

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 04.32

for et område ved Strandvejen i Frederiksværk

Januar 1997



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 430 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

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	6
Eksisterende forhold	side	7
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 Ledningsforhold	side	10
§ 6 Bebyggelsens beliggenhed	side	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	10
§ 8 Ubebyggede arealer	side	12
§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	12
§ 10 Tilsyn og dispensation	side	12

Vedtagelsespåtegning

Vedtagelsespåtegning	side	13
----------------------	------	----

Bilag

Kortbilag 1	Områdeplan med opdeling
Kortbilag 2	Fredningsforhold

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.

I forbindelse med den løbende udarbejdelse af lokalplaner i kommunen er det blandt andet et ønske at få afløst de tilbageværende byplanvedtægter af lokalplaner. Samtidig benyttes lejligheden til at justere og opdatere bestemmelserne, således at de bliver nemmere at arbejde med i det daglige.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at få afløst den eksisterende Partielle Byplanvedtægt med en lokalplan, da en række af vedtægtens bestemmelser ikke længere er tidssvarende, og derfor jævnligt giver anledning til problemer.

Formålet er desuden, at der med en generel justering, tilpasning og opdatering af bestemmelserne vil fremkomme et bedre arbejdsværktøj til brug i kommunens behandling af byggesager og lignende ved at bringe de bygningsmæssige bestemmelser i overensstemmelse med de gældende bygningsreglementer.

Endelig er det formålet at udarbejde bestemmelser for den del af lokalplanområdet, der ikke er omfattet af den eksisterende byplanvedtægt.

Der er i lokalplanområdet deklareret fredninger på en række matrikler ved Bakkestien og de nu fjernede krudtdepoter. I lokalplanen indføres bestemmelser for byggeri, udstykning m.m. for hele området, uanset om der er deklareret fredninger på dele af området. Der indføres bestemmelser for hele området, da fredningerne i forbindelse med Bakkestien og de tidligere krudtdepoter, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, overvejes revideret, hvilket kan medføre ændringer i de fredede områders afgrænsning. Ved at indføre bestemmelser for hele lokalplanområdet, vil der ved ændringer i fredningsafgrænsningerne ikke kunne opstå områder, for hvilke der ikke gælder nogle bestemmelser. Det skal dog pointeres, at fredningsbestemmelserne, såvel nuværende som fremtidige, til enhver tid gælder frem for lokalplanens bestemmelser.

En revision af fredningsbestemmelserne og afgrænsningerne berøres ikke i nærværende lokalplan, da det vil omfatte et væsentligt større område end det egentlige lokalplanområde, og da det i øvrigt ikke er relevant i forbindelse med en lokalplan.

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder. Et område langs Strandvejen med tæt lav boligbebyggelse, et område ved Stålværksvej til etagebebyggelse og et område, der omfatter skrænten og bakkerne op mod Bakkestien, herunder hovedparten af de fredede områder.

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:

4.30 Strandvejen.

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 nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver, bestyrer eller lignende person med tilknytning til virksomheden,

b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 40, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstiger 25, og

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage, og

d. at områdets støjbelastning undersøges nærmere, før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, jf. rammedelens generelle bemærkninger vedr. støj.

4.35 Etagebebyggelsen ved Staalværksvej.

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

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner samt mindre butikker,

b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 50,

c. at bebyggelse ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage,

d. at bebyggelsens etager over stueplan forbeholdes boligformål, og

e. at områdets støjbelastning undersøges nærmere, før lokalplanlægning og anvendelsen fastlægges i henhold hertil, jf. rammedelens generelle bemærkninger vedr. støj.

Området er beliggende indenfor det i kommuneplanen omfattede støjkortlægningsområde, og ligger i sin helhed i støjbegrænsningsområde I, idet der henvises til støjkortlægningen fra 1993. Det antages, at støjniveauet siden da ikke er blevet højere snarere, at det er faldet, dog således at hele området stadig er beliggende i støjbegrænsningsområde I.

På den baggrund anses det ikke for nødvendigt med yderligere støjmålinger.

Kommuneplanen fastsætter følgende begrænsninger for lokalplanlægningen i de enkelte støjbegrænsningsområder:

Område I

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre, at der inden for området ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse.

Område II

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre, at der inden for området må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (dog ikke åben lav boligbebyggelse) under forudsætning af, at byggeriet støjdæmpes som angivet i BR 95, kap. 9.2.

