



Lokalplan 07.7

for idrætsområde, boligområde og offentligt grønt område i
Ølsted

Juni 1981



FREDERIKSVÆRK KOMMUNE

Lokalplan 07.7
for idrætsområde, boligområde og
offentligt grønt område i Ølsted.

Udarbejdet af bygningsforvaltningen i
Frederiksværk kommune i samarbejde med
tegnestuen Vandkunsten,
Kompagnistræde 39, 1208 København K.

INDHOLDSFORTEGNELSE.

<u>DEL A</u>	<u>REDEGØRELSE</u>	
		Side
1.o	Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplanen	I
2.o	Lokalplanens formål og indhold	I
3.o	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	I
4.o	Lokalplanens retsvirkninger	II

<u>DEL B</u>	<u>LOKALPLAN NR. 07.7</u>	
		Side
§ 1	Lokalplanens formål	1
§ 2	Afgrænsninger	1
§ 3	Områdernes anvendelse	2
§ 4	Udstykninger	4
§ 5	Veje, stier og parkeringspladser	4
§ 6	Tekniske anlæg	5
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9	Ubebyggede arealer	8
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 11	Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag 1 og 2

FREDERIKSVÆRK KOMMUNE.

Forslag til lokalplan nr. 07.7 for idrætsområde, boligområde og offentligt grønt område i Ølsted.

DEL A

REDEGØRELSE

1.0 Begrundelse for tilvejebringelse af lokalplan.

I den sydlige del af Ølsted, på landbrugsarealerne overfor skolen, tænkes anlagt et idrætsområde til brug for byens borgere. I forbindelse hermed foreslås der på arealerne nordøst for Rakenhøj etableret et offentligt grønt område. Før disse planer kan virkeliggøres, skal der ifølge kommuneplanloven udarbejdes en lokalplan, der giver borgerne mulighed for at orientere sig om planerne og eventuelt påvirke dem gennem alternative forslag, indsigelser m.m..

2.0 Lokalplanens formål og indhold.

De områder, som berøres af de ovennævnte planer, har, i kraft af deres umiddelbare nærhed til de fredede arealer ved Rakenhøj og deres visuelle sammenhæng med Strøbjergerne længere mod sydøst, stor landskabelig værdi. Lokalplanen skal derfor sikre, at idrætsanlægget og det grønne område indpasses harmonisk i landskabet, så karakteristiske terrænformer, levende hegn og træer kan bevares.

Lokalplanen indeholder derfor anvisninger for anlæg af veje, parkeringspladser og stier, anvisninger for terrænregulering og beplantning, anvisninger for bebyggelsen og placering og udformning af sportsanlæggets klubhus.

3.0 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Som en midlertidig ordning - indtil kommuneplanen bliver vedtaget og dermed bliver retningsgivende for indholdet af lokalplaner - har planstyrelsen for dele af kommunen godkendt nogle retningslinier for lokalplanernes indhold. Disse retningslinier kaldes § 15-rammerne.

I de oprindelige § 15-rammer er det område, som i lokalplanen gøres til offentligt grønt område, udlagt til åben lav boligbebyggelse. Endvidere er en stor del af det kommende idrætsområde ikke omfattet af § 15-rammerne. Kommunen har derfor udarbejdet et § 15-rammetillæg, der skal godkendes af Hovedstadsrådet, inden byrådet kan vedtage lokalplanen endeligt.

Tillæg nr. 11 til § 15-rammerne blev godkendt af Hovedstadsrådet 13.7.1981.

4.o Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ændringer (udstyknings, nybebyggelse o.s.v.) på lokalplanens område kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen kræver altså ikke, at der etableres de anlæg m.v., som er indeholdt i planen, men ønskes ændringer i de eksisterende forhold, skal lokalplanens bestemmelser følges.

