



Lokalplan 04.24

for Frederiksværk Lystbådehavn, Arresøkanalen og lossepladsen

Maj 1993



**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Fra det tidspunkt, forslaget til lokalplanen bliver offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse (dog højst ét 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 Lov om planlægning. 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 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 i ny høring.

Er lokalplanen ikke endeligt 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.

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue

Oplag: 90

Lokalplanen er udarbejdet af Ib Andersen & Juul Møller, byplankonsulenter, arkitekter M.A.A. i samarbejde med Teknisk Forvaltning. Oktober 1993, revideret maj 1993.

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens retsvirkninger	side	2
Indholdsfortegnelse	side	3
Redegørelse		
Lokalplanen angår Dem!	side	4
Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens formål	side	4
Forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens indhold	side	8
Lystbådehavnens etapevise udbygning	side	12
Ophævelse af tidligere lokalplan	side	12
Bestemmelser		
§ 1 Lokalplanens formål	side	15
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	side	15
§ 3 Områdets anvendelse	side	15
§ 4 Inddæmninger	side	16
§ 5 Udstykning	side	16
§ 6 Vej-, sti- og parkeringsforhold samt vinterstandpladser for både	side	16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	side	17
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	17
§ 9 Støjforhold	side	18
§ 10 Ledningsanlæg og belysning	side	18
§ 11 Ubebyggede arealer og vandarealer	side	18
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	side	18
§ 13 Dispensationer	side	19
§ 14 Ophævelse af lokalplan	side	19
§ 15 Tilladelser fra andre myndigheder	side	19
Vedtagelsespåtegning		
Vedtagelsespåtegning	side	19

Kortbilag

Kortbilag 1: Lokalplangrænse.

Kortbilag 2: Situationsplan.

Genoptryk, 2. oplag juni 1996.

Lokalplanen angår Dem!

Byrådet er forpligtet til at udarbejde en lokalplan, før et større bygge- eller anlægsarbejdsættes igang, eller før der sker andre væsentlige fysiske ændringer.

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.

Lokalplanens baggrund.

I Frederiksværk kommuneplan er lokalplanområdet efter lossepladsens færdigopfyldning påregnet anvendt til erhvervsområde nærmest Havnevej og lystbådehavn mod vest.

På grund af jordbundens beskaffenhed har det vist sig, at det nuværende lossepladsområde er uegnet til bebyggelse. Desuden er der overvejelser om at nedlægge den eksisterende havn ved Arresøkanalens udløb for at give mulighed for større udvidelser af Stålvæværkets areal.

I maj 1989 afholdtes et borgermøde, hvor kommuneplanens alternative muligheder for placering af en lystbådehavn blev drøftet. Efterfølgende har byrådet besluttet at opgive en placering af lystbådehavnen ved Ellingebugten og Hvide Klint, bl.a. pga. de betydelige naturbevaringsinteresser. I stedet peges på en placering af lystbådehavnen vest for den nuværende kommunale losseplads ved Sømærkevej.

Endelig ønskes lossepladsen fortsat anvendt til deponering i endnu en årrække.

Byrådet har derfor den 7.4.1992 besluttet at udarbejde en lokalplan, der muliggør en udvikling, som på længere sigt kan sikre byen et større rekreativt område ved vandet, en bedre kontakt mellem by og fjord og en attraktiv byfront imod fjorden med lyst-

bådehavn.

En udflytning af aktiviteterne i den eksisterende havn vil umiddelbart medføre et behov for ca. 450 bådepladser til brug for sejlkлуб, motorbådsklub og bådelaug og et mindre antal pladser til gæstebåde mv. Hertil kommer, at den nye havn bør åbne op for udvikling af en lang række maritime fritidsaktiviteter samlet i et søsportscenter. Lokalplanen dimensioneres derfor for en langsigtet udbygningsmulighed på i alt 800 bådepladser. På land åbnes der op for en række klubhusbyggerier og støtte- og servicefunktioner både i tilknytning til de maritime aktiviteter og i tilknytning til funktionen som et offentligt udflugtsmål for byen.

Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at udlægge et område til offentlige formål i form af lystbådehavn med tilhørende bebyggelse og landarealer, en losseplads der efterfølgende reguleres som grønt område og sikring af strandengene i den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen skal fastlægge bestemmelser for områdets opdeling, anvendelses- og byggemuligheder, vej- og stiforbindelser samt principper for beplantning og bebyggelsens ydre fremtræden. Desuden fastlægger lokalplanen den landskabelige bearbejdning for området, så Arresøkanalens udløb sikres, og der opnås den størst mulige harmoni med de tilstødende områder.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

I Frederiksværk kommuneplan 1982-92, Rammer for lokalplanlægning er lokalplanområdet omfattet af område 4.11 udlagt til offentlige formål (grønt område), område 4.27 udlagt til erhvervsformål og offentlige formål (varmecentral samt større industri-, lager- og værkstedsvirksomhed) samt område 4.33 udlagt til havn (trafik- og lystbådehavn, herunder driftsbygninger, klubhuse, service) og erhvervsformål, der ikke medfører gener i form af forurening (kontor-, service-, udstillings-, industri- og værkstedsvirksomhed samt enkelte boliger i tilknytning til den pågældende virksomhed). Den endelige afgrænsning af områderne fastlægges i lokalplanlægningen.

Som grundlag for lokalplanlægning for de 2 områder er der i 1984 udarbejdet en samlet plan for område 4.27 og 4.33. (Rammeplan for Industriområde Vest, godkendt af byrådet 10.4.1984).

Lokalplanens udlæg af dele af området til losseplads og på længere sigt grønt område kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der fremlægges samtidig med den offentlige fremlæggelse af lokalplanen. Dette kommuneplantillæg aflyser tillige den ovenfor nævnte Rammeplan for Industriområde Vest.

Regionplanlægning

I Regionplan 1989' berøres lokalplanområdet af bestemmelser vedr.:

1. Det åbne lands planlægning, specielt fredningsplanlægning

Lokalplanområdet grænser op til et af de oplevelsesrige landskaber, som ifølge regionplanen skal søges bevaret på en sådan måde, at landskabets karakter ikke ødelægges eller sløres. Samtidig skal adgang til kysten generelt forbedres.

Lokalplanen imødekommer disse krav, idet lystbådehavnen og den færdigregulerede losseplads vil fremtræde som et rekreativt område, der medvirker til at udvikle kystens oprindelige karakter samt øge adgangsmulighederne til fjorden for offentligheden.

2. Energiforsyning, specielt vindmølleparker

Syd for lokalplanområdet - på molen vest for Stålvæværket - er angivet en planlægningsmulighed for en vindmøllepark. Med hensyn til en effektiv udnyttelse af vindenergien samt støjpåvirkningerne på omgivelserne må der udlægges et 300 m konsekvensområde omkring vindmøllerne.

Da vindmølleparkens nærmere placering ikke fremgår af regionplanen, findes lokalplanen ikke at være i strid med retningslinier om lokalisering af vindmøller.

3. Miljøbeskyttelse, specielt kontrollerede lossepladser

Dele af lokalplanområdet er registreret som ek-

sterende kontrolleret losseplads. Der er angivet en begrænset restrummelighed samt en lokalisering af en ny losseplads (udvidelse) med en rummelighed på i alt 350.000 m³. Lossepladsen anbefales til umiddelbar realisering som en 4. etape af den eksisterende losseplads.

4. Fritidsområder, specielt lystbådehavn

I Isefjorden og Roskilde Fjord kan der ifølge regionplanen ske en begrænset udbygning af anlæg til fritidssejlsads. Som en lokaliseringmulighed peges der på et anlæg af en ny lystbådehavn umiddelbart vest for Frederiksværk Havn. Lokalplanens placering af lystbådehavnen er i overensstemmelse hermed, lige som den påtænkte udbygning har en størrelsesorden i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Debatoplæg vedr. Region plan 1993

Frederiksborg Amt har i januar 1992 udsendt et debatoplæg om erhverv og turisme som led i arbejdet med 'Regionplan 1993'. Heri peges bl.a. på mulighederne for etablering af 'grønne og blå støttestrukturer' for turismen, lige som der opfordres til en kvalitativ udvikling af byernes fronter mod vandet i sammenhæng hermed. Samtidig udvides lokalbefolkningens adgang til vandet.

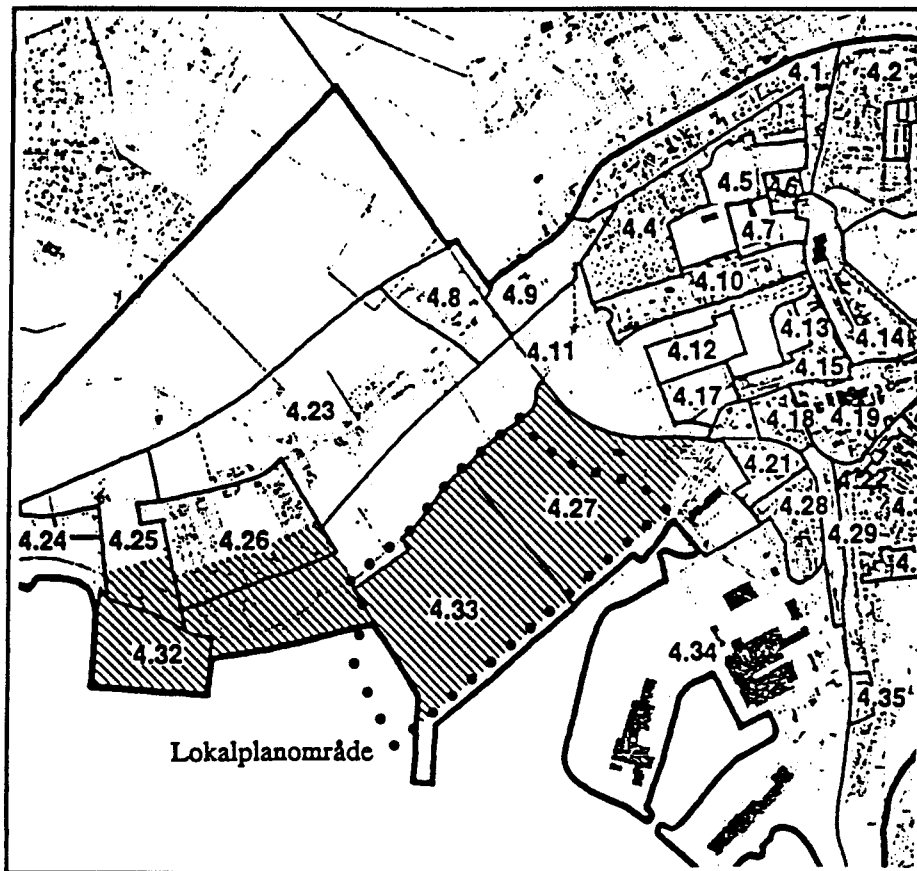
Lokalplanens lystbådehavn og grønne områder vil med intentionerne om at udvikle en ny og attraktiv vandfront for Frederiksværk virke i overensstemmelse med regionplanlægningen.

