

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 07.14

for et boligområde ved Kildemosegård

Oktober 1985



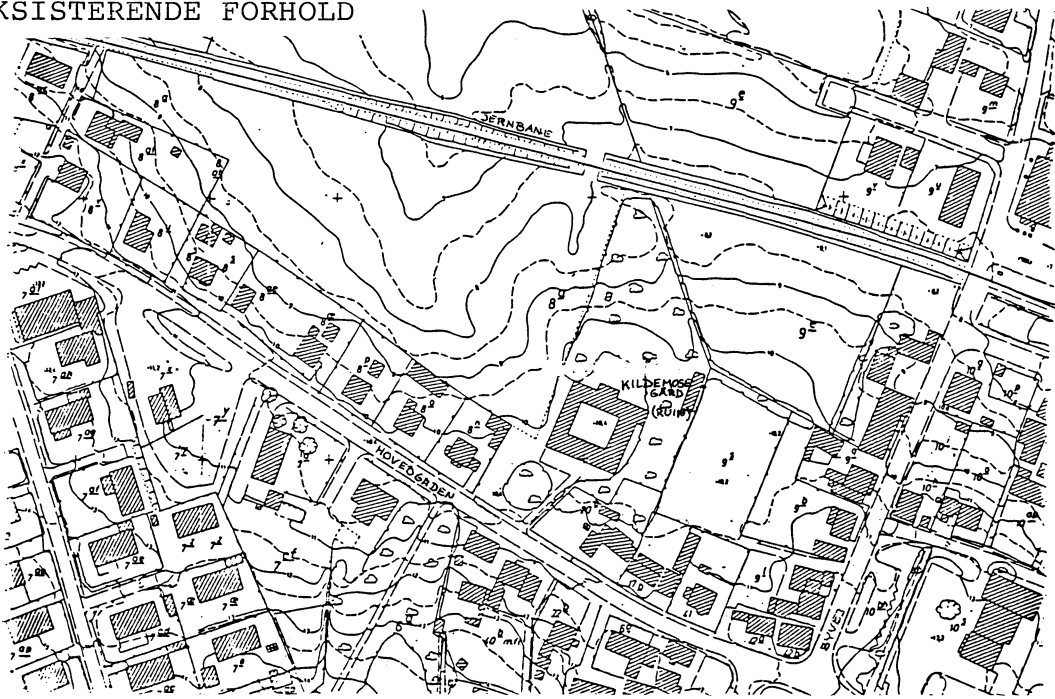
Frederiksværk
Kommune

LOKALPLAN 07.14 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KILDEMOSEGÅRD

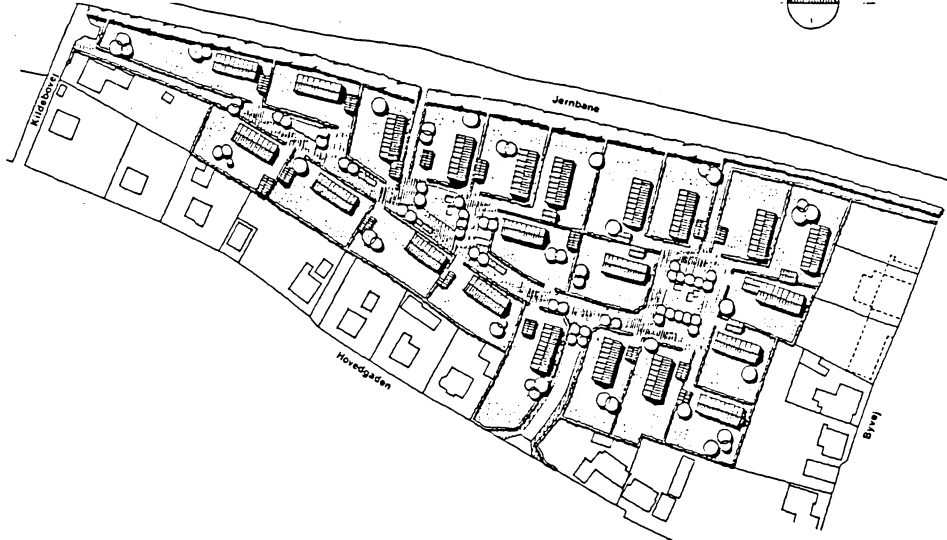
INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	1
LOKALPLAN	4
§ 1 Lokalplanens formål	4
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	4
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykning	5
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
§ 6 Tekniske anlæg	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	8
§ 11 Ophævelse af tidligere lokalplan	9
Vedtagelsespåtegning	9
Kortbilag 1, 2 og 3	

