

# Lokalplan 04.59

For Artillerihusene

september 2006



**Frederiksværk  
Kommune**

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk  
  
Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 150 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Nielsen & Rubow, Arkitekter MAA og Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2005/07094

Amtskode 020. Kommunernr. 211

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?.....	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan? .....	4
Lokalplanens baggrund .....	4
Lokalplanens formål og indhold.....	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	9
Eksisterende forhold.....	10
Lokalplanens retsvirkninger .....	11
Bestemmelser .....	12
§ 1 Lokalplanens formål.....	12
§ 2 Lokalplanens område. ....	12
§ 3 Områdets anvendelse. ....	12
§ 4 Udstykning. ....	12
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	13
§ 6 Ledningsforhold. ....	13
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed. ....	13
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	13
§ 9 Ubebyggede arealer. ....	15
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	15
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder. ....	16
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	16
§ 13 Tilsyn og dispensation.....	16
Vedtagelsespåtegning.....	17

### Bilag

Kortbilag 1	Områdefægrænsning og placering
Kortbilag 2	Arealanvendelse, mål 1:250
Kortbilag 3	Illustrationsplan, mål 1:250
Kortbilag 4	Facader, mål 1:400

## **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 amtet, 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.

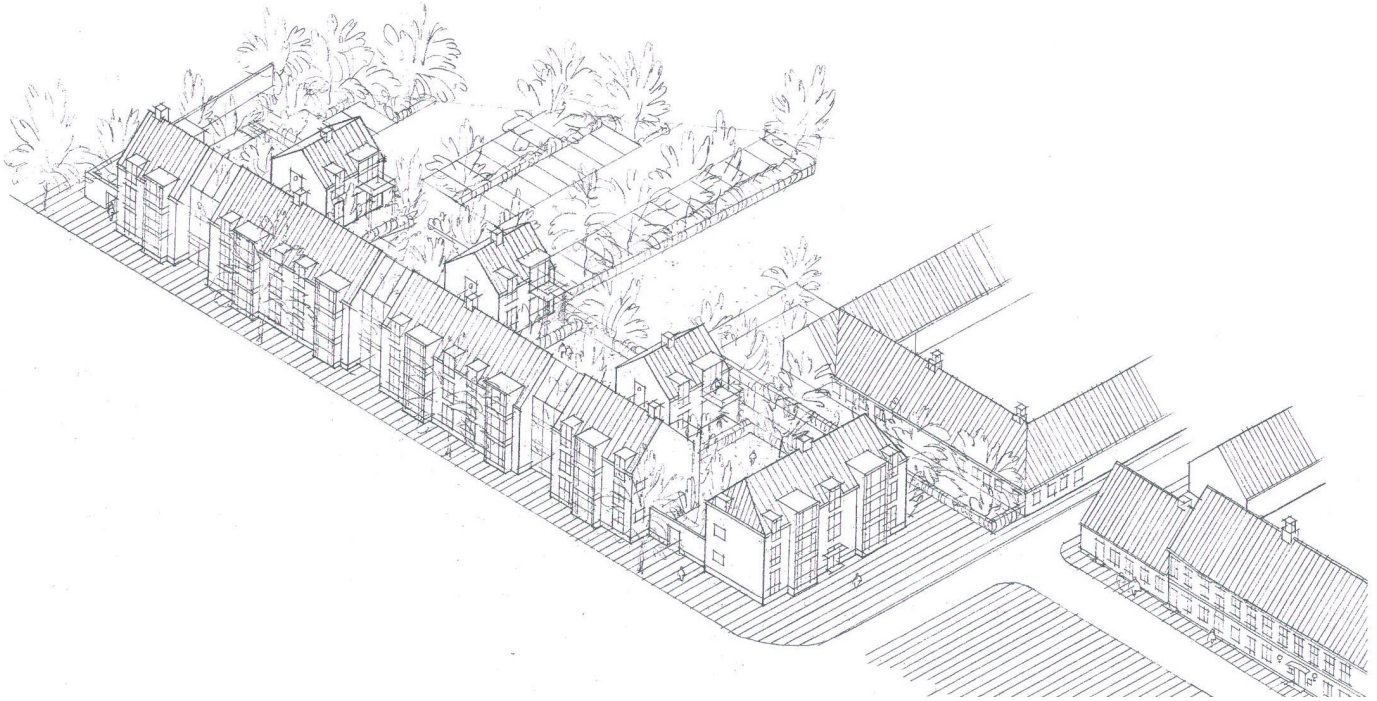
## **Lokalplanens baggrund**

Artillerihusene ligger centralt i bymidten og grænser op til østenden af torvet. På arealet ligger Villa Alp, en 2-etages villa, der nedrives i forbindelse med det kommende byggeri.

På arealet lå der tidligere garager og en bygning, der blev brugt som børnehave. Disse bygninger er nedrevet.