VVM

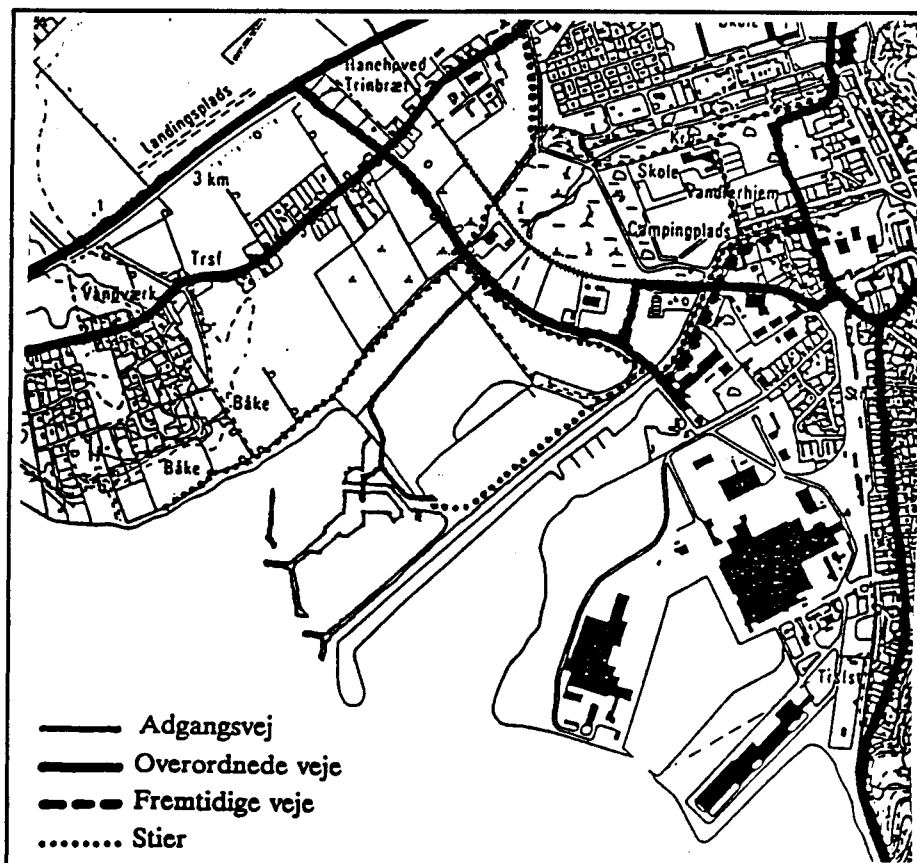
VVM står for VURDERING af større anlægs VIRKNING på MILJØET. Regionplan 1989, der fastlægger placeringen af losseplads og lystbådehavn, er udarbejdet inden bestemmelserne om VVM trådte i kraft. Kravet om vurdering af lossepladsens virkning på miljøet anses for opfyldt med de konkrete krav, der er stillet til den fungerende losseplads indretning, afskærmning og daglige drift.

Cirkulære om planlægning og administration af kystområderne

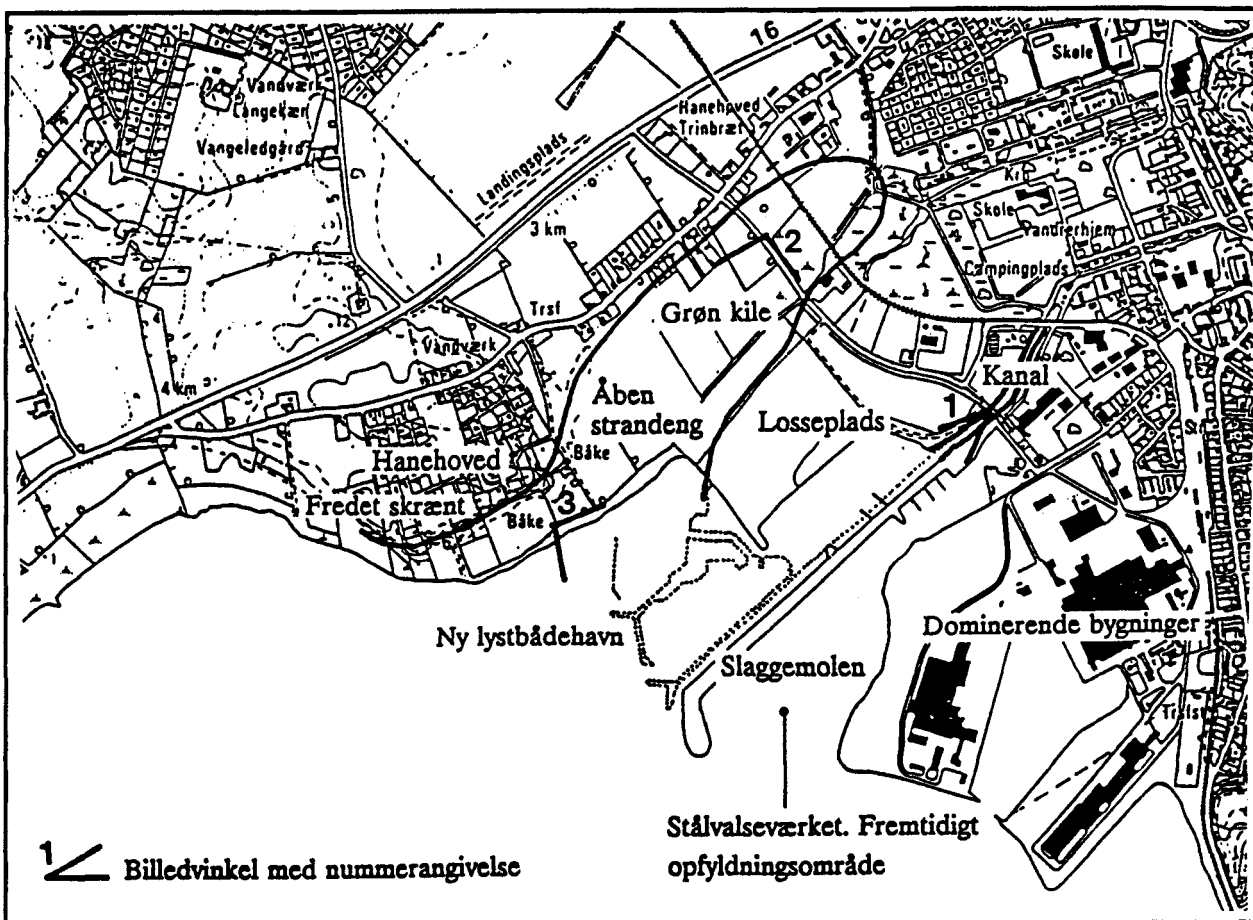
Lossepladsens øgede fyldhøjde og etablering af lystbådehavnen skal ifølge kystcirkulæret belyses



Rammer for lokalplanlægning, kortudsnit,



Vej- og stistruktur,



Landskabsanalyse samt markering af billedpositioner,

mht. anlæggets visuelle påvirkning af omgivelserne. På en række perspektiver er illustreret den fremtidige situation, når lossepladsen er færdigopfyldt, beplantet og når lystbådehavnen er etableret. Til sammenligning er vist perspektiver fra de samme standpunkter med den nuværende situation. Tegningerne illustrerer, hvorledes anlæggets udformning, beplantning og bebyggelse skal være med til at reetablere en landskabelig helhedsvirkning i kystområdet, som i dag domineres af opfyldninger og store industribebyggelser. Lokalplanens lystbådehavns relaterede bebyggelser skal skabe en bymæssig front mod vandet. De maksimale bebyggelsehøjder på lystbådehavnen er fastsat til 8,5 m, således at de i dimension underordner sig de landskabelige træk. Endvidere medvirker lokalplanen til at sikre og udvide den offentlige adgang til kystområdet.

Frederiksværk Losseplads

Frederiksværk Losseplads er en kommunal, kontrolleret losseplads.

Gennem de seneste år har Frederiksværk og Hun-

dested kommuner tilsammen årligt deponeret ca. 10.000 m³ affald på lossepladsen. Denne mængde forventes konstant de nærmeste år.

Affaldscentret består af lossepladsdelen og containerpladsdelen, hvor der er opstillet containere til div. fraktioner, primært leveret af private (husholdningsaffald destrueres på Vestforbrænding i Glostrup). På lossepladsdelen er der indflett mandskabs bygning og kemikalieskur, og der er indrettet asbestdepot med en restlevetid på ca. 10 år. Desuden omdannes haveaffald til kompost af privat entreprenør, der på åremål har dispositionsret over ca. 5.000 m² til komposteringsprocesserne.

Lossepladsen er sikret mod udsivning ved det etablerede percolatanlæg. Dette er nærmere beskrevet i Frederiksborg Amts miljøgodkendelse af Frederiksværk Losseplads fra december 1991. I samme miljøgodkendelse er beskrevet krav til afskærmende foranstaltninger og affaldstyper, der må modtages (suppleret med kommunens regulativer for affaldscentret), lige som forhold til miljølovgivningen er beskrevet.

I Affaldsplan 1993-96, der p.t. er under færdiggørelse, beskrives indsamling af affald, prognoser for affaldsmængder mv. samt en handlingsplan for behandling og deponering af de forskellige typer affald nærmere.

