

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 04.36

for Staldgården

Oktober 1997



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 200 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

Kilde: "Historiske huse i Frederiksværk", 1986, Frederiksværkegnens Museum og Nationalmuseet.

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

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	side	3
---------------------	------	---

Redegørelse

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
Eksisterende forhold	side	5
Lokalplanens retsvirkninger	side	7

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side	9
§ 2 Lokalplanens område	side	9
§ 3 Områdets anvendelse	side	9
§ 4 Udstykning	side	10
§ 5 Vej- og stiforhold	side	10
§ 6 Ledningsforhold	side	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	10
§ 9 Ubebyggede arealer	side	12
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	13
§ 11 Bevaringsværdig bebyggelse og bevoksning	side	14
§ 12 Tilsyn og dispensation	side	14

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning	side	15
----------------------	------	----

Bilag

Kortbilag 1 Byggefelter og parkeringsplads

Kortbilag 2 Bevaringsværdig bebyggelse og bevoksning

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.

Omkring årsskiftet 1996/1997 fraflytter Falcks redningskorps deres garageanlæg på hjørnet af Bagerstræde og Heilmannsvej. Ejerne af naboejendommen, Staldgården, er efterfølgende interesseret i at det af den tidligere falckstation omfattede område kan anvendes til en tilbygning til Staldgården for at afslutte denne mod Heilmannsvej.

Området er allerede en del af Staldgårdens matrikel, og Falck har haft lejet sig ind i bebyggelsen, der er Frederiksværk Kommunes ejendom.

Området har hidtil været omfattet af lokalplan 04.2 fra 1978, der blandt andet erklærer selve Staldgården bevaringsværdig, men som også angiver, at ny bebyggelse ikke kan opføres inden for lokalplanens rammer, men at det vil kræve en ny lokalplan.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplan 04.36 er at muliggøre opførelse af en tilbygning til Staldgården på det

areal, hvor Falck tidligere havde til huse.

Samtidig skal det sikres, at tilbygningen opføres i samme stil som Staldgården, der fortsat erklæres bevaringsværdig og som sådan sikres gennem lokalplanen.

Endelig er formålet at regulere de ubebyggede arealers anvendelse til parkering, haveanlæg m.m.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplan 1993.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

4.19 Det sydlige centerareal.

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder restauranter, butikker, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, grønne områder m.m. samt nærmere angivne håndværksmæssige fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne,*
- b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 70,*
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage,*
- d. at bebyggelsens etager over stueplan reserveres til boliger, liberale erhverv og lignende formål,*
- e. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 110,*
- f. at områdets støjbelastning undersøges nærmere, før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, jf. rammedelens generelle*

bemærkninger vedr. støj.

Lokalplaner.

Området er omfattet af lokalplan 04.2 for Bagerstræde 1, Staldgården, der er vedtaget af Byrådet den 15. august 1978. Formålet med lokalplan 04.2 er at fastlægge områdets anvendelse til centerformål samt at sikre den bevaringsværdige bebyggelse i området.

Lokalplanen fastlægger ganske nøje udenomsarealernes anvendelse. Der er indført bestemmelser til sikring af Staldgården mod skæmmende ombygninger eller ændringer.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Lov om planlægning.

vendig, da der er tale om et eksisterende tæt 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.

Museumsloven.

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



Staldgården set fra Torvet. Ejendommens byggestil, vinduer, døre o.l. ses tydeligt.

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

For så vidt angår lovens kap. 2a Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nød-

Eksisterende forhold.

På ejendommen er beliggende en trelænget bebyggelse, der har sin oprindelse tilbage i Frederiksværks barndom.

Bygningsbeskrivelse.

Ejendommen består af et grundmuret bygningsanlæg på tre sammenbyggede længer i én etage med heltag. Den vestre længe ligger langs gaden, medens den nordre længe har facade i flugt med den søndre torveside. Den Østre længe er sammenbygget med et nyere garageanlæg i syd. Facaderne er uregelmæssigt inddelte.

malede og med termoruder.

