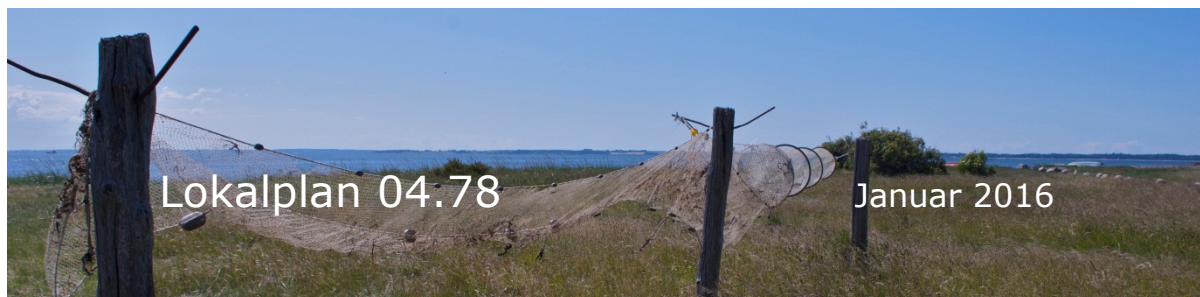




Halsnæs
Kommune



Lokalplan 04.78

Januar 2016



For en butik og boliger i Nørregade i
Frederiksværk



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.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Bestemmelser.....	7
§ 1 Lokalplanens formål.....	7
§ 2 Lokalplanens område	7
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning.	7
§ 5 Vej- og stiforhold.....	8
§ 6 Ledningsforhold.....	8
§ 7 Miljø	8
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	8
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	9
§ 10 Ubebyggede arealer	10
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	12
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	12
§ 13 Retsvirkninger.....	12
§ 14 Tilsyn og dispensation	12
Vedtagelsespåtegning	13
Bilag:	
Kortbilag 1 – Lokalplanområdet	14
Kortbilag 2 – Trafikforhold	15
Kortbilag 3 – Byggefelt.....	16
Bilag 1 – Illustrationsskitser.....	17

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Netto's butik i Frederiksværk har gennem en årrække været for lille. Der har været søgt forskellige løsninger på dette, og denne lokalplan skal skabe plangrundlaget for en ny Netto-butik beliggende på Nørregade – blandt andet på det areal den første Netto-butik i byen lå på.

Formålet med lokalplan 04.78 er dels at skabe rammerne for en dagligvarebutik i lokalplanens område og dels at sikre, at bygningen og udenoms-områderne indpasses bedst muligt i bymiljøet. Bygningens indpasning sikres blandt andet ved, at der etableres lejligheder på førstesalen, hvorved bygningen fremstår som en etageejendom ud mod Nørregade. Samtidig tilføres bygningen en række detaljer, der har hentet inspiration i klassiske bygningsdetaljer.

Et andet formål er at gøre området omkring indgangen til butikken attraktivt – et godt omdrejningspunkt for butikken, dens udendørs aktiviteter, adgang for bløde trafikanter samt nem adgang til parkering og kundevogne. Her er også sikret fornuftige forhold til de udendørs varer.

Ved at trække lejlighederne ud mod Nørregade skabes der plads til taghave mod vest, ligesom byggeriet ikke bliver så dominerende i forhold til rækkehusene på Nyhusgade. Hele butikken er desuden lagt i niveau med parkeringspladsen, hvilket betyder, at den er sænket cirka en meter i forhold til Nørregade. Det er med til at mindske bygningens volumen i området.

Eksisterende forhold

I lokalplanområdet ligger i dag to ejendomme. Dels en trelænget ejendom, der i dag rummer VVS-grossisten AO, men som tidligere har været Netto-butik – og før da bager. De nuværende bygninger er stærkt ombyggede, og der er således stort set kun fundamentene af de oprindelige bygninger tilbage. Bygningerne er derfor ikke fundet bevaringsværdige.

Syd herfor ligger en ejendom, der er registreret som bevaringsværdig – men dog ikke udpeget som sådan. Bygningen har tilknytning til Krudtværksområdet, idet den tidligere var bolig for værkets bogholder. Bygningen er i mindre god stand og stærkt skæmmet af en nyere tilbygning, der har været anvendt som kiosk, men fremstår stadig med mange fine oprindelige detaljer. Med denne lokalplans gennemførelse besluttes det samtidig at opgive bevaringen af denne oprindeligt til krudtværket hørende bygning.