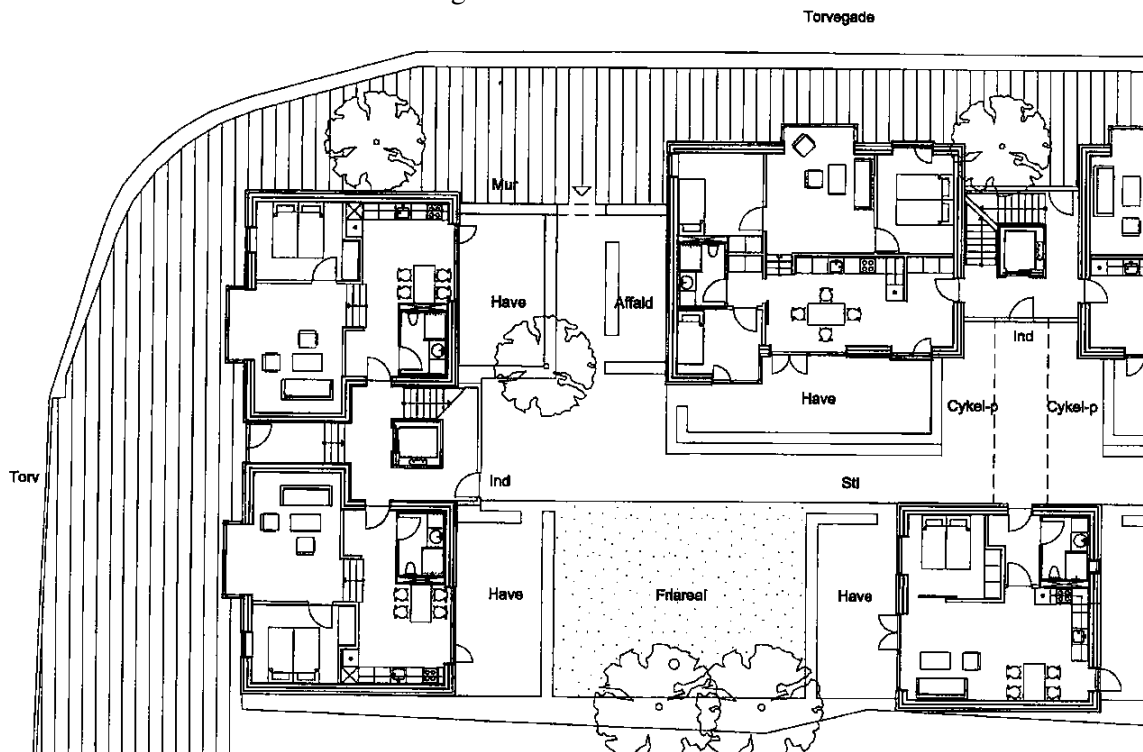
Frederiksværk Kommune udbød i juli 2005 arealet til salg med krav om, at salgstilbudet skulle ledsages af et skitseforslag til boligbebyggelse, indpasset i området under største hensyntagen til det eksisterende byområde.

Lokalplanen skal sikre, at dette projekt, der blev udvalgt som det bedste, kan realiseres.



## Lokalplanens formål og indhold

Bebyggelsen rummer 30 boliger, der indpasses i en bebyggelse, der er opdelt i mindre huslængder, der i størrelse harmonerer med nabobebyggelsen. Der er 9 boliger á ca. 95 m<sup>2</sup>, 13 stk. á ca. 72 m<sup>2</sup> og 8 stk. á ca. 62 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal er 2540 m<sup>2</sup>.



Udsnit af bebyggelse med lejlighedsplaner, mål 1:250

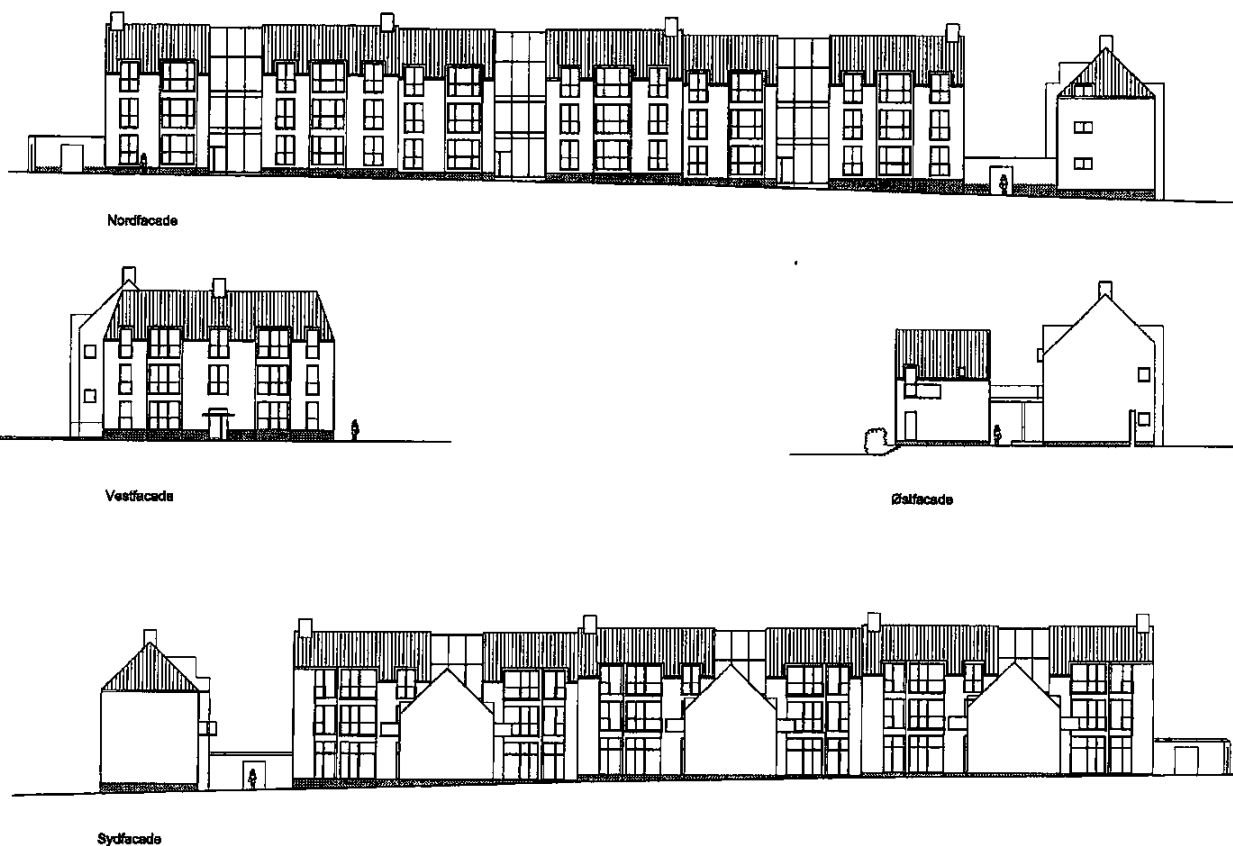
Bygningerne mod Torvet og Torvegade er i 3 etager, mens bygninger i 2 etager opdeler det bagvedliggende friareal i 3 mindre, intime haverum, der er kranset af private småhaver og terrasser. Denne disponering refererer til "købstads" forhuse, smågårde/haverum og mindre baghuse.

