

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 07.17

for udvidelse af erhvervsområde ved Gasbetonvej i Ølsted

September 1995



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk.**

Tlf. 47 77 10 22

Tryk: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 200 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i samarbejde med H+H INDUSTRI A/S, Ølsted

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.
Lokalplanområdets beliggenhed	side	5.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	5.
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	8.
Lokalplanens retsvirkninger	side	9.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side	10.
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	side	10.
§ 3 Områdets anvendelse	side	10.
§ 4 Tilkørsels-, vej-, sti- og parkeringsforhold	side	10.
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	side	11.
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	11.
§ 7 Tekniske anlæg og ledningsforhold	side	11.
§ 8 Ubebyggede arealer	side	11.
§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder	side	12.
§ 10 Lokalplanens retsvirkninger	side	12.

Vedtagelsespåtegning

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

Kortbilag

Bilag 1:	Del af matrikelkort.
Bilag 2:	Områdeplan.
Bilag 3:	Byningsudseende.

Lokalplanen angår Dem !

Byrådet er forpligtet til at udarbejde en lokalplan, før et større bygge- eller anlægsarbejde sættes i gang, eller før der sker andre væsentlige fysiske ændringer i det bestående miljø.

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.

Lokalplanen skal overføre arealet nord for jernbanen til byzone. Arealet syd for jernbanen benyttes i dag til produktion og lager. Dette areal kan ikke udbygges yderligere i større målestok.

Efter stigende forespørgsel på helvægselementer, som i dag kun produceres på firmaets fabrik i Brørup i Jylland, har H+H-INDUSTRI A/S besluttet at opføre en fabrik i forbindelse med Gasbetonfabrikken i Ølsted.

Der har siden 1909 været produceret byggematerialer i Ølsted - først som kalksand-sten, senere som Gasbeton.

Den nye produktion vil sætte virksomheden i stand til at levere færdige kombinationsløsninger til byggeriet.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplan 07.17 er dels at overføre fabrikkens nuværende lagerplads fra landzone til byzone, dels at give mulighed for opførelse af en Expansionshelvægselementfabrik, samt give retningslinier for byggeriet og områdets arealer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om vejadgang, områdets anvendelse samt forhold vedr. bygningernes placering, udseende m.v.

Terrænregulering samt etablering af beplantning skal ske i nært samarbejde med Frederiksværk Kommune.

Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet omfatter hele det nuværende fabriksareal med tilhørende lagerpladser. Området gennemskæres af Hillerød-Frederiksværk-Hundested Jernbane. Området nordøst for jernbanen kan iflg kommuneplan 1994-2006 overføres til byzone.

Fabrikken er ikke dominerende i landskabet - virksomhedens størrelse taget i betragtning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplan 1993.

Kommuneplan og lokalplan er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1994 - 2006.

I Kommuneplan 1994 - 2006 fastlægges rammerne for lokalplanlægningen i kommunen.

I kommuneplanen er der fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, herunder større industri-, lager og værkstedsvirksomhed,*
- b. at ingen grund udstykes med mindre areal end 1200 m²,*
- c. at bebyggelsens rumfang ikke overstiger 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal ikke overstiger 1/3 af grundarealet,*
- d. at der i særlige tilfælde kan gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 8,5 m,*
- f. at området afskærmes imod det åbne land med et beplantningsbælte,*
- g. at det på rammekortet med skravering viste areal overføres til byzone.*

Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der vandforsynes dels fra De kommunale Værker, dels fra H+H-INDUSTRI's egne vandboringer.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Alt spildevand skal ledes til offentlig kloak eller genbruges inden for virksomheden. Overfladevand skal ledes til nedsivning, afløb for overfladevand eller lign.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse konsekvensrettes kommunens spildevandsplan til at omfatte hele området.

Varmeforsyningsplan.

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmforsyning. Opvarmning på virksomheden foregår hovedsagelig med naturgas fra egen kedelcentral, hvor der også foretages varmegenvinding.

Trafikforhold.

Trafikforholdene på fabriksområdet, vil, efter fabrikkens opførelse og ibrugtagning, blive taget op til en nærmere vurdering. Der vil i samråd med Vejdirektoratet, HFHJ-Banen, Gasbetonfabrikken, Frederiksværk Kommune samt Frederiksværk Politi, blive foretaget konkrete undersøgelser med henblik på at forbedre trafikikkerheden på Gasbetonfabrikkens område, herunder på Gasbetonvej, samt dennes krydsning med jernbanen.