Området mod vest ligger som græsplæne, og er i de senere år har blevet anvendt til parkering i forbindelse med rådhuset.

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. Disse regler er undervejs til at blive erstattet af et tillæg til kommuneplanen, som derved overtager de sidste retningslinjer fra regionplanen.

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, når kommuneplantillæg nr. 17 er endeligt vedtaget:

Kommuneplan rammeområde	4.C17 Nordcenteret
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Større butiksareal (samlet over 1.000 m ²)
Min. Grundstørrelse	700 m ²
Max Bebyggelses %	110
Max etageareal	2 dog ikke over 9 meter dog 13 meter vest for Nørregade på byggeri med facade mod denne.
Andet	Stueetagen må kun anvendes til dagligvare- og udvalgs varebutikker samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 3.500 m ² for dagligvarebutikker og 1.000 m ² for andre butikker og funktioner. Bebyggelsen skal have centerkarakter med et moderne udtryk med respekt for Nørregades gadekarakter, skoven, bakkerne og det historiske Krudtværksområde. Den nødvendige parkering skal indarbejdes i et projekt. Bebyggelse skal have en åben facade mod Nørregade og Nordtorvet.

VVM-pligtigt

Projektet er VVM-screenet jf. bekendtgørelse nr. 1335 af 6.12.2006 bilag 1 og 2. Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en VVM-redegørelse for projektet.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsomme anvendelser.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er omfattet af dele af lokalplanerne 04.18 og 04.25. For det område, som lokalplan 04.78 omfatter, afløser denne lokalplanerne 04.18 og 04.25.

Deklarationer

Ejere og bygherrer skal 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.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

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 Museum Nordsjælland.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1351 af 23. november 2015, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanens formål er at sikre, at der ved etablering af en ny dagligvarebutik med mulighed for boliger over denne samt tilhørende parkerings- og udearealer, bliver skabt et godt byrum. Det sker ved:
- 1.2. At sikre, at byggeriet lægges med facade ud mod Nørregade.
- 1.3. At sikre, at byggeriet bliver højst mod Nørregade, så det kan være med til at understøtte og markere gadeforløbet, og lavere mod vest, for at tage hensyn til de lave boliger vest for området.
Byggeriet langs Nørregade skal derfor enten udføres i to etager, som angivet på bilag 1 eller i 1½ etage med høj trempel.
- 1.4. At sikre, at byggeriet og adgangsarealerne holdes i niveau med arealerne vest for Nørregade.
- 1.5. At sikre, at der skabes et samlende byrum ud for indgangen til butikken med gode forhold for de bløde trafikanter.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Bygrunde: 80a, 80b og 81, og en del af matrikelnummer 62aø af Frederiksværk Markjorder, samt alle matrikler der måtte blive udstykket af disse.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Lokalplanområdet kan anvendes til butiksformål, liberale erhverv, boliger, restauranter, serviceerhverv og lignende uden produktion.
- 3.2. Der må ikke etableres boliger i stueetagen.
- 3.3. Bruttoetagearealet må ikke overstige 1.500 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for øvrige butikker og servicefunktioner. Samlet må der ikke etableres mere end 1.500 m² bruttoetageareal til butikker i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. De nuværende matrikler skal sammenlægges i nødvendigt omfang af hensyn til det planlagte byggeri.
- 4.2. Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m², heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 25 m² butiksareal brutto. Der skal etableres mindst en parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladser skal være mindst 2,5x5 meter med et manøvreareal på mindst 7 meter ved parkering vinkelret på kørearealet.
- 5.2. Der skal etableres handicapparkeringspladser i henhold til gældende normer.
- 5.3. Vejadgang skal ske dels via en indkørsel til Nyhusgade, der skal holdes længst væk fra krydset Nørregade/ Nyhusgade, dels via to overgange til parkeringspladsen foran rådhuset – som også vist på kortbilag 2.
- 5.4. Ved overgangen til parkeringspladsen vist med en stjerne på kortbilag 2 skal den krydsende sti markeres tydeligt ved en hævet flade, der er forsynet med en tydelig afvigende belægning.
- 5.5. Der skal etableres adgang for gående (også gående trækkende på en cykel eller med en barnevogn) direkte til Nørregades fortov/ cykelsti som angivet på kortbilag 2.
- 5.6. Der skal etableres adgang for gående til den eksisterende sti mellem parkeringspladserne foran rådhuset og de nye til butikken hørende parkeringspladser som vist på kortbilag 2.
- 5.7. Der skal sikres nødvendigt manøvreareal jf. gældende normer til de lastbiler, der kommer med varer til butikken og afhenter tom emballage og affald.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