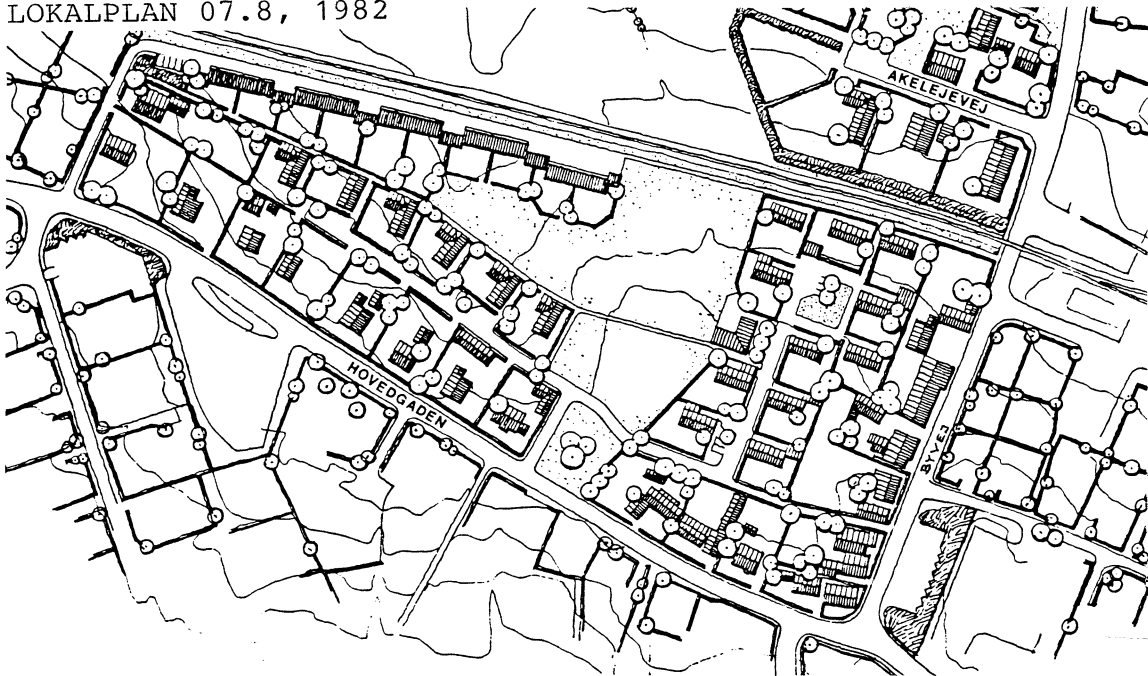
EKSISTERENDE FORHOLD



FORSLAG TIL LOKALPLAN, 1979



LOKALPLAN 07.8, 1982



REDEGØRELSE

På den del af Kildemosegårds jorder, der er beliggende mellem Kildebovej, Hovedgaden, Byvej og jernbanen i Ølsted, ønsker byrådet at skabe mulighed for, at der kan opføres 63 almennyttige andelsboliger og 4 ungdomsboliger.

Tidligere planlægning for området.

Allerede i 1979 offentliggjorde byrådet et forslag til lokalplan for området ved Kildemosegård (se kortet side 1). Forslaget indeholdt 25 parcelhusgrunde. Forslaget blev aldrig vedtaget.

I stedet vedtog byrådet i 1982 en lokalplan (07.8), der omfattede både Duedyssegårds og Kildemosegårds jorder. Ifølge denne lokalplan skulle der ved Kildemosegård opføres 10 rækkehuse og 17 parcelhuse på små grunde. Desuden skulle der være et større grønt område til fælles benyttelse for bebyggelsen.

Det er denne del af lokalplan 07.8, byrådet nu ønsker at ændre for at give mulighed for at opføre 63 almennyttige andelsboliger og 4 ungdomsboliger. For at dette kan lade sig gøre, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området ved Kildemosegård. Den del af lokalplan 07.8, der omfatter Duedyssegård, ændres således ikke ved nærværende lokalplan.

Kommuneplanens bestemmelser.

