

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 07.21

for en børnehave ved Ølstedvej

September 2000



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 77 10 22

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 150 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	
Hvorfor laver vi en lokalplan?	side 4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	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 5
Eksisterende forhold	side 5
Lokalplanens retsvirkninger	side 6
Bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	side 7
§ 2 Lokalplanens område	side 7
§ 3 Områdets anvendelse	side 7
§ 4 Vej- og stiforhold	side 7
§ 5 Ledningsforhold	side 7
§ 6 Bebyggelsens beliggenhed	side 7
§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side 8
§ 8 Ubebyggede arealer	side 9
§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side 9
§ 10 Tilsyn og dispensation	side 9
Vedtagelsespåtegning	
Vedtagelsespåtegning	side 10
Bilag	
Kortbilag 1	side 11

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis vi mener, at det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

Samtidig sender vi også forslaget til amtet, diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter vedtager Byrådet lokalplanen endeligt med eventuelle justeringer.

Lokalplanens baggrund

I Ølstedområdet er der opstået et behov for en ny børneinstitution. Efter at en række områder har været overvejet, er et areal vest for Ølstedvej blevet valgt. Området har en rimelig – central placering, der er god plads, det ligger ud til en vej med meget lidt trafik og det ligger tæt på åbne områder, hvor man kan gå ture m.m.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en børneinstitution på et areal ved Ølstedvej.

Desuden at sikre områdets disponering, herunder beplantningsbælter mod erhvervsarealerne mod syd og vest og en stiforbindelse fra Ølstedvej til arealet mod vest.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 1997

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Der skal ved vedligeholdelse af de grønne arealer tages hensyn til områdets drikkevandsinteresser. Det kan f.eks. ske ved at undgå brug af pesticider.

Kommuneplan 1994-2006

I kommuneplanen er nævnt en række regler, der skal være i en lokalplan for området.

For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen, når tillæg nr. 16 hertil er blevet vedtaget:

”7.4 Langs Ølstedvej

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at fastlægge området anvendelse til offentlige formål som for eksempel børneinstitutioner, fællesfaciliteter og grønne områder med tilhørende parkeringspladser m.m.,
- b. at bebyggelsesprocenten for området ikke må være over 33,
- c. at sikre etablering af beplantningsbælte mod erhvervsområderne mod vest og syd, og
- d. at der skal sikres stiforbindelse mellem Ølstedvej og området vest for rammeområdet.”

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 07.19 for erhvervsområdet ved Gydebakken. Den del af

07.19, der omfattes af 07.21, vil blive erstattet heraf.

Deklarationer

Der er tinglyst deklarerationer vedr. kloak på området. Kloakledningen ligger under beplantningsbæltet i områdets nordkant.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan og spildevandsplan.

Fællesantenneanlæg

Der er ikke hybridnet i lokalplanområdet, men umiddelbart i nærheden. Det ejes af NE-SA/EFFO. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og være med respekt for vores livsvilkår.

Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for amterne og de enkelte kommuner.

Desuden skal forurening og støjgener forebygges, værdifulde landskaber, bymiljøer og huse sikres eller skabes.

De åbne kysters værdier skal især sikres.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet ifølge de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige regler for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker.

Formålet er at bevare kystområderne som en karakteristisk del af det danske landskab. Derfor må anlæg og byggeri, der ikke er afhængige af at ligge ved kysten, ikke placeres i kystområderne. Det gælder først og fremmest i landzone- og sommerhusområderne. Ved bebyggelse eller anlæg i kystområderne skal der være en særlig begrundelse.

Formålet er også at sikre et varieret udbud af butikker i de mindre og mellemstore byer. Desuden skal udviklingen i de større byer især ske i de eksisterende centre. En af pointerne er at begrænse trafikken. Det skal blandt andet ske ved at begrænse mulighederne for at lave butikcentre.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforsørene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementers regler overholdes.

Museumsloven

Museumslovens kap. VI, § 26 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

Eksisterende forhold

Området er i dag ubebygget. Det har siden 1985 været udlagt til erhvervsformål, men er kun blevet udnyttet i mindre omfang.

Der er etableret et 12 meter bredt beplantningsbælte langs områdets nordlige afgrænsning. Bæltet er i dag vokset godt til.

Området er let skrånende ned mod Ølstedvej med et totalt fald på ca. tre meter.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der er gældende.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der er kommet indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der laves mindre ændringer af det forslaget.

Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringens start, bortfalder forslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel, udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Det gælder også, selv om det ikke er i overensstemmelse med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun ske ved at lave en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

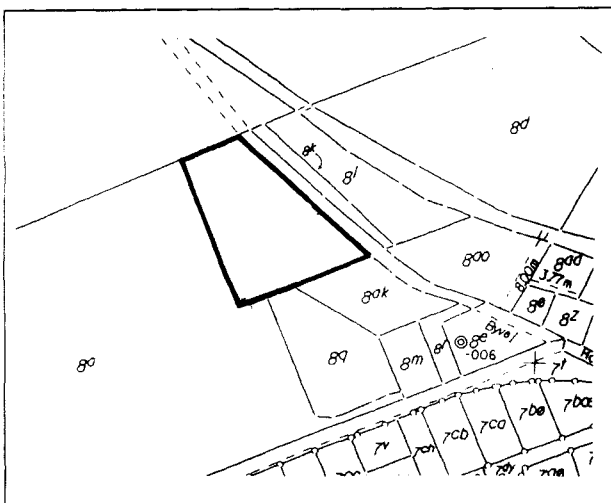
§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en børneinstitution på et areal ved Ølstedvej.
- 1.2 Desuden at sikre områdets disponering, herunder beplantningsbælter mod erhvervsarealerne mod syd og vest og en stiforbindelse fra Ølstedvej til arealet mod vest.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter en del af matrikelnummer 8a af Ølsted By. Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



Lokalplanområdet

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål som børneinstitutioner, fællesanlæg og grønne områder.

§ 4 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 4.1 Der udlægges areal til en sti i områdets nordlige del som vist i princippet på kortbilag 1.
- 4.2 Der etableres overkørsler til Ølstedvej som vist på kortbilag 1. Trafikken ved parkeringspladsen skal være ensrettet.
- 4.3 Der skal anlægges mindst 15 parkeringspladser. Parkeringspladser herudover skal anlægges, hvis der opstår et behov herfor. Parkeringspladsen skal placeres som vist på kortbilag 1.
- 4.4 Al parkering skal holdes på området.

§ 5 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 6 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 6.1 Bebyggelse skal placeres i det på kortbilag 1 markerede byggefelt.
- 6.2 Småbygninger, cykelskure og lignende kan placeres udenfor byggefeltet, idet de skal harmonere med de dog omkringliggende bygninger og området i øvrigt.

§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 33. Bebyggelsesprocenten skal beregnes ud

- fra lokalplanområdet fraregnet arealerne til beplantningsbælter og offentlig sti.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage.
- Øvrige bestemmelser.
- 7.3 Tagkonstruktioner skal være udformet som saddeltage med en taghældning mellem 25 og 35 grader. Enkelte mindre partier kan forsynes med anden tagkonstruktion.
- 7.4 Tagbelægningen skal fremstå som tagsten af beton eller tegl. Tage skal fremstå i nuancer af farven rød. Nuancen må dog ikke virke afstikkende i forhold til omgivelserne.
- 7.5 Bebyggelsens facader skal fremstå i blank mur, pudset eller på lignende måde behandlet mur. Mindre partier kan udføres i andre materialer som f.eks. glas. Facaderne skal fremstå i nuancer af farven gul. Nuancen må dog ikke virke afstikkende i forhold til omgivelserne.
- 7.6 Udhuse og andre mindre bygninger kan laves i andre materialer og farver, der dog skal harmonere med omgivelserne.
- 7.7 Parabolantennener med en diameter over 1 m må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 7.8 Skiltning skal udføres diskret og må kun være vejledende for bebyggelsens brugere, leverandører m.m.
- § 8 Ubebyggede arealer.**
Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.
- 8.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn i en zone på 5 meter langs naboskel.
- 8.2 Skiltning skal være diskret og have vejledende karakter.
- 8.3 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.
- 8.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 8.5 Synlige antenner, parabolantennener, 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.
- 8.6 Hegning mod vej- og stiskel skal udføres som levende hegn af bøg.
- 8.7 Mod nord-, vest- og sydskel skal der etableres eller vedligeholdes et beplantningsbælte med en bredde på 10-12 meter fra skel, som det fremgår af kortbilag 1. Beplantningsbælterne skal etableres som vist på side 9. Hvis det af hensyn til støj fra erhvervsområdet er nødvendigt, kan der etableres støjhegn eller vold i beplantningsbæltets midte. En evt. støjvold skal dog stadig beplantes. Hvis arealet vest for lokalplanområdet udlægges til boliger, kan beplantningsbæltet helt eller delvis inddrages til legeområder til børneinstitutionen. Der skal i stedet etableres et levende hegn i skel bestående af bøg. Over korte strækninger på op til 8 meter kan beplantningsbælterne mod syd og vest indsnævres til mindst 5 meter for at

