

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 01.18

for et autoværksted i Asserbo

**August 1998**



Frederiksværk  
Kommune

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue

Oplag: 210

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

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

**Indholdsfortegnelse**

Indholdsfortegnelse	side	3
<b>Redegørelse</b>		
Lokalplanen angår Dem!	side	4
Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens formål og indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	5
Lokalplanens retsvirkninger	side	6
<b>Bestemmelser</b>		
§ 1 Lokalplanens formål	side	8
§ 2 Lokalplanens område	side	8
§ 3 Områdets anvendelse	side	8
§ 4 Udstykning	side	9
§ 5 Vej- og stiforhold	side	9
§ 6 Ledningsforhold	side	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	9
§ 9 Ubebyggede arealer	side	9
§ 10 Støjforhold	side	10
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	10
§ 12 Tilsyn og dispensation	side	10
Vedtagelsespåtegning	side	11

## Lokalplanen angår Dem!

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner, når den finder det nødvendigt for at sikre en sammenfattende planmæssig udvikling af et område.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

For at sikre borgerne indsigt og medindflydelse på planlægningen fremlægger Byrådet først et forslag til lokalplan.

I fremlæggelsesperioden kan borgere og myndigheder indsende bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Efter fremlæggelsesperiodens udløb bliver forslaget og alle modtagne indlæg behandlet af Byrådet, der herefter kan vedtage lokalplanen endeligt med eventuelle justeringer.

## Lokalplanens baggrund.

I 1996 vedtages lokalplan 01.13 for Asserbo By. Hovedformålet med lokalplanen er at indføre nogle rammer, der sikrer områdets fortsatte anvendelse som boligområde med mulighed for i enkelte afgrænsede områder at indpasse nærmere angivne erhvervstyper i det omfang, det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, herunder at sikre, at det rekreative forlystelseserhverv langs Nyvej kan bestå.

I den forbindelse nævnes i alt 5 ejendomme i Nyvejsområdet, hvor der ud over de øvrige erhvervstyper også kan etableres og drives autoservice h.h.v. benzinsalg og autoservice.

Der muliggøres derved, at ejendommene matr.nr. 29l, 29m og 29ah Melby By kan anvendes til autoservice/ autoværksted. Denne mulighed er afgrænset til netop disse tre ejendomme, da de fra gammel tid har været anvendt til autoværksted. Der er tale om en samlet virksomhed.

I foråret 1997 opstår der imidlertid et behov for at udvide virksomheden til også at omfatte en naboejendom; matr.nr. 29bl Melby By. Denne ejendom er

omfattet af "erhvervsområdet" langs Nyvej, den er blot ikke angivet mulig at udnytte til autoværksted.

For at muliggøre udvidelsen af autoværkstedet kræver det en ny lokalplan, der udvider muligheden for at etablere autoværksted til også at omfatte ejendommen matr.nr. 29bl.

## Lokalplanens formål og indhold.

Formålet er at muliggøre en udvidelse af det eksisterende autoværksted på ejendommene matr.nr. 29l, 29m og 29ah Melby By til også at omfatte ejendommen matr.nr. 29bl.

Formålet er desuden at opstille nøje retningslinier for anvendelse af ejendommene.

Endelig er formålet at afløse lokalplan 01.13 for det omhandlede område.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning.

### Regionplan 1997.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

### Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området (i kommuneplantillæg nr. 5 fejlagtigt angivet som 1.22):

#### 1.25 Område langs Nyvej.

*En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:*

*a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for at drive følgende former for erhverv:*

*Butikker til områdets daglige forsyning.*

*Andre former for butikker, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til*

*omgivelserne og områdets karakter, også hvad angår butikkens størrelse.*

*Kollektive anlæg og offentlige institutioner, til områdets betjening.*

*Restauranter, cafeterier, grillbarer og lignende blivende spisested. I tilknytning hertil diverse forlystelser såsom minigolf, spilleautomater og lignende.*

*Liberale erhverv, der drives i tilknytning til en bolig på den pågældende ejendom.*

*Benzinsalg og autoservice på nærmere angivne ejendomme,*

*b.at bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstiger 40% og,*

*c.at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.*

#### **Lokalplan.**

Området omfattet af nærværende lokalplan er omfattet af lokalplan, 01.13 for Asserbo By, der er vedtaget i oktober 1996.