I kommuneplanen er de overordnede planlægningsmæssige retningslinier fastlagt for udviklingen frem til år 1992. Når der udarbejdes en lokalplan for et område i kommunen, skal den være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for det pågældende område.

Lokalplanens område er beliggende både i kommuneplanens delområde 7.3 og delområde 7.7. Bestemmelserne for disse delområder er gengivet nederst på siden. Nærværende lokal-

7.3 Kildemosegård og Duedyssegård

En lokalplan, der træffer bestemmelser 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 samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- 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 45, forudsat at bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, undtagelsesvis 2 etager,
- d. at ny bebyggelse eller anlæg harmonerer med landskabet og den omkringliggende bebyggelse,
- e. at der som grundlag for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for området,
- f. at det på rammekortet med skravering viste areal overføres til byzone.

7.7 Ølsted by

En lokalplan, der træffer bestemmelser 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 samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom eller for en samlet bebyggelse under ét ikke overstiger 25. Ved opførelse af en samlet bebyggelse kan bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom tillades indtil 40,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage,
- d. at den ældre del af områdets karakteristiske bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi bevares,
- e. at ny bebyggelse og nye anlæg i den ældre del af området får en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.
- f. at det på rammekortet med skravering viste areal overføres til byzone.

plan er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplanens område og indhold.

Lokalplanen omfatter området mellem Kildebovej, Hovedgaden, Byvej og jernbanen, d.v.s. en central del af Ølsted by.

Langs Kildebovej og den vestlige del af Hovedgaden ligger en række parcelhuse, og langs den østlige del af Hovedgaden og Byvej findes boliger, butikker og mindre virksomheder. Lokalplanen fastholder det eksisterende område og indeholder kun få regulerende bestemmelser for den del.

For det nye boligområde op mod jernbanen indeholder lokalplan en række detaljerede bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning. Området mellem bygningstomten efter Kildemosegård og banen skal friholdes for bebyggelse og tjene som fællesareal for de nye boliger.

Trafikforhold.

Hele det nye område skal vejbetjenes fra Hovedgaden. En del af parcelhusene langs Hovedgaden vil kunne få tilkørselsmulighed fra det nye interne vejssystem.

Langs banen på strækningen mellem Kildebovej og Byvej etableres en offentlig sti som en del af det samlede stisystem i Ølsted.

Ophævelse af lokalplan.

Lokalplanen ophæver den tidligere omtalte lokalplan 07.8 inden for lokalplanområdet.

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 fortsætte 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.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984, som ændret ved lov nr. 190 af 15. maj 1985 og lov nr. 257 af 6. juni 1985) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Det er lokalplanens formål

at fastlægge retningslinier for områdets anvendelse til boligformål og mindre erhverv,

at fastlægge placering og dimensionering af veje, stier og parkeringspladser,

at sikre, at bygningstomten efter Kildemosegård friholdes for bebyggelse.

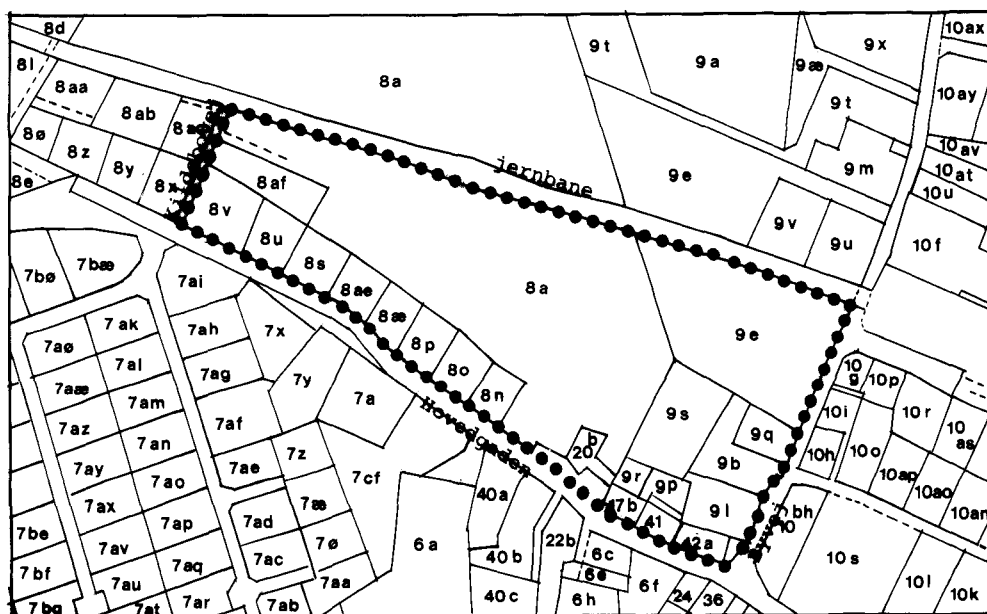
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter matr. nr. 8 n, 8 o, 8 p, 8 s, 8 u, 8 v, 8 æ, 8 ae, 8 af, 9 b, 9 i, 9 l, 9 p, 9 q, 9 r, 9 s, 17 b, 20 b, 41, 42 a og 42 b samt en del af matr. nr. 8 a og 9 e ølsted samt alle parceller, der udstykkes herfra efter den 1. oktober 1985.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B og C som angivet på kortbilag 1.

