



# Lokalplan 07.13

for et område nord for Rakenhøj i Ølsted

**Marts 1984**



## LOKALPLAN 07.13 FOR ET OMRÅDE NORD FOR RAKENHØJ I ØLSTED

### INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens formål og indhold .....	1
Lokalplanens forhold til kommuneplan 1982-92 .....	1
Lokalplanens retsvirkninger .....	1
§ 1 Lokalplanens formål .....	3
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold .....	3
§ 3 Områdets anvendelse .....	3
§ 4 Udstykning .....	3
§ 5 Vej- og stiforhold .....	4
§ 6 Spor- og ledningsanlæg .....	4
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	4
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	4
§ 9 Ubebyggede arealer .....	4
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	5
Vedtagelsespåtegning .....	5
Lokalplanens kortbilag .....	6

Lokalplanen er udarbejdet af bygningsforvaltningen i Frederiksværk  
kommune. Marts 1984 EDJ/MON.

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD.

Byrådet besluttede den 29. juni 1983, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag for det område i Ølsted, der er vist på kortet.

Det er lokalplanens formål at ændre nogle af de bestemmelser, der blev fastlagt ved byrådets vedtagelse af lokalplan 07.7 den 25. juni 1981. Lokalplan 07.7 omfatter det nye idrætsområde, boligområdet syd for Ørholmvej og Lille Havelsevej samt det offentlige grønne område, der grænser op til de fredede arealer ved Rakenhøj. Denne lokalplans område udgør kun en lille del af lokalplan 07.7's.

De ønskede ændringer af lokalplan 07.7 kan gennemføres ved byrådets endelige vedtagelse af en ny lokalplan, der ophæver lokalplan 07.7 inden for denne lokalplans område.

De vigtigste ændringer er illustreret på tegningerne på næste side. Grænsen mellem det offentlige grønne område og boligområdet flyttes til det eksisterende poppelhegn. Herved udvides boligområdet på bekostning af det offentlige grønne område. Herudover åbner lokalplanen mulighed for, at der fra matr. nr. 5 s kan udstykkes én enkelt parcel. Al fremtidig bebyggelse skal opføres inden for 2 bygge-

felter, der er placeret fjernest muligt fra det offentlige grønne område og på den lavestliggende del af grunden. Vejadgangen til en eventuel ny parcel skal anlægges som et mindst 4 m bredt koteletben langs lokalplanens nordskel.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaring af eksisterende større beplantning og retningslinier for den fremtidige beplantning. Bestemmelserne skal sikre, at landskabet kan bevares i sit nuværende udseende.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN 1982-92.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Da kommuneplanens områdeinddeling var den samme som lokalplan 07.7's, skulle kommuneplanen ændres, før lokalplanen kunne vedtages endeligt.

Byrådet fremlagde derfor et forslag til ændring af kommuneplanens områdeinddeling inden for lokalplanforslagets område. Forslaget var fremlagt i 4 måneder; fra den 17. august til den 17. december 1983.

Byrådet vedtog ændringen af kommuneplanen den 17. januar 1984.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

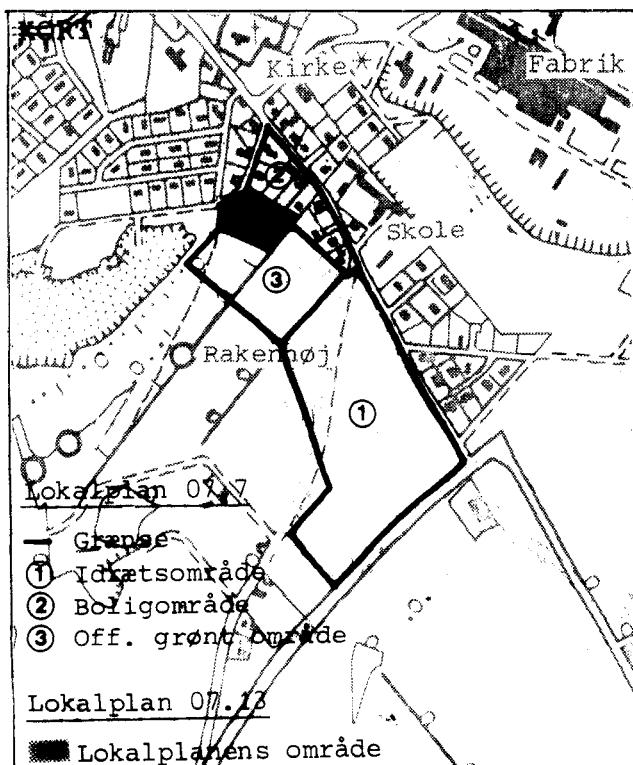
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller ændre anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser..