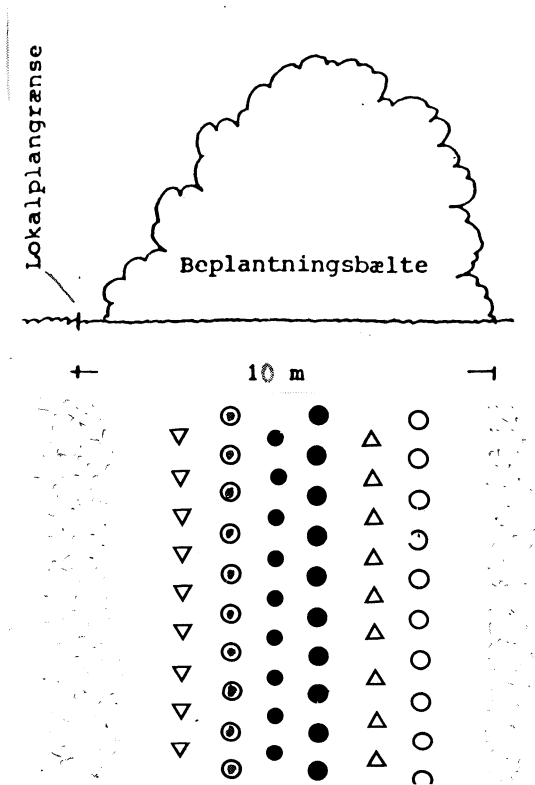
skabe en afskærmet "opholdsromme".
 Beplantningsbæltet skal fortættes – især
 i bunden ud for disse lommer.
 Der må laves op til seks af disse lommer
 – tre mod syd og tre mod vest.

8.8 Belysning skal ske med parkbelysning.

§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

9.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse
 ophører gyldigheden af lokalplan 07.19
 for det af 07.21 omfattede område.



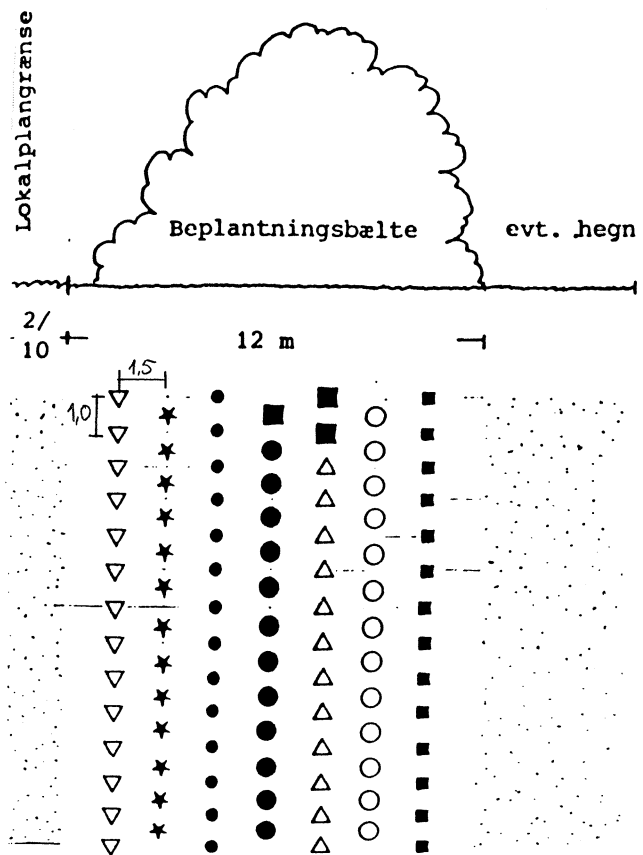
10 meter beplantningsbælte mod syd og vest

§ 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.



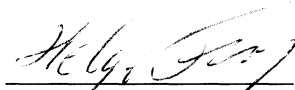
12 meter beplantningsbælte mod nord

- Fyr (Pinus Silvestris)
- Kirsebær (Prunus)
- Avnbøg (Carpinus betulus)
- Eg (Quercus)
- Navr (Acer campestre)
- △ Paradisæble (Malus sargentii)
- ★ Tjørn (Crataegus)
- Hassel (Corylus)
- ▽ Kirsebærkornel (Cornus mas)
- Benved (Euonymus)
- Vilde roser (Rosa)
- Dværgmispel (Cotonaster dielsianus)


Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 13. juni 2000. Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 19. juni 2000 til 14. august 2000.