Fredninger.

Kirkebeskyttelseslinien:

I henhold til Lov om Naturbeskyttelse §19, må der ikke inden for en radius af 300 m fra Ølsted Kirke bygges over 8,5 m i højden. Dette gælder dog kun såfremt, at kirken ikke er omgivet af bymæssig bebyggelse hele vejen rundt inden for beskyttelseszonen. Byggeriet som er nævnt i lokalplanen, ligger uden for 300 m's beskyttelseszonen.

Fortidsminder:

Der er på matr.nr. 1 1 beliggende et fredet fortidsminde, vist på bilag 2. Fortidsmindet er bestående af stensætninger, stenkiste m.v. Nærmere beskrivelse af mindet fremgår af Skov- og Naturstyrelsen's beskrivelse under fredningsnummer 2827-29. Der sikres offentlig adgang til fortidsmindet i lokalplanen. Fortidsmindet er i øvrigt omfattet af en beskyttelseslinie på 100 m i henhold til Naturbeskyttelseslovens §18, hvor der ikke inden for denne beskyttelseszone må foretages ændringer i tilstanden af arealet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning.

Planloven.

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

Planloven.

§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne 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 muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer. Herunder er indarbejdet bestemmelserne om planlægning og administration af kystområderne inden for en afstand af 3 km fra kysten .

Baggrunden og formålet med bestemmelserne om planlægning i kystområderne er at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at de fungerer i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

Lokalplanområdet indgår ikke i et samspil med kystlandskabet, hvorfor der ikke er oplyst om den visuelle påvirkning.

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 den endelige 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, 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 med videre, der er indeholdt i planen.

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.

Bestemmelser.

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål,
- 1.2 at overføre område B fra landzone til byzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonerforhold.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1 ba, 1 ao, 1 l samt del af matr.nr. 50, alle Ølsted by.
- 2.2 Lokalplanområdets område A er beliggende i byzone. Med byrådets endelige godkendelse af lokalplanen overføres område B til byzone, jfr. kommuneplan 1994.
- 2.3 Evt. ændringer af de matrikulære forhold skal finde sted i overensstemmelse med illustrationsplanen.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål,

Område A omfatter den eksisterende fabrik, som den er ud- og ombygget gennem årene fra fabrikkens start. Område B omfatter fabrikkens lagerplads og skærehal, som har eksisteret de sidste 30 år på det sted.

§ 4 Tilkørsels-, vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 4.1 Vejadgang sker ad Gasbetonvej.
- 4.2 Parkering sker på eksisterende parkeringsplads.
- 4.3 Der skal sikres offentlig adgang til det fredede fortidsminde på matr.nr. 1 l Ølsted. Placeringen af fortidsmindet er indtegnet på bilag 2. Adgang for gående sker af den private fælles vej "På Bakken", derefter af stien bagved Ølsted Sogneskoles idrætsplads.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.1 Bebygget areal må ikke overstige 33% af grundarealet.
- 5.2 Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet,
- 5.3 Bygningshøjden for siloen må ikke overstige 25,5 m, og højden på fabriksbygningen må ikke overstige 10,0 m. Bygningshøjden måles efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser.
- 5.4 Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på bilag 2.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 6.1 Ydervæggene skal hovedsagelig fremtræde i murværk, betonfacadeelementer eller stålplade. Siloanlæg kan beklædes med stålplade. Farvevalg af ydervæg skal ske i samråd med Frederiksværk Kommune.
- 6.2 Tagkonstruktion, silo undtaget, udføres med en hældning på ca. 10°.

§ 7 Tekniske anlæg og ledningsforhold.

- 7.1 Bygningerne opvarmes fra virksomhedens egen kedelcentral.
- 7.2 Alt spildevand skal ledes til det offentlige separate spildevandsanlæg eller genanvendes inden for virksomheden. Tagvand ledes til nedsvivning, se side 6.
- 7.3 El-ledninger skal fremføres i jorden, herunder også ledninger til belysningsanlæg.
- 7.4 Belysning: Der udføres almindelig orienterings- og lagerpladsbelysning.

§ 8 Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Det gælder dog ikke den del af arealet, der skal benyttes til lagerplads.