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fastsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m. v., der er indeholdt i planen.

### Dispensationer.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, forudsat at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

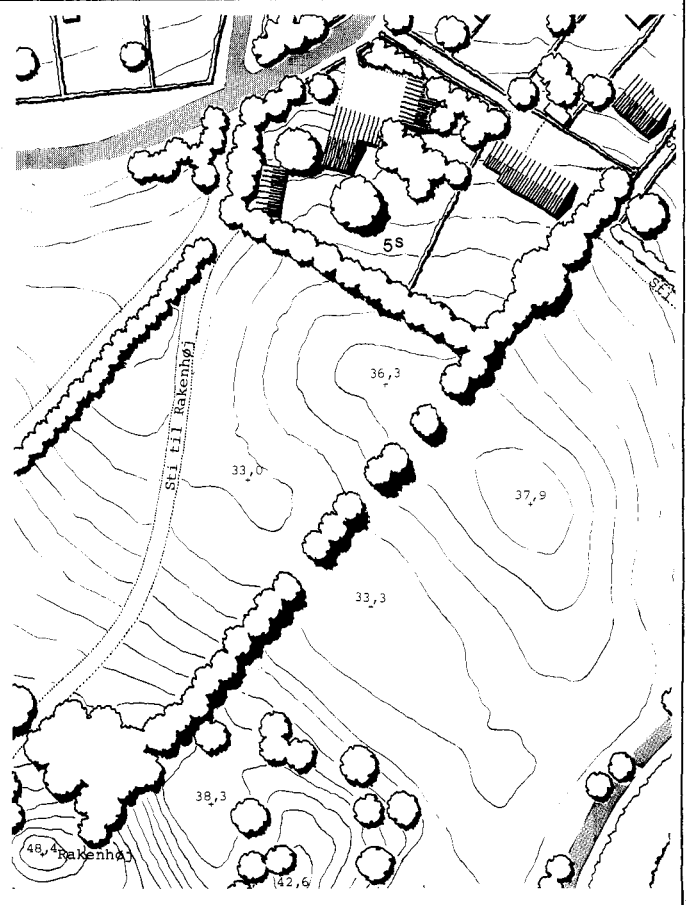


### LOKALPLAN 07.13

Det offentlige grønne område reduceres i forhold til lokalplan 07.7.

Det eksisterende landskabsbillede bevarer; herunder det høje poppelhegn mod boligområdet.

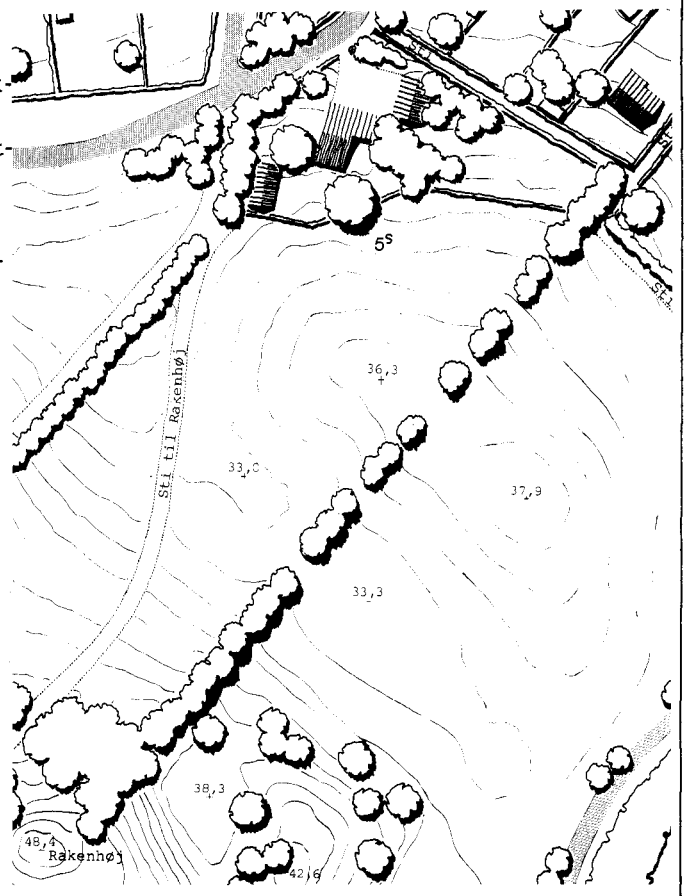
Boligområdet udvides, og der skabes mulighed for udstykning af 1 grund mere. Eventuel ny bebyggelse skal opføres i områdets nordligste del.



