

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 07.1

for et sommerhusområde ved Ølsted

Marts 1978



Frederiksværk
Kommune

A. INDLEDNING

1. Lokalplanens område ligger i et sommerhusområde nordvest for Ølsted by. Området ligger inden for kommunens §15-rammer (midlertidige rammer for lokalplanlægningen i Frederiksværk kommune), som er vedtaget af byrådet i december 1976 og samtidig indsendt til godkendelse i Planstyrelsen.
2. Området støder mod nord op til et fredet areal, der strækker sig fra Frederikssundsvej til Roskilde Fjord. Størstedelen af området er ifølge kommunens §15-rammer udlagt til offentligt grønt område. Mod vest afgrænses lokalplanens område af fjorden.
3. Lokalplanen angiver en udstykning af området i 22 grunde, samt et areal ned mod fjorden, der friholdes til fælles grønt areal. Langs områdets sydlige grænse udlægges areal til sti, der går fra landevejen til fjorden. Endvidere udlægges der areal til sti ved vendepladsen, der dels giver adgang til stien langs områdets sydlige grænse og dels giver adgang til det fredede område.
4. Desuden angiver lokalplanen bebyggelsesregulerende bestemmelser, samt at der udlægges et beplantningsbælte langs områdets nordlige grænse til afskærmning af bebyggelsen ud mod det fredede område. Der gøres opmærksom på, at der vedrørende beplantning søværts strandbyggelinien skal indhentes tilladelse fra Fredningsnævnet.
5. Lokalplanen drejer sig i øvrigt udelukkende om den fremtidige anvendelse af området og om det fremtidige byggeri. Der er ikke hjemmel for at indføre forbud mod fortsættelsen af eksisterende lovlige forhold eller nogen form for påbud om gennemførelse af bestemte anlæg m.m.
6. Lokalplanen drejer sig altså udelukkende om eventuelle ændringer i de eksisterende forhold. Ændret anvendelse af området, nybyggeri m.m. må således kun ske efter lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter kommuneplanlovens § 47, stk. 3.

B. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i 1.1 nævnte område.

1. Området

1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter dele af matr.nr.e 12 d og 17 a, begge af Ølsted by og sogn, samt alle parceller, der efter den 27. september 1977 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.

1.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne I og II som vist på vedhæftede kortbilag.

2. Formål

2.1 Lokalplanen skal sikre, at der ved udstykningen af området til sommerhusbebyggelse friholdes et areal til fælles grønt område beliggende ned mod fjorden, samt at der sikres stiadgang fra landevejen til fjorden langs området's sydlige grænse. Endvidere skal der sikres stiadgang ved vendepladsen dels til stien langs området's sydlige grænse og dels til det fredede område.

2.2 Foruden at angive bebyggelsesmæssige bestemmelser skal lokalplanen endvidere sikre, at området afskærmes med et beplantningsbælte ud mod det fredede område.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde I.

3.1.1 Delområde I må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, dvs. bebyggelse der kun må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

3.1.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.

3.2 Delområde II udlægges til fælles grønt område, og der må ikke opføres bebyggelse af nogen art eller foretages oplagring af materialer.

4. Udstykninger

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste udstykningsplan.x)

4.2 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1.050 m².

5. Vej- og stiforhold

5.1 Der udlægges areal til følgende ny vej og nye stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:

Vejen A - B i en bredde af 8 m.

Stierne a - c, b - d og e - f i en bredde af 4 m.

Vejen A - B tilsluttes i pkt. A til Thannersvej som vist på vedhæftede kortbilag.

I pkt. B på vej A - B etableres vendeplads som vist på vedhæftede kortbilag.

5.2 Der må kun etableres én udkørsel til vej for hver grund.

5.3 Vejen A - B og stierne a - c, b - d og e - f skal udføres med tværprofiler som vist på vedhæftede kortbilag.

5.4 Langs vej og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vej- og stiskel:

Vej A - B: 5 m.