MATRIKELKORT



§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Område A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt, lav bebyggelse.
- 3.2 Område B må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres én bolig til én familie.
- 3.3 Inden for områderne A og B kan byrådet tillade, at der fra boligerne drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af, at
- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at boligens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og at
 - virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.4 Område C må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig til én familie samt bebyggelse til erhverv som mindre værksteds- og lagervirksomhed og detailhandel. Der må kun udøves virksomhed, som ikke, eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af støj, røg, støv og lugt, eller som på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
- 3.5 Herudover må de til områdernes forsyning nødvendige transformerstationer opføres inden for lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Inden for område A må udstykning kun finde sted efter byrådets særlige godkendelse.
- 4.2 Inden for område B og C må ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Ny vej A-B udlægges i en bredde af 7 m og befæstes i en bredde af 6 m som i princippet vist på kortbilag 2. Ved punkt A udføres en overkørsel mod hovedgaden.
- 5.2 Ny vej C-B-D udlægges i en bredde af 6 m og befæstes i en bredde af 5 m som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.3 Ny hovedsti a-b udlægges i en bredde af 3,5 m og anlægges med fast belægning i en bredde af 2,5 m som i princippet vist på kortbilag 2.

- 5.4 Ny sti c-d anlægges som brandvej og befæstes med græsarmeringssten (akseltryk ca. 12 t) i en bredde af 2,5 m og med en placering som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.5 Ny sti e-f anlægges med fast belægning i en bredde af 1,5 m som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.6 Øvrige interne stier inden for område A anlægges i en minimum bredde af 1,3 m og placeres som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.7 Inden for område A anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig (ungdomsboliger ikke medregnet) med en placering som i princippet vist på kortbilag 2.

Der udlægges yderligere areal til 1/2 parkeringsplads pr. bolig (ungdomsboliger ikke medregnet). Parkeringsudlægget placeres på begge sider af vejen A-B. Parkeringsudlægget skal anlægges, når forholdene efter byrådets skøn gør det påkrævet.

- 5.8 Inden for områderne B og C udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver ejendom.
- 5.9 Efter etableringen af vejene B-C og B-D kan der fra matr. nr. 8 n, 8 o, 8 p, 8 s, 8 æ, 8 ae og 20 b etableres én udkørsel til nye veje, såfremt de eksisterende udkørsler mod Hovedgaden lukkes/nedlægges.
- 5.10 Mod hovedgaden fastlægges en byggelinie på 5 m mod vejskel.

§ 6 Tekniske anlæg.

- 6.1 Ingen ledninger inden for lokalplanområdet må fremføres som luftledninger, men skal alene fremføres som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke opsættes udvendige antenner, hverken på bygninger eller master.*
- 6.3 Inden for område A skal ny bebyggelse tilsluttes naturgasforsyningen.
- 6.4 Alternativ energi kan anvendes i henhold til de til enhver tid gældende regler fra energiministeriet.
- 6.5 Ny bebyggelse skal respektere eksisterende og fremtidige kloak- og drænledninger.
- 6.6 Inden for område A udføres belysning af veje, stier og pladser som parkarmaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 3 m.