Adgangen til boligerne sker fra trapper og elevatorer, der er indpasset i glasinddækkede rum imellem bygningerne. Belægningen i haverummene føres igennem ud til fortovet langs Torvegade. Trapperummet er i princippet et udendørs rum, og det er muligt at sive igennem bebyggelsen fra Heilmansgade ud til Torvegade.

Bygningernes udformning refererer til de karakteristiske bygninger i nabolaget. Hotellet med stort tegltag, sort sokkel, gesimser og gulkalkede mure, Staldgårdens og Arsenalets røde sadeltage, Gjethusets røde, valmede tegltag og de valmede tage på Tschernings hus.

Bygningerne mod Torvegade har karnapper, hjørnevinduer og franske altaner. Fra karnapper og hjørnevinduer er der udsigt til skoven, kanalen og mod Torvet.

Facaderne udføres i tegl, der filtses i en gul indfarvet puds, der svarer til farven på Frederiksværk hotel og nabobygningerne mod syd. Trappehusene er udformet som glasmellebygninger ud mod Torvegade. Sydfacaderne ud til haverummene er overvejende lette facader med store glaspartier og altaner og espalier til grønne planter. Tagene er sadeltage med røde tagsten.



Bygningen mod vest skal danne en markant afslutning på torvet og indgå i en frugtbar dialog med Frederiksværk Hotels bygning i et nutidigt formsprog. Endelig formidler den overgangen til den nye bebyggelse langs Torvegade. Bygningen gives derfor et "fornemmere" præg end de øvrige, så den

nye bebyggelse på trekantarealet tegner sig i bevidstheden som en unik og ny bebyggelse, der også er i harmoni med de historiske bygninger i området. Murene filtses med sandfarvet mørtel, taget udføres med stejle valmtage, der belægges med naturskifer. Valmtaget er i øvrigt mere hensynsfuldt overfor Staldgården end en traditionel trekantgavl.

De 2-etages bygninger mellem haverummene udformes med let beklædning, som eventuelt beklædes med espaliers til grønne planter. Tagene er sadeltage med røde teglsten.

Bygningernes stueetager ud til Torvet og Torvegade er udformet således, at gulvets overkant er hævet 90 cm over gade og Torvets niveau. Den del af lejligheden, der ligger ind mod den grønne gård, ligger i niveau med terrænet. Denne disponering udnyttes til opbevaringsrum i en lav kælderetage ud mod gaden og Torvet. Stuelejligheden udformes endvidere således, at der bliver en spændende rumlig sammenhæng mellem det lavere mod gaden og det høje rum ud til haverummet. Stueetagen i de 2-etages bygninger i haverummene ligger i niveau med terrænet og har derfor stor rumhøjde.

Haverummene er grønne og formidler sammenhængen mellem de med grønt beplantede parkeringspladser og skoven på nordsiden af Torvegade via de glasinddækkede trapperum, der kan anvendes som væksthuse for grønne planter.

Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, i alt 30 P-pladser, heraf er 3 handicappladser. Adgangen til parkeringspladserne sker fra Heilmannsgade. Arealet ligger ca. 1 m lavere end boligbebyggelsen. Der er trappe- og rampeadgang mellem de 2 niveauer.