Stierne a-c, b-d og e-f: 5 m for beboelse og 2,5 m for garager, carporte, skure og lignende.xx)

x) Opmærksomheden henledes på, at der af Fredningsnævnet er meddelt dispensation fra § 46, stk. 1, nr. 3, i lov om naturfredning vedrørende udstykning søværts den tinglyste strandbeskyttelseslinie; men at der er nægtet tilladelse til bebyggelse søværts den tinglyste strandbeskyttelseslinie (strandbeskyttelseslinien er vist på vedhæftede kortbilag).

xx) Opmærksomheden henledes på bygningsreglementets bestemmelser om garager, carporte, skure og lignende kapitel 3.2.3 stk. 5.

Arealet mellem byggelinien og vej- og stiskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

6. Ledningsanlæg

6.1 Der må kun etableres fællesantenneanlæg for området. Fællesantennerne gives en placering, som vist på vedhæftede kortbilag.

6.2 El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.

7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.

7.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m, målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter).

7.4 Intet sommerhus må have et bebygget areal mindre end 40 m².

7.5 Bygninger skal placeres med facader og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på vejskel.

7.6 Bygninger til beboelse skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra naboskel. Garager, carporte, skure og lignende skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m x).

7.7 Hegn i både naboskel og vejskel må kun etableres ved beplantning. Hegn i faste materialer må kun anvendes i umiddelbar forbindelse med bebyggelse.

x) Opmærksomheden henledes på bygningsreglementets bestemmelser om garager, carporte, skure og lignende kapitel 3.2.3 stk. 5, og på bygningsreglementets bestemmelser om særlige brandmæssige bygningsafstande kapitel 6.3. (Opmærksomheden henledes på, at der er pålagt byggeretslig skel på 10 m på den på vedhæftede kortbilag viste bebyggelse på matr.nr. 10ct ifølge bygningsreglementets bestemmelser, kapitel 6.3).
Opmærksomheden henledes endvidere på fodnoten x) side 3.

- 7.8 Løngs område I's nordlige grænse udlægges et beplantningsbælte i en bredde af 5 m som vist på vedhæftede kortbilag. Beplantningen må kun bestå af stedsegrønne træer, der skal udplantes med en højde på mindst 1 m. Beplantningens vedligeholdelse skal foretages af den pågældende grundejer.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendomme må finde sted.
- 8.2 Medmindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningssider kun fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.
- 8.3 Alle tage, der ikke dækkes med tegl, strå eller andet naturprodukt, skal fremtræde med sorte eller mørkegrå farver.
- 8.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.5 På de enkelte parceller må der ikke etableres nogen form for selvstændige antenneanlæg.
- 8.6 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.
9. Ubebyggede arealer
- 9.1 Eksisterende beplantning, der på det vedhæftede kortbilag er vist med skråskravering, på det fælles grønne areal må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det i pkt. 7.8 nævnte beplantningsbælte er etableret.
11. Grundejerforening
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25% af de udstykkede grunde er solgt, og når byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af det i pkt. 6.1 nævnte fællesantenneanlæg for området, samt vedligeholdelse af det i pkt. 3.2 nævnte fællesareal (pålagt bestemmelser som nævnt i pkt. 9.1).
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

12. Tilladelse fra anden myndighed

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser for område I vedrørende hegn og beplantning (pkt. 7.7 og 7.8) søværts strandbyggelinien må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Fredningsnævnet^{x)}.

Således vedtaget af Frederiksværk byråd,
den 27. september 1977.

P.B.V.

K. Glamming
(borgmester)

B. Larsen
(kommunaldirektør)

x) Opmærksomheden henledes på naturfredningslovens rådighedsindskrænkninger i lovens § 46. Her anføres, at der søværts for den tinglyste strandbeskyttelseslinie ikke må placeres bygninger, skure, campingvogne og lignende, opstilles master, foretages ændringer i terrænet eller henlægges affald og lignende eller foretages beplantning eller hegning.

Derudover gøres opmærksom på, at den på kortbilaget markerede strandbeskyttelseslinie kun angiver en cirka placering af linien, idet det må anføres, at denne beskyttelseslinie ikke ligger fast, men til enhver tid er beliggende 100 m fra det sted, hvor sammenhængende landvegetation begynder.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner endeligt
vedtaget

den 21. marts 1978.

P.B.V.

