





**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

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 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.

Samtidig sender vi også forslaget til 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 indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2007/14430

Kommunenr. 260

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.



Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål.	8
§ 2 Lokalplanens område.	8
§ 3 Områdets anvendelse.	8
§ 4 Udstykning.	8
§ 5 Vej- og stiforhold.	8
§ 6 Ledningsforhold.	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	9
§ 9 Ubebyggede arealer.	10
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	10
§ 11 Tilsyn og dispensation.	10
Vedtagelsespåtegning	11

Bilag

Kortbilag 1	Udbygningsmuligheder
Kortbilag 2	Lokalplanens afgrænsning
Kortbilag 3	Arealanvendelsesplan



Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Halsnæs Kommune har besluttet at udbygge og modernisere Ølsted Skole. I den forbindelse har kommunen planlagt at der skal foretages et totalentrepriseudbud, som forventes afsluttet i løbet af foråret 2008. Det er hensigten at skolen skal udbygges i flere faser frem til 2010. I forbindelse med udbudet vil kommunen modtage 3-5 projekter, hvoraf det ene skal vælges til realisering.

Bl.a. for at skabe grundlaget for at afholde et udbud, og efterfølgende opføre det valgte vinderprojekt, er denne lokalplan udarbejdet.

Lokalplanen fastsætter retningslinier for udbygning af skolen i form af fastlæggelse af 3 byggefelter, hvor der kan opføres nybyggeri. Nybyggeriet skal overvejende fremstå med mure i røde teglsten, ligesom tagene overvejende skal udformes som saddeltage og belægges med tegltagsten. Opføres nye bygninger med saddeltage, skal tagene belægges med røde tegltagsten. På kortbilag 1 er vist principperne for en mulig udbygning.

På kortbilag 3, Arealanvendelsesplan, er byggefelternes afgrænsning indtegnet. Inden for de viste byggefelter kan i alt opføres ca. 4.300 m² etageareal i op til 2 etager. Inden for byggefelt A vil det være nødvendigt at nedrive bygningen der rummer juniorklubben og bygningen, der rummer tandlæge mm. for at udnytte byggefeltet. Byggefelt B giver mulighed for opførelse af en ekstra etage på sportshallens lave del mod sydvest mm.

Lokalplanområdet har et samlet areal på 43.461 m². Opføres der nybyggeri med et samlet etageareal på 4.300 m², og der nedrives bygninger med et areal på 320 m² vil det samlede etageareal andrage ca. 11.950 m², svarende til en bebyggelsesprocent på knap 28.

Byrådet har ikke taget stilling til omfanget af nybyggeri på Ølsted Skole.

Eksisterende forhold

Ølsted Skole er opført 1942 i en funktionalistisk byggestil med røde teglmure og tagene er belagt med røde tegltagsten. Bygningernes tage er udført uden udhæng. I 1980'erne blev skolen udvidet med nye undervisningslænger og idrætshal. De nyere bygninger er også opført med mure i røde sten. De nyere undervisningsbygninger har ligeledes røde tegltage, mens idrætshallen tag fremtræder fladt og er belagt med tagpap.

Bygningsanlægget rummer endvidere en midlertidig pavillonbygning, der rummer tandlæge og skolesundhedstjenesten.

Bygningerne har et samlet etageareal på ca. 7.966 m². På kortbilag 1 er vist en oversigtstegning over skolen.

Der er anlagt en ny parkeringsplads med 31 p-pladser, ligesom der er etableret gode afsætningsforhold for børn, der bliver kørt til skolen. Der er byrådets vurdering, at det nuværende antal parkeringspladser dækker parkeringsbehovet.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 (landsplandirektiv fra 2007)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.



Kommuneplan for Frederiksværk Kommune 2001-2012, 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for enkeltområde 7.10, når kommuneplantillæg nr. 26 er udarbejdet med følgende bestemmelser, idet bebyggelsesprocenten er ændret:

7.10 Ølsted Skole

En lokalplan for området skal sikre:

- a at områdets anvendelse bliver fastlagt til offentlige formål som f.eks. skole, bibliotek, fritidshjem, børneinstitutioner, sportshal, idrætsanlæg og lignende,
- b at bebyggelsesprocenten for området ikke må være over 30, og
- c at bebyggelse ikke må opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage og 12,5 meters højde.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til offentlige formål.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

En del af området (matr. 3a) er omfattet af lokalplan nr. 07.9 fra marts 1981. Lokalplan nr. 07.9 aflyses.