Område III

Inden for området må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse uden begrænsninger. Støjdæmpning for trafikstøj skal ske som angivet i BR 95, kap. 9.2.

Partiel Byplanvedtægt.

På området er der den 25. februar 1972 tinglyst en Partiel Byplanvedtægt nr. 6 for et område ved Jernbanegade i Frederiksværk. Vedtægten er vedtaget af Frederiksværk Kommune den 18. november 1969 og 19. maj 1970, og godkendt af Boligministeriet den 21. februar 1972.

Vedtægten har til formål at opdele området i tre delområder til etagebebyggelse, åben og lav bebyggelse.

se samt til offentlige formål. Området til offentlige formål er senere blevet omfattet af lokalplan 04.26. Området til etagebebyggelse og det meste af området til åben og lav bebyggelse og offentlige formål er blevet omfattet af lokalplan 04.30. For den resterende del sikrer vedtægten områdets anvendelse til boligformål samt erhvervsformål, der kan indpasses uden at medføre genevirkninger. Desuden sikrer vedtægten en fastholdelse af områdets karakter.

Vedtægten har desuden en række detaljerede bestemmelser vedrørende vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, samt hegnsforhold.

Byplanvedtægtens bestemmelser vil i videst muligt omfang søges indarbejdet i lokalplanen.

Deklarationer.

Der er i området ikke lyst nogen fælles deklamationer, men der er lyst servitutter og deklamationer for enkelte matrikler til sikring af kloakledninger, varmforsyningsledninger og oversigtsforhold i området. Der er desuden lyst servitutter om fredning på en række matrikler ved Bakkestien, se side 7 under fredning.

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kappelhøj Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenummer 317, 327, 328 og 509.

Varmeforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmforsyning.

Elforsyning.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er

der nedlagt et 10kV og et 50kV elkabel. Inden eventuelle gravearbejder i nærheden af kablerne påbegyndes, skal NESA kontaktes herom.

Fællesantenneanlæg.

Lokalplanområdet er forsynet med hybridnet nedlagt af EFFO. Der er ikke tilslutningspligt til hybridnettet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Lov om planlægning.

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler og procedurer for planers udarbejdelse og indhold.

Kapitel 1 Formål:

§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

§ 2 Loven tilsigter særlig,

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,*
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,*
- 3) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,*
- 4) at forureningen af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og*
- 5) at offentligheden i videst mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retnings-

linier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Kapitel 2a. Planlægning af kystområderne:

§ 5a Landets kystområder skal søges friholdt fra bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærheden.

stk. 2 Miljøministeren skal følge udviklingen og anvende beføjelserne til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.

stk. 3 Kystnærhedszonen, der omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne, fremgår af kortbilag til loven.

For så vidt angår lovens kap. 2a Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, 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. Der gøres dog opmærksom på de i området gældende fredninger.

Byggeloven.

Byggeloven gælder for alt byggeri, og der skal foreligge byggetilladelse forinden, der bygges nyt, eller tilbygges efter gældende bygningsreglementets bestemmelser.

Fredninger.

Der foreligger kendelser om fredninger indenfor lokalplanområdet. Fredningerne berører matriklerne 4f, 4s, 4t, 4v, 5m, 6a og 71a af Frederiksværk Markjorder og matriklerne 13a, 13d, 13g og 13k af Brederød By. Se bilag 2.

Der henvises til fredningskendelserne for en nærmere redegørelse for fredningsbestemmelserne.

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.

Eksisterende forhold.

Området er karakteristisk ved, at bebyggelsen ligger i en smal kile langs Strandvejen, afgrænset af Roskilde Fjord mod vest og af de stejle skrænter mod øst. Bebyggelsen langs Strandvejen er hovedsagelig opført i en periode for 50 til 100 år siden og består af villaer i en til halvanden etage. Ved Stålværksvej er der i halvtredserne opført et antal etageboliger i to etager.

På skrænten og i bakkerne bagved er der opført et mindre antal større villaer på store grunde med udsigt over fjorden. Resten af skrænt- og bakkeområdet henligger som naturområde, delvis plejet og delvis vildtvoksende.

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 foregribe 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 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 særlige 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.