* Fodnote: Der vil blive etableret tilslutningsmulighed til fællesantenneanlæg. Indtil tilslutning til fællesantenneanlægget kan finde sted, må opføres én midlertidig antennemast inden for området efter byrådets nærmere anvisning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Inden for område A må ny bebyggelse kun opføres med et omfang og placering som i princippet vist på kortbilag 2.

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må overstige 7,5 m målt over terræn eller niveauplan.

Bygninger opføres i 1, 1 1/2 og 2 etager i forskellige hus typer som i princippet vist på kortbilag 2.

Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 50° .

Bebyggelse på den på kortbilag 2 angivne grønning må kun omfatte et fælleshus på max 200 m² med en placering som i princippet vist på kortbilaget. Herudover må der på grønningens areal indrettes offentlige beskyttelsesrum under jordens overflade.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.

- 7.2 Inden for område B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Bygninger til boligformål må kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og evt. kælder.

Bygninger til boligformål skal udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50° .

- 7.3 Inden for område C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

Bygninger til boligformål må kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og evt. kælder. Bygninger til erhvervsformål må opføres med max. 1 1/2 etage.

Bygninger til boligformål skal udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50° . Bygninger til erhvervsformål skal udføres med en taghældning på min. 20° mod det vandrette plan.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Inden for hele lokalplanområdet må skiltning og reklamer kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

- 8.2 Inden for område A skal tage dækkes med røde, gule eller gul-flammede tegltagsten, røde, gule eller umbra gennemfarvede betontagsten.

Facader og gavle skal opføres i røde eller gule teglsten, evt. sække- eller vandskuret og malet i en af byrådet godkendt farve. Gavltrekanter kan udføres med træbeklædning, udført af lodrette savfaldne brædder i én på to.

Udhuse og andre mindre bygninger kan udføres i træ og med tagdækning af sort eller mørkegrå tagpap eller ufarvet bølgeeter-nit.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Inden for lokalplanområdet skal hegning i skel udføres som levende hegn.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.3 På Kildemosegårds bygningstomt må ikke indrettes opholds- eller legearealer eller beplantes uden byrådets særlige tilladelse, ligesom tomten ikke må sløjfes eller på anden måde ødelægges.
- 9.4 Eksisterende træer på den på kortbilag 2 angivne grønning skal søges bevaret og indpasset i det fremtidige areal.
- 9.5 Inden for område A skal hegning om haver og langs veje og pladser udføres som levende hegn af arnbøghække og/eller hvidtjørnshække. Dog kan der ved terrasser etableres et 1,80 m højt hegn af savskåret, fuldkantet træ i en længde af max. 3 m og i en afstand på min. 0,50 m fra levende hegn. På pladser og torve samt ved parkeringsanlæg plantes træer som ask, eg, kirsebær og tjørn. Beplantningen skal gennemføres efter en samlet plan, der skal godkendes af byrådet.

§10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

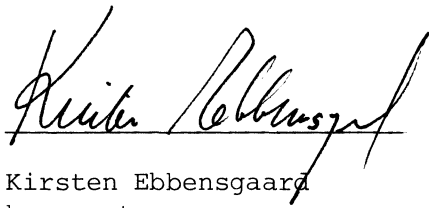
- 10.1 Inden for område A må ny bebyggelse ikke tages i brug, før
- den i § 9.5 nævnte beplantning er etableret,
 - de på kortbilag 2 med "leg" mærkede legearealer er udført,
 - de i § 5 nævnte stier, veje og parkeringsanlæg er anlagt og før,
 - den i § 6.6 nævnte belysning er opsat.

§11 Ophævelse af tidligere lokalplan.

- 11.1 Den under den 29. juni 1982 af byrådet vedtagne lokalplan 07.8 for boligområder og grønne områder ved Kildemosegård - Duedyssegård ophæves inden for nærværende lokalplans område.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk byråd den 12. november 1985.