- 7.1. Der skal etableres en affaldsø for boligerne umiddelbart i forbindelse med indkørslen fra Nyhusgade. Den kan etableres som et lukket skur.
- 7.2. Affaldshåndtering i forbindelse med butikker skal ske indendørs i de enkelte butikker.
- 7.3. Der kan etableres solfangere på hovedbygningens skrå tagflade mod vest.
- 7.4. Byggeriet skal sikres mod indtrængende vand ved massive regnskyl fra den højere-liggende Nørregade.
- 7.5. Parkeringspladser skal etableres med en belægning, der muliggør nedsivning af regnvand.
- 7.6. Biofaktoren skal sikres gennem etablering af beplantning som f.eks. hække og træer i forbindelse med parkeringsanlægget.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen skal placeres indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt.

- 8.2. Der kan udenfor byggefeltet etableres op til tre mindre bygninger på hver maksimalt 18 m² til f.eks. renovation for boliger, cykelskur, kundevoognsskur.
- 8.3. Bebyggelsen i det store byggefelt skal placeres med facade ud mod Nørregade, og byggeri i over stueetageniveau skal placeres ud mod Nørregade.
- 8.4. Der kan etableres udhuse til boligerne på den vestlige del af taget af butikken eller direkte bygget op af de enkelte boligernes facade. Skurene skal være mellem 2 og 6 m².
- 8.5. Der kan etableres udestue på maksimalt 15 m² til hver bolig. En udestue skal bygges op af boligens facade.
- 8.6. Uanset ovenstående i §§ 8.4 og 8.5 må højst 35% af de til hver bolig hørende taghaver bebygges.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er 110.
- 9.2. Uanset dette må bruttoetagearealet maks. være 1.500 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for øvrige butikker og servicefunktioner. Samlet må bruttoetageareal til butikker i lokalplanområdet maks. være 1.500 m². Ved byggeri i 1½ etage skal skæring mellem facade og tagkant mindst være i kote 9,5 – svarende til skæring mellem facade og tagkant på ejendommen Nørregade 39.
- 9.3. Den maksimale bygningshøjde for den del, hvor der er boliger fastsættes til 13,0 meter målt fra niveauet på parkeringspladsen. Den øvrige del af byggeriet skal overholde gældende bygningsreglement. Skorstene, udluftningshætter og lignende kan overskride de fastsatte højder jævnt før bygningsreglementet. Byggeriet må maksimalt være 2 etager uden udnyttelig tagetage.
- 9.4. Tage skal udformes som saddeltage over den del af byggeriet, der ligger parallelt med Nørregade og er i 1½ eller 2 etager, mens resten udformes dels som "fladt" tag (taghældning ikke over 10 grader) eller som plan tagterrasse hørende til boligerne. Taghældning på mindre bygninger, herunder skure på tagarealet, må ikke have en hældning på mere end 45 grader.
- 9.5. Tagbelægningen på saddeltage skal fremstå som tagsten (tegl, beton) i en rød farve, der ikke må være reflekterende. Øvrige tage kan desuden belægges med mørk tagpap.
- 9.6. Facader på bolig- og butiksbyggeriet skal fremstå i blank mur i klassiske røde teglsten eller med en pudset, filtset eller på lignende måde behandlet mur. Hvis muren er pudset eller lignende, skal den være holdt i en dæmpet gul eller lys grå farve. Der skal etableres en række detaljer på facaderne i stil med dem, som er vist på illustrationerne på bilag 1. Gesimsen langs kanten af taget – både på facader og gavle skal holdes i hvid. Udføres byggeriet langs Nørregade i 1½ etage, skal facaden langs Nørregade over butiksvinduerne fremstå i flad blank mur med en enkelt langsgående forsætning samt med forsatte (indad) murfelter i samme bredde som butiksvinduerne og lige over disse midt i det "flade" felt.

Formålet med detaljerne er at sikre en sammenhæng med hovedparten af den øvrige bebyggelse i bymidten og samtidig skabe en facade, der spiller positivt ind i bybilledet.

Skure kan desuden fremstå i træ holdt i træets naturlige farve eller i dæmpede jordfarver.