Deklarationer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende deklarerationer:

Deklaration af 8. maj 1944. Dokument om byggelinier mv., der pålægger en 8 m byggelinie til vejmidten af Hovedgaden

Deklaration af 2. januar 1962. Dokument om transformerstation/anlæg, der sikrer en 10 KV ledning. Ledningen er sikret med et servitubælte på 0,5 m til hver side.

Begge deklarerationer er vist på kortbilag 3, Arealanvendelsesplan.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der ikke er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Der er naturgas i området. Skolen er tilsluttet naturgassen.

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 have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.



Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

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

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

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

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 butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om Miljøvurdering, og der er ikke fundet grundlag for at udarbejde en miljøvurdering.

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 bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres

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 gælder. 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 kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. 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 høringen er startet, falder forslaget bort.

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 lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens 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 dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves 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

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 813 af 21. juni 2007, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for udbygning af Ølsted Skole. Det er at sikre:

- 1.1 At udbygningen af skolen får en udformning, der harmonerer med det eksisterende bygningsanlæg.
- 1.2 At friarealer og grønne områder får en høj kvalitet og en god brugsværdi.

§ 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende matrikelnumre af Ølsted By: 1æ og 3a.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

2.2 Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

3.1 Lokalplanens område må anvendes til offentlige formål (skole, bibliotek, fritidshjem, børneinstitutioner, sportshal, idrætsanlæg og lignende).

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 Der kan foretages udstykninger, der ikke er i strid med lokalplanens formål.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² nyopført etageareal. Parkering og af- og pålæsning skal i øvrigt ske i de områder, der er vist på kortbilag 1 og 3 samt ved en udvidelse heraf mod idrætshallen.

5.2 Der skal sikres forbindelse til det interne stinet i det nye boligområde nordøst for skolen, som markeret på kortbilag 3.

5.3 Fra Ølsted Hovedgades vejmidte er fastlagt en vejbyggelinie på 8,0 meter fra vejmidte, som vist på kortbilag 3.

5.4 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.



- 5.5 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 I lokalplanens område er beliggende et 12 KV elkabel. På kortbilag 3 er vist ledning og deklaraationsareal, og de til enhver tid gældende deklaraationer med indskrænkninger for arealets anvendelse skal respekteres.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.
- 7.2 Uden for de viste byggefelter kan opføres mindre skure, overdækkede cykelstativer og lignende.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for lokalplanområdet som helhed.
- 8.2 Bebyggelse må opføres i 2 etager samt kælder.
- 8.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 12,5 m.
- 8.4 Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i området.
- 8.5 Inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter kan opføres følgende etagearealer: byggefelt A max 2.200 m², byggefelt B max 1.100 m² og byggefelt C max. 1.000 m².
- 8.6 Udvendige bygnings sider skal primært fremstå murede i røde teglsten. Mindre partier kan fremstå med andre materialer, som f.eks. glas eller træ- eller metalpladebeklædte samt pudsede facader i farverne rød, gul og hvid samt nuancer heraf. Inden for byggefelt A kan et nyt indgangsparti opføres helt eller delvist i glas.
- 8.7 Indenfor byggefelterne A og B skal tage primært udformes som saddeltage og belægges med røde tegltagsten. Indenfor byggefelt C kan tage tillades opført med ensidig taghældning eller som "flade" tage, med tagbelægning af pap, skifer eller zink.
- 8.8 De på kortbilag 3 viste bygninger med lodret skravering kan nedrives.
- 8.9 Der kan skiltes på bygningerne med vejledende skilte og med skolens navn.
- 8.10 Målsætningerne i standarden "tilgængelighed for alle DS 3028" skal i størst muligt omfang efterleves.



§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal anlægges handicap- og ældrevenligt, jf. "tilgængelighed for alle, DS 3028".
- 9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. I den del af lokalplanområdet, der er beliggende nordvest for byggefelt A (mod Hovedgaden 4), kan der dog tillades terrænregulering på +/- 2,0 m i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 m.
- 9.3 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 9.4 Der må ikke i området oplagres noget, som virker skæmmende eller er til gene for de omboende.
- 9.5 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.6 Der må ikke skiltes på de ubebyggede arealer. Undtaget herfra er vejledende skilte på området samt midlertidige skilte i forbindelse med arrangementer.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 07.9, vedtaget marts 1981.

§ 11 Tilsyn og dispensation.