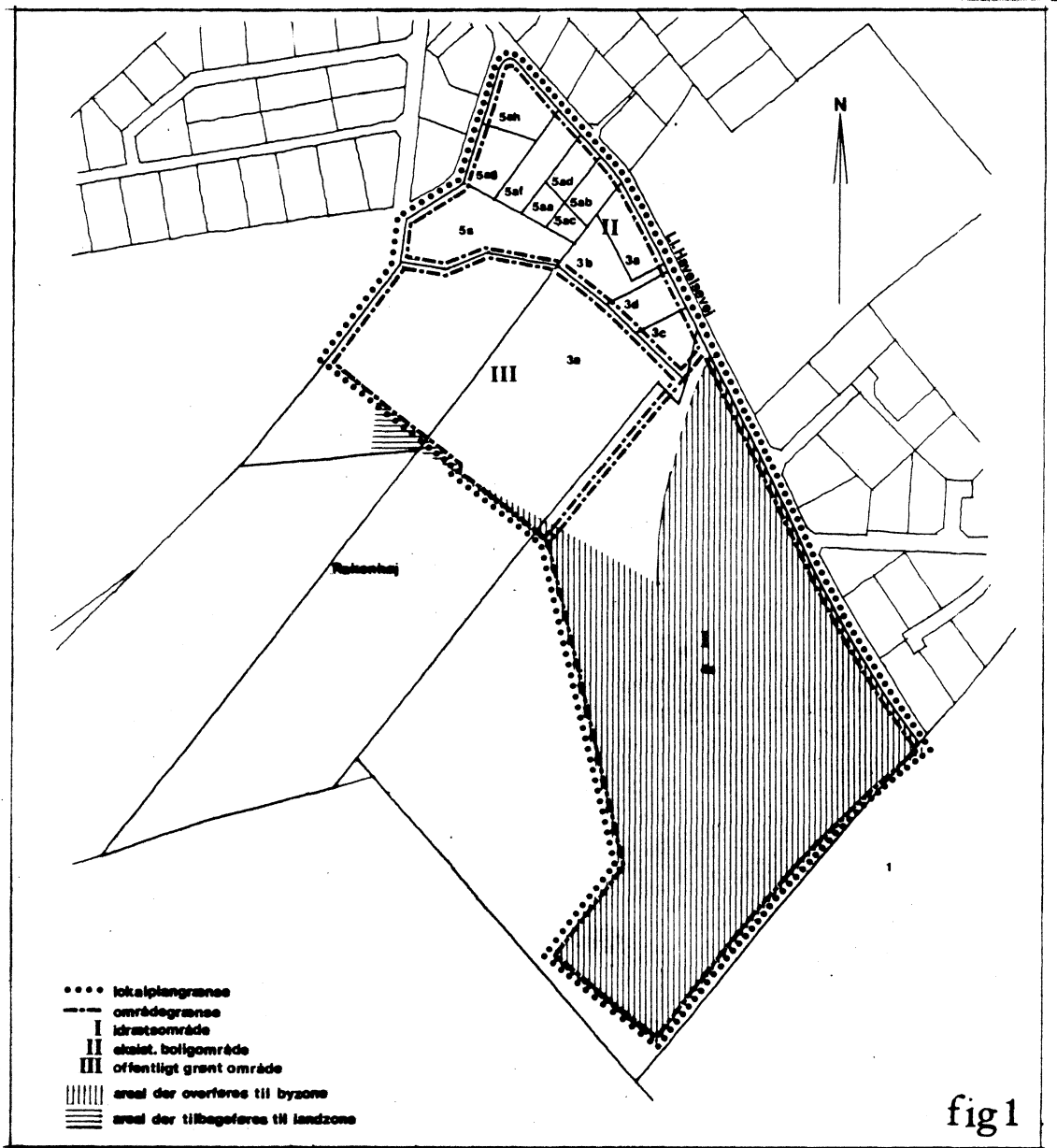
I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.0 Lokalplanens formål er:
at angive retningslinier for områdets udbygning som idrætsområde og offentligt grønt område.
- 1.1 at fastlægge placering og dimensionering af veje, stier og P-pladser.
- 1.2 at sikre, at den fremtidige terrænudformning og beplantning udføres med størst mulig hensyn til områdets og de tilgrænsende arealers landskabelige kvaliteter.
- 1.3 at angive retningslinier for bebyggelsens placering, omfang og udformning, således at den sikres sammenhæng med beplantning og terrænudformning.

§ 2 AFGRÆNSNINGER.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på fig. 1, og omfatter matr.nr.: 3b, 3c, 3d, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5af, 5ag, 5ah af Ølsted, dele af matr. nr. 3a, 4a og 5s af Ølsted og nr. 1 af Ll. Havelse samt alle parceller, som efter den 15. august 1980 udstykkes herfra.