### LOKALPLAN 07.7

Landskabets topografi fremhæves. Det bakke landskab bliver synligt ved udtynning og fældning af eksisterende beplantning.

Det lukkede landskab omkring stien til Rakenhøj åbnes mod boligområdet, idrætsområdet og det åbne land.



I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 som ændret ved lov nr. 259 af 8. juni 1979 og lov nr. 301 af 9. juni 1982) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål.

- 1.1 Det er lokalplanens formål,  
at ændre en del af områdets anvendelse fra offentligt grønt område til boligformål,  
at give mulighed for, at der kan frastykkes én parcel fra ejendommen,  
at sikre at ny bebyggelse etableres under hensyn til områdets landskabelige kvaliteter.

## § 2 Lokalplanens område og zoneforhold.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter en del af matr. nr. 5 s Ølsted by, Ølsted samt alle parceller der udstykkes herfra efter den 1. august 1982.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

## § 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun opføres som åben, lav bebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan 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 at 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.

## § 4 Udstykning.

- 4.1 Området kan udstykkes i 2 ejendomme. Yderligere udstykning må ikke finde sted. Hver ejendom skal udstykkes med et grundareal på mindst 1000 m<sup>2</sup>.

## § 5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 Ved frastykning af en parcel fra matr. nr. 5 s skal vejadgangen ske langs lokalplanens nordskel, ad et mindst 4 m bredt koteletben, hvis kørebane skal være mindst 2,5 m.

## § 6 Spor og ledningsanlæg.

- 6.1 Forsyningsledninger må ikke fremføres som luftledninger.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over et af byrådet fastlagt niveauplan.
- 7.3 Bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag 1 viste byggefelt.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ejendommens ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads eller have.
- 9.2 Parkering af campingvogne, lastvogne, både o.lign. samt oplagring af materialer må ikke finde sted uden for bygninger eller uden for dertil indrettede hegnede gårdsarealer.
- 9.3 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.

Eksisterende hække mod offentlig vej- og stiarealer samt træer over 6,0 m's højde må ikke fældes eller beskæres væsentligt uden byrådets tilladelse.

Den på kortbilaget viste randbeplantning skal henligge uforstyret og vedligeholdes af ejeren. Beplantning der går ud, skal erstattes af ny efter byrådets nærmere anvisning.


- 9.4 Terrænreguleringer på mere end  $\pm 0,5$  m må kun foretages med byrådets tilladelse.

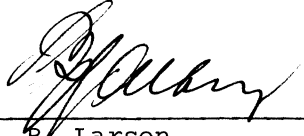
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.\*
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før den på kortbilaget viste randbeplantning er etableret i sin fulde udstrækning. Supplerende træbeplantning foretages efter byrådets nærmere anvisning.

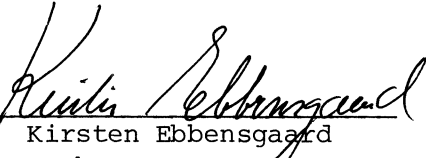
Vedtagelsespåtegning.


Således vedtaget som forslag af Frederiksværk byråd den 9. august 1983.