Hække og buskader ved parkeringspladser, terrænforskelle, småhaver og terrasser tilplantes med lave bøggehække. Desuden plantes der en spredt beplantning af mindre frugttræer langs friarealerne og på parkeringsarealerne.

## **Lokalplanen i forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 2001**

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### **Kommuneplan 2001-2012**

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen, når kommuneplantillæg nr. 19 er vedtaget:

#### 4.44 Artillerihusene

En lokalplan for området skal sikre:

- a at områdets anvendelse bliver fastlagt til centerformål som for eksempel butikker, restauranter, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, fællesanlæg, grønne områder og lignende samt fremstillingsvirksomheder – der ikke medfører gener for omgivelserne – med tilknytning til butikkerne,
- b at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 110,
- c at bebyggelse ikke må opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage,
- d at tagkonstruktioner bliver udført som symmetriske sadeltage,
- e at bruttoetagearealet for de enkelte butikker ikke må være større end: 800 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for servicefunktioner, og

- f at områdets karakter med store åbne pladser omgivet af byhuse, tætte gader med byhuse og enkelte markante bygninger bliver bevaret både gennem områdets og bygningernes anvendelse og udseende.

### **Støj**

Området er beliggende i støjbegrænsningsområde II jævnfør kommuneplan 2001-2012.

Det muliggør udlæg af arealer til alle former for boligformål med undtagelse af åben lav boligbebyggelse. Da lokalplanen alene omfatter etageboligbebyggelse, er den i overensstemmelse med støjbegrænsningsbestemmelserne. Den nuværende støjbelastning er desuden mindre, end den der lå til grund for de gældende støjbegrænsningsbestemmelser. Det er derfor ikke nødvendigt med yderligere støjundersøgelser.

Det er vurderet, at området ikke er belastet af trafikstøj – hverken fra vej eller jernbane. Vejene i området har hovedsagelig lokal karakter, trafikmængden er lav, og hastigheden er lav. Det er derfor vurderet, at støj fra vejtrafikken ikke overstiger 55 dB (A).

Afstanden til jernbanen og den mellemliggende bebyggelses støjdæmpende virkning sikrer, at støj fra jernbanen vil ligge klart under 60 dB (A).

Der er ikke andre støjkilder, som kan have betydning for området.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes i henhold til gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Området er omfattet af lokalplan 04.39 fra april 2001, som afløses af nærværende lokalplan 04.59.

### **Deklarationer**

Følgende deklarerationer, hvoraf en stor del vil blive afløst af nærværende lokalplan 04.59, er pr. 26. maj 2005 tinglyst på lokalplanområdet:

#### **Matr. nr. 50 D m.fl. Frederiksværk Bygrunde:**

- 22.01.1908 Dok. om at der ikke på ejendommen må drives hotel, restaurationsvirksomhed m.v.
- 13.10.1932 Kontrakt med købmand Aage Christensen om opstilling af tank og forhandling af olie, benzin m.v. vedr. 50 d og 50 k
- 19.09.1933 Dok. om at der ikke må drives vognmandsforretning m.v.
- 24.04.1934 Kontrakt hvorefter Fr. Christoffersen har ret til indkørsel vedr. 50 d
- 12.11.1951 Rådighedsindskrænkning i h.t. byplan
- 03.08.1983 Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
- 30.05.2001 Lokalplan nr. 04.39

#### **Matr. nr. 51 B Frederiksværk Bygrunde:**

- 11.08.1852 Dok. om at der skal svares et årligt vederlag til Statskassen for jagtretten
- 12.11.1951 Rådighedsindskrænkning i h.t. byplan
- 03.08.1983 Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
- 30.05.2001 Lokalplan nr. 04.39

#### **Matr. nr. 50 G Frederiksværk Bygrunde:**



- 22.01.1908 Dok. om at der ikke på ejendommen må drives hotel, restaurationsvirksomhed m.v.
- 30.09.1941 Dok. om benzinanlæg m.v.
- 12.11.1951 Rådighedsindskrækning i h.t. byplan
- 11.12.1964 Dok. om carport/garage m.v.
- 19.03.1996 Dekl. med Oliebranchens Miljøpulje
- 30.05.2001 Lokalplan nr. 04.39

**Matr. nr. 50 H Frederiksværk Bygrunde:**

- 22.01.1908 Dok. om at der ikke på ejendommen må drives hotel, restaurationsvirksomhed m.v. vedr. 50 h
- 12.11.1951 Rådighedsindskrækning i h.t. byplan
- 03.08.1983 Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
- 12.11.1998 Dok. om tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje vedrørende 50 h og 50 f
- 30.05.2001 Lokalplan nr. 04.39

**Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning.

**Fællesantenneanlæg**

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

## **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, for amterne 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 butiksf forholdene. 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. Der er ikke fundet grundlag for at udarbejde en miljøvurdering.

Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd er hørt efter screeningen, og de var enige i, at der ikke behøver at gennemføres en miljøvurdering.

### **Lov om naturbeskyttelse**

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

Skoven nord for området er fredskov. Skovbyggelinien gælder dog ikke i området, da det har været etableret en væsentlig lovlig bebyggelse før 1. januar 1968.

Skoven er udlagt som EF-habitatområde. Lokalplanens projekt påvirker ikke habitatområdet, da der i forvejen er tale om et tæt bebygget byområde.