- 9.7. Vindues placering, udformning og inddeling skal følge illustrationerne på bilag 1.
Udføres byggeriet langs Nørregade i 1½ etage, skal der etableres to vinduer i gavlen mod Nyhusgade over de to vinduer i stueetagen samt et vindue midt i gavlen med indgangspartiet – alle tre med en vindueshøjde svarende til gavlvinduerne som vist på bilag 1.
- 9.8. **Skilte**
På bygningerne må der kun skiltes som følger:
- Med butikkens logo på gavlen over indgangsdøren. I tilknytning til logoet må butikkens navn sættes op på gavlen i løse bogstaver. Logo og bogstaver må belyses med spot eller bagfra som corona-effekt.
- Med butikkens logo på gavlen mod Nyhusgade – holdt længst mod Nørregade. Logo må belyses med spot eller bagfra som corona-effekt.
- 9.9. Der må ikke anvendes lyskasser eller indvendigt belyst skilte.
I butiksvinduer må op til 25% af vinduerne tilklæbes med folie indvendigt, som kan forsynes med butikkens navn og logo.
- 9.10. På gavlen kan der i forbindelse med indgangspartiet, på hver side af dette, opsættes i alt to skilteplader, som kan forsynes med aktuelle reklamer for varer, der sælges i butikken. Maksimal størrelse af hver skilteplade er 2x3 meter.
- 9.11. På facaden mod Nørregade kan opsættes to udhængsskilte med maxbredde 0,8 meter og maxhøjde 0,8 meter. De skal monteres med underkant mindst 2,8 meter over fortov/ cykelsti og må ikke nå tættere på kørebane kant end 1 meter. Skilte må belyses med spot eller med indvendigt lys.
- 9.12. Der kan suppleres med mindre vejledende skilte i forbindelse med vareindlevering, flaskerum med mere.
- 9.13. Der må ikke skiltes eller reklameres for varer, der ikke sælges på ejendommen eller firmaer/ butikker, der ikke findes på ejendommen.
- 9.14. Antenner, paraboler med mere skal holdes på bygningens vestfacade og taghaveareal og må ikke nå over kip.

§ 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.
Dog må der terrænreguleres udenfor bygningen umiddelbart op mod skellet mod Nørregade og Nyhusgade, så der kan kompenseres for højdeforskellen mellem Nørregade og parkeringspladsen foran rådhuset.
- 10.2. **Skiltning**
Der må ikke etableres fritstående skilte i lokalplanområdet – hverken faste eller

flytbare med følgende undtagelser:

Ved rampen for gående mod Nørregade kan der opstilles et skilt med maxbredde 0,8 meter og maxhøjde over terræn 2,0 meter inkl. stander/ galge.

Ved indkørslen fra Nyhusgade kan der opstilles et "ind-skilt" med en maksimal højde på 1,0 meter inkl. stander/ galge og skilteplade 0,8x0,8 meter.

Der må ikke opstilles flytbare skilte på fortovet langs Nørregade.

Der kan om nødvendigt suppleres med små henvisningsskilte (max 0,4x0,4 meter) til f.eks. flaskerum, opgang til lejligheder, vareindlevering og lignende.

Der må ikke skiltes eller reklameres for varer, der ikke sælges på ejendommen eller firmaer/ butikker, der ikke findes på ejendommen.

10.3. Hegning

Hegning på terræn må kun ske mod bebyggelsen på matr.nr. 83a samt mod Nørregade og langs rampen op til Nørregade.

Hegning mod matr.nr. 83a må i det øst-vestgående skel ske med et op til 1,2 meter fast hegn af træ, som skal beplantes af klatreplanter mod parkeringspladsen, så det får et grønt udtryk, eller med hæk (som nuværende) og med hæk, støjhegn dækket af pileflet eller plankeværk i jordfarver langs det nord-sydgående skel. Højde maksimalt 1,8 meter.

Hegning mod Nørregade og langs rampen op til Nørregade skal ske med et åbent metalgelænder, som sikre ind- og udsyn mellem butikkens forplads og Nørregade. Højde maksimalt 1,2 meter.