Det er et udmærket og pænt bygningsanlæg i gode proportioner. De mange vippetagvinduer er dog desværre ret dominerende i tagfladerne.

Bygningshistorie.

Det nuværende bygningsanlæg er et resultat af mange udvidelser og ændringer gennem tiderne.



Staldgården set fra syd med den tidligere Falck-station i forgrunden til højre. I Staldgårdens gårdrum ses det store bevaringsværdige lindetræ.

Generelt for de tre længer er en pudset sort sokkel, hvorover murværket står vandskuret og gulmalet. Under tagskægget er en udkraget gesims, og tagene er beklædt med nye røde vingetegl. I tagfladen mod gaden er tre støbejernstagvinduer, og i de øvrige tagflader er mange nye vippetagvinduer. I vestlængens rygning er en - og i nordlængens er to gulmalede skorstene med sokkel og krave.

Alle muråbninger har fladbuede stik.

Muråbningerne i nord længen har lige stik.

I baghuset (østlængen) har alle muråbninger fladbuede stik.

Alle døre og vinduer i de tre længer er nye, hvid-

Den ældste bebyggelse på stedet kan føres tilbage til Peyremberts tid på "Kanonværket" (1751-55).

I vurderingsforretningen over Frederiksværk fra 1756 er der beskrevet "Et Vaanings Huus som beboes af Marqietenteren Christian Sperling, bestaar af 13 fag i Længden...". Dette, stedets første værtshus, var opbygget i bindingsværk med stråtag. Huset er en del af den nuværende nordlænge og strakte sig fra den nuværende vestlænge til en tidligere passage foran østlængen. I samme vurdering er også nævnt et syv fag langt bindingsværkshus med klinede vægge og dertil et lille jordkøkken med skorsten. Det må være den Østre længe, der her er nævnt.

I Wincklers beskrivelse fra 1772 er huset benævnt



Gårdrummet ved Staldgården set fra Bagerstræde med den tidligere Falckstation til højre. Der ses flere eksempler på vinduer og døre i facaderne. Desuden ses flere af de store og skæmmende tagvinduer.

“Slagteriet”. Dette er der ingen nærmere forklaring på andetsteds, og ret hurtigt er der indrettet et hånddrejeværksted i huset.

Den østre længe blev sidst i 1780'erne forlænget med fire fag og indrettet til husarstald for 12 heste. Denne funktion fortsatte på stedet de næste 60 år, deraf navnet “Staldgården” som stadig bruges.

Brandtaksationen 1813 giver indtryk af, at bindingsværket i den nordre længe er udskiftet, så fagbredden derved er blevet større. Huset er da beskrevet som 10 fag langt mod tidligere 13 fag. Indretningen var i 1813 én bolig og en stald til seks heste.

Ved vestgavlen af nordlængen var der i 1813 opført en vestre længe i 15 bindingsværksfag med stråtag. Denne længe var indrettet til artilleristald med plads til 16 heste, foruden en skærelø og en borgestue. Den østre længe blev da beskrevet som 15 fag lang og var indrettet til vognremise.

I 1830 blev den lille stald i nordlængen nedlagt og hele denne fløj blev ombygget til fire lejligheder.

Da købmand Brendstrup overtog gården i 1850, skete der igen store forandringer. Hele vestlængen blev ombygget til beboelse, og østlængen blev indrettet til beboelse og brændehuse.

Lige før år 1900 blev alle tre længer grundmurede, og tagene blev beklædt med cementsten. Nord- og vestlængen var stadig indrettet til beboelse med i alt seks lejligheder. Østlængen blev endnu engang forlænget og igen indrettet med hestestald og vognport. Her var stadig én lejlighed.

I 1926 blev den nordre længe og østlængen sammenbygget, dog således, at der stadig var en smal gennemgang. Det nordvestre hjørne (mod Torvet) blev ændret en del i 1941 og endelig er hele ejendommen ombygget til ejerlejligheder omkring 1980.