Den eksisterende losseplads har pr. 1.10.1992 en restrummelighed på æ. 5.000 m³. Ved detailprojektering af lossepladsen skal det sikres, at der er en kapacitet på 220.000 m³, idet der i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan for fase 3 for en lystbådehavn skal foretages en revurdering af lossepladsens kapacitet med henblik på at søge at bringe denne i overensstemmelse med retningslinierne for kapacitet i Regionplan 1989.

Opfyldningen udføres i etaper med start med en afskærmende vold mod nord og vest langs adgangsvejen til den nye havn. Terrænet stiger herfra jævnt til kote ca. 9,0 m o.h. og slutafdækkes med mineraljord og muld iht. tilladelse for den kontrollerede losseplads.

Lossepladsens afskærmning med beplantede volde vil, sammen med forskrifterne for pladsens daglige drift, sikre mod genevirkninger i forhold til omgivelserne. Over for lystbådehavnen er der taget særlige hensyn, idet lystbådehavnen bebyggelse er placeret i en afstand af min. 100 m fra inderside af den afskærmende beplantning langs lossepladsens vestgrænse, og størstedelen af bådebroerne er placeret mere end 200 m fra lossepladsen.

Stålvalseværket

Lossepladsens og lystbådehavnen nærmeste nabo mod syd er Stålvalseværket. Stålvalseværkets miljømæssige forhold har ført til iværksættelsen af en handlingsplan med henblik på en reduktion af værketes miljømæssige belastning på omgivelserne.

Endvidere er der planer om arealudvidelser mellem Stålvalseværket og slaggemolen, som indebærer en opfyldning af den nuværende havn og vandarealet mellem slaggemolen og de eksisterende opfyldninger. Opfyldningerne skal indgå i Stålvalseværkets fremtidige areal og afsluttes mod nord med en beplantet vold umiddelbart syd for den forlængede Arresøkanal. De miljømæssige spørgsmål vedr. de opfyldte arealer i forhold til lystbådehavnen vil blive behandlet i en fremtidig lokalplan for de opfyldte arealer.

Støj forhold

Der er foretaget en støjkortlægning af Frederiksværk By, og i den forbindelse er der udarbejdet et Kommuneplantillæg nr.8, Støjkortlægning af Frederiksværk By, samt nærmeste byområder.

Kommuneplantillæg nr. 8 forudsætter, at støj kortet angiver de maksimale støjniveauer, idet dette skal danne grundlag for nedsættelse af støj niveauet fra støjbelastende virksomheder til et acceptabelt niveau, svarende til retningslinierne i Miljøstyrelsens vejledning nr.5/1984. Nedsættelsen kan ske over en årrække efter forhandling med den pågældende tilsynsmyndighed.

Lokalplanen er beliggende indenfor kommuneplantillæggets Støjbegrænsningsområde II, og begrænsningerne indføres i lokalplanen som §9 Støj forhold.

Arresøkanalen

Lokalplanen indebærer, at den nuværende Arresøkanal forlænges med ca. 1.100 m mod vest. Forlængelsen udføres med et kanaltværsnit, så afstrømningsforholdene ikke forringes.

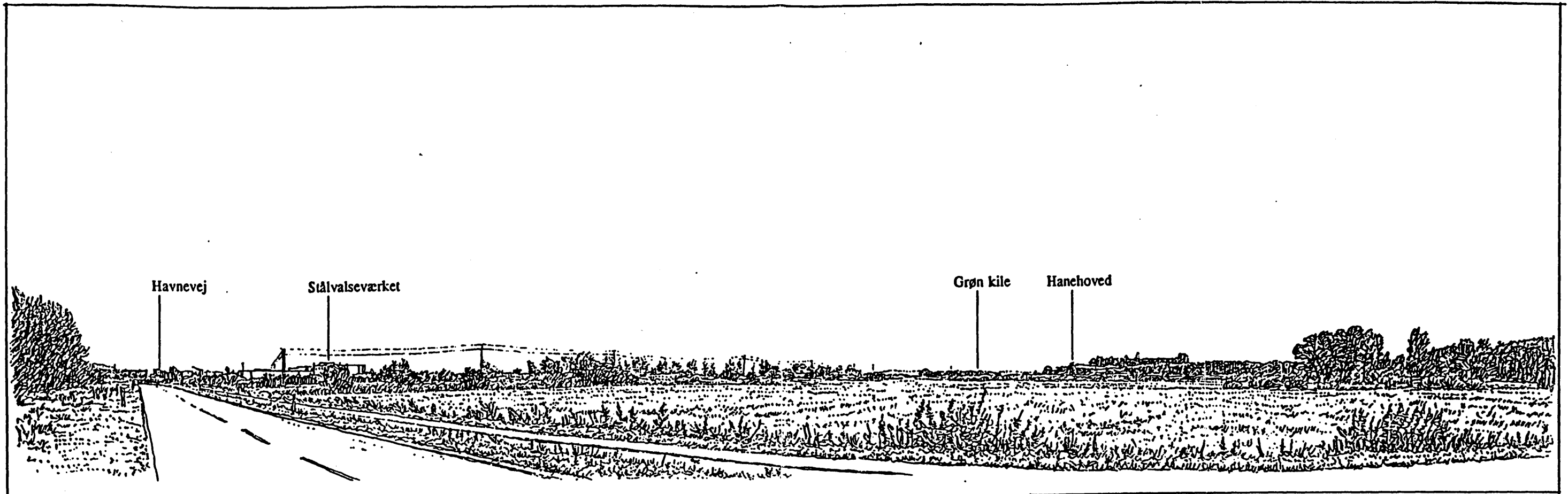
Lokalplanens indhold.

Områdets inddeling og anvendelse

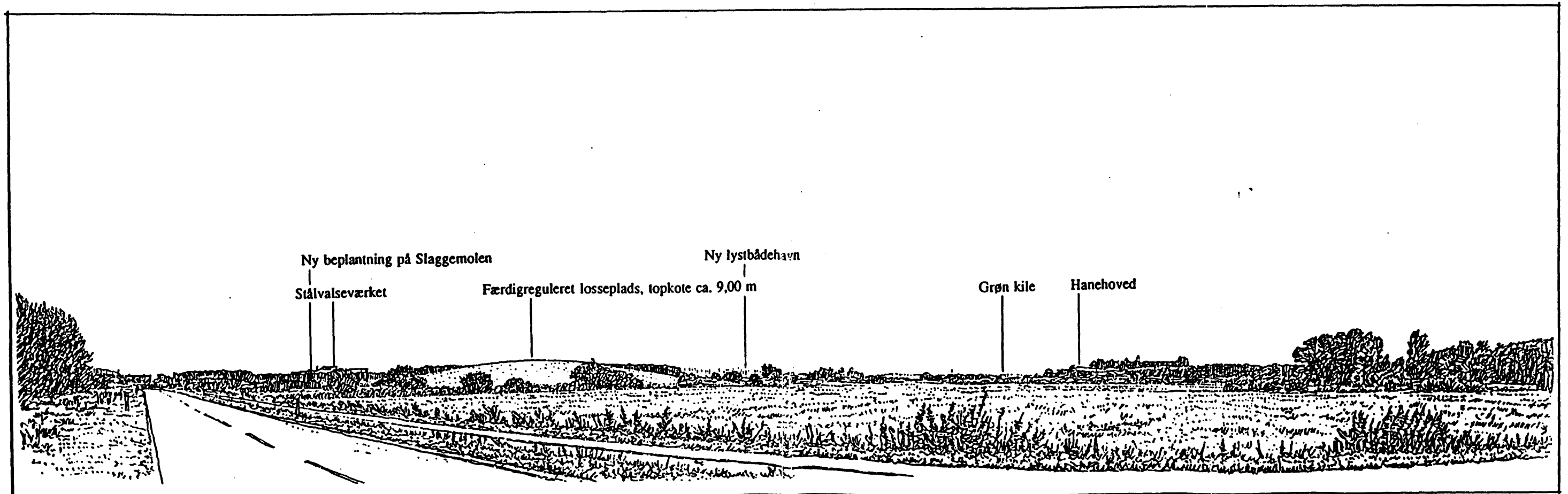
Lokalplanområdet er opdelt i 4 områder:

Område I må kun anvendes til lystbådehavn (for ca. 800 både) med tilhørende landarealer til parkering, vinteropbevaring af både samt bebyggelse i form af klubhuse, materielskure, toilet. og kioskbygninger, butikker, cafeteria o.l. Bebyggelsen skal placeres inden for et af de seks udlagte byggefeltet. Byggefelterne 1-5 må rumme bebyggelser i 2 etager med udnyttet tagetage (dog med en max. højde på 8,5 m), mens byggefelterne inden for byggefelt 6 kun må bebygges i 1 etage (max. højde 5 m). Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for områdets landarealer som helhed.