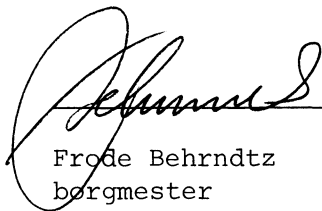


Kirsten Ebbensgaard
borgmester

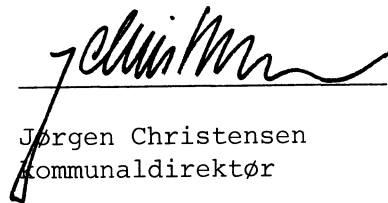


Jørgen Christensen
kommunaldirektør

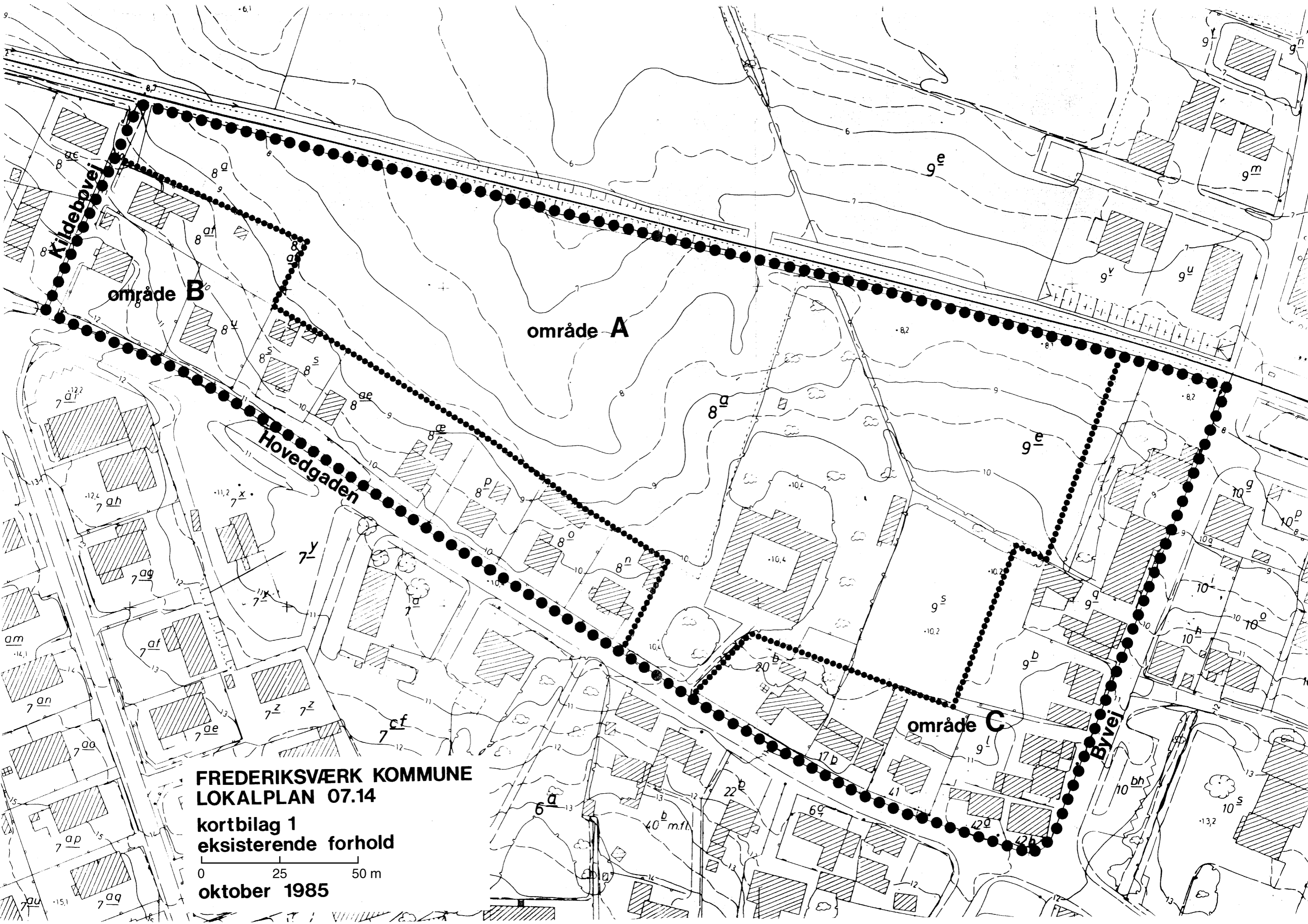
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning har Frederiksværk byråd vedtaget lokalplanen endeligt den 11. marts 1986.



