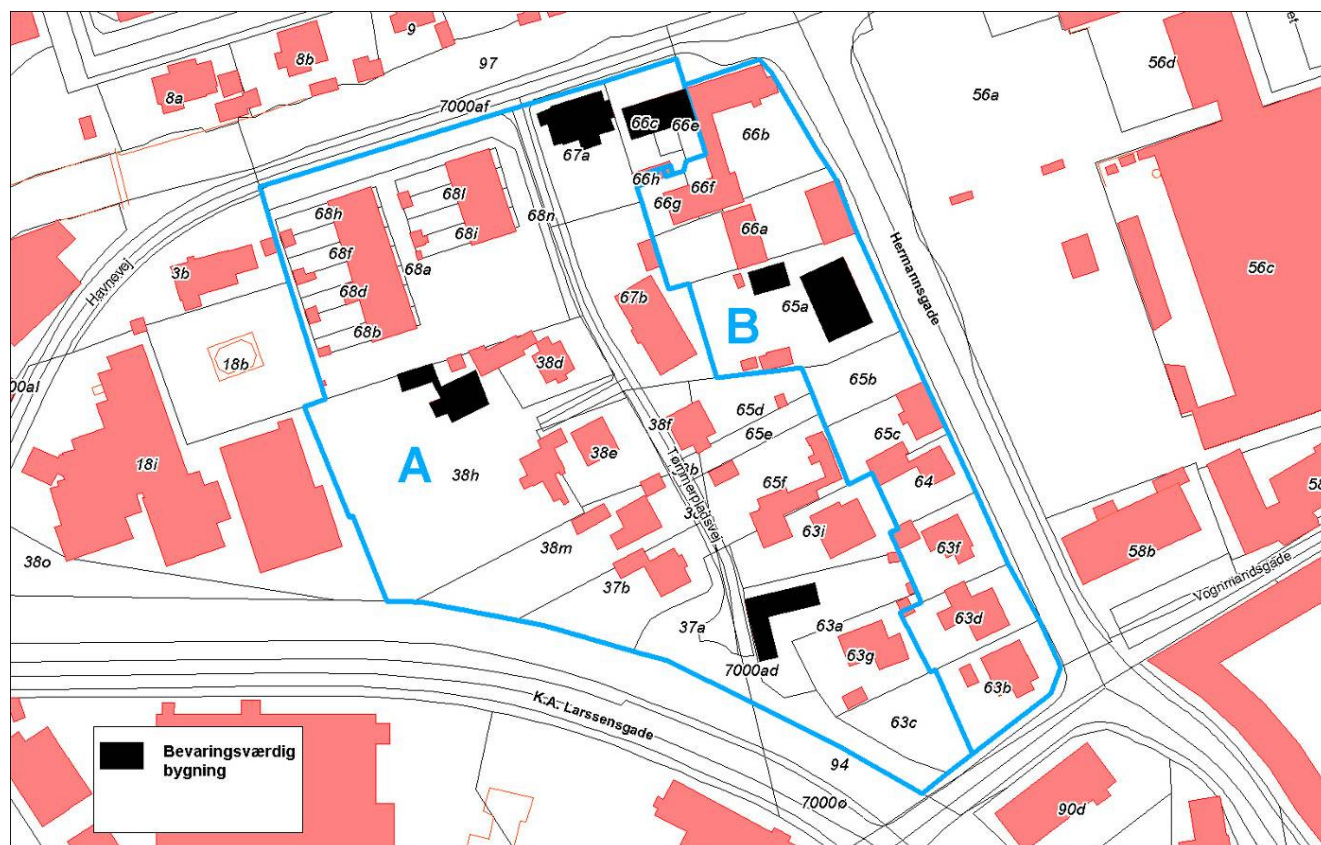
Sag	Lokalplan 04.72 for et område ved Hermannsgade	Sags nr. Forslag til lokalplan 04.72
Emne	Principskitse fra helhedsplanen "visioner og retningslinjer for Frederiksværk Bymidte"	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Emil: mail@halsnaes.dk		Init. Mesv
		Mål Ikke i mål
		Dato Januar 2009




Sag Lokalplan 04.72 for et område ved Hermannsgade Emne Bevaringsværdige træer	Sags nr. Lokalplan 04.72
	Tegn. nr. Kortbilag 4
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. Mesv
	Mål Ikke i mål
	Dato Januar 2009



Sag Lokalplan 04.72 for et område ved Hermannsgade Emne Vejareal til sikring af vejadgang via Tømmerpladsvej	Sags nr. Lokalplan 04.72
	Tegn. nr. Kortbilag 5
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. Mesv
	Mål Ikke i mål
	Dato Januar 2009



Sag Lokalplan 04.72 for et område ved Hermannsgade Emne Bevaringsværdig bebyggelse	Sags nr. Lokalplan 04.72
	Tegn. nr. Kortbilag 6
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. pvme
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2009