Hegning i forbindelse med taghaverne skal ske med fast hegn langs kanten af taget i form af et metalhegn med matterede glasplader eller som hegn med metalrammer med lodrette metalrør. Øvrig hegning mellem taghaverne og mellem taghaver og adgangssti kan desuden ske som levende hegn, dog kan hegnet op til 2,5 meter ud fra boligernes facade mellem de enkelte haver udføres med hegn i træ – som en på to. Al sådan hegning skal holdes i den samme dæmpede jordfarve i hele bebyggelsen. Højde på al hegning på taget må maksimalt være 1,2 meter dog 1,8 meter træhegnene op til 2,5 meter ud fra boligernes facade

Internt i haverne kan hegnes med levende hegn eller faste hegn af træ af samme slags som mellem haverne. Højde maksimalt 1,2 meter.

10.4. Belægning

Kørearealer skal belægges med asfalt eller en kørefast belægningssten som f.eks. sf-sten.

Parkeringsarealer skal forsynes med en belægning, der muliggøre nedsivning af regnvand. Der skal være en synlig markering af de enkelte p-pladser i belægningen.

Sti- og opholdsarealer skal belægges med belægningssten, der adskiller sig fra kørearealerne – også gerne med en synlig kant.

10.5. Belysningsanlæg

Belysningsanlæg skal etableres med lave lamper, der placeres eller skjærmes, så de ikke giver gener for naboerne.

Omkring butikkens indgangsparti må gerne etableres en belysning, der skiller sig ud fra den på parkeringsområdet og er med til at højne standarden af dette areal.

10.6. **Beplantning**

Den nuværende beplantning med platantræer skal fastholdes og om muligt suppleres på de nye parkeringsarealer. Som alternativ til platan kan vælges lind.

Hække og afgrænsende beplantning omkring indgangspartiet og mod Nørregade skal i øvrigt udføres med bøg, som holdes i en højde på maksimalt 1,2 meter.

Langs butikkens facade mod Nørregade og gavlen mod Nyhusgade må der være græs og beplantning, der kan kravle op af facade/ gavl/ espalierer.

10.7. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.

10.8. I lokalplanområdet 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, skurvogne, containere, ombyggede skurvogne og containere samt uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.

10.9. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende. Dette betyder, at al oplag af tom emballage og affald i forbindelse med en butik skal ske indendørs.

10.10. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplanerne 04.18 og 04.25 for så vidt angår den del, der er omfattet af lokalplan 04.78.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

12.1. Inden butiks- og boligbyggeriet kan tages i brug, skal de i §§ 5.1-5.7, 10.3 og 10.6 nævnte parkerings- og trafikforhold samt levende hegning og beplantning være etableret.