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 erstatte, justere og opdatere den for en del
af området gældende Partiel Byplanvedtægt
nr. 6,
- 1.2 at sikre områdets fortsatte anvendelse som
boligområde med mulighed for at indpasse
nærmere angivne erhvervstyper, i det omfang
det kan ske uden genevirkninger i forhold til
omgivelseme,
- 1.3 at indføre bestemmelser for den del af lokal-
planområdet, der ikke er omfattet af den ekssi-
sterende byplanvedtægt, og
- 1.4 at foretage en opdeling af lokalplanområdet,
der fastholder og forstærker de enkelte del-
områders karakteristiske miljøer.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag
1, og omfatter følgende matrikelnumre af
Frederiksværk Markjorder:

4c, 4f, 4g, 4h, 4i, 4k, 4r, 4s, 4t og 4v.

5a, 5b, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n,
5q, 5r, 5s, 5u, 5v, 5x, 5y, 5ø og 5aa.

6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 6l, 6q, 6r, 6s, 6t,
6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø og 6aa.

10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i og 10k.

39a, 39l, 39p, 39q, 39v, 39y, 39z, 39æ og
39ad.

41a, 41b, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41k, 41l,

41m, 41n, 41p, 41q, 41r, 41s, 41t, 41u, 41v,
41x, 41y, 41z, 41æ, 41ø, 41aa, 41ab, 41ac og
41ad.

42a, 42e, 42f, 42k, 42q og 42s.

60b, 60c, 60d, 60e, 60g, 60h, 60i, 60l, 60m,
60q og 60t.

61a og 61b.

71a.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket
heraf.

Desuden omfattes følgende matrikelnumre af
Brederød By:

12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i,
12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s,
12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 12aa,
12ab, 12ad, 12ae, 12af, 12ah og 12ai.

13a, 13c, 13d, 13g, 13h, 13i, 13k, 13l og 13m.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket
heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne
A, B og C.

Område A omfatter alle matrikler, der ikke er
nævnt under område B og C.

Område B omfatter matriklerne 60h, 60i, 60q
og 60t af Frederiksværk Markjorder.

Område C omfatter matriklerne 4f, 4g, 4i, 4r,
4s, 4v, 5m, 5r, 5s, 5ø og 6a af Frederiksværk
Markjorder, 13c, 13d, 13g, 13h, 13i, 13k, 13l
og 13m af Brederød By.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Område A:

- 3.1.1 Må anvendes til boligformål med mulighed
for tilhørende kollektive anlæg, offentlige in-
stitutioner og mindre butikker til kvarterets
daglige forsyning samt nærmere angivne er-

hvervstyper, der efter Byrådets skøn i hvert enkelt tilfælde kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ejendommene må kun anvendes til erhvervsformål, når erhvervet drives i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver. Et erhverv må ikke fremkalde behov for parkering, som ikke er til stede på pågældende ejendom.

3.1.2 For ejendomme begyndende med matrikelnummer 42 kan der drives liberalt erhverv uden krav om tilknytning til bolig på ejendommen.

3.2 Område B:

3.2.1 Må anvendes til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.

3.3 Område C:

3.3.1 Må anvendes til boligformål med mulighed for liberalt erhverv i tilknytning til en på ejendommen beliggende bolig for indehaver. Et erhverv må ikke fremkalde behov for parkering, som ikke er til stede på pågældende ejendom.

3.4 Fælles for område A og C:

3.4.1 De i disse områder beliggende ejendomme, hvorpå der er deklareret fredninger, må dog kun anvendes i henhold til de i fredningerne fastlagte bestemmelser.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 Område A og B:

4.1.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 700 m².

4.2 Område C:

4.2.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 3000 m².

§ 5 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

5.2 Alt spildevand skal ledes til det offentlige separate spildevandsanlæg. Tagvand skal ledes til nedsivning.

5.3 Bebyggelsen skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

§ 6 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15 stk. 2 nr. 6.

6.1 Område A og B:

6.1.1 Al bebyggelse skal placeres med hovedydernure og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang. I tvivlstilfælde skal bygningsretningen fastlægges således, at der opnås størst mulig harmoni for kvarteret som helhed.

6.1.2 Garager, udhuse, småbygninger, cykelskure og lignende kan placeres på anden vis under iagttagelse af, at de harmonerer med de omkringliggende bygninger og området i øvrigt.

6.2 Område C:

6.2.1 Al bebyggelse skal placeres i henhold til byggefelter godkendt af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Bebyggelsesprocenter og højder.