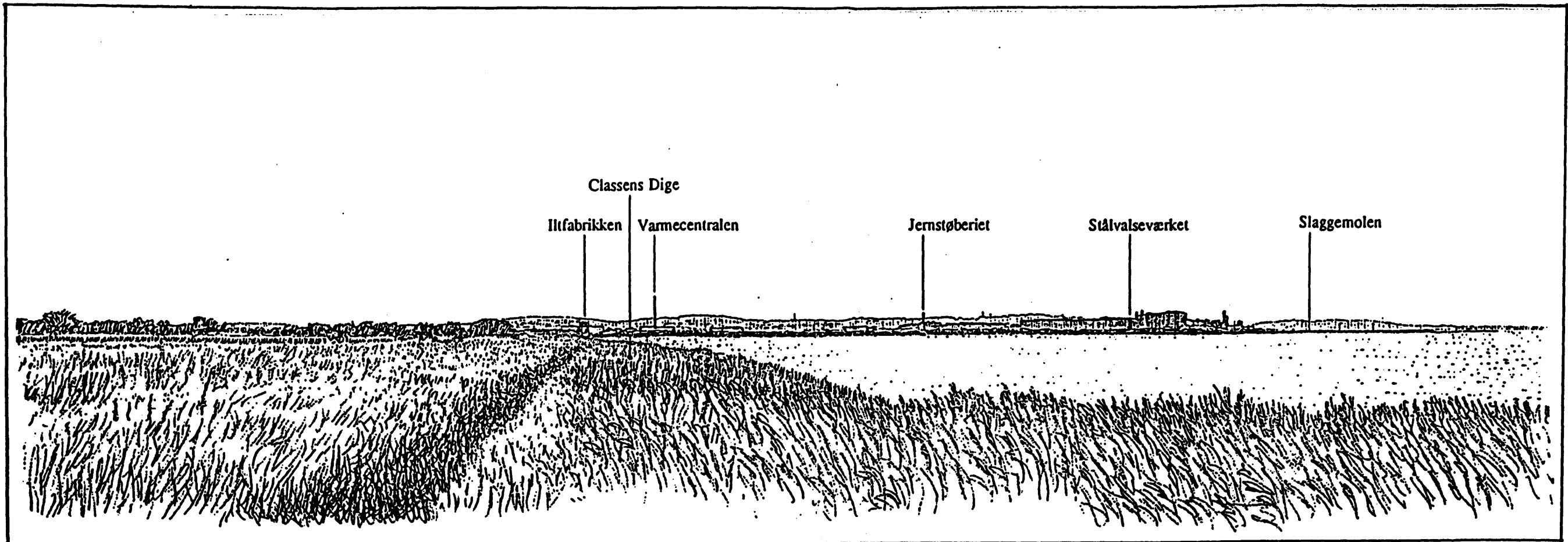
Område II skal bevares som naturområde og friholdes for bebyggelse. Området omfatter dels de nuværende strandenge syd for Classens Dige, og dels de ældre dele af lossepladsen, som nu er til



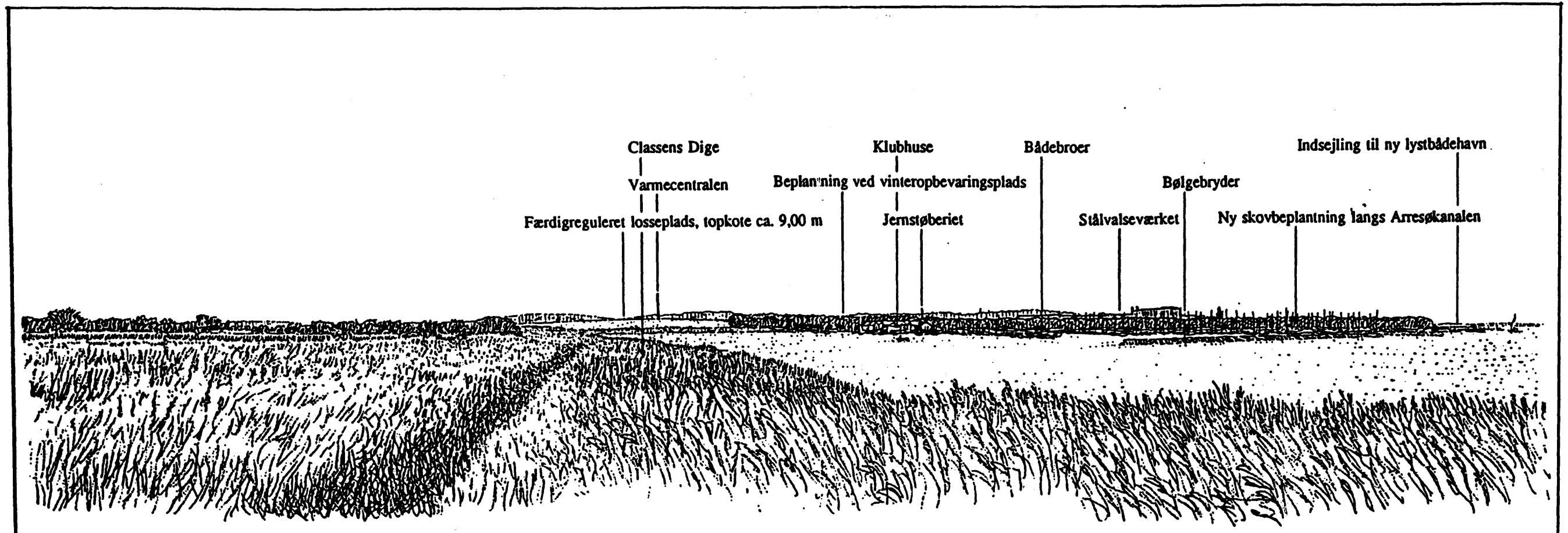
Lossepladsen og den grønne kile set fra Havnevej mod sydvest. Nuværende situation. Billedposition 2.



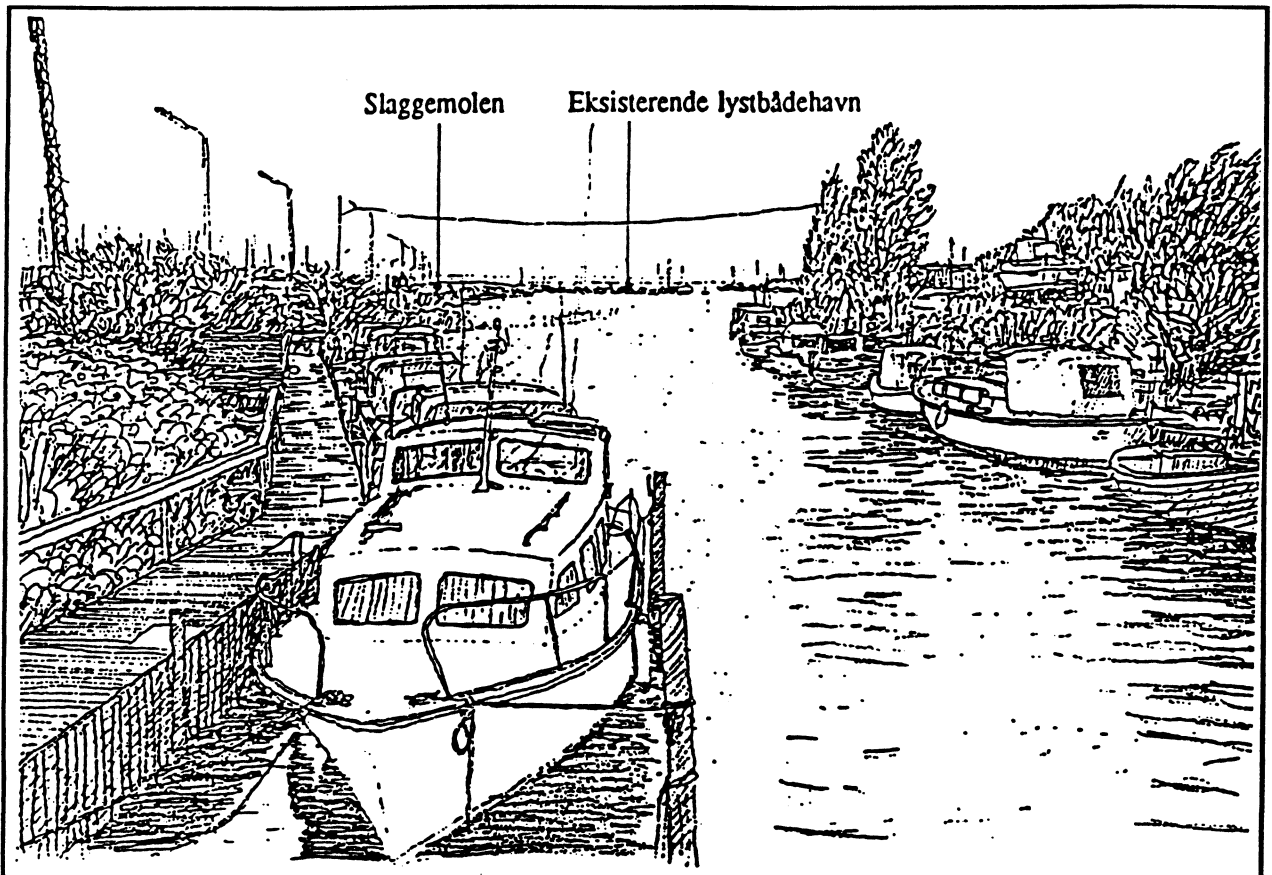
Lossepladsen færdigreguleret som grønt område set fra Havnevej mod sydvest. Billedposition 2.



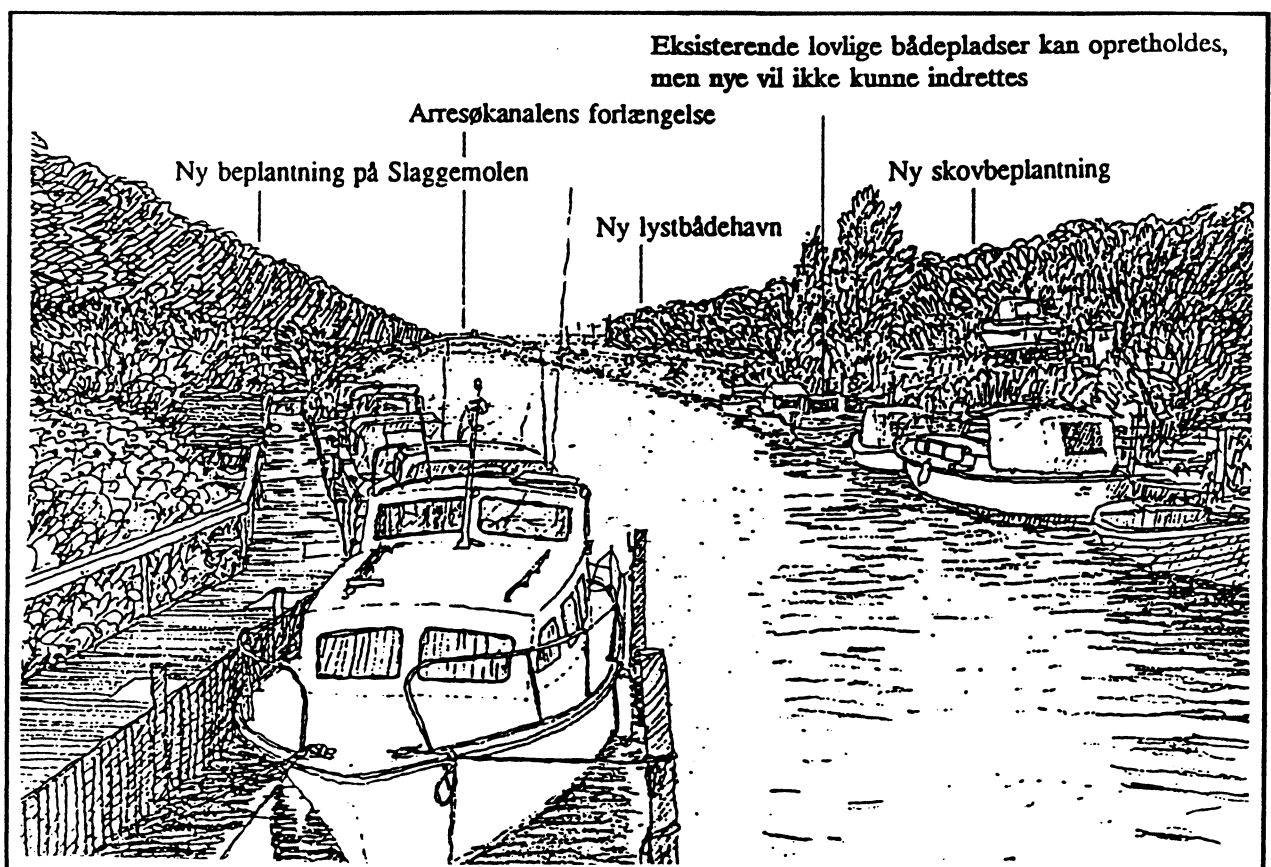
Lossepladsen og Stålvalseværket set fra stranden ved Sømærkevej mod syd. Nuværende situation. Billedposition 3.