12.2. Inden nogen form for bolig og erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.

§ 13 Retsvirkninger

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 14 Tilsyn og dispensation

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

14.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i

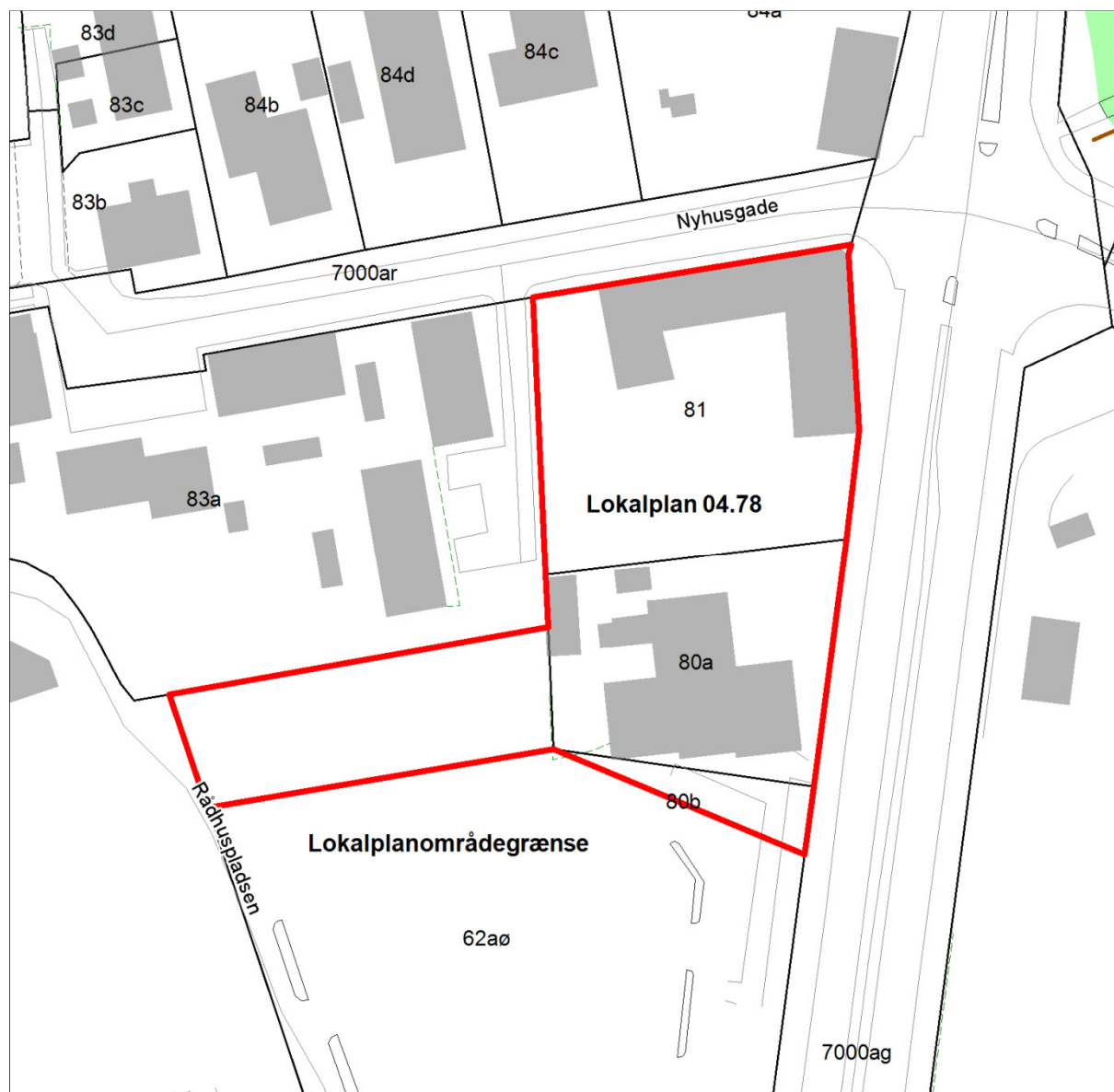
lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

- 14.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 14 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

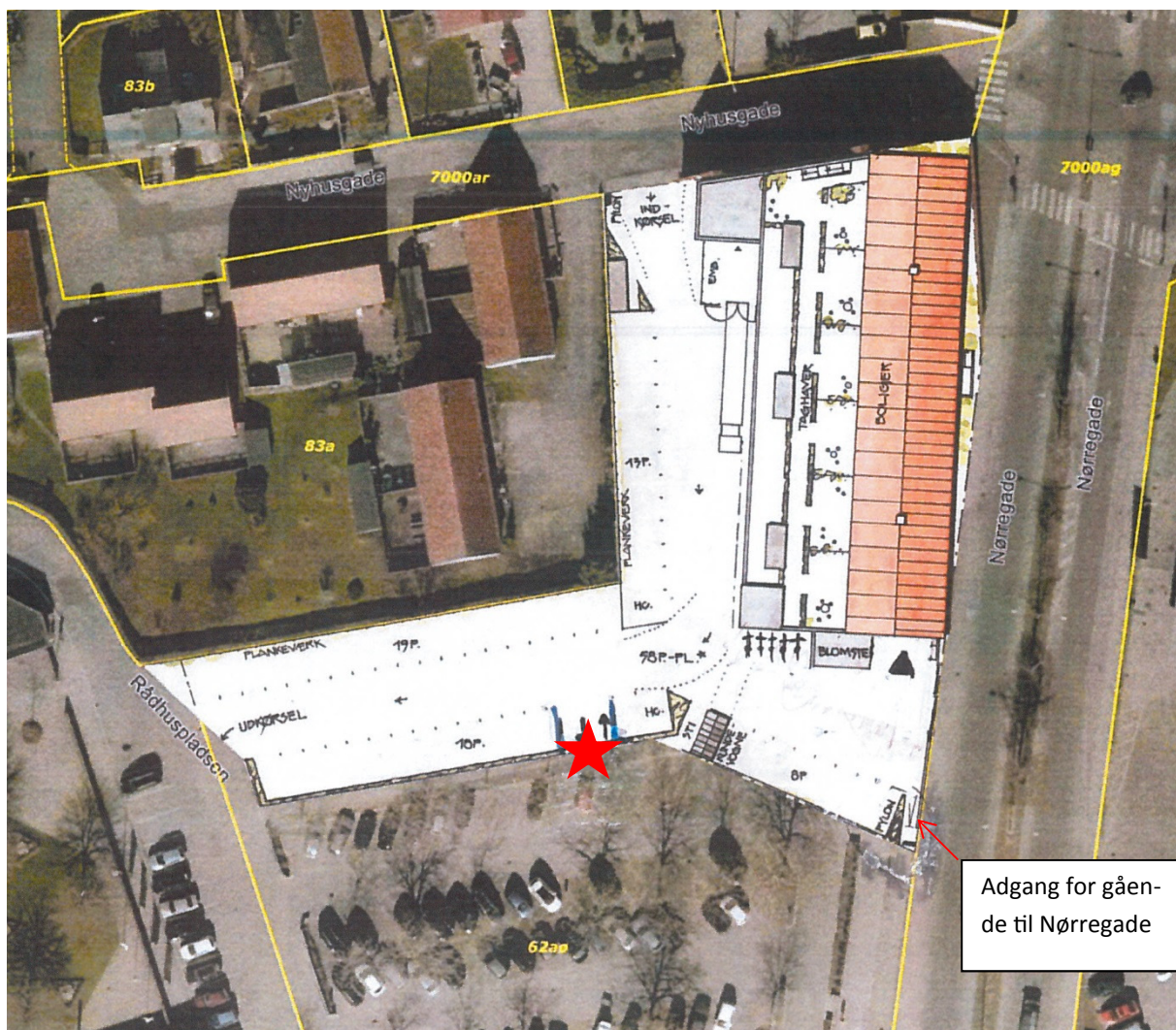
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 04.78 for butik og boliger i Nørregade i Frederiksværk blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 15. september 2015 og har været i offentlig høring fra den 18. september til den 16. november 2015.

