

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 07.22

for et boligområde ved Guldstjernevej i Ølsted

**December 2000**



Frederiksværk  
Kommune

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 170 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 side 4

Lokalplanens forhold til anden planlægning side 4

Lokalplanens forhold til anden lovgivning side 5

Lokalplanens retsvirkninger side 5

### **Bestemmelser**

§ 1 Lokalplanens formål side 7

§ 2 Lokalplanens område side 7

§ 3 Områdets anvendelse side 7

§ 4 Udstykning side 7

§ 5 Vej- og stiforhold side 7

§ 6 Ledningsforhold side 7

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed side 8

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden side 8

§ 9 Ubebyggede arealer side 8

§ 10 Grundejerforening side 9

§ 11 Tilsyn og dispensation side 9

### **Vedtagelsespåtegning**

Vedtagelsespåtegning side 10

### **Bilag**

Kortbilag 1 Udstykningsplan side 11

Kortbilag 2 Vej- og parkeringsforhold og byggefelter side 13

Kortbilag 3 Stiforhold og placering af bebyggelse side 15

## 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

Midt i Ølsted ligger et større areal, der i sin tid har været gartneri. I de seneste år har der dog ikke været drevet gartneri, og drivhusene er stille og roligt forfaldet.

En del af arealet er blevet opkøbt af et selskab, der ønsker at opføre et byggeri med ca. 11 boliger på arealet.

Byggeriet omfatter så mange boliger, at det er nødvendigt med en lokalplan for projektet.

## Lokalplanens formål

Formålet er at muliggøre opførelse af ca. 11 boliger med tilhørende parkeringsanlæg og udenomsfaciliteter.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Regionplan 1997

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### 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:

#### 7.7 Ølsted syd

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til kvarterets daglige forsyning,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog tillades indtil 40, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

### Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes vandforsyningsplan og spildevandsplan.

### Fællesantenneanlæg

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

### **Naturgas**

Der er naturgastilslutningsmulighed i dele af Ølsted. Der er ikke tilslutningspligt til naturgassen, men i de områder hvor der er tilslutningsmulighed, må der ikke etableres elvarme.

### **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 butiksf forholdene. 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.

### **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 tilla-

de 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 med planen.

## Bestemmelser

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

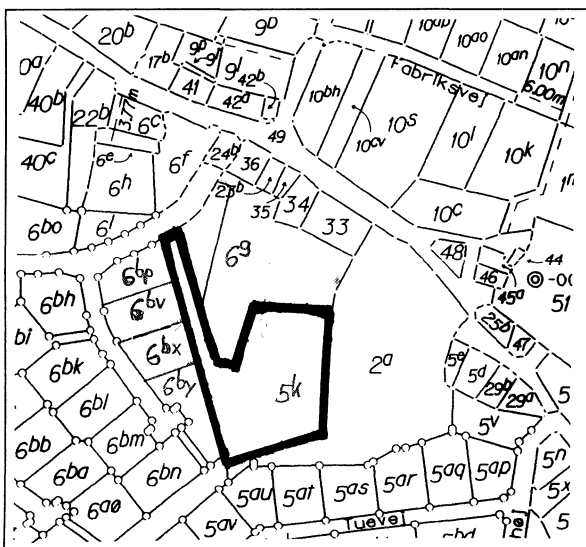
### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at opstille regler for opførelse af ca. 11 boliger som tæt lav bebyggelse med tilhørende parkeringsanlæg og udenomsfaciliteter.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter en del af matrikelnummer 5k af Ølsted By  
Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål – tæt lav bebyggelse – med mulighed for fællesaktiviteter (fælleshus og fælles grønt areal med legeplads) og liberale erhverv.

### § 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der kan udstykkes en selvstændig ejendom pr. bolig som vist på vejledende udstykningsplan på kortbilag 1. Mindstegrundstørrelsen er 170 m<sup>2</sup>.

- 4.2 Vejareal skal udlægges på stammatriklen som vist på kortbilag 1. Parkeringsareal må ikke være en del af vejarealet.

### § 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang skal ske til Guldstjernevej som angivet på kortbilag 2.

- 5.2 Vejforbindelsen skal udlægges i en bredde af mindst 9 meter, hvoraf 5 meter skal anlægges med fast belægning såsom asfalt, kørebanepliser eller lignende.

I rabatten til vejen skal der anlægges en sti med fast belægning i en bredde af mindst 1,5 meter.