2.2 Lokalplanen opdeles i 3 områder, som vist på fig. 1:

Område I, idrætsområde

Område II, eksisterende boligområde.

Område III, offentligt grønt område.

2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det lodret skraverede areal til byzone, og det vandret skraverede areal tilbageføres til landzone.

§ 3 OMRÅDERNES ANVENDELSE.

3.1 Område I udlægges til idrætsområde og må kun bebygges i det på kortbilag 1 viste byggefelt. Bygningen må kun indeholde faciliteter til brug i forbindelse med udøvelsen af idræts- og fritidsaktiviteter.

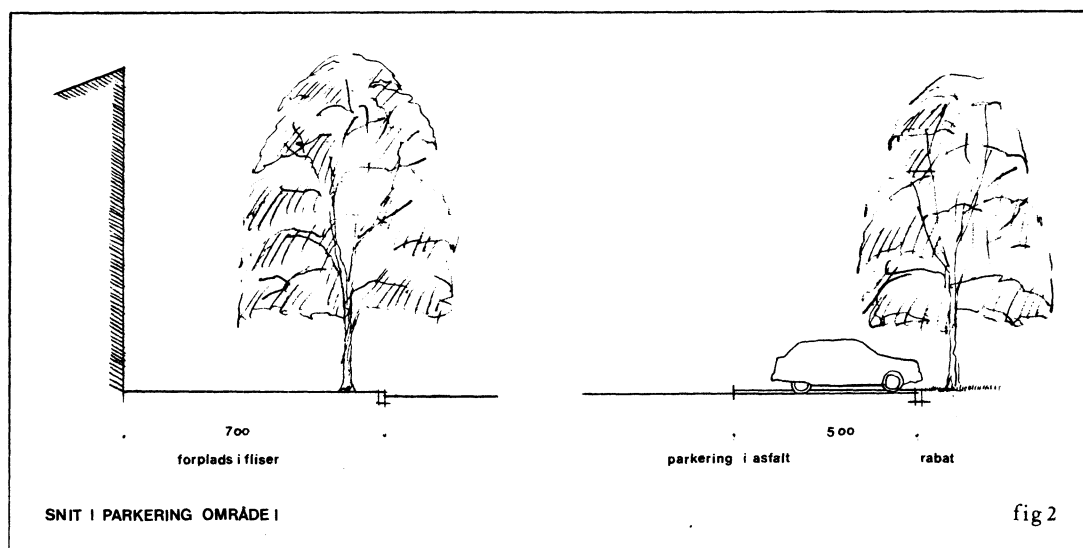
- 3.2 Område II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav bebyggelse.
- 3.2.1 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.2.2 Ejendommene må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed.
- 3.2.3 Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.2.4 Byrådet kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse fælles for byens beboere, af social og/eller kulturel art, der naturligt hører hjemme i området.
- 3.3 Område III må kun anvendes til offentligt grønt område. Området må ikke bebygges.
- 3.4 Inden for lokalplanområdet må opføres de transformerstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, når deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 2,6 meter, og det bebyggede areal ikke er større end 10 m².

§ 4 UDSTYKNINGER.

- 4.1 Udstykning inden for område I må ikke finde sted.
- 4.2 Sammenlægning af grunde indenfor område II må ikke finde sted.
- 4.3 Der må ikke foretages yderligere udstykning af område II.
- 4.4 Område III må ikke udstykkes.