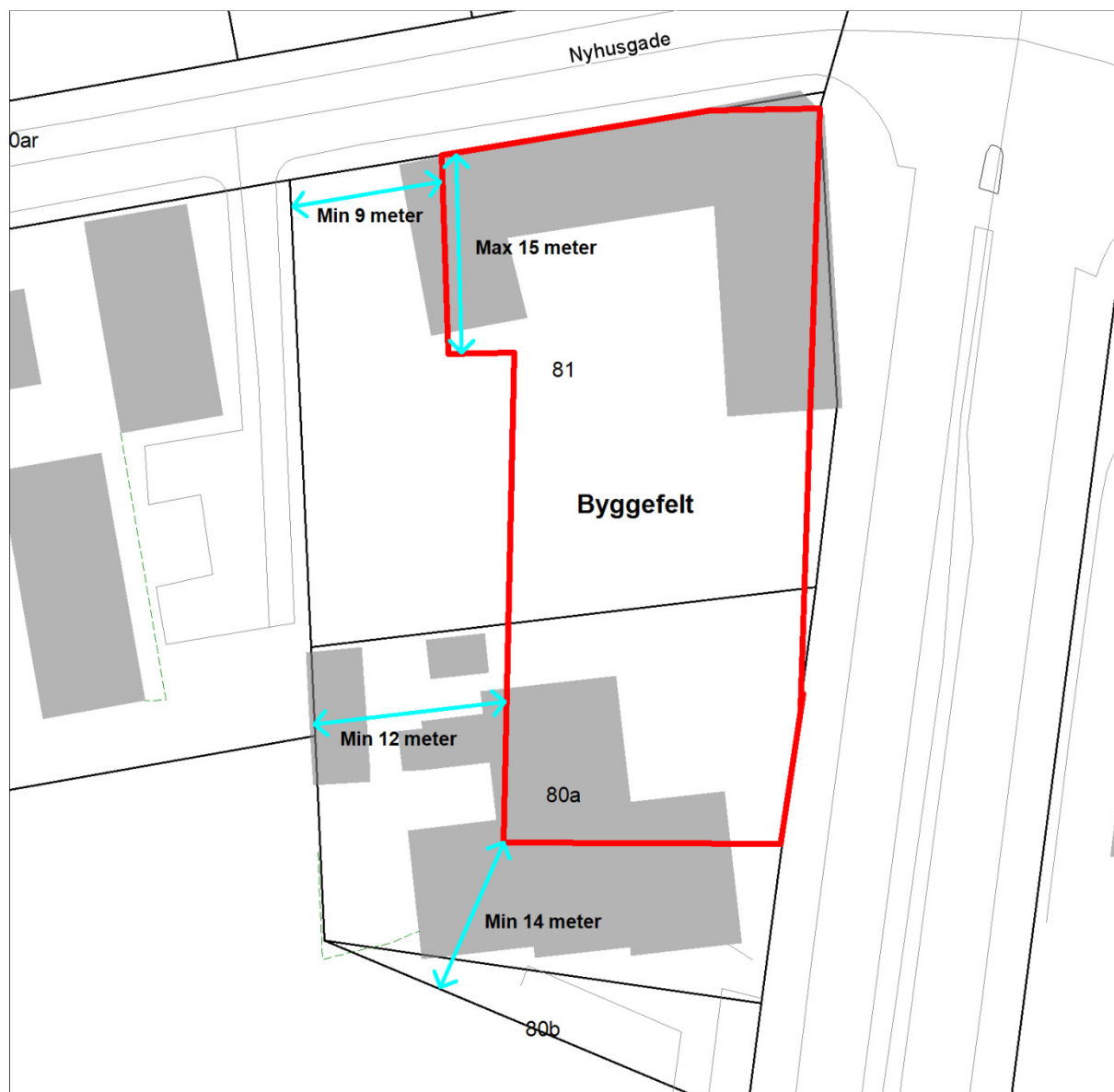
Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 26. januar 2016 i henholdt til Planlovens § 27.