7.1 Område A:

7.1.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 40, forudsat at bebyggelsesprocenten for det samlede bebyggelsesområde ikke overstiger 25.

- 7.1.2 Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage. udføres i andre materialer og farver, som harmonerer med bygningerne og området i øvrigt.
- 7.2 Område B:
- 7.2.1 Bebyggelsesprocenten må for området under ét ikke overstige 50.
- 7.2.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage.
- 7.3 Område C:
- 7.3.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 10.
- 7.3.2 Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.
- Øvrige bestemmelser.
- 7.4 Område A:
- 7.4.1 Udvendige bygningssider må ikke fremstå i metalplader, gennemsigtige plader eller lignende. Udvendige bygningssider må ikke fremstå i farver, der virker afstikkende såsom orange, pink og violet.
- 7.4.2 Enkelte mindre facadepartier, kan dog udføres i ovenstående materialer og farver, hvis de harmonerer med bygningerne og området i øvrigt.
- 7.4.3 Tage må kun udformes som sadeltage. Taghældning skal være mindst 30 grader.
- 7.4.4 Tagbelægning skal fremstå med teglsten, betontagsten, eternitplader, skifer eller pap i farver, der ikke virker afstikkende i området i øvrigt.
- 7.4.5 Der kan med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde tillades brug af PVC- eller andre plastplader som tagbelægning.
- 7.5 Område B:
- 7.5.1 Udvendige bygningssider skal fremstå i røde teglsten.
- 7.5.2 Udhuse, småbygninger, cykelskure m.v. kan udføres i andre materialer og farver, som harmonerer med bygningerne og området i øvrigt.
- 7.5.3 Tage må kun udformes som sadeltage. Taghældning må maksimalt være 20 grader.
- 7.5.4 Tagbelægning skal fremstå med pap eller eternitplader i farven sort.
- 7.6 Fælles for område A og B:
- 7.6.1 Facadeudsmykning og opsætning af reklameskilte, markiser m.v. skal ske på en diskret måde, og på en måde som harmonerer med bygningen og området i øvrigt.
- 7.7 Område C:
- 7.7.1 Udvendige bygningssider må ikke fremstå i metalplader, gennemsigtige plader eller lignende. Udvendige bygningssider må ikke fremstå i farver, der virker afstikkende såsom orange, pink og violet.
- 7.7.2 Tage må kun udformes som sadeltage. Taghældning skal være mindst 30 grader.
- 7.7.3 Tagbelægning skal fremstå med teglsten, betontagsten, eternitplader, skifer eller pap i farver, der ikke virker afstikkende i området i øvrigt.
- 7.7.4 Facadeudsmykning og opsætning af reklameskilte, markiser m.v. må ikke finde sted i området.
- 7.8 Fælles for alle områder:
- 7.8.1 Parabolantenner med en diameter over 80 cm må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.
- 7.8.2 De i disse områder beliggende ejendomme, hvorpå der er deklareret fredninger må dog kun bebygges i henhold til de i fredningerne fastlagte bestemmelser.
- 7.8.3 Eksisterende bebyggelse, der ikke opfylder

bestemmelserne i § 7, kan tilbygges i samme stil som den eksisterende bebyggelse. Større ombygninger og ændringer skal overholde § 7.

§ 8 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

8.1 Område A og B:

8.1.1 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have, eller udlægges til rekreative formål for områdets beboere.

8.1.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med et i henhold til § 3 tilladeligt erhverv og da kun efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

8.1.3 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.

8.2 Område C:

8.2.1 Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have, eller henligge som naturområde med vildtvoksende vækster, eventuelt med en årlig slåning.

8.2.2 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på ejendommene.

8.2.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må kun foretages med Byrådets tilladelse.

8.3 Fælles for alle områder:

8.3.1 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.

8.3.2 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulem-

pe for de omboende.

8.3.3 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

8.3.4 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.

8.3.5 De i disse områder beliggende ejendomme, hvorpå der er deklareret fredninger må dog kun anvendes i henhold til de i fredningerne fastlagte bestemmelser.

§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

9.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel Byplanvedlagt nr. 6 for den del heraf, der er omfattet af nærværende lokalplan for Strandvejen i Frederiksværk.

§ 10 Tilsyn og dispensation.

10.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.

10.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

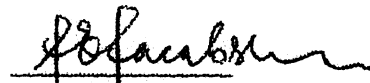
10.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag til Lokalplan 04.32 for et område ved Strandvejen i Frederiksværk, af Frederiksværk Byråd den 14. maj 1996.