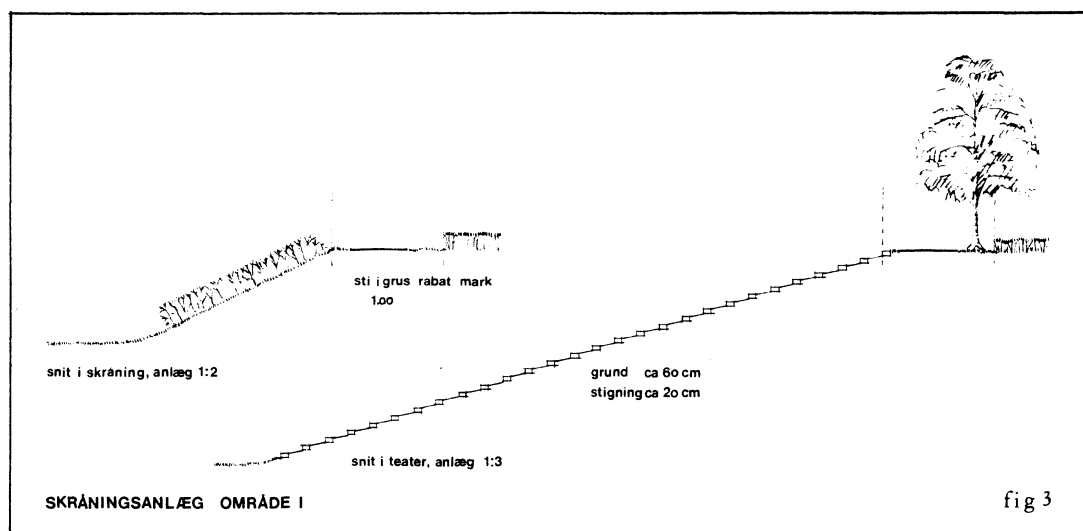
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSPLADSER.

- 5.1 Der udlægges areal til nye P-pladser og stier, som vist på kortbilag 1. Alle stiprofiler og beplantning skal udformes, som vist på fig. 2 & 3.



- 5.2 I område I udlægges stien a-b i en bredde af 3,0 m, som vist på kortbilag 1. Til stien må der kun være adgang for gående færdsel.
- 5.3 I område II, III & I udlægges stien c-d og e-f i en bredde af 3,0 m. Til stien må der være adgang for cyklende og gående færdsel.

- 5.4 Den eksisterende sti fra Rakenhøj bibeholdes i en bredde på 2 m, som vist på kortbilag 1.