Den nye lystbådehavn og lossepladsen færdigreguleret som grønt område set fra stranden ved Sømærkevej mod syd. Billedposition 3.



Arresøkanalen set mod vest. Nuværende situation. Billedposition 1.



Arresøkanalen og den nye lystbådehavn set mod vest. Lossepladsen færdigreguleret som grønt område. Billedposition 1.

groet med græs og l-ratbevoksninger. Området indgår i den grønne kile fra bykernen til Hanehoved.

Område III må kan anvendes til kontrolleret losseplads med nødvendige bygningsanlæg. Lossepladsen skal efter afsluttet affaldsdeponering anvendes som offentligt grønt område.

Område IV omfatter Arresøkanalens forlængelse og kanalens bredder. Dette område må ikke bebygges. Der kan anlægges stier langs kanalen, og kanoer og robåde må besejle kanalen.

Veje, parkering og stier.

Lokalplanområdet vej betjenes fra Havnevej via en sidevej, der løber langs nordsiden af lossepladsen frem til lystbådehavnen bebyggelser, vinteropbevaringspladser og parkeringspladser. Inden for område I udlægges ca. 100 permanente parkeringspladser, som dækker havnens daglige behov for parkering. Inden for kort afstand af bådepladserne er der en større parkeringsreserve til rådighed, i alt 270 pladser, som kan fungere inden for vinterstandpladsen, som i sommerhalvåret i øvrigt står ubenyttet hen. Stimæssigt betjenes lokalplanområdet af en hovedsti langs Arresøkanalens nordbred med forbindelse frem til landskabsstierne i lokalplanområdet og stier og promenader rundt langs havnen.

Udformning af bebyggelse og grønne områder.

Bebyggelsen skal udformes med murede eller træbeklædte facader, og udformningen herunder bygningernes farve skal godkendes af byrådet for at sikre en god helhedsvirkning i området. Lystbådehavnen bebyggelse skal desuden fastlægges efter en af byrådet godkendt helhedsplan udarbejdet i samarbejde med brugerne. De grønne områder, herunder den færdigregulerede losseplads skal udformes som et rekreativt område ligeledes efter en af byrådet godkendt helhedsplan, som nærmere skal fastlægge beplantningsforhold mv., ligeledes for at sikre den bedst mulige helhedsvirkning.

Så længe lossepladsen fungerer, sikres omgivelserne mod genevirkninger med trådhegn omkring de igangværende deponeringsområder samt med jordvolde og beplantningsbælter.

Den færdigregulerede losseplads udformes som en blød bakke med beplantning fortrinsvis langs bak-

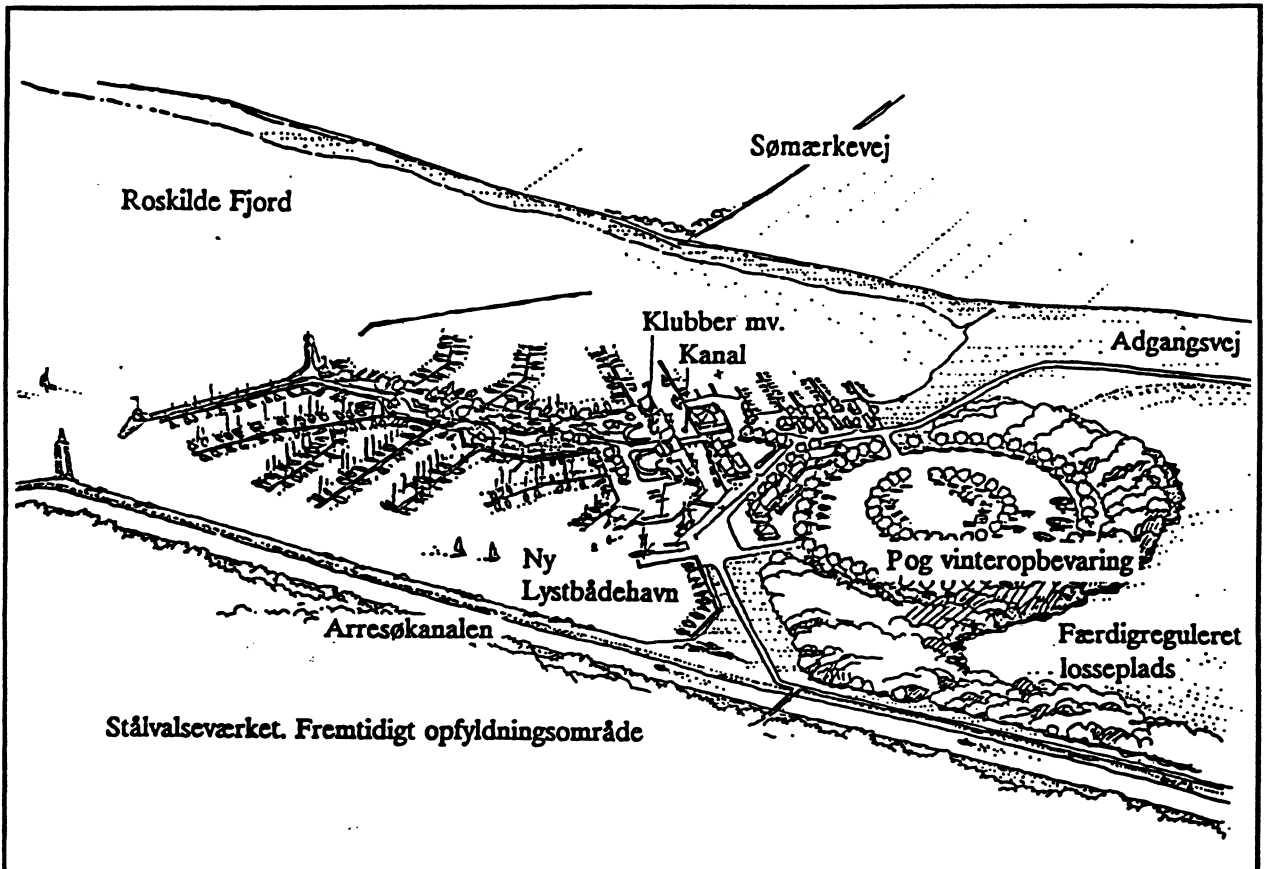
kens fod imod Arresøkanalen. Herved dannes en landskabsform med slugter og udsigtspunkter, der er karakteristisk for fjordområdet. Lystbådehavnen koncentrerede bebyggelse vil i samspil med bakken og beplantningerne, efterhånden som de gror til, danne et helhedsbillede med en lille bymæssig havnefront, der skal genskabe Frederiksværks kontakt til vandet. I øvrigt henvises til perspektiverne i forbindelse med afsnittet om kystcirkulæret, hvor de kommende anlægs karakter nøje er beskrevet.

Lystbådehavnen etapevise udbygning.