Garageanlægget.

Det nuværende garageanlæg, der til det sidste anvendtes af Falck er opført af flere gange, med den sidste større ændring i begyndelsen af tresserne. Anlægget har tidligere været anvendt til såvel privat garage som til kommunens køretøjer.

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 fore-

gribe 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 til forslaget 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 planen 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 særli-

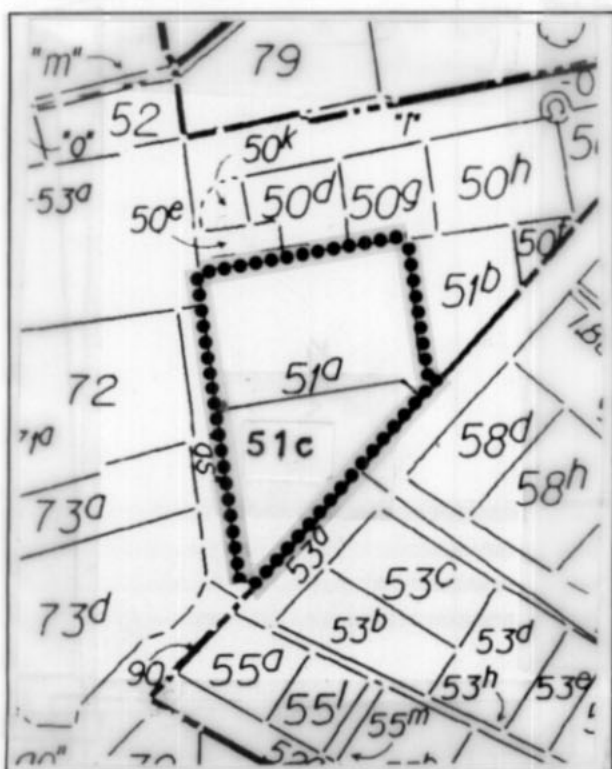
ge karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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.



Lokalplanområdet set fra hjørnet af Bagerstræde og Heilmannsgade/Skolegade.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Bestemmelser.

I henhold til Lov om planlægning, nr. 388, lovbe-
kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes
hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte
område.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 At muliggøre opførelse af en tilbygning til
Staldgården på det areal, hvor Falck tidligere
havde til huse og derved skabe et pænere og
mere harmonisk byrum omkring Bagerstræde.
- 1.2 At sikre, at tilbygningen opføres i samme stil
som den eksisterende Staldgården, der fortsat
erklæres bevaringsværdig og som sådan sik-
res gennem lokalplanen.
- 1.3 At regulere de ubebyggede arealers anvendelse
til parkering, haveanlæg m.m.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist overfor og
omfatter følgende matrikelnummer af Frederiksværk
Bygrunde:

51a og 51c.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til
boliger, liberale erhverv og mindre ikke gene-
givende fremstillingsvirksomheder, der kan
indpasses i en boligbebyggelse.
- 3.2 Højst halvdelen af bruttoetagearealet indenfor
lokalplanområdet må anvendes til erhvervs-
formål.
- 3.3 Intet erhvervsareal må have en samlet størrelse
på over 120 m².



Parkeringspladsområdet bag Staldgården set fra Frydsvej.

- 3.4 Anvendelse af et areal til erhvervsformål må ikke ændre arealets udseende af boligbebyggelse.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der skal sikres areal til mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig- og erhvervsenhed.
- 5.2 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig- og erhvervsenhed.
- 5.3 Parkeringspladser skal placeres indenfor det på kortbilag 1 markerede areal.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 1 markerede byggefelt.
- 7.2 Cykel-, skralde- og udhusrum placeres i byggefeltet som en integreret del af bygningen.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Bebyggelsesprocenter og højder.

