

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 07.15

for Ølsted Brugs

Maj 1989



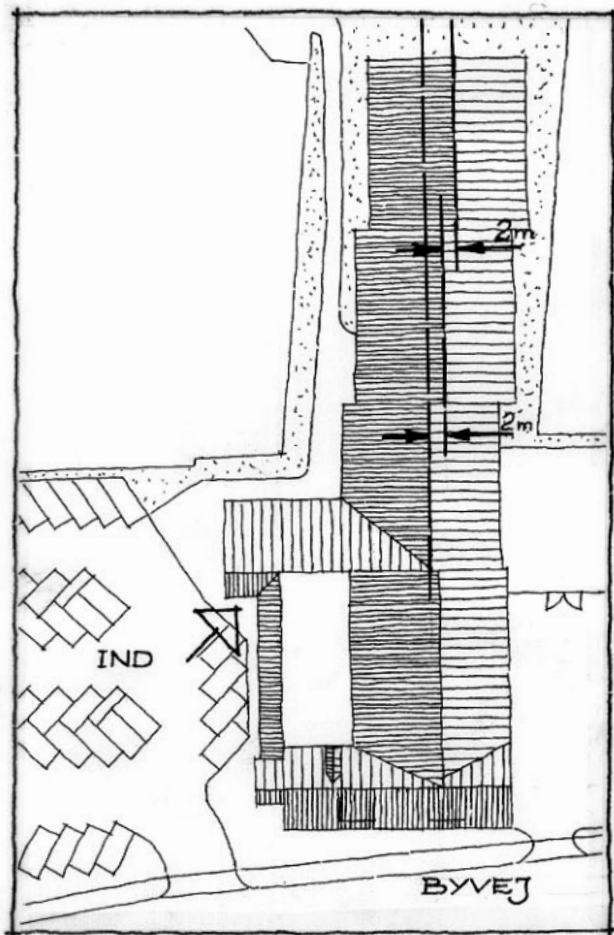
Frederiksværk
Kommune

LOKALPLAN 07.15

FOR ØLSTED BRUGS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens formål og indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	8
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Vej- og stiforhold	9
§ 5 Ejendommens størrelse og afgrænsning	9
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 7 Ubebyggede arealer	10
§ 8 Ophør af servitutter	10
Vedtagelsespåtegning	11
Bilag 1. Rammesbestemmelser	
Bilag 2. Situationsplan	
Bilag 3. Gavle og facader	
Bilag 4. Beplantningsplan	
Bilag 5. Oprejst plan	



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD.

Denne lokalplans formål er at skabe mulighed for, at Ølsted Brugs kan udvide sit areal med 1100 m² for derved igennem at forbedre dagligvarehandlen i Ølsted.

Den eksisterende tilbygning planlægges ombygget til lagerfunktioner. Den eksisterende bygning langs med Byvej planlægges ombygget til eventuel udlejning til liberalt erhverv, f.eks. et pengeinstitut.

Bagved (øst for) den eksisterende bygning og langs med jernbanen, på det areal, der i dag fungerer som P-plads, planlægges opført en ny bygning i forlængelse af den gamle bygning.

Den nye tilbygning vil blive bygget som 3 store bygningskroppe (17x18 m), forskudt ca. 2 m i forhold til hinanden og i forhold til det samlede byggeris længderetning (se tegningen).

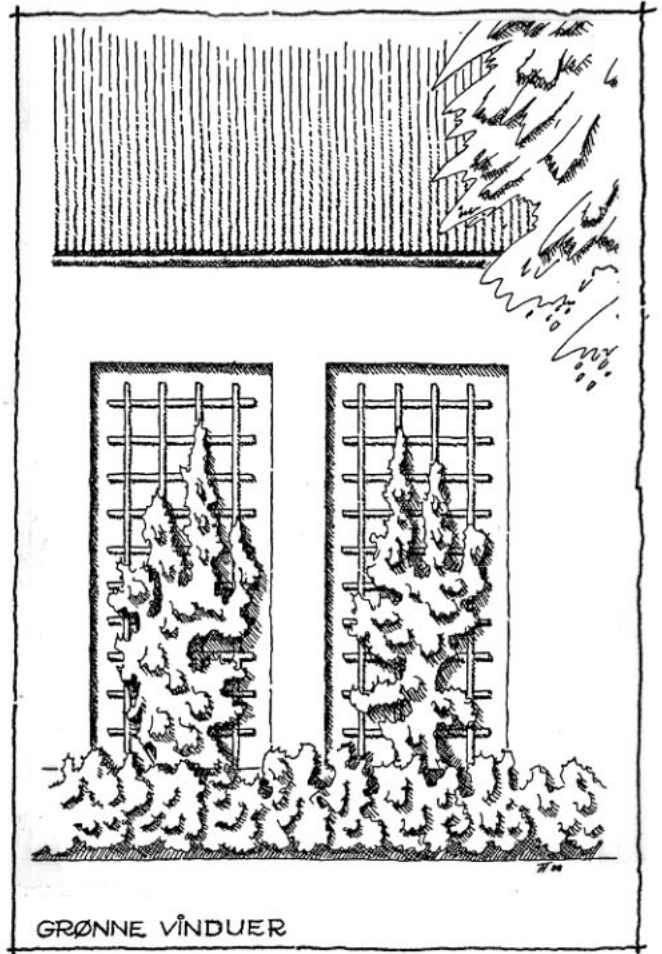
Ny indgang til Brugsen bliver fra nordsiden (modsat nuværende indgang).