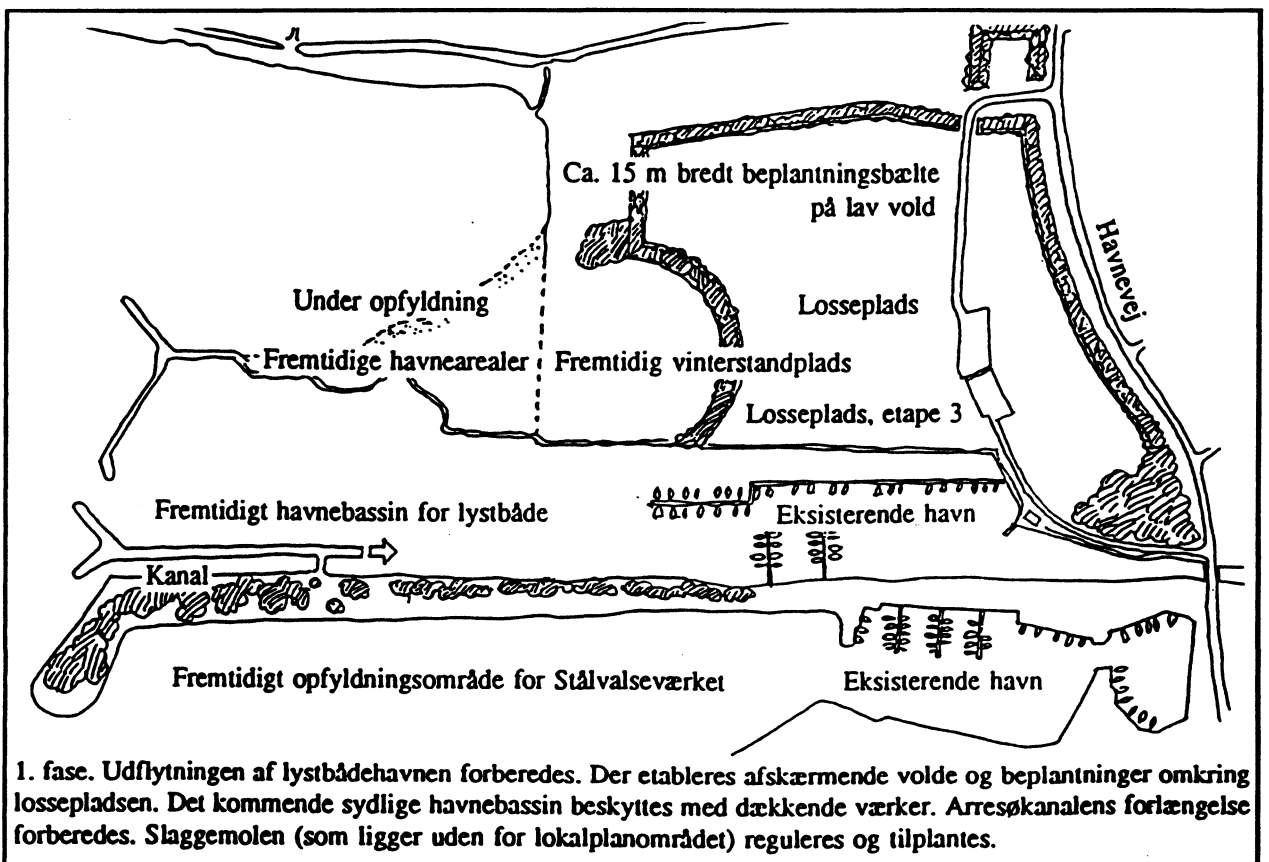
Lystbådehavnen forventes udbygget i etaper over en længere årrække. Illustrationerne på side 13 og 14 viser 3 karakteristiske faser i udbygningen. De enkelte etaper er nærmere forklaret i billedteksterne. De i fase 3 viste langsigtede udviklingsmuligheder, primært af nye bebyggelser til bymæssige formål, indgår ikke i nærværende lokalplan. En sådan udvikling vil kræve udarbejdelse af en supplerende lokalplan, som nærmere skal medvirke til at afklare, hvilke miljømæssige muligheder der er for engang i fremtiden fx at indpasse feriebebyggelser, erhvervs- og/eller boligbebyggelser o.l. i området.

Ophævelse af tidligere lokalplan.

Lokalplan 04.14, der udlægger dele af lokalplanområdet som et erhvervsområde, ophæves for de vestligste dele af område III.

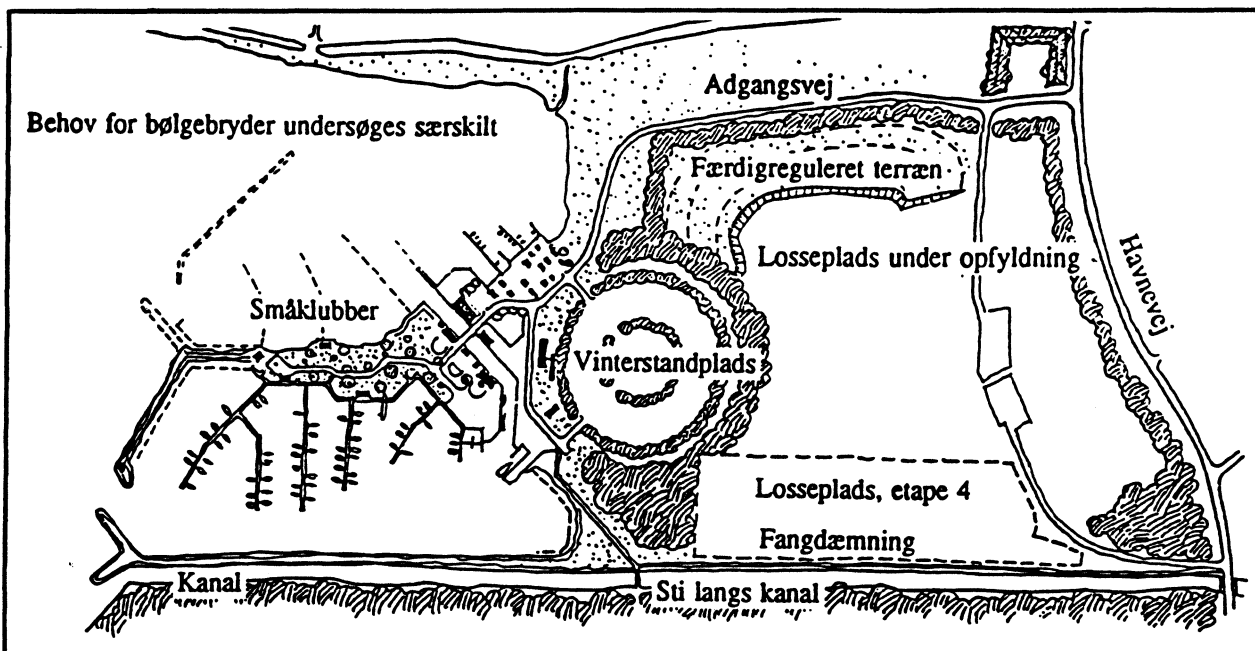


Frederiksværk Lystbådehavn. Illustrationsplan.



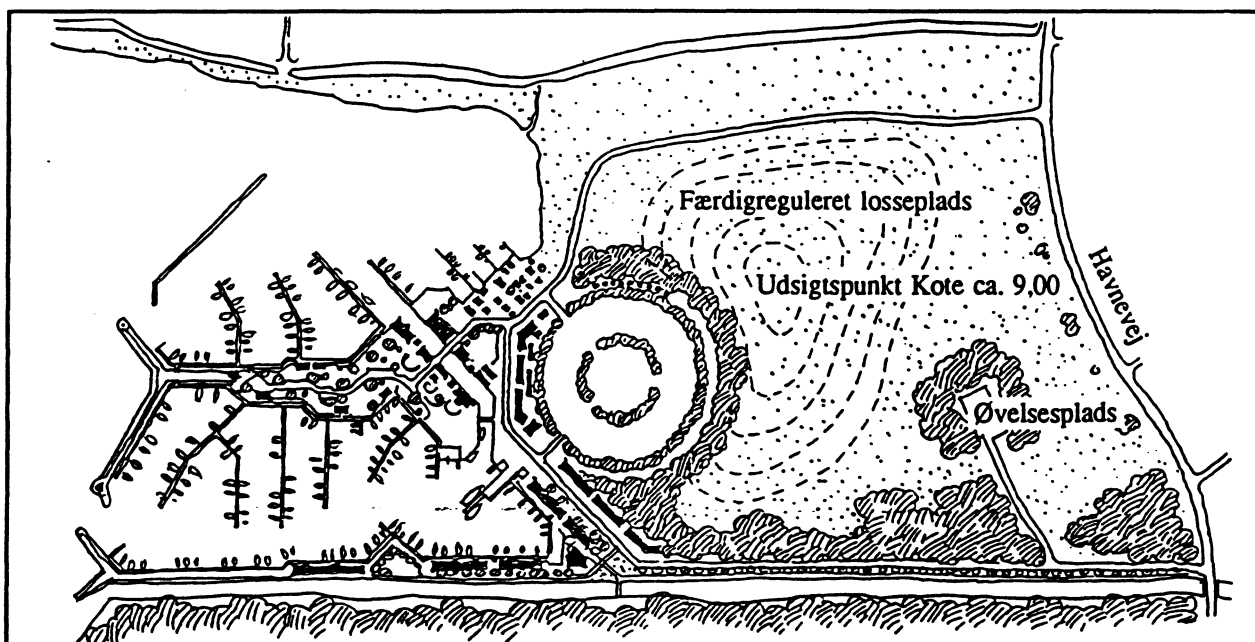
1. fase. Udflytningen af lystbådehavnen forberedes. Der etableres afskærmende volde og beplantninger omkring lossepladsen. Det kommende sydlige havnebassin beskyttes med dækkende værker. Arresøkanalens forlængelse forberedes. Slaggemolen (som ligger uden for lokalplanområdet) reguleres og tilplantes.

Frederiksværk Lystbådehavn. Illustrationsplan. Fase 1.



2. fase. Lystbådehavnen er flyttet ud. Bådebroer, bebyggelser, parkeringsarealer, vinterstandpladser og grønne områder er etableret. Øges efterspørgslen efter bådepladser, kan flere broer etableres, lige som det nordlige havnebassin kan inddrages. Lossepladsen færdigreguleres fra vest mod øst. Sideløbende opfyldes lossepladsens 4. etape.

Frederiksværk Lystbådehavn. Illustrationsplan. Fase 2.



3. fase. Lossepladsen færdigreguleres som grønt område. På lystbådehavnen gennemføres måske flere byggerier til bymæssige formål (erhverv, turisme, fritidsanlæg mv.). De miljømæssige forhold forudsættes dog nøje overvejet bl.a. i forhold til stålvalseværket i syd. Derfor forudsætter de skitserede nye bebyggelser en ny lokalplan.

Frederiksværk Lystbådehavn. Illustrationsplan. Fase 3.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at sikre:

- 1.1 At det af lokalplanen omfattede område anvendes til offentlige formål - lystbådehavn og dertil knyttede faciliteter, offentlige friarealer, naturområder og kontrolleret losseplads samt affaldsbehandlingsanlæg, som efter at deponeringsmulighederne er opbrugt slutreguleres som et friareal.
- 1.2 At lokalplanområdet disponeres og bebygges med henblik på, at byen får en attraktiv front mod Roskilde Fjord i et samspil med naturområderne nord for lokalplanområdet og en landskabelig tilpasning af industriområder og losseplads i kystlandskabet.
- 1.3 At der inden for lokalplanområdet kan gennemføres byggerier med en anvendelse i tilknytning til områdets funktion som lystbådehavn og losseplads.
- 1.4 At der i lossepladsens driftsperiode sker en afskærmning, og at deponeringen slutreguleres og beplantes, så den kan fungere som et fremtidigt, offentligt friareal.
- 1.5 At der fastlægges en vej- og stistruktur, som kan medvirke til størst mulig trafikikkerhed, og som giver offentligheden adgang til færdsel og ophold langs vandet inden for lokalplanområdet.
- 1.6 At der skabes tilfredsstillende afstrømningsforhold for Arresøkanalen i forbindelse med en forlængelse af dennes udløb mod vest.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. i og omfatter:

Matr.nr. 88d og del af 88a Frederiksværk Markjorder Frederiksværk, matr.nr. 9m, 9l og del af 4g, 13g og 14c Evetofte by, Melby samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme og et u-matrikuleret areal beliggende på søterritoriet.