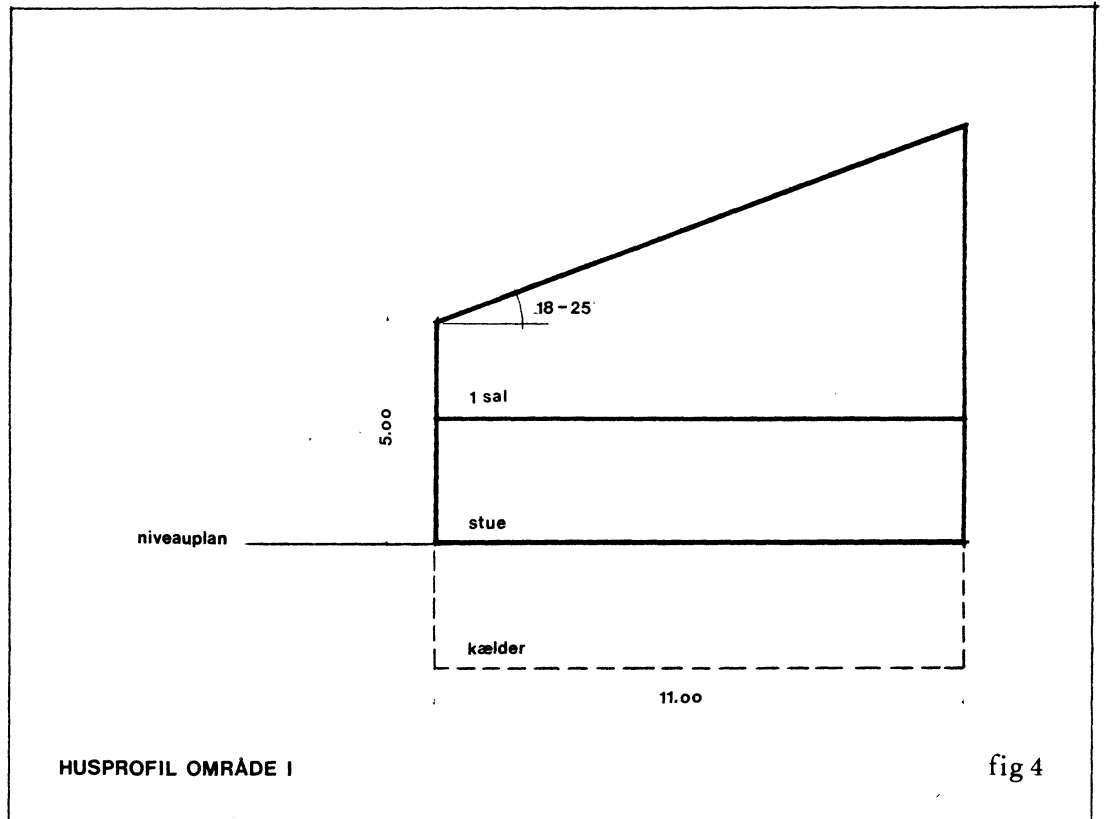


- 5.5 For P-pladser gælder følgende:
- 5.5.1 Den til område I hørende parkerings- og vendepads udlægges med retning og beliggenhed, som vist på kortbilag 1.
- 5.5.2 Ved etablering af de i § 3.2.4 nævnte institutioner skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.
- 5.5.3 I område III må der ikke anlægges parkeringspladser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG.

- 6.1 Alle ledninger til parcellernes forsyning skal føres i jord.
- 6.2 Al udvendig belysning indenfor lokalplanområdet skal udføres med parklamper.
- 6.2.1 I område I må kun opsættes belysning på parkeringspladsen samt på bygningen. Lyspunktshøjden må ikke overstige 3,0 m. Der må ikke etableres lysanlæg på banerne.
- 6.2.2 I område III må der ikke etableres nogen form for belysning.

- 6.3 På det på kortbilag 1 viste areal indenfor område I må der anlægges et regnvandsbassin.



§ 7 BEBYGGESENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1 For område I gælder følgende:
- 7.1.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor det på kortbilag 1 viste byggefelt på 11 x 26 m, og facaderne skal placeres i byggefeltets fuldt optrukne linie.
- 7.1.2 Taget skal have en hældning på 18° - 25° med det vandrette plan.
- 7.1.3 Bygningen skal udformes indenfor det på fig. 4 viste husprofil.
- 7.2 For område II gælder følgende:
- 7.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2.2 Bygninger må kun opføres i een etage, evt. med udnyttet tagetage og kælder.
- 7.2.3 Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m, målt fra niveauplan på husenes nordside.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1 For område I gælder følgende:
- 8.1.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.1.2 Tagene skal dækkes med røde eller bleggule teglsten, evt. bleggule cementtagsten. Der må ikke udføres ovenlys.
- 8.1.3 Reflekterende tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.
- 8.1.4 Tagrender skal være synlige.
- 8.1.5 Udhæng må max. være 30 cm og skal fremstå med synlige spærender. Gavle skal udformes med max. 20 cm udhæng og må ikke udføres med valm.
- 8.1.6 Facader og gavle skal hovedsageligt fremstå som teglstensmure, evt. sækkeskurede, og kan suppleres med lette partier i ru bræddebeklædning.
- 8.1.7 Yderdøre og vinduer incl. glaslister skal udføres som trækonstruktion.
- 8.1.8 Bebyggelsens ydre fremtræden, med prøver på de valgte facadematerialer og farver, skal forelægges byrådet til særlig godkendelse.
- 8.2 For område II gælder følgende:
- 8.2.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2.2 Reflekterende tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1 For område I gælder følgende:
- 9.1.1 Terrænregulering og skråningsudformning skal udføres, som vist på kortbilag 1 og 2 samt fig. 3.
- 9.1.2 Ny beplantning skal foretages i overensstemmelse med det på kortbilag 1 og 2 viste.
- 9.1.3 Træplantningen langs Ll. Havelsevej skal være: *Betula pendula* "Fastigiata", birk.
- 9.1.4 Træplantningen langs skråningen skal være: *Populus canescens* "De Moffart", gråpoppel.
- 9.1.5 Plantning på skråningerne skal være: *Salix purpurea* "Gracilis", purpurpil.
- 9.1.6 Mod Ll. Havelsevej hegnes med trådhegn i en højde af 90 cm. Bag træplantningerne etableres dog trådhegn i en højde af 5 m.
- 9.1.7 Området skal vedligeholdes efter en plan, der er godkendt af byrådet.
- 9.2 For område II gælder følgende:
- 9.2.1 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til gårdsplads, P-plads eller adgangsvej, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.2.2 Udendørs oplagring må kun ske efter byrådets særlige tilladelse.
- 9.2.3 Belysning til særlige formål må kun forekomme efter tilladelse fra byrådet.
- 9.2.4 Eksisterende hække mod offentlig vej- & sti-arealer samt træer over 4,0 m's højde må ikke fældes eller beskæres væsentligt uden byrådets tilladelse.
- 9.2.5 Terrænreguleringer på mere end $\frac{1}{2}$ 0,5 m må kun foretages med byrådets godkendelse.
- 9.2.6 Nye hegn i området må kun udføres som levende hegn af tjørn, avnbøg eller naur. Hegnene skal have en højde af min. 1,50 m efter

tilvækst.