Lokalplanen vil blive afløst af lokalplan 01.18 inden for dennes gyldighedsområde.

#### **Deklarationer.**

Der er tinglyst en oversigtsdeklaration på ejendommene matr.nr. 29l og 29m.

#### **Vandforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Asserbo By Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk.

Lokalplanområdet er grundvandsmæssigt beliggende i en kildepladszone, hvilket betyder, at der ikke kan placeres forurenende anlæg o.l. i området.

#### **Spildevandsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenummer 101.

#### **Varmeforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er beliggende uden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmforsyning.

#### **Mulige forurenede grunde.**

Der er eller har inden for lokalplanområdet været forurenende aktiviteter på flg. matr. nr.: 29l, 29m og 29ah.

#### **Fællesantenneanlæg.**

Lokalplanområdet er delvis forsynet med fællesantenneanlæg nedlagt af EFFE. Der er ikke tilslutningspligt til fællesantennenettet.

Miljøstyrelsens vejledning for grænseværdier for støj skal i øvrigt overholdes.

#### **Støjforhold.**

Melby skydeterræn er et type 2 område med en 3 km støjkonsekvenszone, inden for hvilken der ikke må udlægges nye arealer til støjfølsom anvendelse.

#### **Lokalplanens forhold til anden lovgivning.**

##### **Lov om planlægning.**

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler og procedurer for planers udarbejdelse og indhold.

##### *Kapitel 1 Formål:*

*§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.*

§ 2 Loven tilsigter særlig,

1) at der ud fra en planmæssig og samfundsmæssig økonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,

2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,

3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,

4) at forureningen af luft, vand og jord samt støjulempere forebygges, og

5) at offentligheden i videst mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

*Kapitel 2a. Planlægning af kystområderne:*

§ 5a Landets kystområder skal søges friholdt fra bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærheden.

stk 2 Miljøministeren skal følge udviklingen og anvende beføjelserne til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.

stk 3 Kystnærhedszonen, der omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne, fremgår af kortbilag til loven.

For så vidt angår lovens kap. 2a Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, da der er tale om et eksisterende bebygget område i byzone, og lokalplanen ikke ændrer på dette forhold.

### Lov om naturbeskyttelse.

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

### Byggeloven.

Byggeloven gælder for alt byggeri, og der skal foreligge byggetilladelse forinden, der bygges nyt, eller tilbygges efter gældende bygningsreglementets bestemmelser.

### Miljøbeskyttelsesloven.

Visse virksomhedstyper skal have en miljøgodkendelse eller foretage anmeldelse til kommunen forinden etablering. Autoværksteder skal endvidere overholde Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.

### Museumsloven.

I medfør af museumslovens kap. VI, § 26 skal alt arbejde indstilles, såfremt der ved et byggearbejde eller lignende afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkens Museum.

### Andet.

Det henstilles, at der ikke anvendes pesticider ved vedligeholdelse af grønne og befæstede arealer.

### Lokalplanens retsvirkninger.

#### Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Fra det tidspunkt, forslaget til lokalplanen bliver offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse (dog højst et år) må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, hvilket fremgår af § 17 i planloven. Efter udløbet af indsigelsesfristen, som angivet i følgeskrivelsen og inden endelig godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, såfremt de ikke strider mod lokalplanen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der er indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af pla-

nen kan der foretages ændring af det offentliggjorte forslag. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelse ikke ske, før de pågældende har haft lejlighed til at udtale sig. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal forslaget ud til ny høring.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter indsigelsesfristens udløb, bortfalder forslaget til lokalplan.

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

#### **Lokalplanens endelige retsvirkninger.**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser. Ligeledes skal ændringer i ejendommenes anvendelse være i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.





**§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 Der pålægges byggelinier langs Nyvej og Møllevangsvej i en afstand af 12,5 meter fra vejmidte.

5.2 Der må kun være een indkørsel til hver parcel.

5.3 Der må ikke etableres overkørsel fra erhvervet til Nyvej.

**§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 5.

6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, antennekabler o.l. skal fremføres i jorden.