- 2.2 Loksplanen opdeles i områderne:

I Lystbådehavn

II Naturområde

III Kontrolleret losseplads

IV Arresøkanalen

- 2.3 Med byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres eksisterende arealer samt inddæmmede arealer inden for lokalplanens område I, III og IV fra landzone til byzone.¹

§ 3 Områdets anvendelse.

pl. § 15 stk. 2 nr. 2

- 3.1 Området udlægges til offentlige formål, og opdeles i områderne I - IV.

3.2 Område I Lystbådehavn

Området omfatter lystbådehavnens land- og vandarealer med faste fofløjningspladser for ca. 800 både. Inden for området må kun opføres og indrefles anlæg og bebyggelse til:

- Lystbådehavn med tilhørende faciliteter såsom anløbs- og fofløjningsbroer mv.

- Klubhuse, lagerbygninger, toilet- og kioskbygninger, offentlige anlæg af betydning for områdets funktion som havneområde eller som offentligt udflugtsmål ved vandet.

- Mindre erhvervsbygning, fx skibsproviantering, cafeteria, restaurationsvirksomhed, maritimt brændstofsalg eller andre erhvervs-

¹ Dele af lokalplanområdet, beliggende mellem Havnevej og Havnesvinget, er udlagt i byzone jf. lokalplan 04.14, Erhvervsområde ved Havnevej.

<p>typer, som efter byrådets skøn naturligt hører til i en lystbådehavn.</p> <p>- Grønne områder.</p> <p>- Areal til parkeringspladser og vinteropbevaringspladser for både.</p>	<p>på vedhæftede konbilag nr. 2.³</p>
<p>3.3 Område II Naturområde</p> <p>Området skal bevares som naturområde. Området må ikke bebygges. I området må kun placeres veje og stier som vist på konbilag nr. 2. I områdets vestlige afgrænsning kan der på søterritoriet etableres en bølgebryder.</p>	<p>§ 5 Udstykning. pl. § 15 stk. 2 nr. 3.</p> <p>5.1 Yderligere udstykning må kun finde sted med Byrådets særlige godkendelse.</p> <p>5.2 Byrådet kan tillade, at grunde udstykkes med mindre størrelse end 700 m².</p>
<p>3.4 Område III Kontrolleret losseplads</p> <p>Området må kun anvendes til kontrolleret losseplads og efter endt affaldsdeponering kun anvendes til offentlige grønne områder. Inden for området må kun opføres og indrettes anlæg og bebyggelse, som er nødvendig for lossepladsens drift, fx modtagelse af affald, perkolatopsamling, containere, affaldssortering, komposterings og genbrugsanlæg, garager, personalerum samt andre anvendelser, der efter Byrådets skøn har naturlig tilknytning til lossepladsens drift.²</p>	<p>§ 6 Vej-, sti- og parkeringsforhold samt vinterstandpladser for både. bl.a. pl. § 15 stk. 2 nr. 4.</p> <p>Udlæg af nye veje og stier</p> <p>6.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en udformning og beliggenhed i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.</p> <p>6.2 Vejen A-B udlægges i en bredde af 15 m. Vejen C-D udlægges i en bredde af 10 m.</p> <p>6.3 Stien a-b . . . udlægges i en bredde af 2,5 m.</p> <p>Langs bredderne i områderne I og IV udlægges areal til offentlige færdselsarealer (stier og promenader).</p> <p>I områderne II, III og IV kan der etableres naturstier (på lossepladsens område efter afslutning og reetablering af opfyldningsområder) efter en af byrådet godkendt samlet stiplan.</p>
<p>3.5 Område IV Arresøkanalen</p> <p>Området omfatter Arresøkanalens forlængelse. Området (Arresøkanalens bredder) må ikke bebygges. Der skal sikres mulighed for etablering af offentlige stier langs kanalens bredder. Det skal endvidere sikres, at kanalens tværsnit får en sådan udformning, at vandet får frit løb, og at forholdene i kanalen ikke forringes. Kanoer og robåde må besejle kanalen, ligesom de må ligge til bredderne i dagtimerne.</p>	<p>6.4 Vejadgang til lossepladsen skal etableres ved punktet E.</p> <p>Parkeringsforhold</p>
<p>§ 4 Inddæmninger.</p> <p>4.1 Inddæmninger må kun ske med en placering, udstrækning og opdeling i princippet som vist</p>	<p>6.5 Område I</p> <p>Der udlægges areal til parkeringspladser inden for område I efter følgende retningslinier:</p>
<p>² Vilkår for driften iøvrigt fastsættes gennem en virksomhedsgodkendelse i henhold til Miljøloven.</p>	<p>³ De endelige afgrænsninger af inddæmninger kan pga. de særlige bundforhold ændres i begrænset omfang.</p>

- I alt udlægges areal til ca. 100 permanente parkeringspladser på de med P markerede arealer samt langs vejene, i princippet som vist på vedhæftede konbilag nr. 2. Til brug i sommersæsonen udlægges herudover areal til ca. 270 parkeringspladser svarende til ca. i bilplads pr. 3 bådpladser inden for område I. Areal herfor udlægges inden for arealer til vinteropbevaring af både.
- 6.6 Vinteropbevaring af både.**
- Der udlægges et samlet areal på ca. 19.000 m² til vinteropbevaringspladser for både svarende til ca. 80 % af antallet af faste fortøjningspladser.
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering.**
- Område I**
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for område I (landområderne) må ikke overstige 25 for området som helhed.
- 7.2 Bebyggelse inden for område I må kun ske inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.
- 7.3 Hvor der i byggefelter er vist en påbudt byggelinie, skal bygninger opføres med facade beliggende i denne byggelinie.
- 7.4 Uden for de viste byggefelter i område I kan der, med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde, placeres bebyggelse i begrænset omfang.
- Bestemmelser for byggefelt nr. 1, 2, 3, 4 og 5**
- 7.5 Bygninger må ikke opføres i mere 2 etager og herudover med udnyttelig tagetage.
- 7.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan.
- 7.7 Tage skal være symmetriske sadeltage med en min. hældning i forhold til vandret plan på mellem 30 og 45 °.
- Bestemmelser for byggefelt nr. 6 samt bebyggelser uden for byggefelter (jf. § 7A)**
- 7.8 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 7.9 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over det for grunden fastsatte niveauplan.
- 7.10 Tage skal være symmetriske sadeltage med en hældning i forhold til vandret plan på mellem 30 og 45 °.
- 7.11 **Generelt**
- Bebyggelse inden for byggefelterne 1-6 må kun opføres i oveænsstemmelse med en af Byrådet godkendt samlet bebyggelsesplan.
- 7.12 **Område II**
- Bebyggelse inden for område II må ikke finde sted.
- 7.13 **Område III**
- Bebyggelse inden for område III må kun ske inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.
- 7.14 Uden for det viste byggefelt i område III kan der, med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde, placeres bebyggelse i begrænset omfang.
- 7.15 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan.
- 7.16 Hvor tekniske eller driftsmæssige forhold betyder det, kan enkelte bygninger eller bygningsdele, med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde, gives en større højde end 8,5 m.
- 7.17 **Område IV**
- Inden for område IV må der ikke placeres bebyggelse.
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.**

- 8.1 **Område I**
- Bygninger skal udføres med murede eller træbeklædte facader og gavle.
- 8.2 **Område I og III**
- Byrådet kan fasflægge nærmere retningslinier for udformning af og materialevalg til tagflader, facader og gavle.
- 8.3 Udvendigt malerarbejde skal ske efter en af Byrådet godkendt farveskala.
- 8.4 Skiltning må kun finde sted med Byrådets tilladelse. Skiltning med tilknytning til bebyggelse skal placeres direkte på facader og gavle. Skiltning inden for lokalplanens område i øvrigt skal placeres på lave bomme, således at skilte får en max. højde over færdigt terræn på 1 m.
- § 9 Støjforhold.**
- 9.1 Der må indenfor lokalplanens område udlægges arealer til støj følsom anvendelse under forudsætning af, at byggeriet støjdæmpes som angivet i Bygningsreglement 82, kap. 9.2.
- § 10 Ledningsanlæg og belysning.**
- 10.1 El-ledninger, herunder ledningsanlæg til vej- og stibelysning samt belysning af kaj anlæg og broer må ikke fremføres som luftledninger bortset fra midlertidige belysninger, der etableres i forbindelse med lossepladsens drift (inden for område IH).
- 10.2 Belysningskilderne skal være afskærmet således, at lyspunkter ikke ses uden for de områder inden for lokalplanområdet, der ønskes belyst.
- § 11 Ubebyggede arealer og vandarealer.**
- 11.1 De ubebyggede arealer beplantes i princippet som vist på vedhæftede kortbilag og i overensstemmelse med en af byrådet godkendt samlet beplantningsplan. Der anvendes for-
- trinsvis plantetyper tilpasset kystnære områder.
- 11.2 Område fii slutreguleres i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 med angivelse af max. terrænkoter.
- 11.3 Til hegn mod veje, stier og fælles opholdsarealer inden for område I og IV må der ikke uden byrådets særlige tilladelse benyttes andet end levende hegn.
- 11.4 Varegårde, udendørs oplag mv. (herunder opfyldningsområder på lossepladsen) skal hegnes forsvarligt.
- 11.5 Bådebroer, havnens dækkende værker, ramper, jollepladser, servicekaj skal i princippet placeres som vist på vedhæftede kortbilag.
- 11.6 Langs kyststrækningen i område II må der ikke placeres bådebroer eller ske oplæg af både, fiskeredskaber o.l.
- 11.7 Den beplantningsmæssige karakter i område II skal fastholdes uændret.
- 11.8 Omkring endnu ikke færdigregulerede dele af område III skal etableres et min. 2 m højt trådhegn, som fjernes efter retablering.
- 11.9 Langs den nordlige, østlige og en del af den vestlige afgrænsning af område III skal der etableres en midlertidig, 15 m bred, beplantet vold, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 11.10 Langs den sydlige og en del af den vestlige afgrænsning af område IH skal der etableres en permanent skov- og kratbevoksning, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 11.11 Fremkommer der under anlægsarbejdet fund af arkæologiske:hiistorisk interesse er finderens forpligtet til øjeblikkelig at indberette sådanne fund til Frederiksværkegneus Museum. Arbejdet standses i det omfang det berører fortidsminder.
- § 12 Lokalplanens retsvirkninger.**
- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offent-

liggørelse af lokalplanen på ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens 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 mv., der er indeholdt i planen.