- 8.2 Der skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på 5,0 m, som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af almindelig røn, hvidtjørn, eg, vildrose, hyld, kirsebær og skovfyr. Beplantningsbæltet etableres med vildroser og hyld yderst og den øvrige beplantning imellem. Beplantning skal efter 3 år være i god vækst, i sluttet kultur og i mindst 2 meters højde. Efterfølgende tillades at beplantningen holdes i en højde på 2-4 meter.
- 8.3 Terrænregulering på mere end 0,5 m må kun foretages med Byrådets tilladelse.
- 8.4 Der skal foretages hegning med trådhegn langs banelinien efter nærmere aftale med HFHJ-Banen.

§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder.

- 9.1 I medfør af museumslovens § 26, skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fund skal anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger.

- 10.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må arealet, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af arealet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg og bygninger, som er indeholdt i planen.
- 10.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 10.3 Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 10.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag til lokalplan 07.17 af Frederiksværk Byråd den 13. juni 1995.

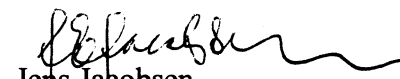
sign.
Frode Behrndtz
borgmester

sign.
Jens Jacobsen
kommunaldirektør

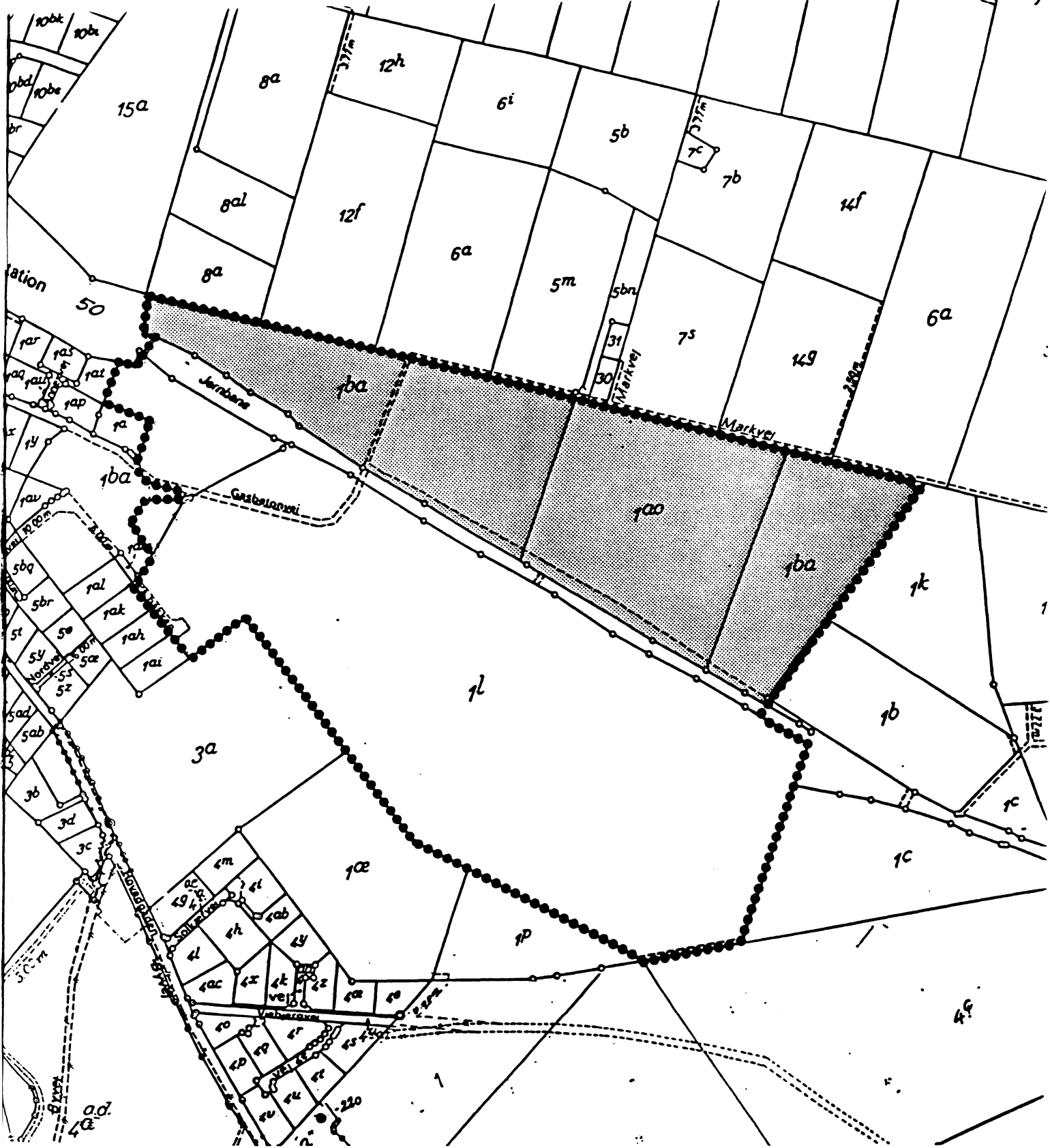
Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 25. september 1995.



