



# Lokalplan 04.18

for et område ved Birkedommeralle, Nørregade og Nyhusgade

**Januar 1989**



LOKALPLAN 04.18

FOR ET OMRÅDE VED BIRKEDOMMERALLE, NØRREGADE OG NYHUSGADE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens formål og indhold .....	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	1
Lokalplanens retsvirkninger .....	2
§ 1 Lokalplanens formål .....	3
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold .....	3
§ 3 Lokalplanens anvendelse .....	4
§ 4 Udstykning .....	4
§ 5 Vej- og stiforhold .....	4
§ 6 Spor- og ledningsanlæg .....	4
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	5
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	5
§ 9 Ubebyggede arealer .....	5
§ 10 Ophævelse af ældre byplanvedtægter .....	6
Vedtagelsespåtegning .....	6
Bilag: Kommuneplanens rammebestemmelser	
Kortbilag	

Lokalplanen er udarbejdet af Byplankontoret i Frederiksværk  
Kommune. 1988 FTH/PIL

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD.

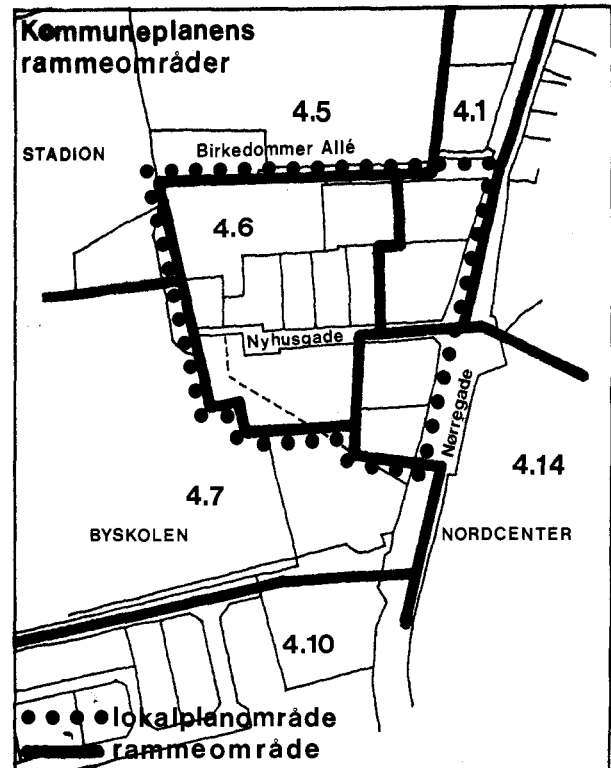
Inden for lokalplanens grænser gælder idag forskellige bestemmelser. Det er derfor lokalplanens formål at skabe klare retningslinier for områdets fremtidige indhold og brug.

Mellem Birkedommerallé og Nyhusgade gives mulighed for udstykning og salg af 5 parcelhusgrunde. Mellem Birkedommerallé og Nyhusgade gives mulighed for gang- og cykelsti.

### Det fremtidige gadebillede.

Det er også lokalplanens formål, at give det fremtidige byggeri i området en udformning og placering, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området.

Der er således fastsat bestemmelser for taghældning, facadehøjder og materialevalg, ligesom der på særlige steder er fastlagt byggelinier og byggefelter.



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

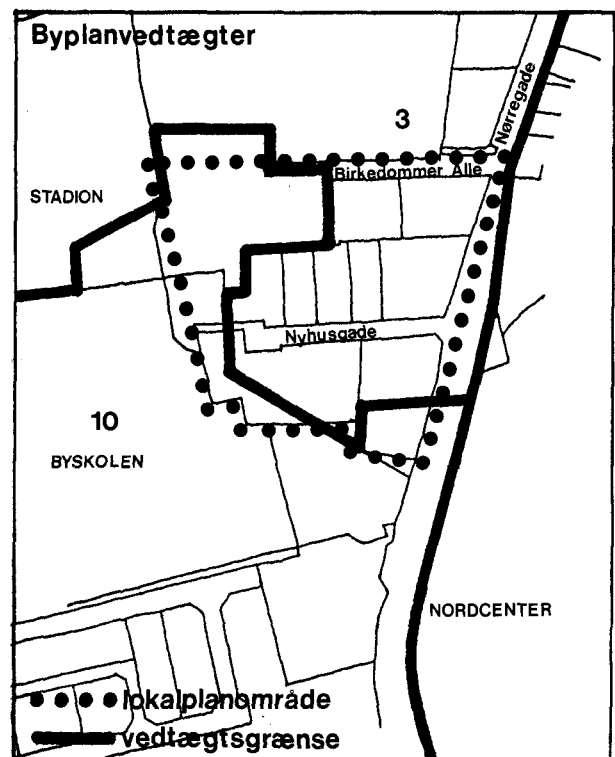
### Kommuneplan 1982-92.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanen er omfattet af rammebestemmelserne for 3 af kommuneplanens rammebestemmelser (se kortet denne side). Rammebestemmelserne er gengivet bag i dette hæfte (se bilag 1). Det fremgår, at lokalplanens gennemførelse nødvendiggør udarbejdelse af kommuneplantillæg.