- 9.3 For område III gælder følgende:
- 9.3.1 Området må ikke bebygges.
- 9.3.2 Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 9.3.3 Området skal tjene til fælles friareal for byens borgere og skal henligge åbent og med karakter som de tilgrænsende fredede arealer.
- 9.3.4 Området skal anlægges og vedligeholdes af kommunen efter en plan, som er samstemmende med områdets karakter og nærværende lokalplans bestemmelser.
- 9.3.5 Terrænregulering må kun udføres i skellet mellem matr. 3a og 4a.
- 9.3.6 Anlæg af opholdspladser må ikke finde sted.
- 9.3.7 Den på kortbilag 1 viste eksisterende beplantning må ikke fjernes eller beskæres i væsentligt omfang. Det eksisterende læhegn må dog udtyndes, som i princippet vist på kortbilag 1.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1 Før områderne I og III tages i brug, skal de i § 5 nævnte fælles opholds- og parkeringsarealer være anlagt og beplantede og de i § 6 nævnte tekniske anlæg være etableret.

§ 11. I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner
endeligt vedtaget,
den 25. juni 1981.

P.B.V.

F. Behrndtz
F. Behrndtz

.....
(borgmester)

B. Larsen

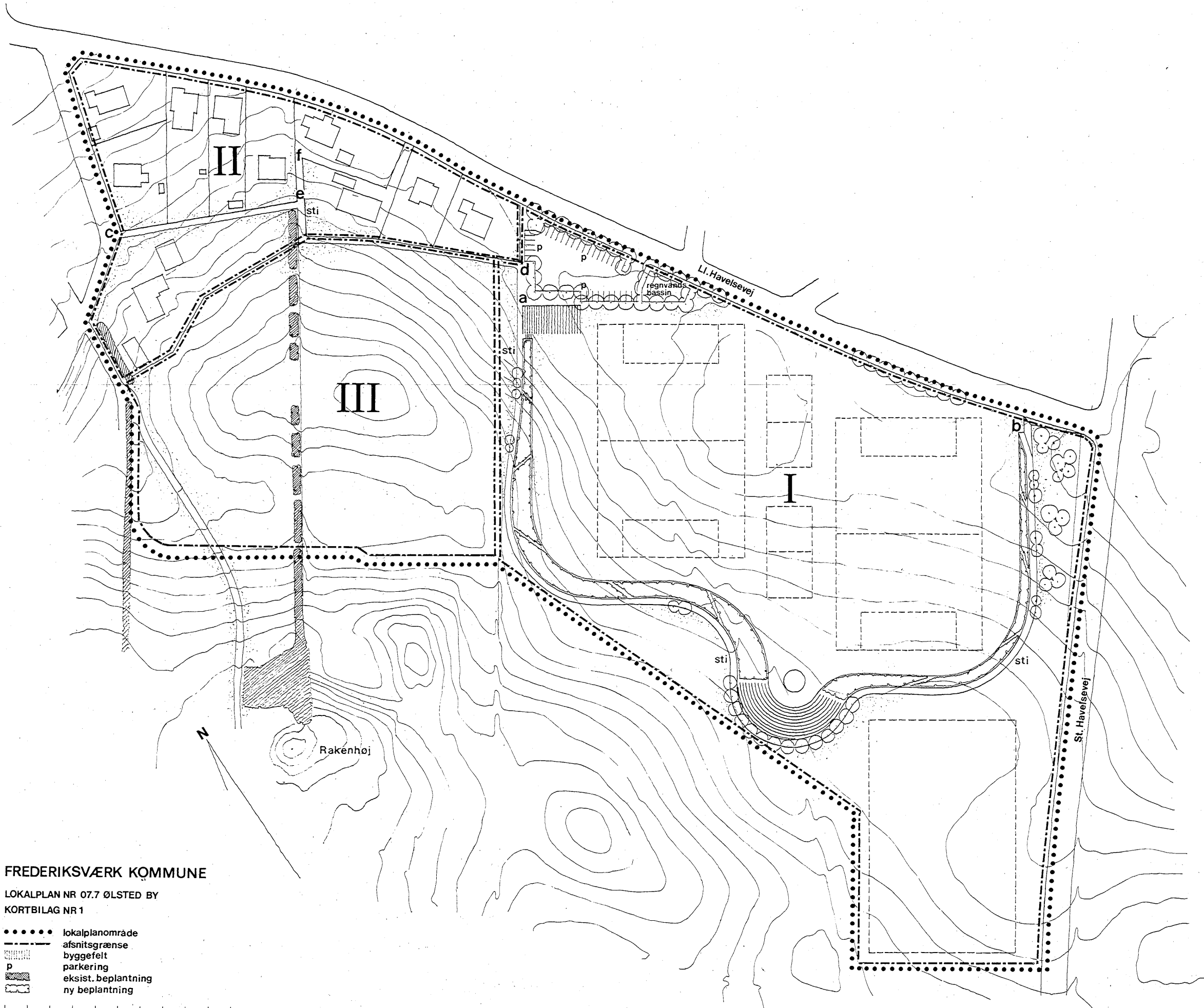
B. Larsen
.....
(kommunaldirektør)