### **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 Sophienborg Nordsjællandsk Folkemuseum.

### **Forurening**

Der har været en benzinforurening på grunden. Den er kortlagt og oprenset. Grunden er i øvrigt delvis kortlagt for forurening, og der er enkelte forureninger, som dog ikke er til hinder for et byggeri. Byggeriet skal dog godkendes i forhold til jordforureningsloven.

### **Eksisterende forhold**

Artillerihusene ligger centralt i bymidten.

Mod nord afgrænses området af Torvegade, Bøgeskoven og lidt længere væk Arresø Kanal.

Mod vest afgrænses området af Torvet, hvis sydside domineres af det fredede Frederiksværk Hotel og hvis nordside præges af Arsenalet, som er bymuseum.

Mod øst afgrænses området af en offentlig parkeringsplads.

Mod syd afgrænses området af Heilmannsgade og Staldgården, en bevaringsværdig, 1-etages, ældre boligbebyggelse.

Den sydlige del af området, der ligger ud til Heilmannsgade, ligger terrænmæssigt ca. 1 m lavere end den nordlige del af området, der ligger ud til Torvegade.

## **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 lovlig 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 ny 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**

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### **§ 1 Lokalplanens formål.**

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for udformningen af en boligbebyggelse med tilhørende parkering og friarealer indenfor lokalplanområdet.

Det er at sikre:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til etagehusbebyggelse med plads til 30 boliger og 30 parkeringspladser.
- 1.2 At bebyggelsens arkitektur, materialer og farver udgør en helhed, som er tilpasset det omgivende byområdes arkitektur.

### **§ 2 Lokalplanens område.**

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af 50 k, 50 e, 50 d, 50 g, 50 h, 51 b og 50 f, alle af Frederiksværk bygrunde samt alle matrikler, der måtte blive udstykket derfra.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2. Område A omfatter matr. nr.  
Område A omfatter 50 k, 50 e, 50 d, 50 g og 50 h  
Område B omfatter, 51 b og 50 f

### **§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Delområde A:  
Området må anvendes til etagehusbebyggelse til helårsbrug med tilhørende stier, stiramper, trapper og friarealer.

Der må ikke drives anden form for erhverv end liberalt erhverv, der kan drives i almindelige boliger. En bolig, hvor der drives liberalt erhverv, må ikke ændre karakter af bolig, erhvervet må ikke medføre gener for naboerne, der må ikke være ansatte, erhvervet skal drives af boligens beboere, og erhvervet må ikke medføre behov for øget parkering.

- 3.2 Delområde B:  
Området må kun anvendes til parkeringspladser.

### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Matriklerne 50 k, 50 e, 50 d, 50 g, 50 h, 51 b og 50 f skal sammenlægges som én ejendom.
- 4.2 Ejendommen kan udstykkes i 30 ejerlejligheder.

**§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Parkering og stier skal i princippet anlægges som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.2 Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, heraf 3 handicapparkeringspladser. Hver parkeringsplads skal være 2,4 x 5 m og have et manøvreareal på mindst 7 m bagud.
- 5.3 Der etableres overkørsler og oversigtsarealer ved udkørslerne fra parkeringspladser til Heilmannsgade, som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.4 Der etableres stier og adgangsarealer til boligerne, som vist på kortbilag 2 og 3. Stier skal anlægges i min 1,80 m bredde.
- 5.5 Arealerne mrk. C på kortbilag 2 er reserveret til cykelparkering.
- 5.6 Arealerne mrk. M på kortbilag 2 udlægges til miljøøer, affaldssortering og containere.
- 5.7 Den endelige udformning af parkeringspladser og stier skal godkendes af vejmyndighederne, inden anlægsarbejdet påbegyndes.

**§ 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 Al bebyggelse skal i princippet placeres indenfor byggefeltene, som vist på kortbilag 2.
- 7.2 I delområde B kan parkeringspladserne overdækkes med carporte, hvis det sker efter en samlet plan, som skal godkendes af byrådet, inden anlægsarbejdet påbegyndes. Antallet og typen af parkeringspladser skal forblive uændret ved et eventuelt carportbyggeri.
- 7.3 Carporte må ikke placeres nærmere grænsen til delområdet mod nord end 3,5 m.
- 7.4 Der etableres 2 miljøstationer, som vist på kortbilag 2.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten indenfor hele lokalområdet må ikke overstige 80.
- 8.2 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med 2½ etage, må bygningshøjden ikke overstige 13,50 meter enkelte steder.