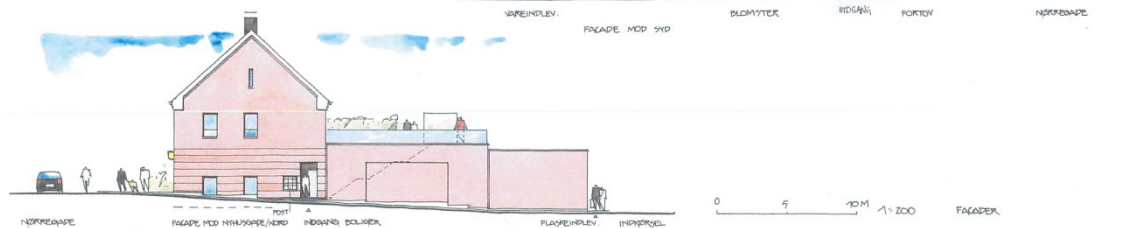
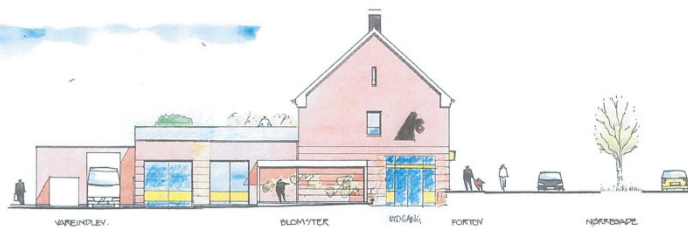
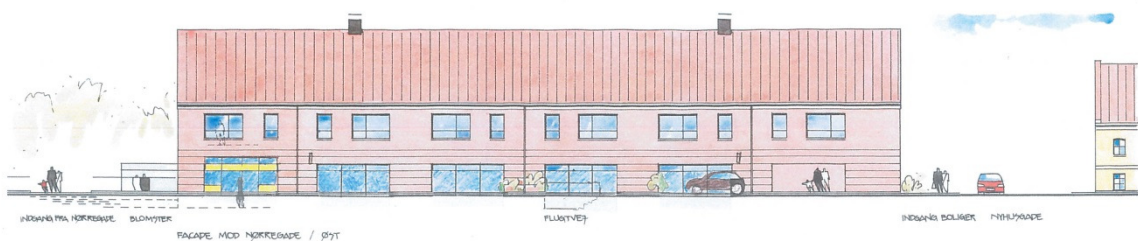
Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 04.78	Mål: Ikke i mål
	Dato: Juli 2015



Trafikforhold	Kortbilag 2
Lokalplan 04.78	Mål: Ikke i mål
	Dato: Juli 2015



Byggefelt	Kortbilag 3
Lokalplan 04.78	Mål: Ikke i mål
	Dato: Juli 2015



Illustrationsskitser	Bilag 1
Lokalplan 04.78	Mål: Ikke i mål
	Dato: Juli 2015