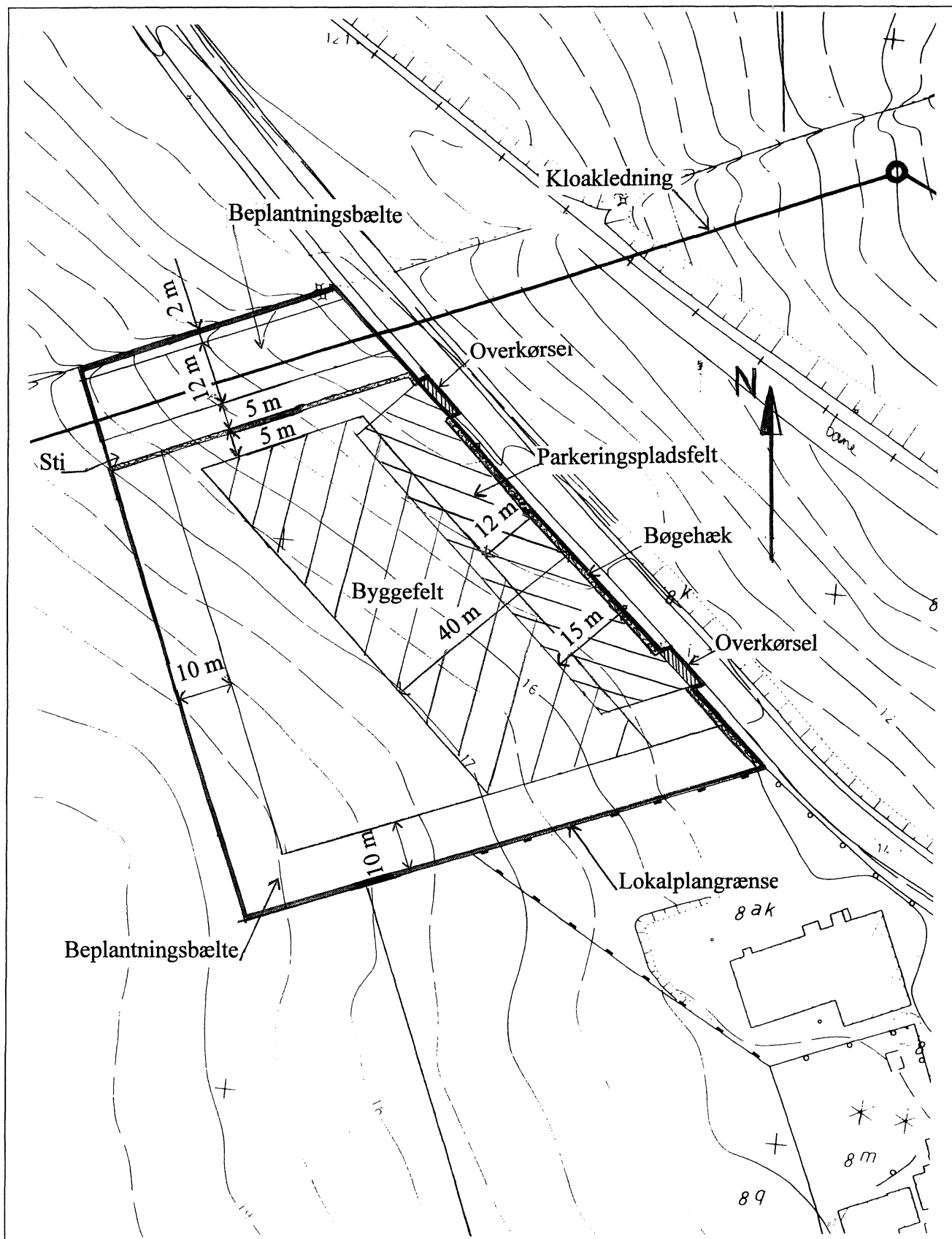
Således endeligt vedtaget som lokalplan 07.21 af Frederiksværk Byråd den 12. september 2000.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatung
kommunaldirektør



Kortbilag 1, Stiuclæg, overkørsel, parkering, byggefelt og beplantningsbælte.