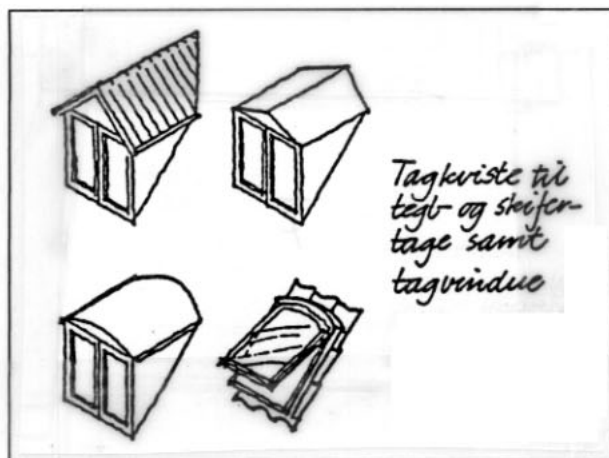
- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50.

- 8.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Bolig- og erhvervsbebyggelsen.

- 8.3 Bebyggelsens facader skal fremstå som vand-skuret eller på lignende måde behandlet mur og kalkes i en gul farve, der harmonerer med den eksisterende del af Staldgården og den "Frederiksværkgule" farve. Bebyggelsens sokkel kan tjæres sort.



- 8.4 Tage skal fremstå belagt med røde vingetegl og med en taghældning som på den eksisterende bebyggelse.

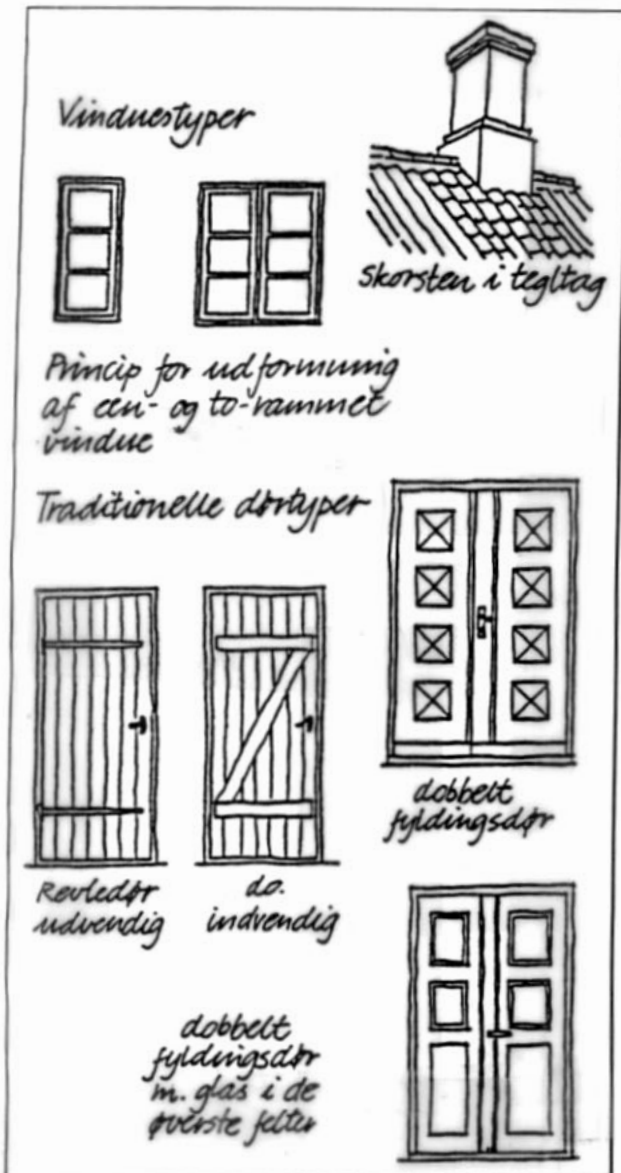
- 8.5 Der må i tagfladerne kun isættes tagvinduer med metalramme af en type, der er udformet specielt til gamle bygninger.

Eventuelle kviste skal udformes med teglbelagt saddeltag og må ikke være over 1,5 meter brede. Se også eksempler overfor.