§ 13 Dispensationer.

- 13.1 Byrådet kan, som angivet i § 19 i Lov om planlægning, dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de ahflindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

- 14.1 Lokalplan 04.14 ophæves inden for nærværende lokalplans område.

§ 15 Tilladelser fra andre myndigheder

- 15.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, førend der er opnået tilladelse her til fra følgende myndigheder:

Tralikkministeriet med tilladelse til opfyldning og anlæg på søterritoriet.

Frederiksborg Amt med tilladelse til dispensation fra generelle beskyttelsesbestemmelser og beskyttelseslinier jf. Lov om Naturbeskyttelse.

Frederiksborg Amt med tilladelse til forlængelse af Arresøkanalens udløb.

Frederiksborg Amt med tilladelse til forøgede opfyldningshøjder på den eksisterende losseplads samt etablering af nyt opfyldningsområde.

Frederiksborg Amt med miljøgodkendelse til udvidelse af den eksisterende losseplads.

Således vedtaget af Frederiksværk byråd den 10.11.1992



Borgmester



Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Frederiksværk byråd den 11.5.1993

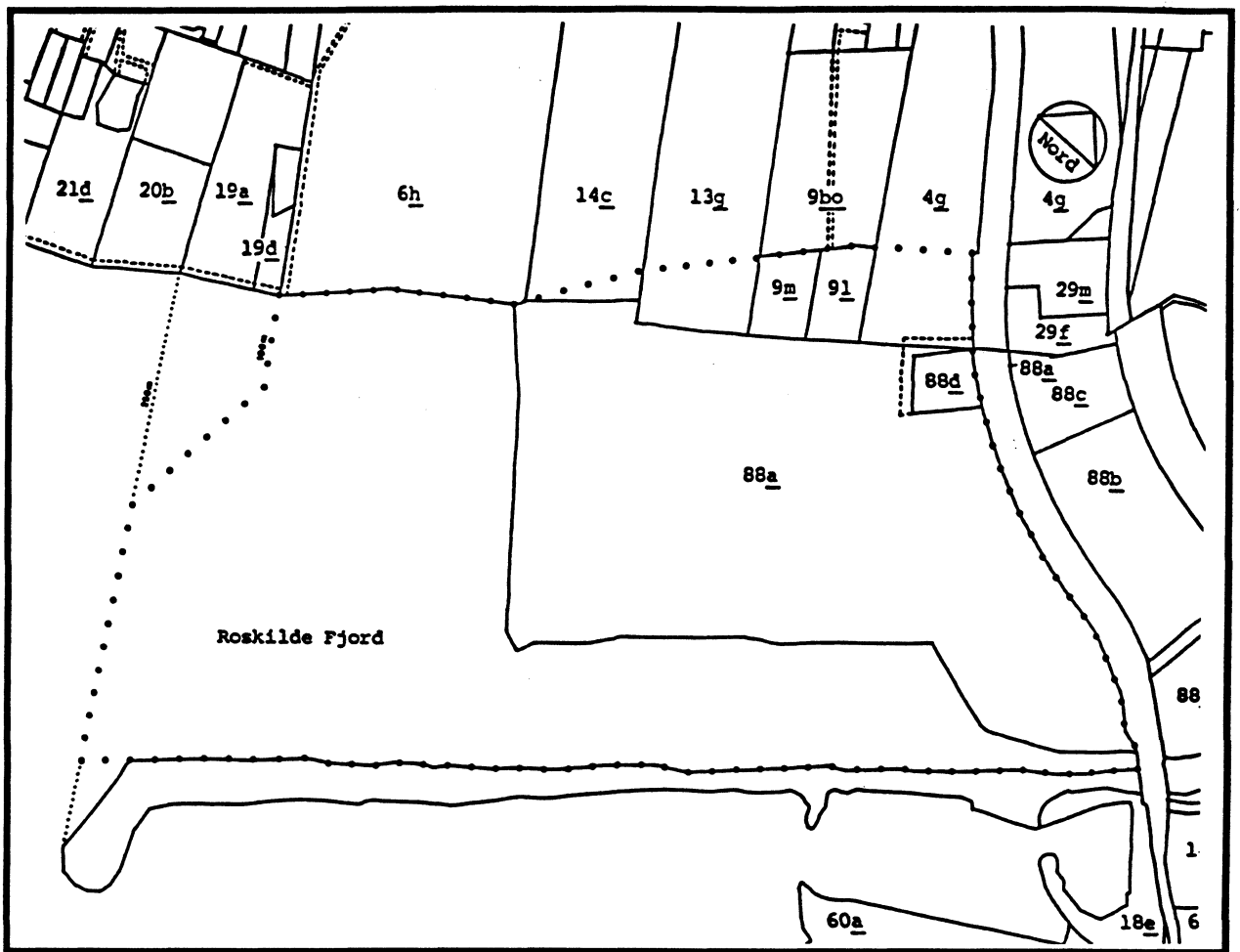


Borgmester



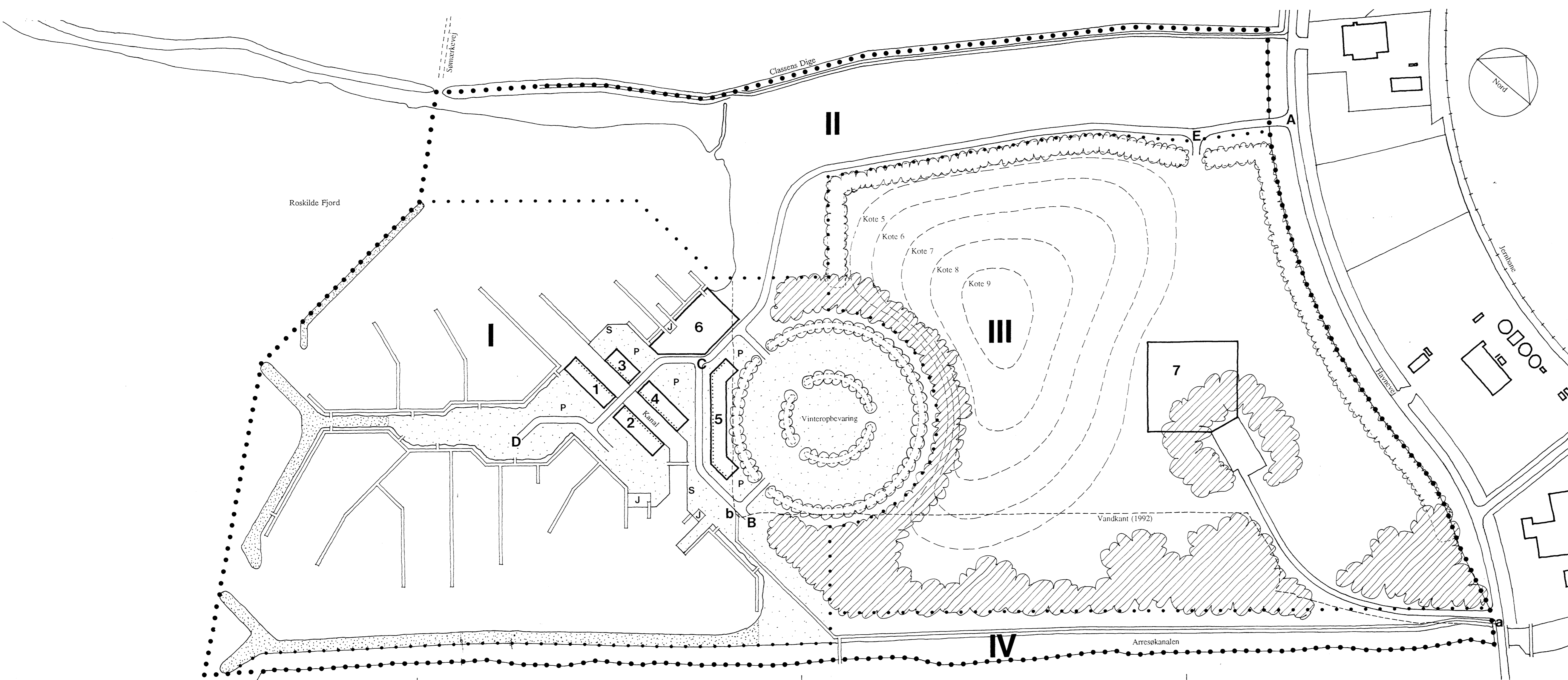
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den ... 30.06.93



Signatur

..... Lokalplangrænse



- Signatur
- Lokalplangrænse
 - Områdegænse
 - ▭ Byggefelt
 - ▭ Byggefelt med påbudt byggelinie
 - A—B Vej
 - a—b Sti
 - P Permanent parkeringsplads
 - J Jollerampe
 - S Servicekaj
 - Bådebro
 - ▨ Dækkende værker
 - Lystbådehavns landarealer (grønt område, jolleplads, teltplads, vinteropbevaringsplads mv.)
 - ▨ Afskærmende, beplantet vold omkring losseplads under opfyldning
 - ▨ Skov- og kratbevoksning

Frederiksværk Kommune

Lokalplan nr. 04.24 for Frederiksværk Lystbådehavn, Arresøkanalen og lossepladsen

Kortbilag nr. 2, IA&JM 5.10.1992

0 50 100 m