- 8.3 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt med 2 etager må bygningshøjden ikke overstige 10,00 m.
- 8.4 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt mrk. C1 må bygningshøjden ikke overstige 2,20 m.
- 8.5 Bygningerne skal have symmetriske saddeltage. Tagenes hældning med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50°.
- 8.6 Bygningen mod Torvet skal have valmet tag. De østlige og vestlige tagflader skal have en hældning med det vandrette plan mellem 40 og 50°. De nordlige og sydlige tagflader skal have en hældning med det vandrette plan mellem 55 og 65°.
- 8.7 Tagene skal være af røde vingetagsten. Bygningerne ud mod Torvet skal have tag af naturskife.
- 8.8 Tagene på mellembygningerne ud til Torvegade skal være af glas eller zink.
- 8.9 Bygninger og havemure skal være af filtsede, gule teglsten, i gule farver, der er tilpasset de eksisterende gultfarvede bygninger ud til Torvet.
- 8.10 Bygningerne ud til Torvet skal filtses med en lys sandfarvet tone, der harmonerer med de gultfarvede, eksisterende og nye nabobygninger. Farven skal godkendes af byrådet.
- 8.11 Bebyggelsen i 2 etager kan beklædes med trælistor eller lignende som støtte for klatrende vækster.
- 8.12 Facaderne på mellembygningerne ud til Torvegade skal være af glas.
- 8.13 Facaderne ind mod havearealerne udføres med store vinduespartier og altaner.
- 8.14 Bygningernes sokler pudses med sort, indfarvet mørtel.
- 8.15 Bebyggelsens facader skal i øvrigt udformes i princippet som vist på bilag 4.
- 8.16 Udvendigt træværk såsom vinduer skal fremstå i farver, der ikke virker forstyrrende eller afstikkende i området. Der skal fortrinsvis anvendes jordfarver eller hvid. Vinduerne i huset mod Torvet skal dog være hvide, og vinduer i husene mod Torvegade skal være hvide med grafittalgrå vinduer i karnapperne.
- 8.17 Der må ikke være vinduer i facader, gavle og tagflader (kviste, tagvinduer) direkte mod skel, hvis de ligger nærmere naboskel end 2,5 meter.
- 8.18 Tagrender og inddækninger skal være af zink.
- 8.19 Der må ikke opsættes reklameskilte af nogen art på bygningerne.

- 8.20 Der må ikke opsættes antenner eller parabolantener på bygningernes facader mod Torvet og Torvegade eller ind over naboskel.
- 8.21 Småbygninger som carporte, udhuse, cykelskure og affaldsrum må opføres i lette materialer som træ og gives en lav taghældning. Materialer og farver skal passe til kvaliteten i byggeriet i øvrigt.

## **§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 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 foretages de nødvendige terrænreguleringer for at få byggefelterne plane. Men det skal ske, så det generelt skrånende terræn i området ikke brydes af pludselige skrænter andet end mod parkeringspladsen.

- 9.2 Terrænforskellene mellem delområde A og delområde B optages af skråninger, trapper og ramper. Skråninger tilplantes med bøgehæk, som vist på kortbilag 3.
- 9.3 Friarealer, stier, ramper og adgang til boliger udformes i overensstemmelse med retningslinjerne i "Tilgængelighed for alle, DS 3028".
- 9.4 Belægninger på udendørs opholdsarealer, stier og parkeringspladser skal være betonfliser eller chaussesten. Overkørsler fra parkeringspladserne til Heilmannsgade skal være brosten.
- 9.5 Alle ikke belagte arealer skal være græsklædte fællesarealer med småbørnslegepladser, private haver eller beplantning, som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3.
- 9.6 Udendørs belysning langs stier og adgangsarealer skal primært være belysning på bygningerne ved indgangspartierne. Der skal udarbejdes et belysningsprojekt, der skal godkendes af Frederiksværk Kommune.
- 9.7 Indenfor lokalplanens område må der ikke, udover af- og pålæsning, parkeres køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne eller containere.
- 9.8 Der må ikke indenfor lokalområdet oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.9 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op indenfor lokalplanområdet.

## **§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.39 og deklARATIONER tinglyst den 22. januar 1908, 13. oktober 1932, 19. september 1933, 24. april 1934, 30. september 1941, 12. november 1951 og 11. december 1964.

**§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.**

11.1 Før et byggeri kan igangsættes, skal det være godkendt i forhold til §8 i jordforureningsloven.

**§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.**

12.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.

**§ 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.**

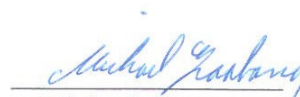
Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Byrådet den 28. marts 2006, og har efterfølgende været fremlagt i høring fra den 5. april til den 31. maj.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.59, af Frederiksværk Byråd den 29. august 2006.