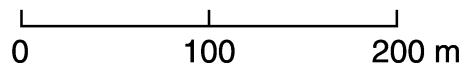
Frode Behrndtz
borgmester



Jens Jacobsen
kommunaldirektør



- Lokalplanafgrænsning
- ▨ Delområde der overføres til byzone



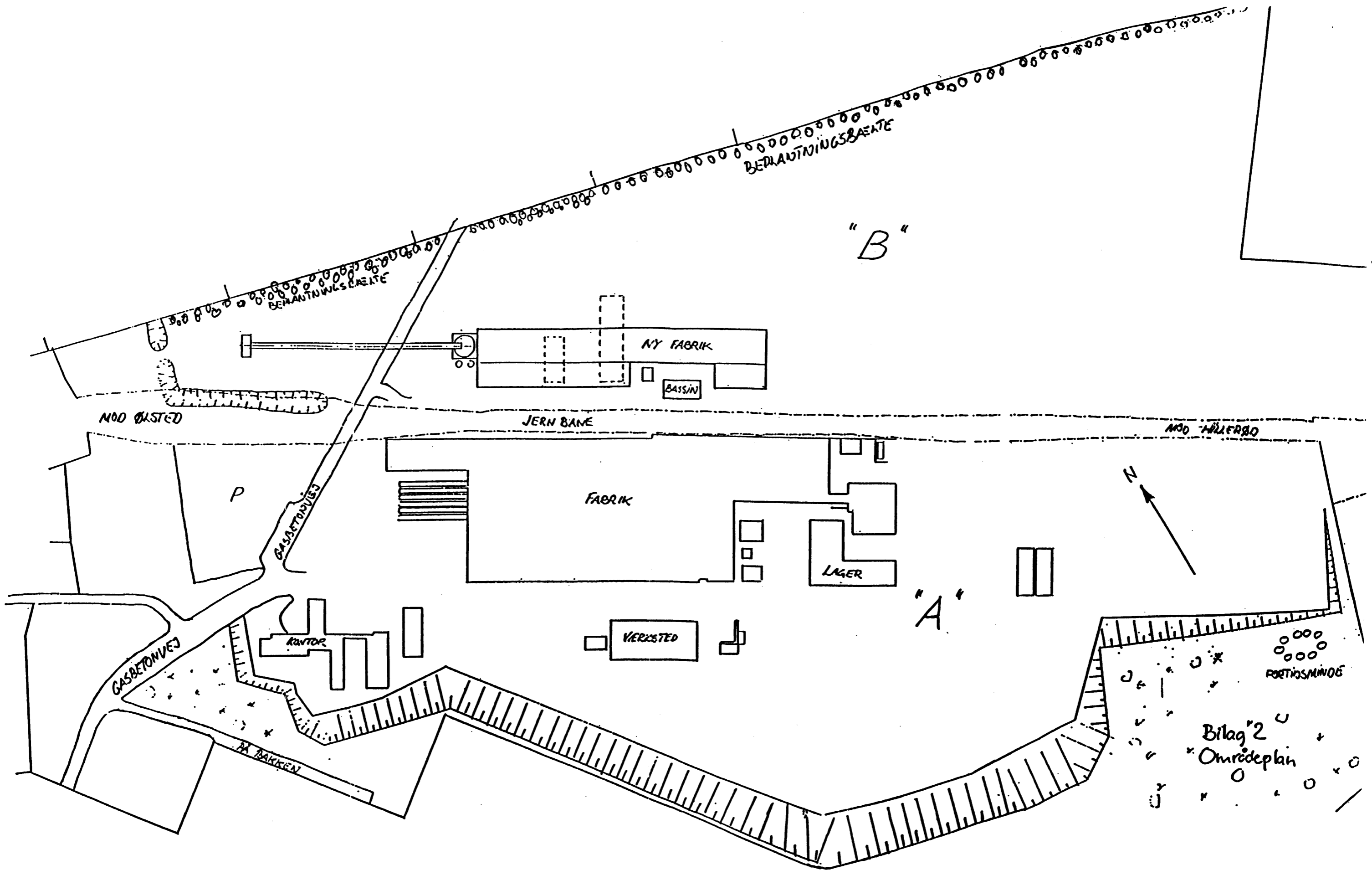
Frederiksværk Kommune