H.C. Mønsted
borgmester

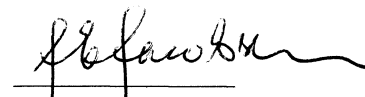


Jens Jacobsen
kommunaldirektør

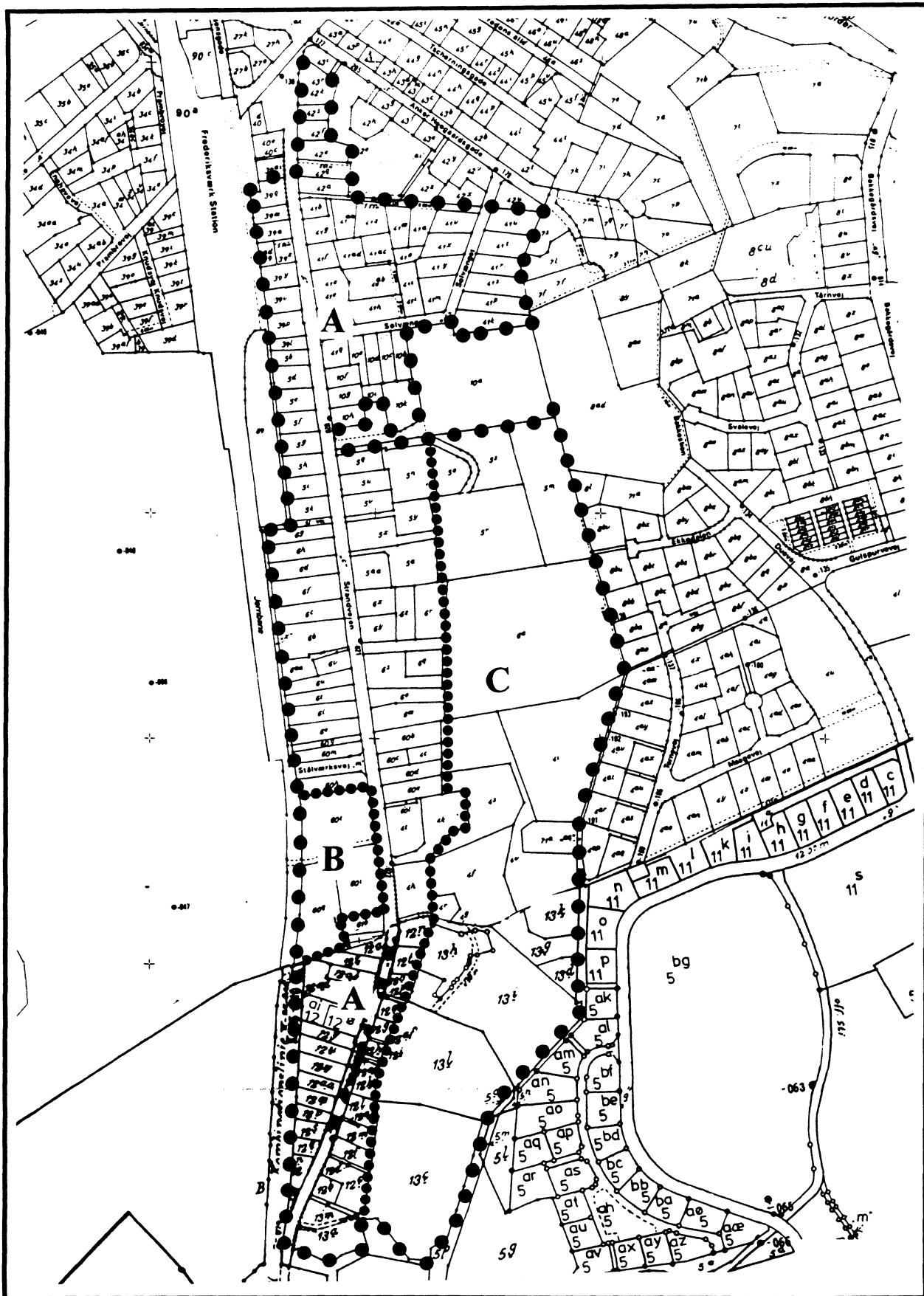
Således vedtaget endeligt som Lokalplan 04.32 for et område ved Strandvejen i Frederiksværk, af Frederiksværk Byråd den 10. december 1996.