Vejforløbet er vist på kortbilag 2.

- 5.3 Der skal anlægges 17 parkeringspladser – svarende til mindst 1½ plads pr. bolig – som vist på kortbilag 2.

- 5.4 Stier skal forbinde parkeringsplads og de enkelte boliger som det i princippet er vist på kortbilag 3.

Stier, der også skal fungere som brandvej, skal udlægges i mindst 5 meters bredde som det er vist på kortbilag 2.

- 5.5 Der skal udarbejdes et detailprojekt for vejen. Detailprojektet skal godkendes af Frederiksværk Kommune.

- 5.6 Ingen af de til lokalplanområdet grænsende ejendomme må etablere vejadgang til vejarealerne i lokalplanområdet. De har dermed heller ikke nogen form for vedligeholdelsespligt – herunder

snerydningspligt.

**§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

**§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

7.1 Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter. Undtaget herfra er carporte, der kan placeres på parkeringspladsen og to fællesskure, der kan placeres som vist på kortbilag 2.

7.2 Eventuelle carporte må kun placeres på op til 10 parkeringspladser, som vist på kortbilag 2.

7.3 Boligernes placering og udformning skal i princippet følge det på kortbilag 3 viste bebyggelsesforslag, idet mindre afvigelser indenfor byggefelterne kan accepteres.

**§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet under et må ikke overstige 40.

8.2 Bebyggelsen må ikke være højere end en etage uden udnyttet tagetage.

Øvrige bestemmelser.

8.3 Taghældningen i forhold til vandret skal på beboelsesbygninger være mellem 25 og 40 grader. Tage på beboelsesbygninger skal udføres som saddeltage.

8.4 Tagbelægningen skal fremstå som tagsten af tegl eller beton. Tage skal fremstå i ikke afstikkende nuancer af farverne rød, brun eller sort.

8.5 Bebyggelsens facader skal fremstå som blank mur, vandskuret eller på lignende måde behandlet mur. Facaderne skal fremstå i ikke afstikkende nuancer af rød, gul eller jordfarver.

8.6 Mindre tag- og facadepartier må fremstå i andre materialer og farver, så længe de harmonerer med omgivelserne.

8.7 Udhuse, carporte og andre småbygninger kan opføres i andre materialer og farver, så længe de harmonerer med omgivelserne.

8.8 Parabolantenner med en diameter over 1 meter må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af et enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

8.9 Skiltning og reklamering må ikke finde sted på bygningerne. Undtaget er diskrete henvisningsskilte og husnumre. Der skal søges om al form for skiltning.

**§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.

9.2 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted på ejendommene. Undtaget er et eventuelt oversigtsskilt ved parkeringspladsen. Der skal søges om al skiltning.

9.3 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.

- 9.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.5 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 9.6 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.
- 9.7 Hegning må kun ske med levende hegn. Der må opstilles et op til 1 meter højt trådhegn til støtte for et nyplantet hegn. Trådhegnet skal enten fjernes efter to år eller blive omvokset helt af det levende hegn.
- 9.8 Der skal etableres et levende hegn langs lokalplanområdets vestskel – langs adgangsvejen og helt ned til det sydvestlige hjørne.  
Hegnet skal holdes pænt klippet og i en højde på 1,8 meter.  
Hegnet skal bestå den samme type vækst i hele hegnets længde – som for eksempel bøg.
- 9.9 Mindre afskærmende faste hegn omkring terrasser o.l. kan etableres i de enkelte boligters haver.  
Faste hegn skal holdes i de samme farver som i øvrigt dominerer træværket i bebyggelsen.
- 9.10 Belysning på veje og stier skal udføres som parkbelysning og i en stil, der passer til omgivelserne.

## § 10 Grundejerforening

Planloven § 15, stk. 2, nr. 13.

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for området. Foreningen skal omfatte alle nuværende og fremtidige ejendomme i området.  
Foreningen skal oprettes fra bebyggelsens ibrugtagning.
- 10.2 Foreningen skal stå for drift og vedligeholdelse af adgangsvejene og fællesarealer – herunder eventuelle fællesanlæg og fællesbygninger. Dette inkluderer også al snerydning af vej, fortorv og stier i området.  
Foreningen skal endvidere afholde alle udgifter hertil.  
Foreningen kan derudover indføre bestemmelser for forhold, der ikke er omfattet af denne lokalplan eller anden lovgivning.  
Foreningen må ikke indføre bestemmelser, der er i strid med bestemmelserne og ånden i denne lokalplan.