- 8.6 Dog må der mod Bagerstræde ikke isættes tagvinduer eller etableres kviste.



Gårdmiljøet set kort efter ombygningen med eksempler på de anvendte døre og vinduer. I midten ses det bevaringsværdige og karakteristiske lindetræ.



Passage mellem parkeringspladsen og gården set fra nord.

8.7 Vinduer i facademe og døre skal udformes i træ og males hvide. Døre skal udformes som fyldningsdøre eller revledøre. Vinduer skal være en-, to eller trerammede med vandret afsprosnings. Der må ikke udføres skodder.

Vinduer og eventuelle døre med glaspartier skal opdeles med sprosser efter traditionel dimensionering og fagdeling. Se også eksempler overfor.

Vindues- og døråbninger skal forsynes med fladbuede stik på oversiden.

8.8 Der må ikke opsættes nogen form for skilte eller anden reklame på bygningerne, herunder i vinduer eller på døre.

Ved et erhverv kan der dog opsættes ét messingskilt med indgravering på væggen ved siden af en indgangsdør eller på selve indgangsdøren. Sådanne skilte må ikke være større end 20x30 cm.

8.9 Skorstene skal udformes med sokkel og krave. Se også eksempel overfor.

8.10 Der må ikke opsættes markiser, baldakiner eller lignende på bygningerne.

8.11 Der må ikke udføres valm ved gavle. Gavlen skal mures helt op til kip.

8.12 Der må ikke udføres altaner, overdækkede balkoner eller tagterrasser.

Øvrige bestemmelser.

8.13 Parabolantennener og andre antenner må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

8.14 Ny bebyggelse og større ændringer af den eksisterende bebyggelse må ikke finde sted udover den på kortbilag 1 markerede.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på

mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.

- 9.2 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på ejendommene.
- 9.3 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af kølbåde og uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere, der ikke anvendes til det egentlige formål.
- 9.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.5 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke opstilles indenfor lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

Der kan opstilles en parabolantenne på mast som markeret på kortbilag 1. Mast og parabolantenne må ikke være højere end 4 meter over terræn.

- 9.6 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering eller gårdsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have eller grønt fællesområde.
- 9.7 Der må ikke anvendes pesticider ved vedligeholdelse af grønne og befæstede arealer indenfor lokalplanområdet.
- 9.8 Parkeringspladser skal belægges med asfalt eller fliser.
- 9.9 Stier og gårdsplads skal belægges med fliser.
- 9.10 Træer og buske skal være løvfældende.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.2 for Bagerstræ-



Eksempler på det hyggelige miljø ved Staldgården.

de 1, "Staldgården".

§ 11 Bevaringsværdig bebyggelse og bevoksning.

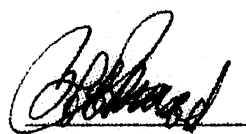
- 11.1 Bebyggelsen og beplantningen markeret på kortbilag 2 må ikke nedrives eller fjernes.
- 11.2 Bebyggelsen skal bevares med sit nuværende udseende, idet dog en udskiftning af tagvinduer med kraftige trærammer med originallignende tagvinduer med metalrammer er tilladt.

§ 12 Tilsyn og dispensation.

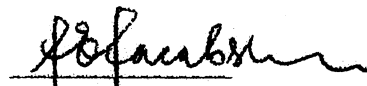
- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end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

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag til lokalplan 04.36, af Frederiksværk Byråd den 10. juni 1997.



