

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 04.14

for erhvervsområde ved Havnevej

September 1987



Frederiksværk
Kommune

LOKALPLAN 04.14 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED HAVNEVEJ.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	1
LOKALPLAN	2
§ 1 Lokalplanens formål	2
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	2
§ 3 Områdets anvendelse	2
§ 4 Udstykninger	2
§ 5 Vej- og stiforhold	3
§ 6 Spor- og ledningsanlæg	3
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 9 Ubebyggede arealer	4
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	4
§ 11 Grundejerforening	4
Vedtagelsespåtegning	5
Kortbilag	6

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i Frederiksværk
Kommune oktober 1987 EDJ/PIL

REDEGØRELSE

Lokalplanen udlægger ca. 9 ha erhvervs-areal til arealkrævende virksomheder og egentlig industri. Arealet er beliggende ved Havnevej og består af et næsten udbygget område nord for Havnevej og et ubebygget areal syd for vejen.

Arealet er velbeliggende i forhold til overordnede veje og jernbane, og der er let adgang til havnefaciliteter. Arealets beliggenhed fremgår af kortet.

Kommuneplanen

Lokalplanens område udgør en del af kommuneplanens område 4.27, der har følgende rammebestemmelser.

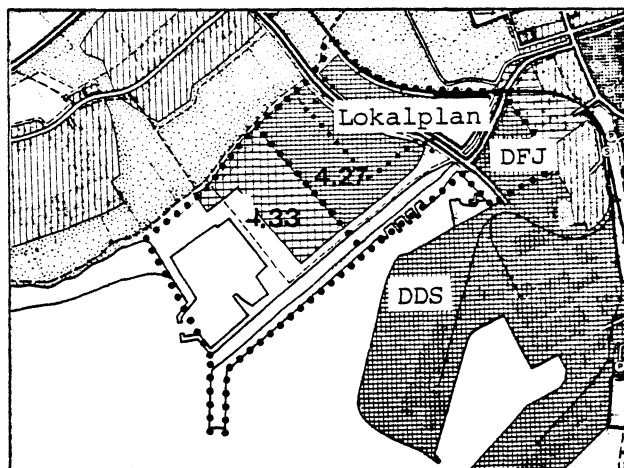
4.27 Opfyldningen ved Havnevej

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål og offentlige formål (varmecentral samt større industri-, lager- og værkstedsvirksomhed),
- b. at ingen grund udstykses med mindre areal end 2.400 m²,
- c. at bebyggelsens rumfang ikke overstiger 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal ikke overstiger 1/3 af grundarealet,
- d. at der i særlige tilfælde kan gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 11,5 m,
- e. at der som grundlag for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for områderne 4.27 og 4.33,
- f. at områdets endelige afgrænsning fastlægges igennem lokalplanlægningen,
- g. at det på rammekortet med skravering viste areal overføres til byzone, jf. dog pkt. f.

Den i rammebestemmelserne pkt. e nævnte samlede plan for områderne 4.27 (opfyldningen ved Havnevej) og 4.33 (vestlige opfyldningsområde) blev vedtaget af Byrådet den 10. april 1984. Planen skal danne grundlag for udarbejdelsen af lokalplaner for de to områder.

I kommuneplanens hovedstruktur og i arealanvendelsesplanen er område 4.27's nordlige hjørne udlagt til grønt område.



Arealet indgår i Den grønne Kile, der er et stort sammenhængende rekreativt areal fra Bykernen til Ellingebugten. På dette areal må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Fredninger

Ved Statsministeriets bekendtgørelse nr. 295 af 23. oktober 1937 er strandbeskyttelseslinien ophævet inden for blandt andet denne lokalplans område. Arealet er i øvrigt ikke omfattet af fredningsbestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykses, bebygges eller ændre anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Dispensationer

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Afviigelser, der er i strid med principperne, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens område.