## § 11 Tilsyn og dispensation.

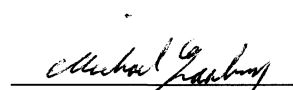
- 11.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 11.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 11.3 Videregående afvigelser end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

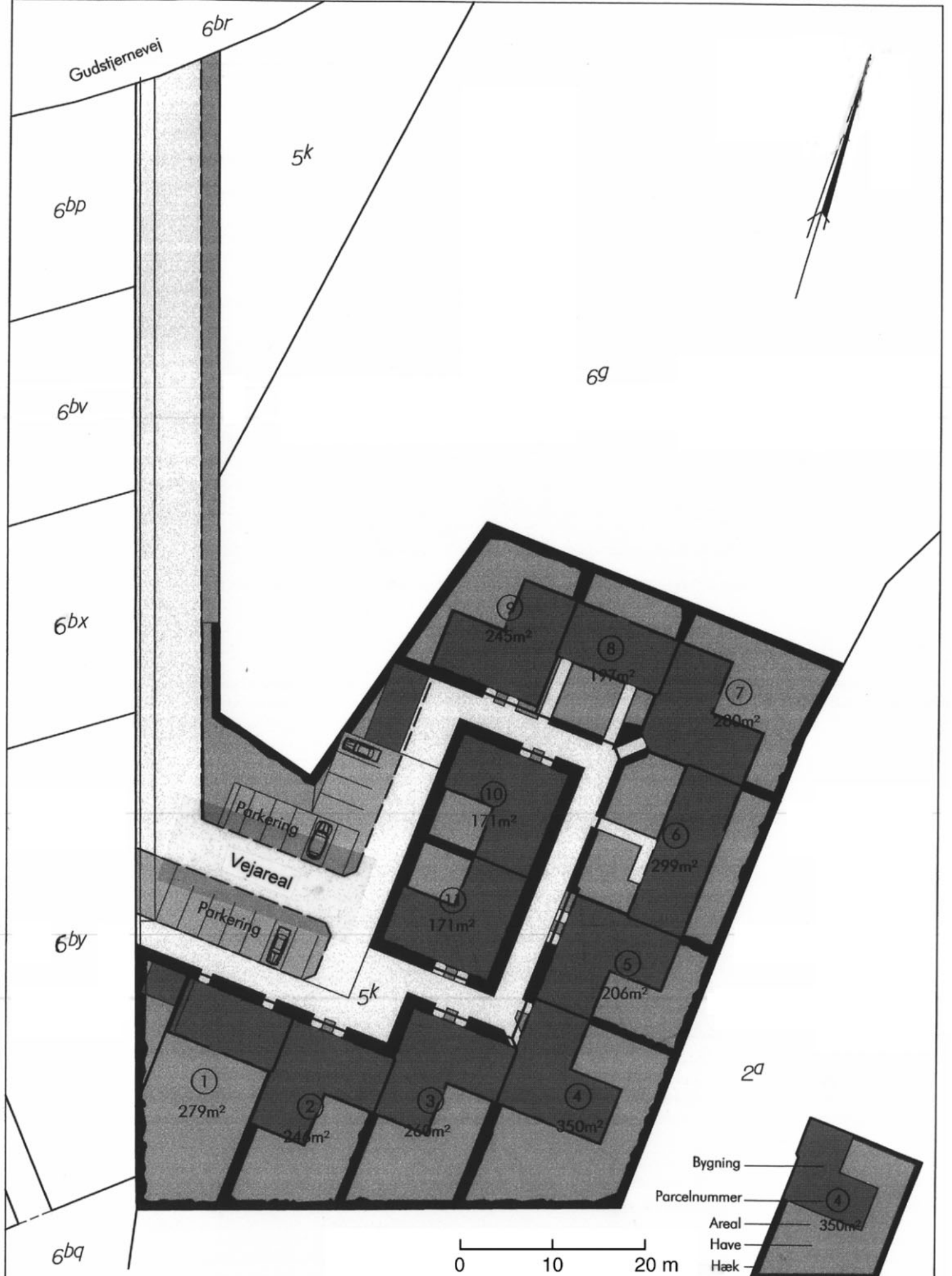
### **Vedtagelsespåtegning.**

Denne lokalplan er vedtaget sin forslag af Frederiksværk Byråd den 8. august 2000. Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 16. august til 11. oktober 2000.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 07.22 af Frederiksværk Byråd den 12. december 2000.