### Byplanvedtægter.

Lokalplanområdet er omfattet af 2 byplanvedtægter, nr. 3 og nr. 10 (se kortet denne side).

Lokalplanen ophæver begge vedtægter indenfor lokalplanområdet.



### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, forudsat at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

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

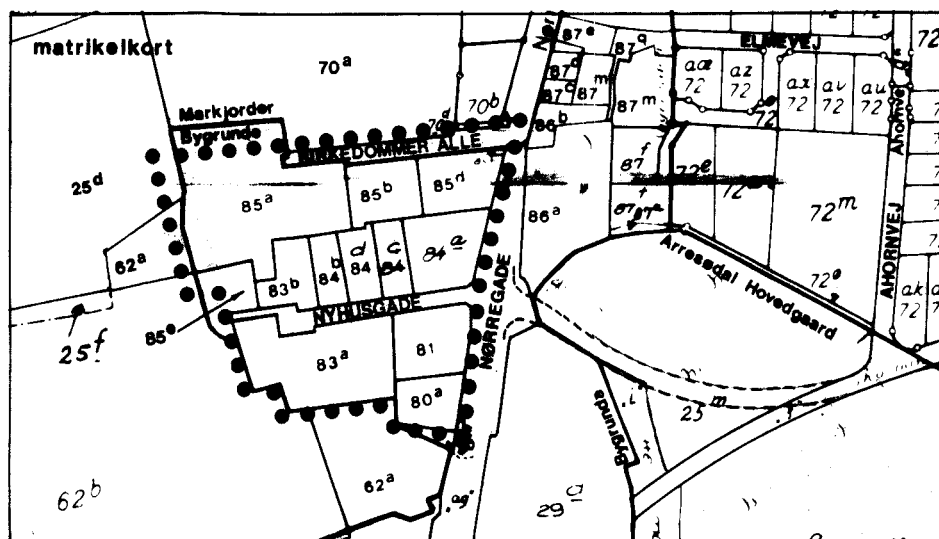
## § 1 Lokalplanens formål.

1.1 Det er lokalplanens formål at sikre mulighed for:

- at fastlægge områdets fremtidige arealanvendelse,
- at ny bebyggelse i området får et udseende, placering og materialevalg, der kan sikre et harmonisk gade- og bybillede,
- at sikre mulighed for enkelte udstykninger i området,
- at sikre gang- og cykelsti mellem Birkedommerallé og Byskolen,
- at overføre en del af matr.nr. 85 a Frederiksværk Bygrunde til matr.nr. 70 a Frederiksværk Markjorder,
- at overføre en del af matr.nr. 25 d og 62 a Frederiksværk Markjorder til matr.nr. 85 a Frederiksværk Bygrunde,
- at overføre en del af matr.nr. 85 e Frederiksværk Bygrunde til matr.nr. 62 b Frederiksværk Markjorder.

## § 2 Lokalplanens område og zoneforhold.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter en del af matr.nr. 85 a og 85 e samt matr.nr. 81, 80 a, 83 a, 83 b, 84 a, 84 b, 84 c, 84 d, 85 b og 85 d, alle Frederiksværk Bygrunde, samt alle parceller, der udstykkes herfra efter den 1. maj 1988.



- 2.2 Området er beliggende i byzone.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i 2 delområder, se kortbilag nr. 1
- A: Blandet lav boligbebyggelse
- B: Erhvervs- og boligformål

### § 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 I område A må der kun opføres blandet lav boligbebyggelse.

Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg (vaskeri eller lign.), offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

- 3.2 Område B må kun anvendes til butikker samt lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed og mindre lagervirksomhed i tilknytning til butikker. Der må ikke i området udføres virksomhed, der medfører gener i form af støj-, luft- eller lugtforurening.

På hver ejendom må desuden indrettes højst én bolig til én familie.