K. Glamming
(borgmester)

B. Larsen
(kommunaldirektør)

D. RETSVIRKNINGER

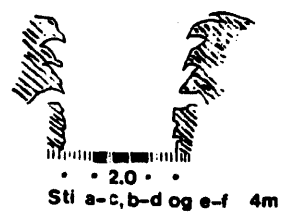
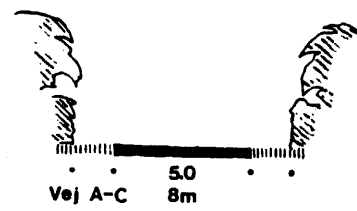
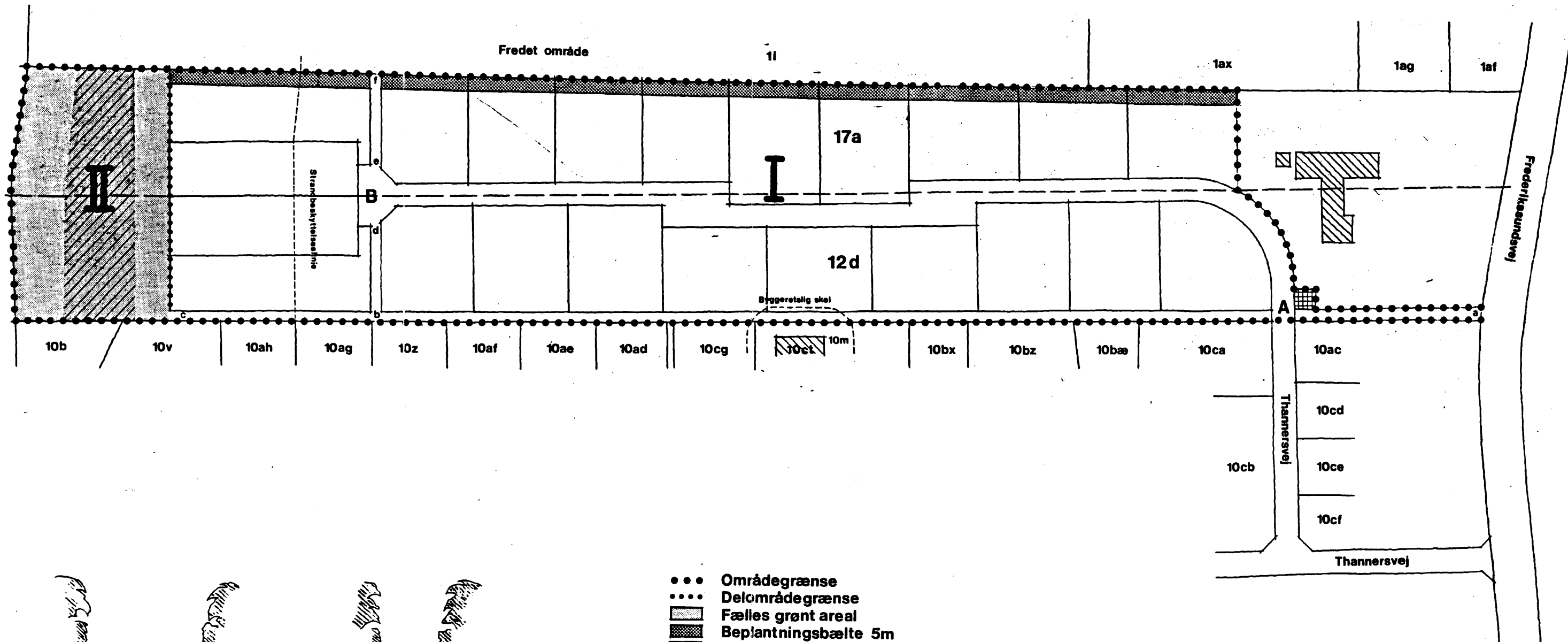
1. Fra den 21. november 1977, da forslaget til lokalplan blev offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse, dog højst indtil ét år, må ejendomme i lokalplanens område ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil, men ny udstykning, ny bebyggelse eller ændring i anvendelsen er midlertidigt forbudt efter kommuneplanlovens § 22.

2. Fra den dag, da byrådet endelig har vedtaget og offentliggjort lokalplanen, må ejendommene, jf. kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller ændre anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan dog fortsætte som hidtil, og lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

3. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, forudsat det ikke ændrer karakteren af det sommerhusområde, som søges etableret efter lokalplanen. Men væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.