H.C. Mønsted
borgmester

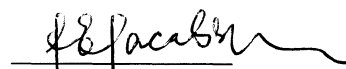


Jens Jacobsen
kommunaldirektør

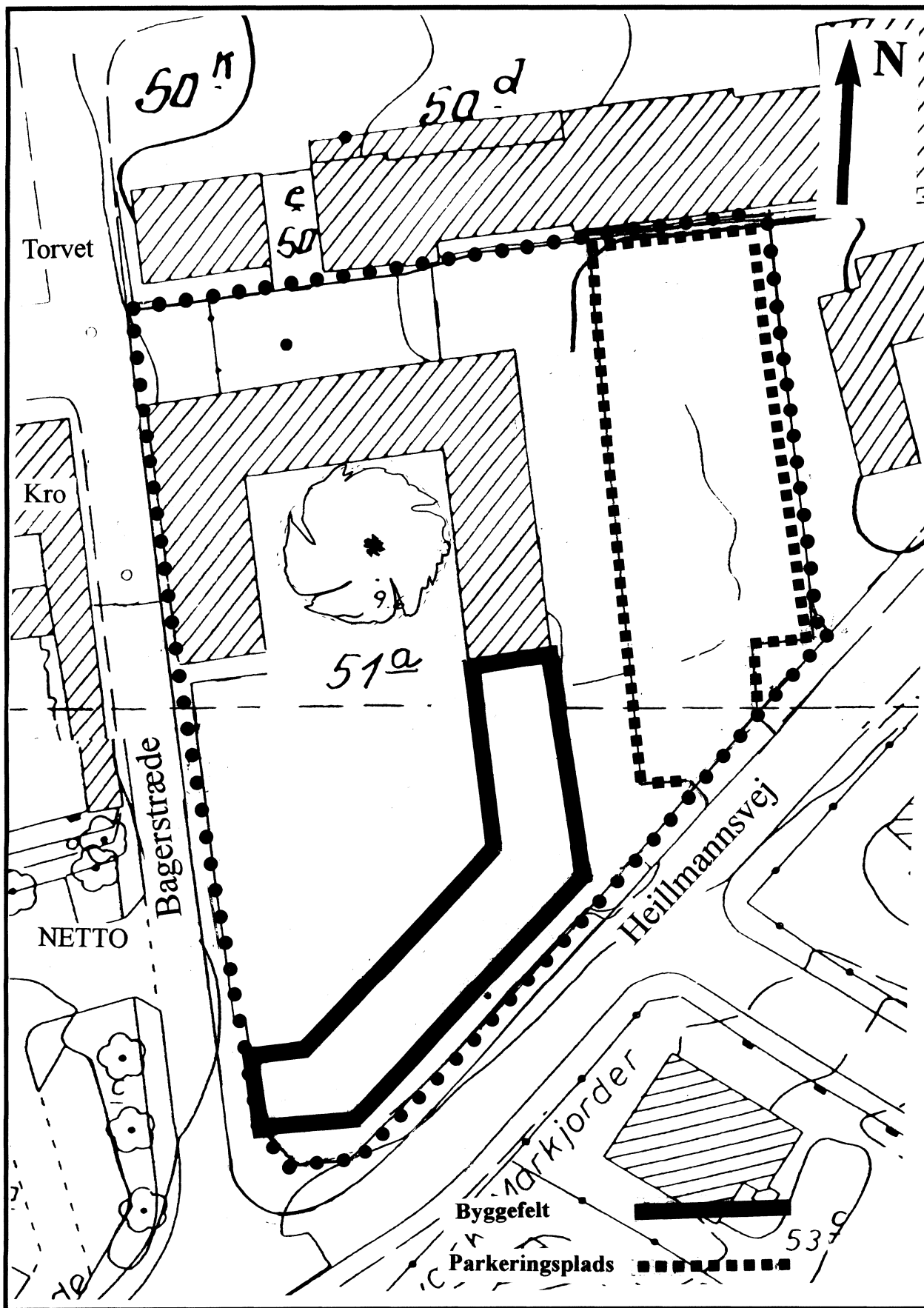
Således endeligt vedtaget som Lokalplan 04.36, af Frederiksværk Byråd den 7. oktober 1997.