  
Kirsten Ebbensgaard  
borgmester

  
B. Larsen  
kommunaldirektør

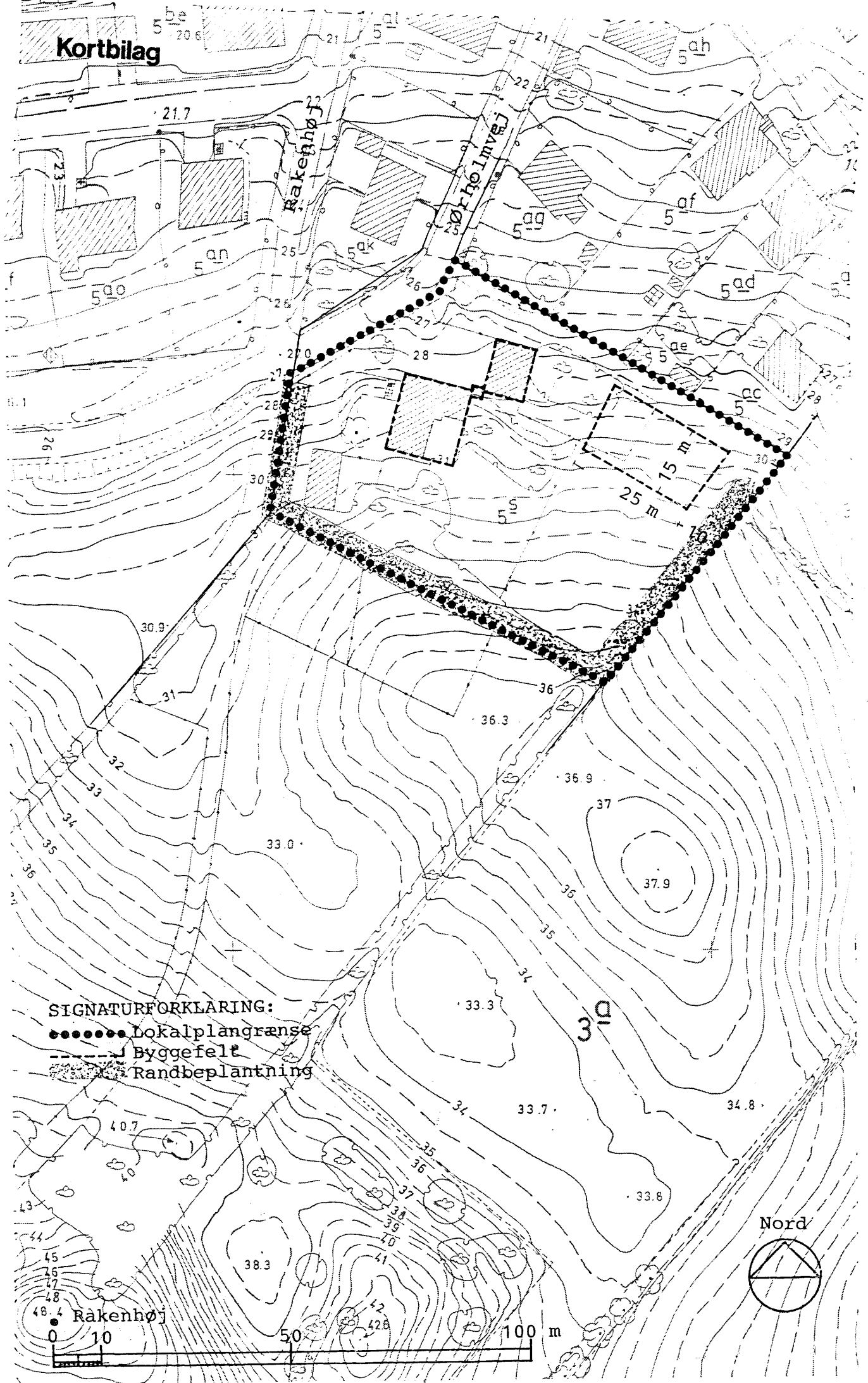
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner har Frederiksværk byråd vedtaget lokalplanen endeligt den 17. januar 1984.

  
Kirsten Ebbensgaard  
borgmester

  
B. Larsen  
kommunaldirektør

\*Fodnote: Indtil der i området er etableret et kollektivt varmforsyningsanlæg, kan byrådet give tilladelse til, at ny bebyggelse ibrugtages uden at bebyggelsen tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg. Tilladelsen gives indtil et sådant anlæg er etableret, og tilladelsen kan betinges af, at opvarmningsformen indtil dette tidspunkt bliver en af byrådet fastsat.

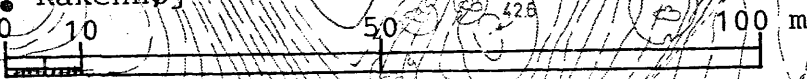
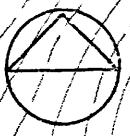
Kortbilag



SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- - - - - Byggefelt
- ▨▨▨▨▨ Randbeplantning

Nord





# Illustrationsplan