### § 4 Udstykninger.

- 4.1 Udstykninger skal foretages i overensstemmelse med den viste udstykningsplan. Grund B opdeles i 3 private havelodder ( $P_h$ ) og 1 fælles havelod ( $F_h$ ), se kortbilag nr.2.

### § 5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 Der udlægges areal til ny blind vej a - b i en bredde af 6 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der udlægges areal til gang- og cykelsti b - c i en bredde af 3 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3 Belægning på blind vej a - b skal være asfalt.  
Belægning på gang- og cykelsti b - c skal være fliser.
- 5.4 For enden af Birkedommerallé etableres ny vendeplads. Dog udlægges et areal på 7 x 7 m til eventuel ny carport/garage eller P-pladser, se kortbilag nr. 2.

### § 6 Spor- og ledningsforhold.

- 6.1 Langs vej/gangsti a - c's vestlige side er nedlagt dels fjernvarmeledning, dels fællesantenneledning.
- 6.2 I område A skal bebyggelse tilsluttes fællesantenneanlæg. Udvendige antenner er ikke tilladt.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 I område A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.
- 7.2 I område A må kun opføres bygninger i en etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3 I område A skal bygninger opføres med sadeltag med en taghældning på 40 - 50°.
- 7.4 I område A må nye bygninger, herunder garager, carporte, udhuse eller lign., ikke opføres inden for bevaringsværdige træers beskyttelseszone, se § 9.4.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Ydervægge skal fremtræde som blank mur eller med pudset og kalket overflade.
- 8.2 Tage skal dækkes med røde teglsten.
- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse.
- 8.4 Inden for område A skal anden bebyggelse (garager, carporte, udhuse eller lign.) udføres af samme materiale som hovedhuset eller af træ. Tagdækning må ikke udføres af blanke eller reflekterende materialer.

## § 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af varer, affald og lignende skal overholdes.
- 9.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m må ikke foretages uden Byrådets tilladelse.
- 9.3 Træer nævnt i lokalplanen som bevaringsværdige skal plejes, og må ved beskæring ikke ændre helhedsindtryk.
- 9.4 Som træers beskyttelseszone betragtes det areal, trækronerne lodret dækker over ("dryp-kant").
- 9.5 Birkedommerallé skal bibeholde helhedsindtrykket af allé, dvs. træerne skal plejes, døde træer skal udskiftes med nye, og beskæring må ikke ændre helhedsindtrykket.

- 9.6 Hegn omkring og imellem nye grunde (A - F) skal plantes i skel (for grundene A, B, E og F langs vej a - b og gangsti, dog ikke tættere end 0,30 m fra skel), være levende og skal plejes. Der kan opsættes fast hegn, max. 1,0 m højt i de levende hegns opværkstår, indtil levende hegn når samme højde, hvorefter fast hegn skal nedtages.  
Levende hegn må vokse til en højde af max. 1,8 m.  
Denne § gælder ikke for grund B's skel mod Birkedommer Allé.  
På grundene C og D må hegn mod Birkedommer Allé ikke plantes tættere end 1 m fra allétræernes linieføring.

§ 10 Ophævelse af ældre byplanvedtægter.

- 10.1 Den under den 10. marts 1958 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 3 samt den under den 2. oktober 1973 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 10 ophæves inden for nærværende lokalplans område.


Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 6. september 1988.

  
Frode Behrndtz  
borgmester

  
Jørgen Christensen  
kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd tirsdag, den 10. januar 1989.

  
Frode Behrndtz  
borgmester

  
Jørgen Christensen  
kommunaldirektør



## BILAG 1: Kommuneplanens rammebestemmelser.

### 4.6 Ved Nyhusgade

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning samt nærme-re angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelse opføres i 1 eller 1½ etage med symmetrisk sadeltag,
- c. at områdets kulturhistoriske og miljø-mæssige kvaliteter bevares,
- d. at ny bebyggelse og nye anlæg får en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af de bevarings-værdige miljøer.