- 11.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 11.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 11.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



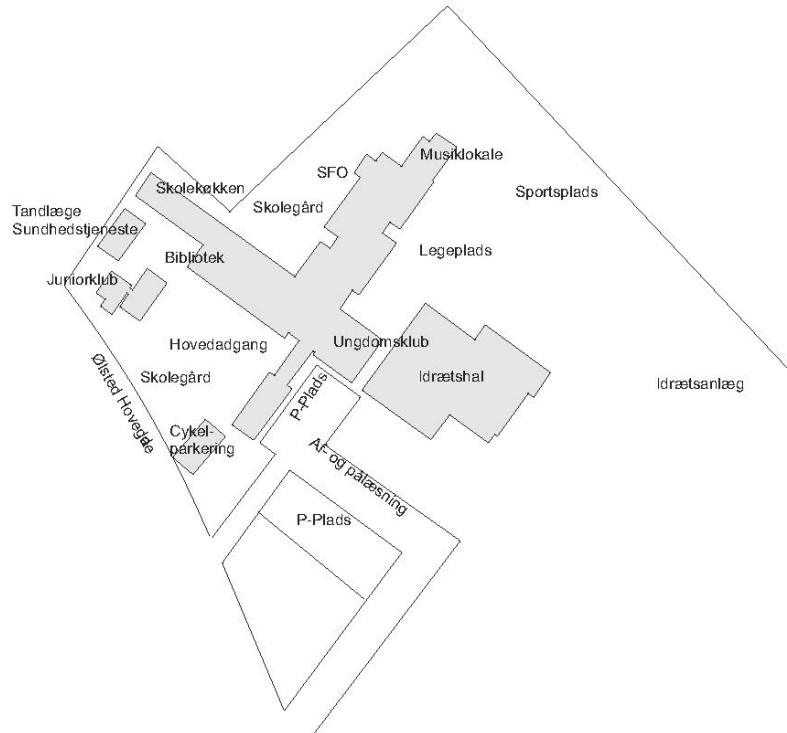
Vedtagelsespåtegning

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Halsnæs Byråd den 20. maj 2008, og har efterfølgende været fremlagt i høring fra den 3. juni til den 1. august.

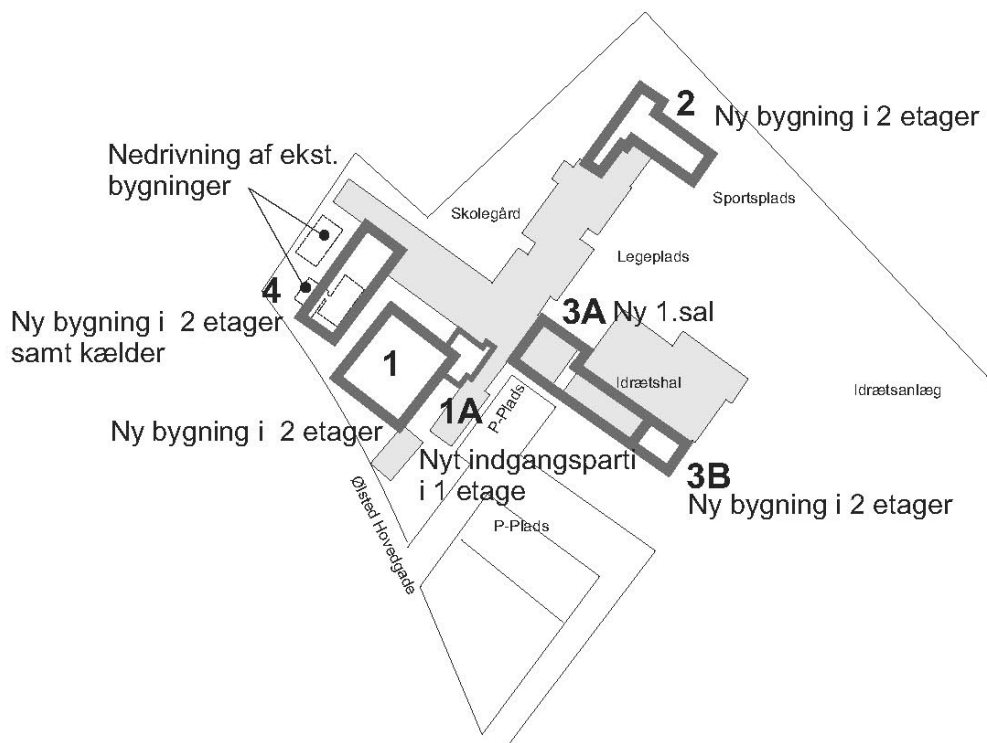
Således vedtaget som lokalplan 07.35, af Halsnæs Byråd den 7. oktober 2008.