Frode Behrndtz
borgmester



Jørgen Christensen
kommunaldirektør



Kildebøvej

område B

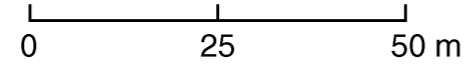
område A

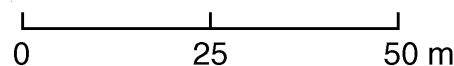
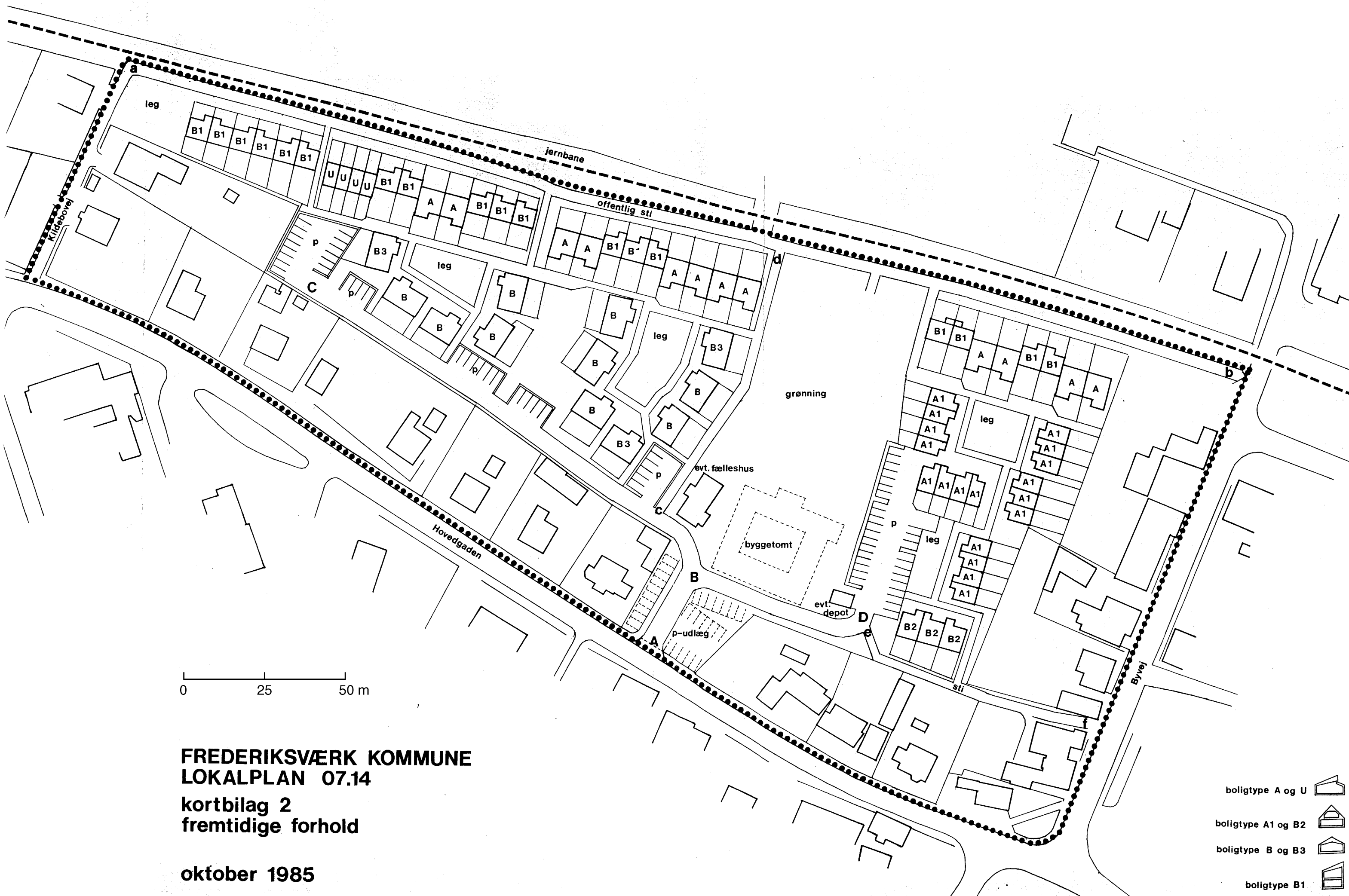
Hovedgaden