### 4.1 Åsebro

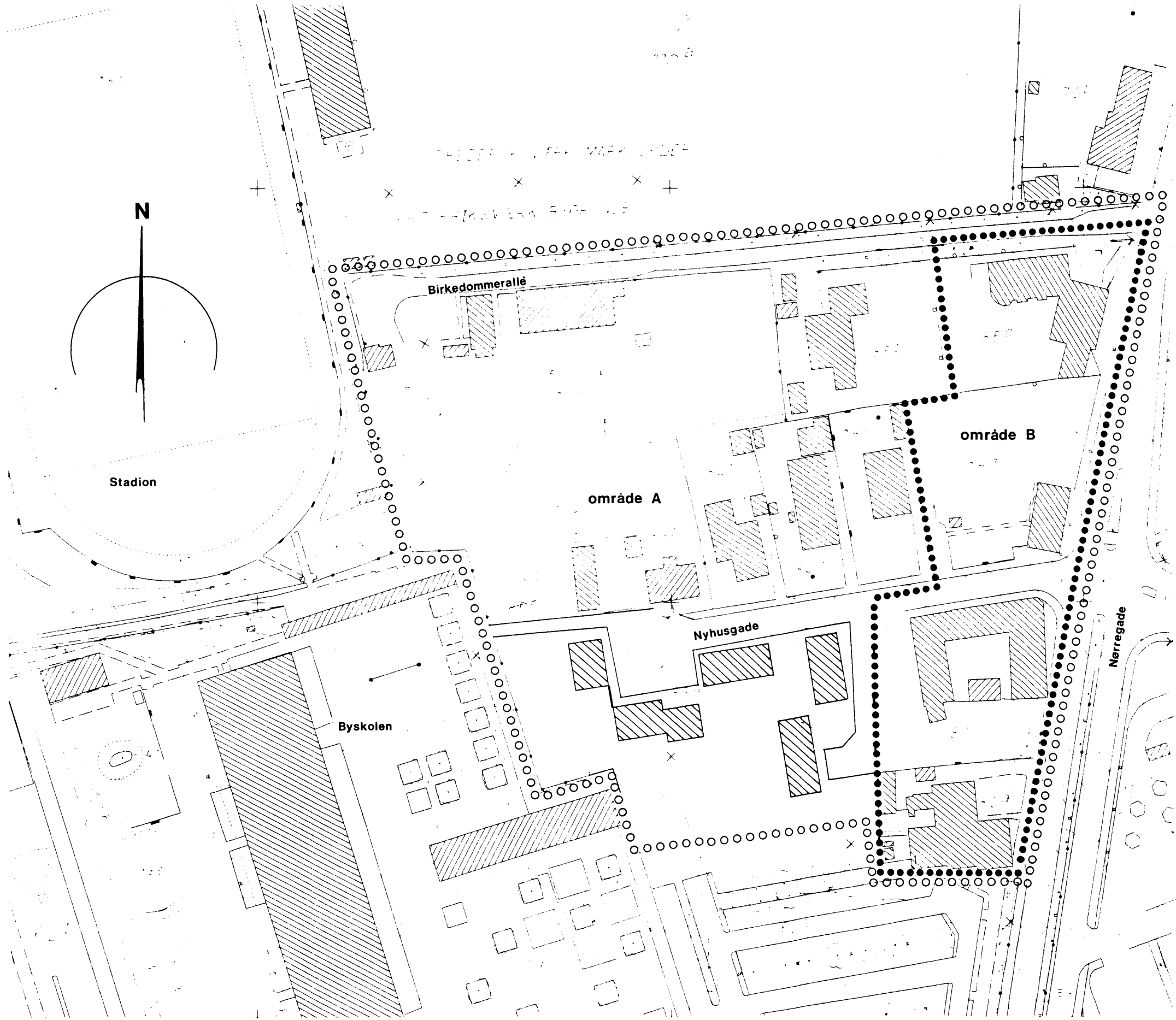
En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg og offentlige institutioner, der kan indpasses i området uden gensidige genevirkninger. Ejendomme må kun anvendes til butikker, lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver, bestyrer eller lignende person.
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 30,
- c. at der indrettes udendørs opholds- og friareal til boligen på mindst 300 m<sup>2</sup>.

### 4.14 Nørregadeområdet

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (offentlige formål, boliger, butikker, liberale erhverv m.m. samt ikke genevirkende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne),
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 110,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 2½ etage med symmetrisk sadeltag,
- d. at bebyggelsens stueetage reserveres til detailhandel og detailhandellig-nende formål,
- e. at bebyggelsens etager over stueplan reserveres til boligformål, liberale erhverv og lignende,
- f. at områdets karakteristiske bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi bevares,
- g. at ny bebyggelse og nye anlæg får en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af de eksisterende miljøer.