**§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 6.

7.1 Bygninger skal placeres med hovedydermure og tagrygninger parallelt med den vej, hvortil grunden har vejadgang.

7.2 Garager, udhuse, småbygninger, cykelskure og lignende kan placeres andre steder og på anden vis under iagttagelse af, at de harmonerer med de omkringliggende bygninger og området i øvrigt, efter Byrådets konkrete vurdering i hvert enkelt tilfælde.

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

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Inden for området må bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstige 40%.

8.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

8.3 Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8.4 Skiltning og reklamering på bygninger i for-

bindelse med de på ejendommene beliggende butikker, erhverv o.l. kan finde sted efter Byrådets nærmere godkendelse. Skiltning skal være diskret og under hensyntagen til området i øvrigt.

8.5 Tage på beboelsesbygninger må ikke overstige en vinkel med det vandrette plan på 40 grader.

8.6 Udvendige bygningssider skal fremstå som blank teglstensmur i farverne rød og gul - pudset, kalket, vandskuret eller med lignende overfladebehandling, i farverne rød, gul, hvid eller jordfarver eller træbeklædning i farverne rød, gul, sort og jordfarver.

8.7 Tagbelægning må ikke fremstå i afvigende materialer eller farver i forhold til området.

8.8 Udhuse og småbygninger kan udføres i andre materialer og farver, som harmonerer med bygningerne og området i øvrigt.

**§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end  $\pm 0,5$  m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.

9.2 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

9.3 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges parkeringsareal til to biler pr. bolig på grunden.

9.4 I forbindelse med opstart, indretning, ændret anvendelse eller udvidelse af butikker og erhverv kan Byrådet forlange, at der på en ejendom skal udlægges parkeringsareal i henhold til gældende bygningsreglement.

9.5 Der må kun opsættes fritstående reklameskilte m.v. med Byrådets godkendelse. Skiltning skal være diskret og under hensyntagen til området i øvrigt.

9.6 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, der ikke er tilknyttet erhvervet på ejendommene. Hensættelse af kølbåde og uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere må ikke finde sted, idet dog uindregistrerede køretøjer der er til salg eller reparation på erhvervet er undtaget.

9.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue eller er til ulempe for de omboende virksomhedens art taget i betragtning.

9.8 Mod naboskel må der kun hegnes med levende hegn eller tæt plankeværk af træ i op til 1,8 meters højde.

Mod vej- og stiskele må der kun hegnes med levende hegn eller hegn af træ i op til 1,2 meters højde. Deklareret oversigtsareal er ikke omfattet.

Plankeværk skal gives et udseende, der ikke værker afstikkende i området.

9.9 Arealer, der udlægges til kørsel og parkering af køretøjer, skal, hvis der udføres belægning, belægges med asfalt eller fliser.

## § 10 Støjforhold.

10.1 I ejendomme, hvor der er indrettet såvel beboelse som erhverv, restaurant eller lignende, skal støjgrænser gældende for kontorer overholdes. Er erhvervet m.m. og boligen indrettet i samme bygning gælder vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder ved bygningstransmitteret støj målt indendørs. I boliger må der i tidsrummet 07.00 til 22.00 maks. være et støjniveau på 30 dB(A) og udenfor dette tidsrum maks. 25 dB(A). Ovensstående i henhold til retningslinierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 1984.

10.2 Støjniveauet i de omkringliggende boliger, hidrørende fra erhverv i lokalplanens område, skal overholde Miljøstyrelsens vejledning om støj.

## § 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven. § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1 Den af Byrådet den 8. oktober 1996 vedtagne lokalplan 01.13 for Asserbo By ophæves for så vidt angår de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme med vedtagelsen af lokalplan 01.18.

## § 12 Tilsyn og dispensation.

12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51 stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.

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.**

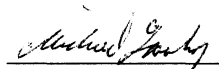
Nærværende lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 3. februar 1998.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 18. februar 1998 til 15. april 1998.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 01.18 for et autoværksted i Asserbo af Frederiksværk Byråd den 11. august 1998.



Helge Friis  
borgmester



Michael Grøntang  
kommunaldirektør