- 1.1 Det er lokalplanens formål at udlægge areal til erhvervsformål og offentlige formål (større vognmands-, industri-, lager-, værksteds- og forsyningsvirksomhed).

§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 29 f, 29 m og en del af matr.nr. 4 g Evetofte, Melby, samt matr.nr. 88 b, 88 c, 88 d og en del af matr.nr. 88 a Frederiksværk markjorder, samt alle parceller der udstykkes herfra efter den 1. november 1986.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens areal fra landzone til byzone.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i områderne I og II som vist på kortbilaget.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Område I må kun anvendes til større vognmands-, industri-, lager-, værksteds- og forsyningsvirksomheder samt til den enkelte virksomhed hørende administration. Med byrådets særlige tilladelse kan området endvidere anvendes til affaldssorteringsanlæg. Der må ikke drives handel med dagligvarer.

Der må inden for området ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller særlige beliggenhedskrav, herunder virksomheder som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener.

Inden for området kan opføres transformerstationer o.l. til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 20 m² bebygget areal, og bygningshøjden ikke overstiger 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

- 3.2 Område II må kun anvendes til grønt område, hvor der ikke må opføres nogen form for bebyggelse o.l.

§ 4 Udstykninger.

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med et mindre areal end 2.400 m², herfra dog undtaget grunde til transformer- og regulatorstationer o.l.

§ 5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 Udlæg af nye veje, stier og overkørsler til offentlig vej skal godkendes af vejmyndigheden. Vejadgang til området syd for Havnevej må kun etableres, hvor det er angivet med ▲signatur på kortbilaget.
- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskærmes, og der skal sikres rimelige oversigtsarealer. Den endelige beliggenhed fastlægges i vejprojektet.
- 5.3 Stien a-b udlægges i en bredde af 6 m (adskilt gang- og cykelsti).
- 5.4 Parkering
Der skal indrettes parkeringsplads svarende til mindst én plads pr. 50 m² bruttoetageareal. Al parkering tilknyttet den enkelte virksomhed skal ske på egen grund.
- 5.5 Parkeringspladser til lastbiler må kun med byrådets tilladelse etableres mellem vejskel og byggelinier.
- 5.6 Byggelinier
Der pålægges byggelinier målt fra vejskel på 15 m langs Havnevej og på 5 m fra øvrige veje.

§ 6 Spor- og ledningsanlæg.

- 6.1 Langs skel mod jernbane udlægges der et 10 m bredt areal til jernbanesidespor. Jernbanespor kan i øvrigt anlægges inden for lokalplanens område.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn.
- 7.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en større højde end 11,5 m over det omgivende terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byrådet kan i særlige tilfælde give tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 11,5 m.

- 7.3 Bebyggelse langs veje skal opføres med gavlen eller facaden parallelt med vejen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Udendørs oplagring må kun finde sted på tæt hegnede og befæstede gårdarealer eller efter byrådets nærmere anvisninger. Fast opstilling af containere o.l. må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse. Volden mod Havnevej må ikke benyttes til oplagring eller lignende.
- 9.2 Hegn skal etableres som levende hegn, der skal gives en højde på mindst 1,8 m efter tilvækst. Med byrådets særlige tilladelse kan levende hegn suppleres med et åbent træhegn.
- 9.3 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m må kun foretages med byrådets særlige tilladelse.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres hegn i skel som beskrevet i § 9.2.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

§ 11 Grundejerforening.

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område I.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 11.3 Grundejerforeningen kan i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 13.
januar 1987.




Frode Behrndtz
borgmester

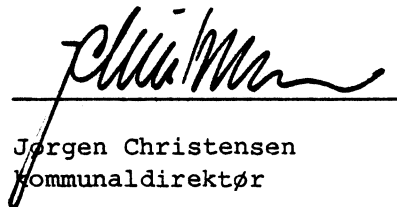


Jørgen Christensen
kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 7.
september 1987.



Frode Behrndtz
borgmester



Jørgen Christensen
kommunaldirektør