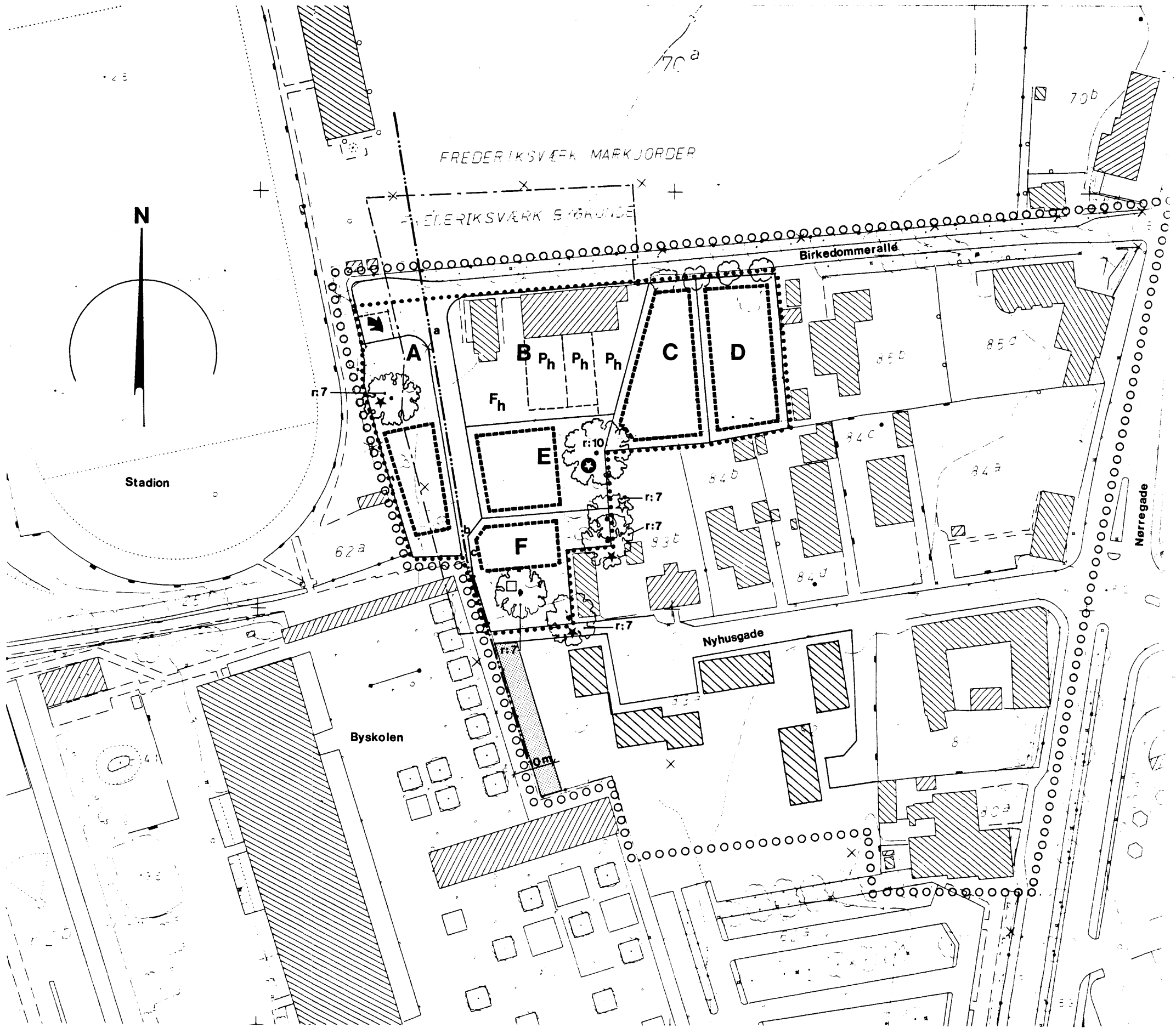
**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE  
LOKALPLAN 04.18**

**kortbilag nr. 1  
eksisterende forhold**

○ ○ ○ ○ lokalplangrænse  
● ● ● ● områdegrænse

0 25 50 m

**juni 1988**

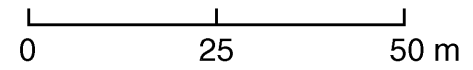


- ➡ 2 P-pladser
- a-b blind vej, bredde 6m.
- b-c gang, cykelsti, bredde 3m.
- fjernvarmeledning, fællesantenne
- byggefelt
- - - - - grænse ml. Fr.værk markjorder og bygrunde
- ..... udstykket areal

- ★ kastanie
- ⊙ lind
- eg
- ☆ ask
- r:x radius (m.) i beskyttelseszone
- ○ ○ lokalplangrænse
- ▨ cykelparkering
- P<sub>h</sub>/F<sub>h</sub> privat/fælles havelod

**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE  
LOKALPLAN 04.18**

**kortbilag nr.2  
fremtidige forhold**



**juni 1988**