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEN I FREDERIKSSUND
d. 04.9.81 11637
AFDKT. I FREDERIKSVÆRK
LYST.

P/362

*på matr. nr. 3b, 3c, 3d,
5 ab, 5 ac, 5 ad, 5 af, 5 ag, 5 ah, 3 a,
4 a, 5 b del 1 og 1 H. Hovede
afvist f.s.v. ang. 5aa der er ud-
gjæld af matr. nr.*

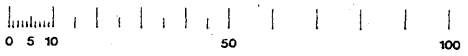
W
OLE

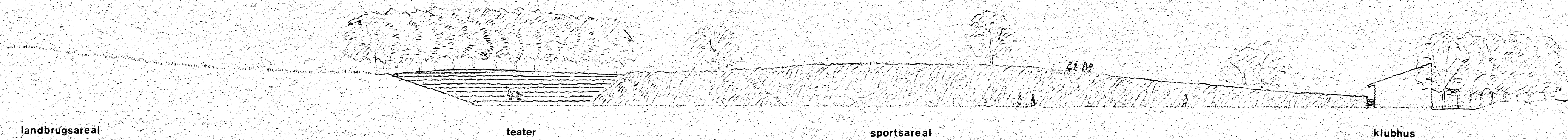


FREDERIKSVÆRK KOMMUNE

LOKALPLAN NR 07.7 ØLSTED BY
KORTBILAG NR 1

- lokalplanområde
- — — — — afsnitsgrænse
- ▨ byggefelt
- p parkering
- ▨ eksist. beplantning
- ☁ ny beplantning





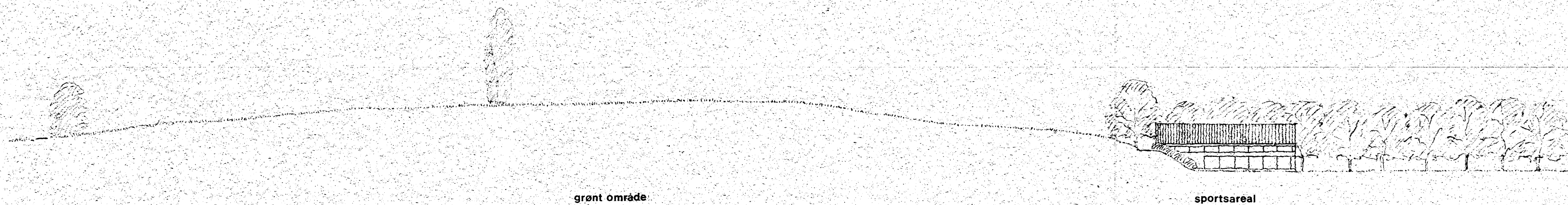
landbrugsareal

teater

sportsareal

klubhus

SNIT I IDRÆTSSOMRÅDE NORD - SYD



grønt område

sportsareal

SNIT I GRØNT OMRÅDE ØST - VEST

FREDERIKSVÆRK KOMMUNE

LOKALPLAN NR 07.7

KORTBILAG NR 2