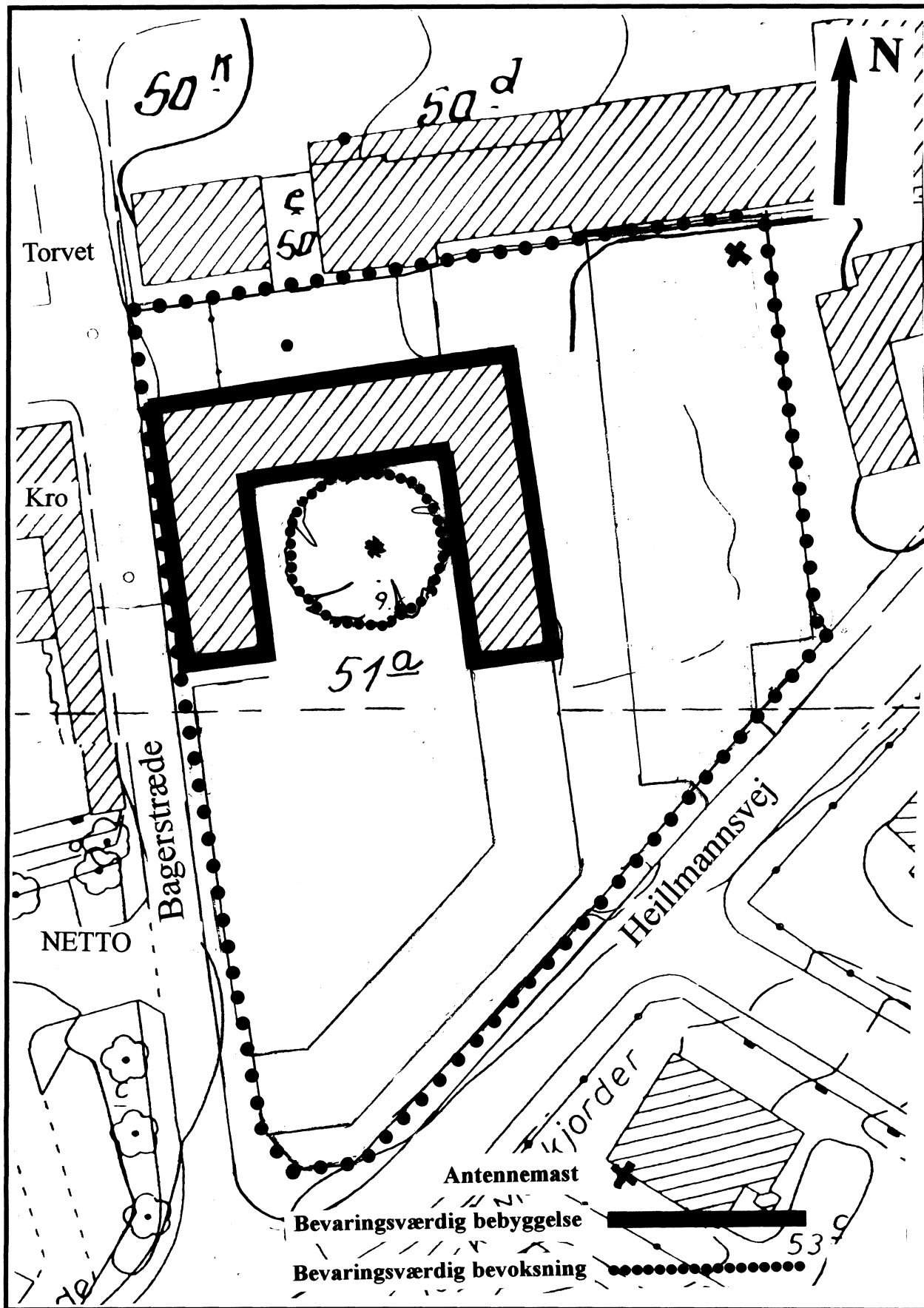
H.C. Mønsted
borgmester



Jens Jacobsen
kommunaldirektør



Kortbilag 1 Byggefelter og parkeringsplads.



Kortbilag 2 Bevaringsværdig bebyggelse og bevoksning. 0 10 20 m