  
\_\_\_\_\_  
Helge Eriis  
borgmester

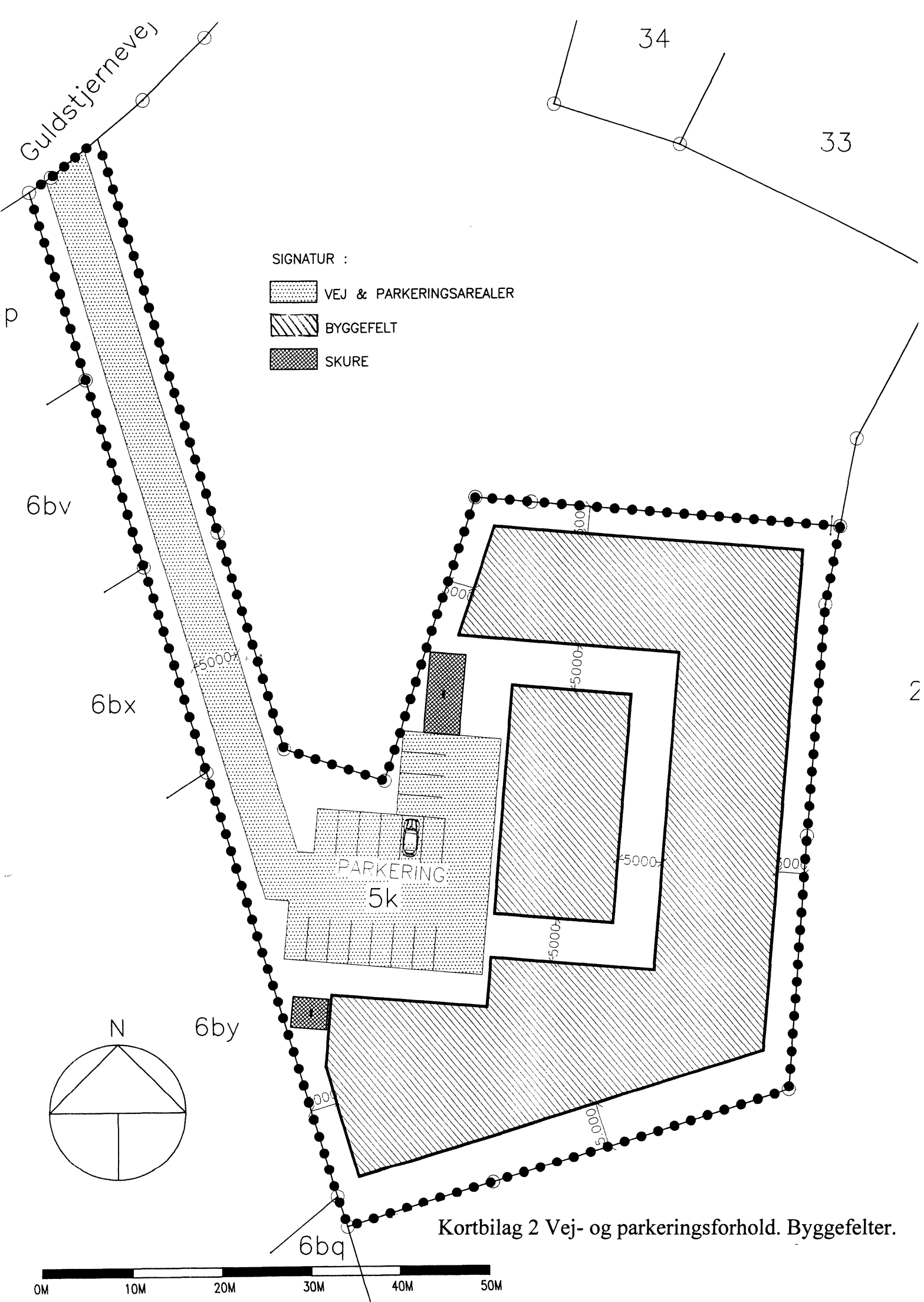
  
\_\_\_\_\_  
Michael Graat  
kommunaldirektør



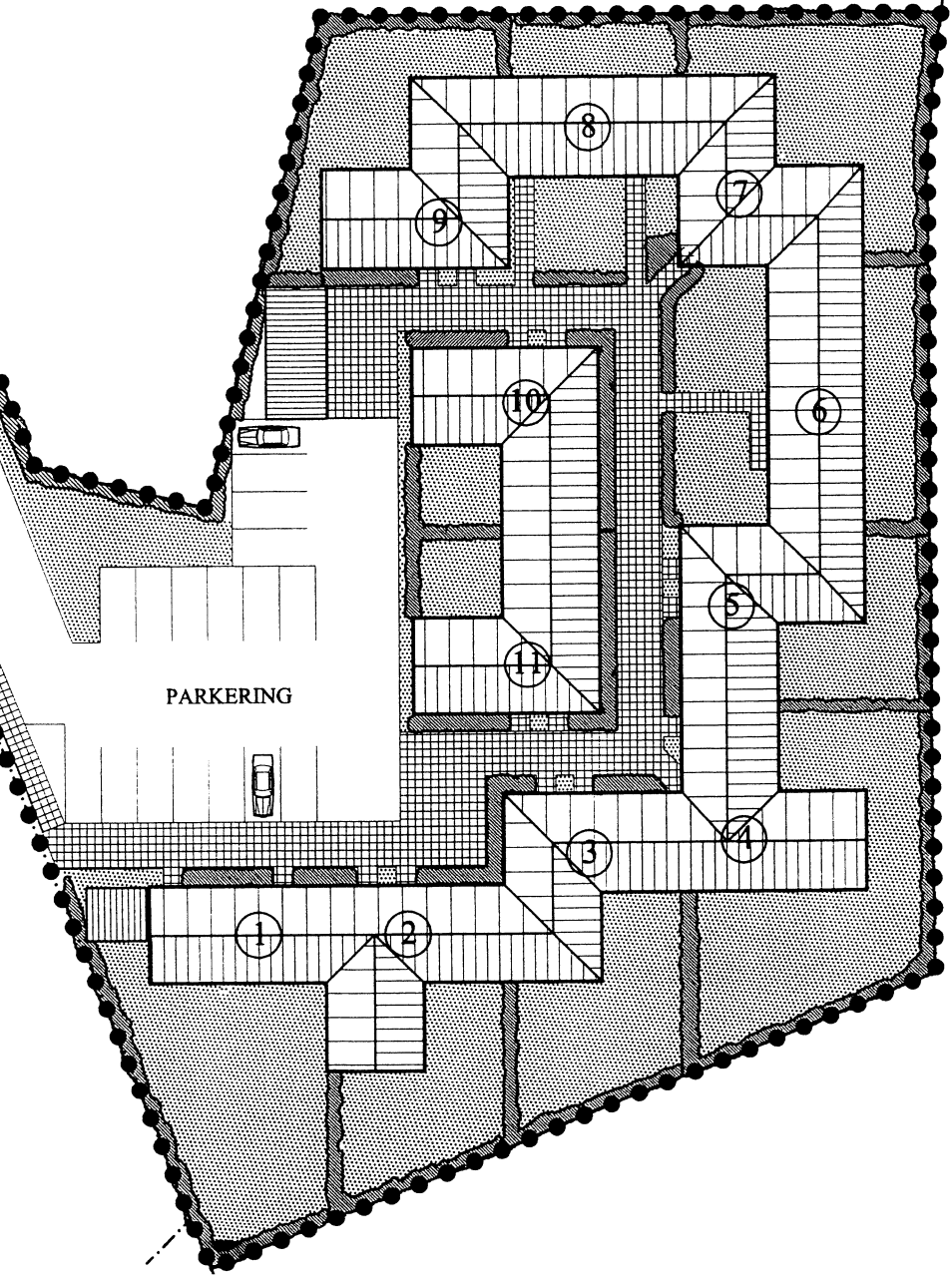
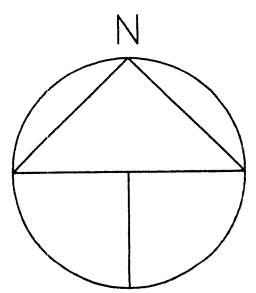
**TIVILUM LANDINSPEKTØRFIRMA**  
 HUGINSVEJ 6C - 3400 HILLERØD ● TLF: 48 25 11 00  
 KØBENHAVN ○ TLF: 33 13 53 08

**Kortbilag 1 Vejledende udstykningsplan.**

Jr.nr. K2737



Guldstjernevej



Kortbilag 3 Stiforhold. Principper for placering af boligbebyggelse.