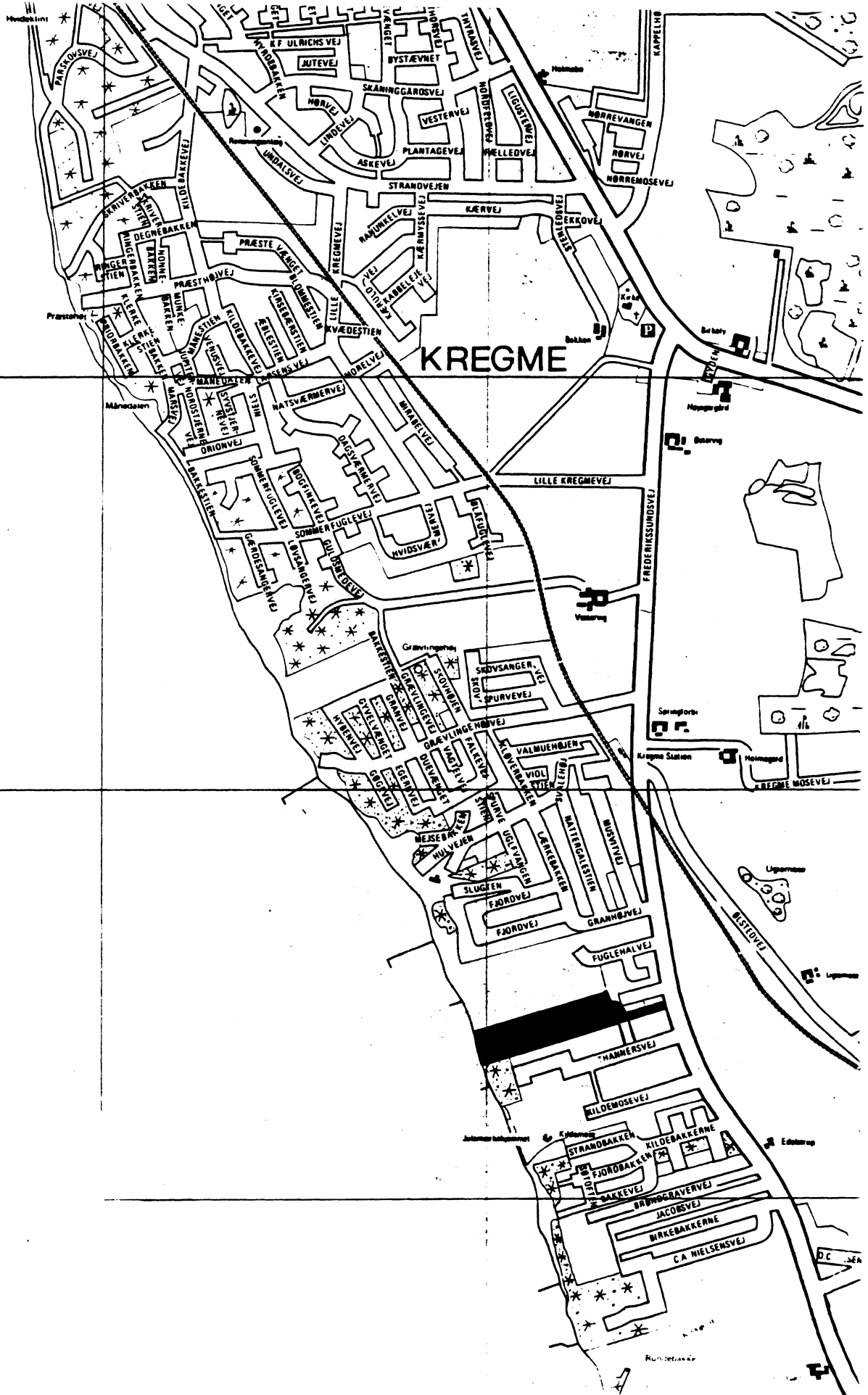
Roskilde Fjord



- Områdegrense
- Delområdegrense
- ▨ Fælles grønt areal
- ▩ Bepplantningsbælte 5m
- ▧ Bepantning, der kun må fjernes med byrådets tilladelse
- ▦ Fællesantenne

LOKALPLAN NR. 07.1
 for en del af et sommerhusområde
 ved Ølsted i Frederiksværk kommune

S.&J. september 1977



KREGME

OVERSIGTSKORT