område C

Byvej

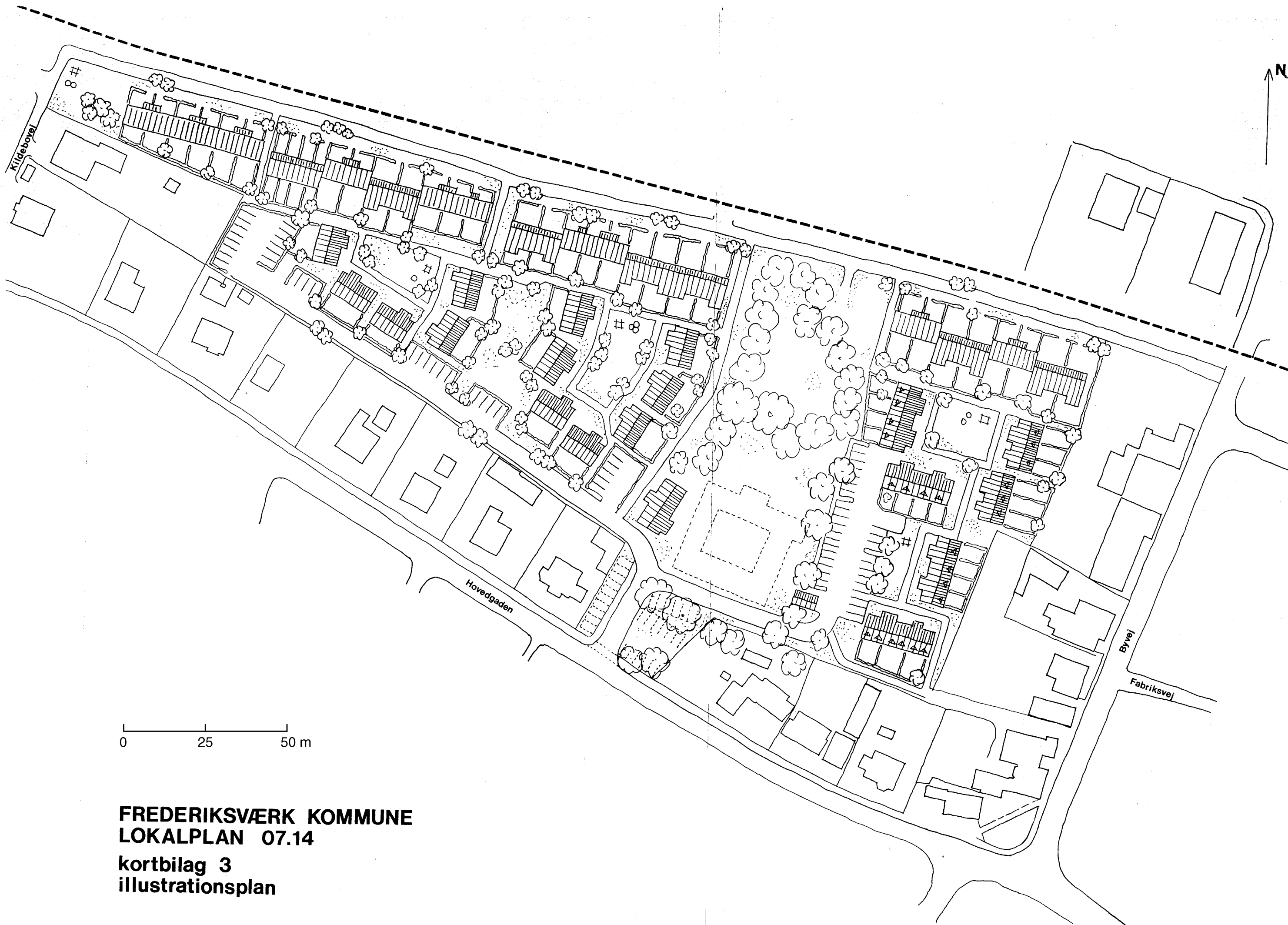
FREDERIKSVÆRK KOMMUNE
LOKALPLAN 07.14
kortbilag 1
eksisterende forhold
oktober 1985





FREDERIKSVÆRK KOMMUNE
LOKALPLAN 07.14
kortbilag 2
fremtidige forhold
oktober 1985

- boligtype A og U
- boligtype A1 og B2
- boligtype B og B3
- boligtype B1



0 25 50 m

**FREDERIKSVÆRK KOMMUNE
LOKALPLAN 07.14**

**kortbilag 3
illustrationsplan**

oktober 1985