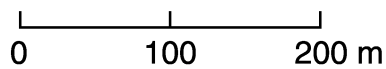
H.C. Mønsted
borgmester



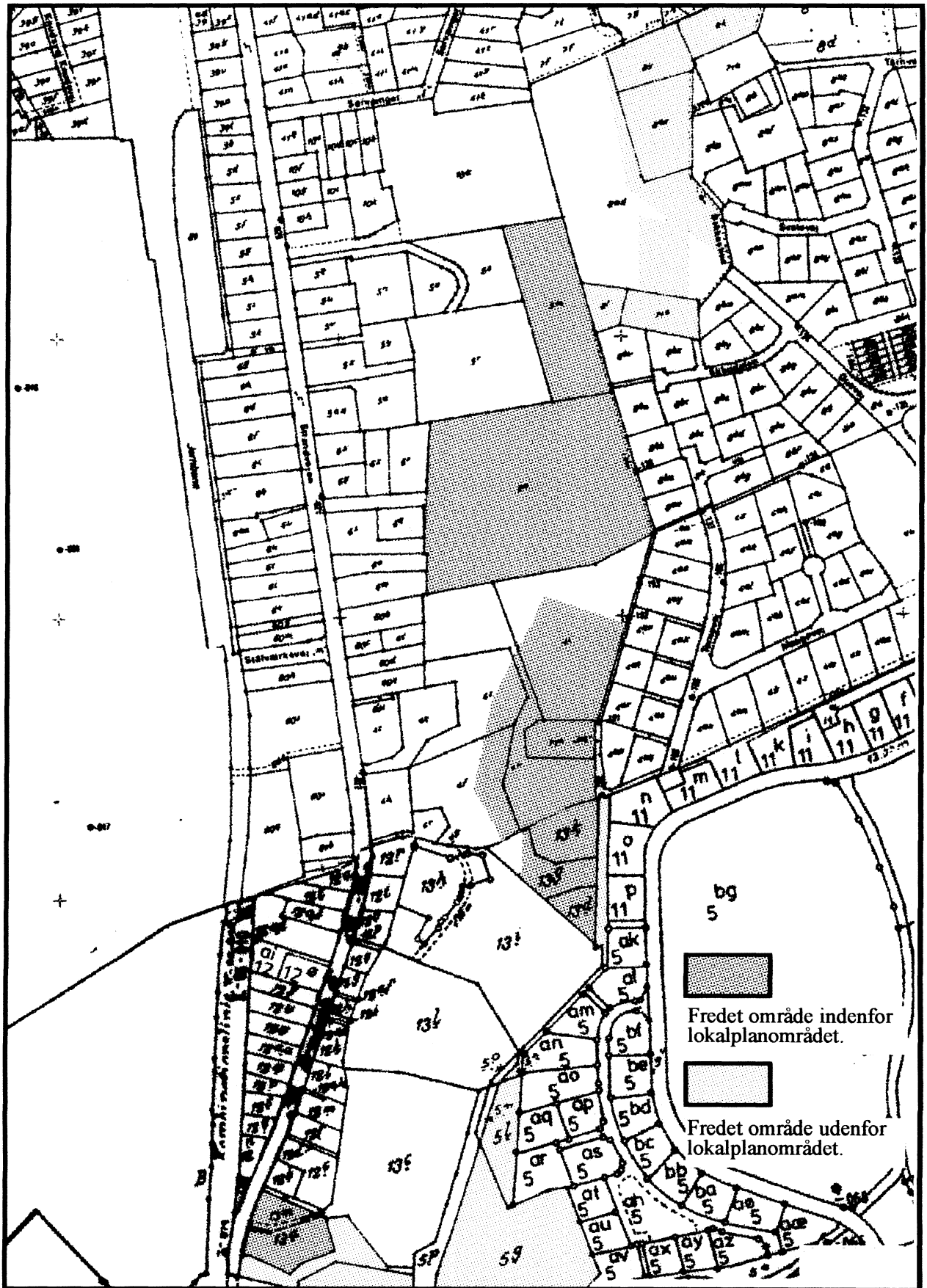
Jens Jacobsen
kommunaldirektør



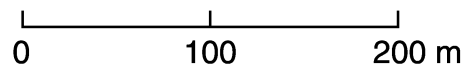
Områdeplan med opdeling



Kortbilag 1



Fredningsforhold



Kortbilag 2