---

Helge Friis  
borgmester



---

Michael Graatang  
kommunaldirektør

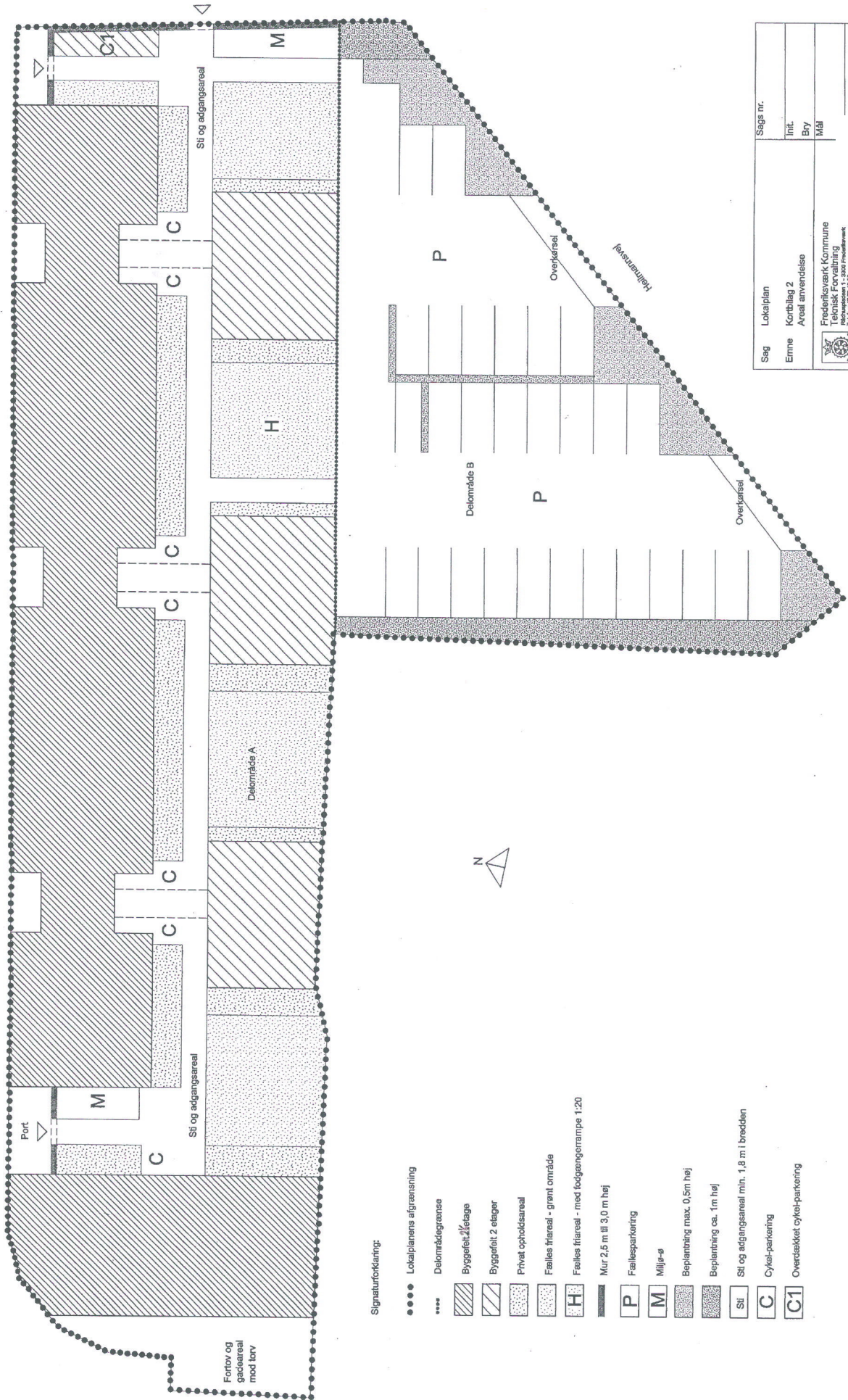


Sag	Localplan	Sags nr.
Emne	Kortbilag 1	Int.
	Områdesgrænsning og placering	Bry
		Mål
		Dato
		21.02.2006



Frederiksværk Kommune  
 Teknik Forvaltning  
 Nørrevej 47, 49, 50  
 DK-4000 Frederiksværk  
 E-mail: teknisk@frederiksvaerk.dk