Helge Friis
Borgmester

Michael Graatang
Kommunaldirektør



ØLSTED SKOLE - EKSISTERENDE FORHOLD

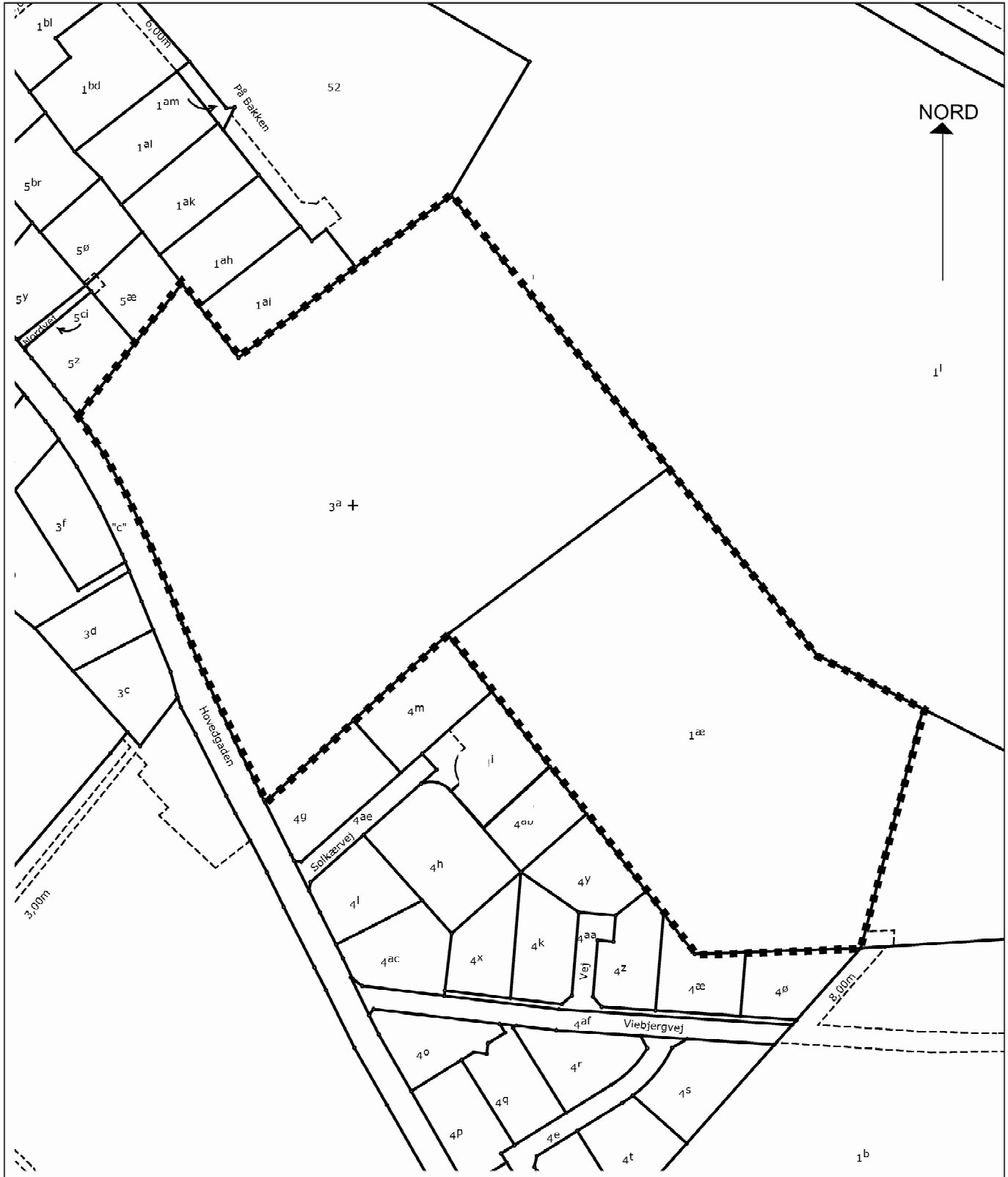


ØLSTED SKOLE - MULIGHED FOR UDBYGNING

KORTBILAG 1
Udbygningsmuligheder
Diagram

Lokalplan 07.35
Ølsted Skole

Dato 12.08.2007

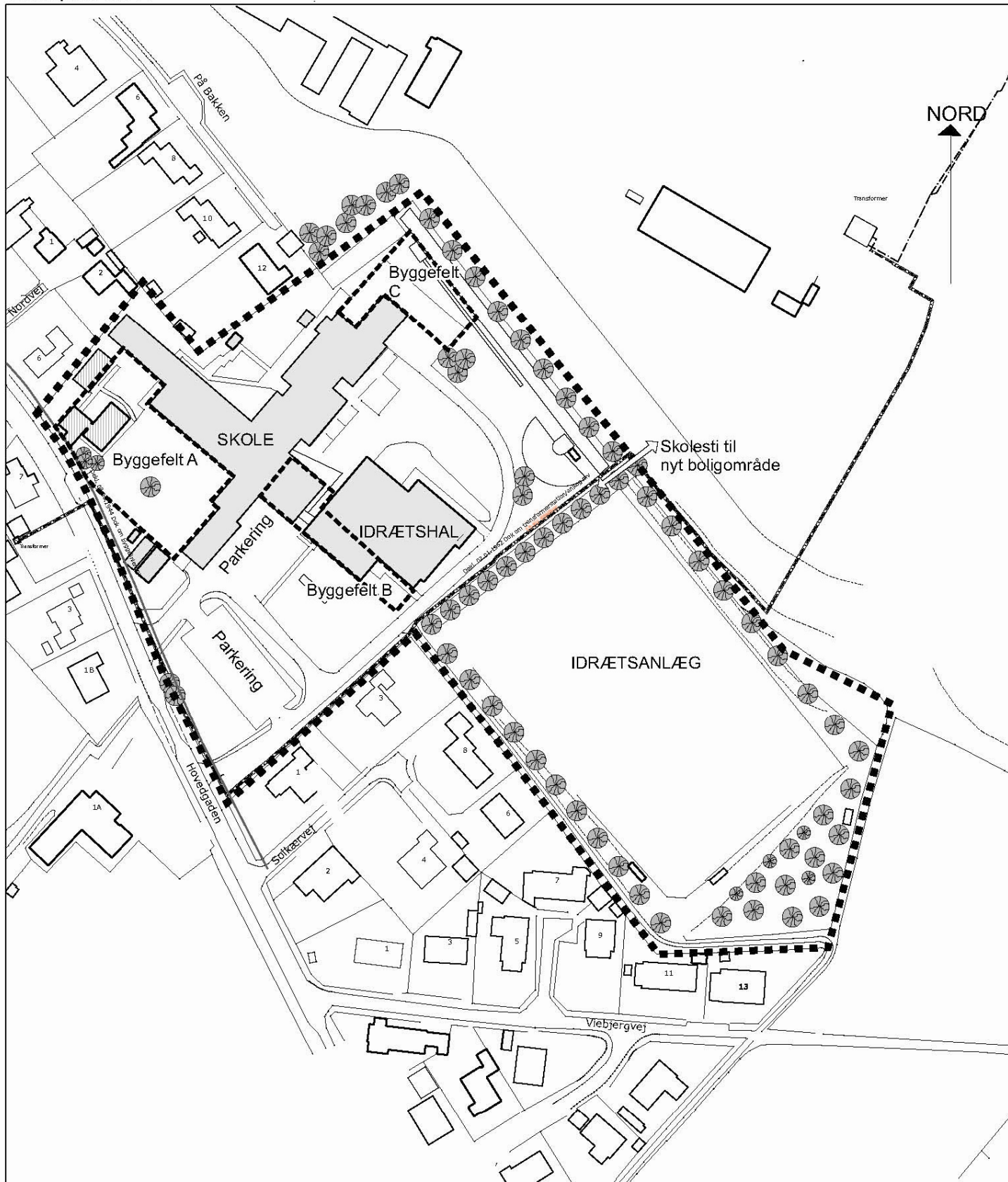






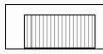
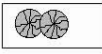

 Lokalplanområde

KORTBILAG 2
Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan 07.35
Ølsted Skole

Målforhold 1:2000
Dato 12.08.2007



- | | | | |
|--|-----------------------------|---|--|
|  | Lokalplangrænse |  | Tinglyst vejbyggelinie |
|  | Eksisterende bygninger |  | Tinglyst 10 KV Elkabel samt 0,5 m servitutbælte på hver side |
|  | Bygninger, der kan nedrives |  | Beplantning, principiel placering |
|  | Nye byggefelter | | |

KORTBILAG 3
Arealanvendelsesplan

Lokalplan 07.35
Ølsted Skole

Målforhold 1:2000
Dato 12.08.2007