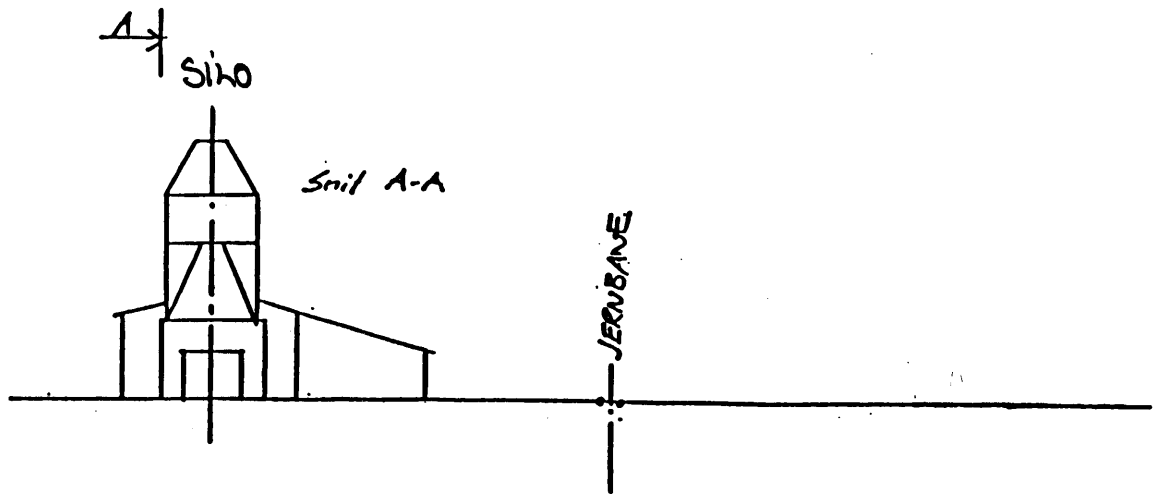
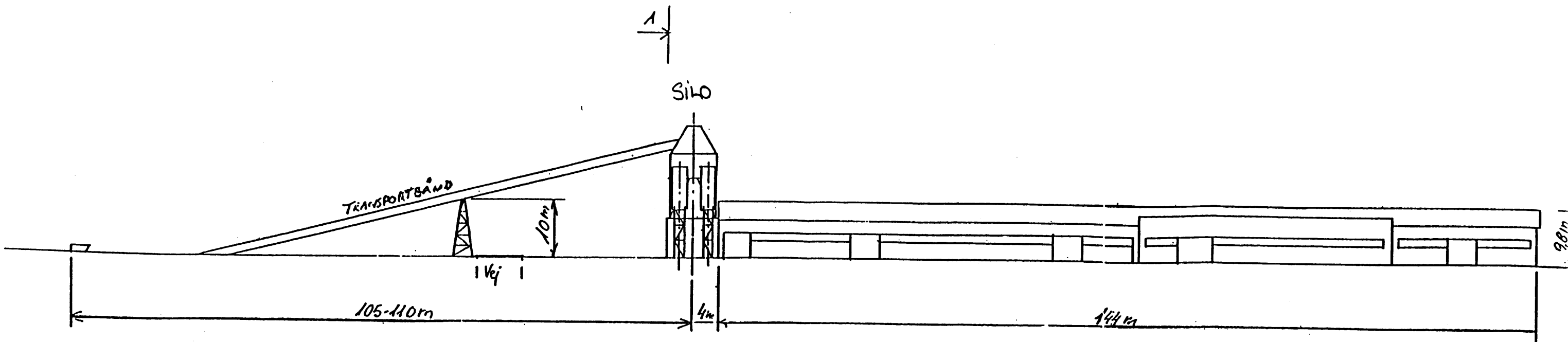
Teknisk Forvaltning

Lokalplan 07.17.
Del af matrikelkort.

Bilag 1.
juni 1995.



Bilag 2
"Områdeplan"



Bilag 3
Bygningsudseend