Torvegade

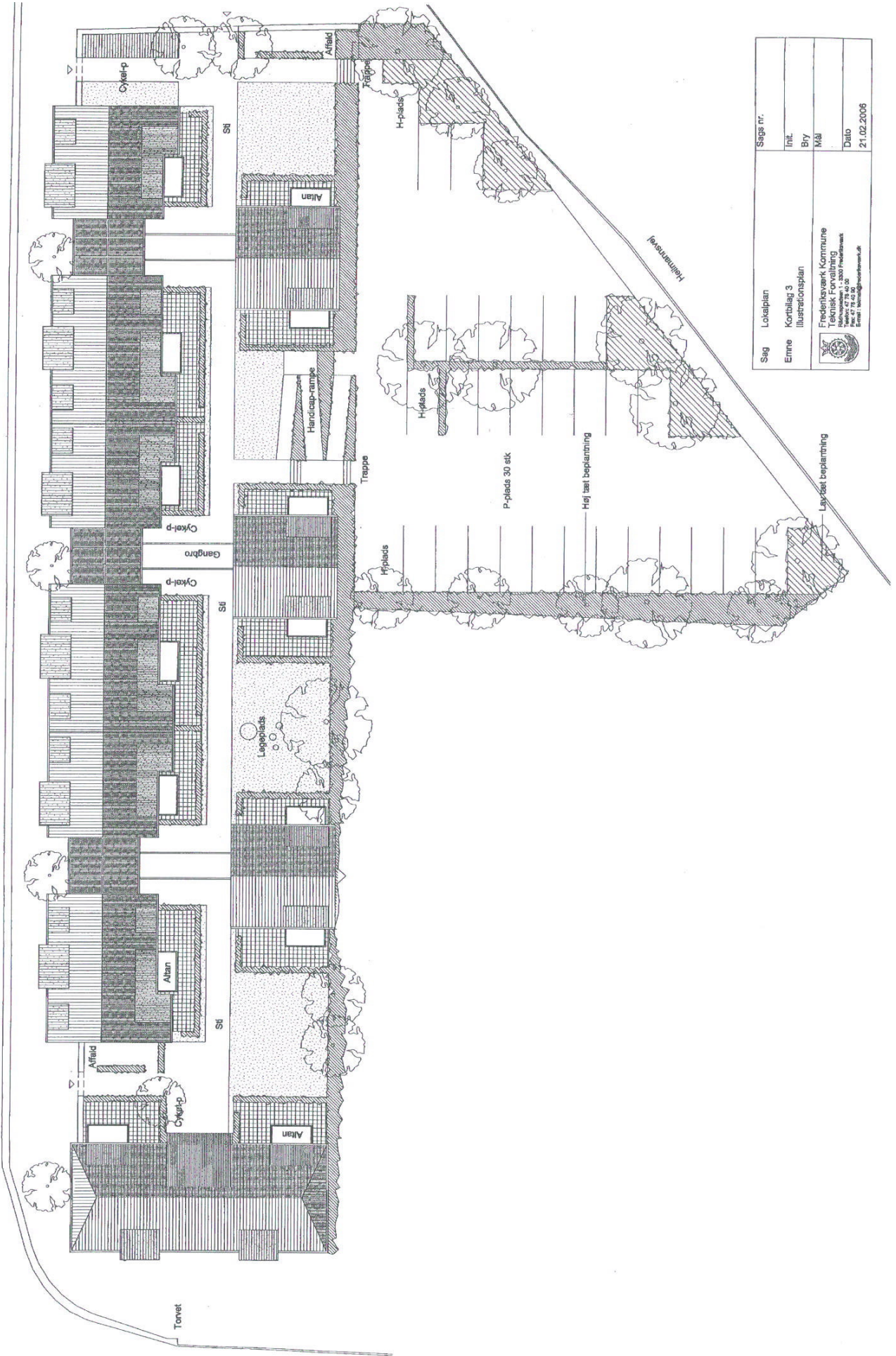


Signaturforklaring:

- Lokaleplanens afgrænsning
- \*\*\*\* Delområdegrensning
- Byggefelt 1/2 etage
- Byggefelt 2 etager
- Privat opholdsareal
- Fælles friareal - grønt område
- Fælles friareal - med fodgængeramme 1:20
- Mur 2,5 m til 3,0 m høj
- Fællesparkering
- Miljø-ø
- Beplantning max. 0,5m høj
- Beplantning ca. 1m høj
- Sti og adgangsaer min. 1,8 m i bredden
- Cykel-parkering
- Overdækket cykel-parkering

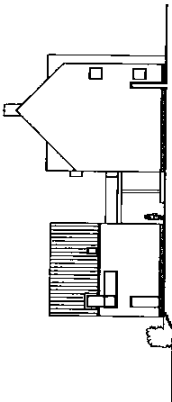
Sag	Lokalplan	Sags nr.
Ernne	Kortbilag 2	Init.
	Areal anvendelse	Bry
		Mål
 Frederiksøværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhusvej 13 4000 Frederiksøværk Fax: 47 78 40 50 E-mail: teknisk@frederiksowerk.dk		
		21.02.2008

Torvegade

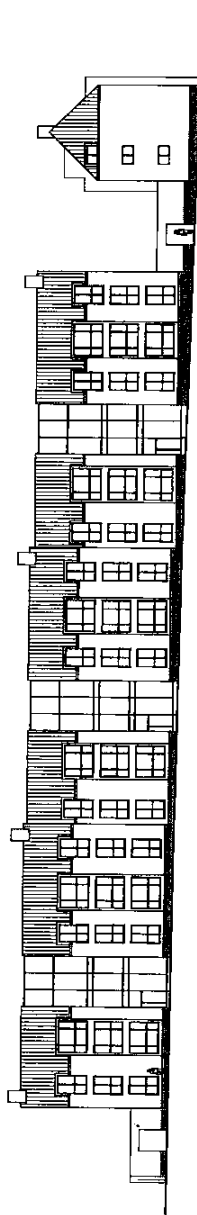


Sag	Lokalplan	Sags nr.	
Emne	Kortbilag 3	Int.	
	Illustrationsplan	Bry	
		Mål	
		Dato	21.02.2006

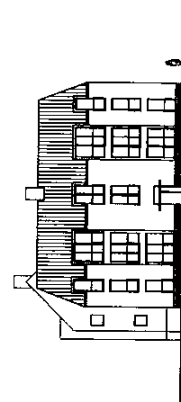

 Fredensborg Kommune  
 Teknisk Forvaltning  
 Tøndervej 47 B 2600 Fredensborg  
 Tlf: 44 66 11 11  
 E-mail: teknisk@fredensborg.dk



Østfacade



Nordfacade



Vestfacade



Sydfacade

Sag	Lokalplan	Saga nr.
Emne	Kortbilag 4 Facades	Trinl. By
		Mål
	Frederiksøer Kommune Teknisk Forvaltning Fælledvej 78 2600 Frederiksøer Tlf. 44 66 10 00 E-mail: teknisk@frederiksøer.dk	4 - zrn
		21.02.2008