Facaderne på den nye tilbygning bliver som på den eksisterende bygning, pudsede facader i lyse (hvide-grå) farver.

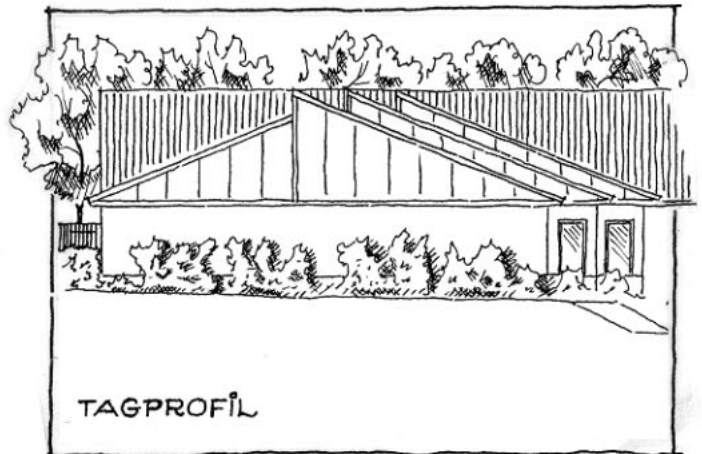
Desuden forsynes facaderne på den nye tilbygning med "grønne vinduer", vindues-store forsætninger af murværket i forhold til facadelinien (se tegningen).

I disse "fordybninger" opsættes lister på kryds (trellageværk) og der plantes klatreplanter ved fundamentet ud for hvert enkelt "grønt vindue".

Af hensyn til dagslys ved særlige arbejdsfunktioner kan der dog undtagelsesvis isættes almindelige vinduer i gavl mod sydøst og i facade mod nordøst.



Den nye tilbygning og den eksisterende flade tilbygning forsynes med asymmetriske tage med ca. 20 grader hældning, som vist på tegningen. Tagene beklædes med bølgeeternit og for at skabe et helhedsindtryk, udskiftes tegltagstenene på den eksisterende bygning langs med Byvej med bølgeeternit.



Parkeringsforhold.

De eksisterende P-pladser mellem Brugsen og jernbanen og bagved Brugsen, til brug for kundeparkering, nedlægges.





Arealet mellem Brugsen og jernbanen skal fortsat bruges som parkeringsplads, men kun for brugsens personale.

Desuden skal arealet bruges til varetilkørsel og endelig er det planen at indhegne en mindre del af arealet til brug for containergård.



Ind- og udkørsel fra og til Byvej skal ske via en 3 m bred overkørsel i arealets nordvestligste hjørne, for derigennem trafiksikkerhedsmæssigt at få overkørslen så langt væk fra jernbaneoverskæringen som vel muligt.



Der etableres ny kundeparkeringsplads nord for Brugsen (på den anden side af Brugsen i forhold til jernbanen) med plads til 75 biler.



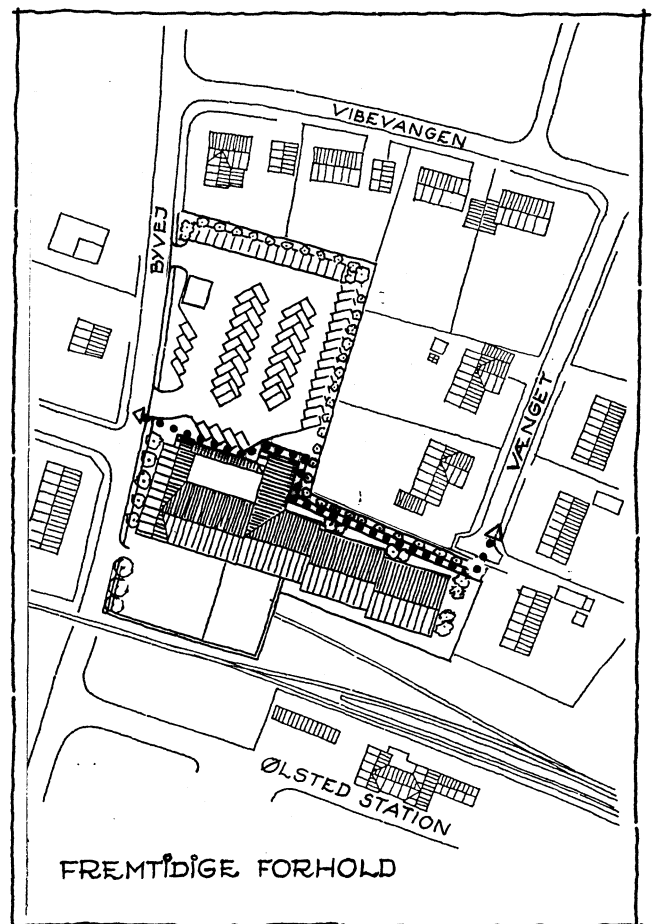
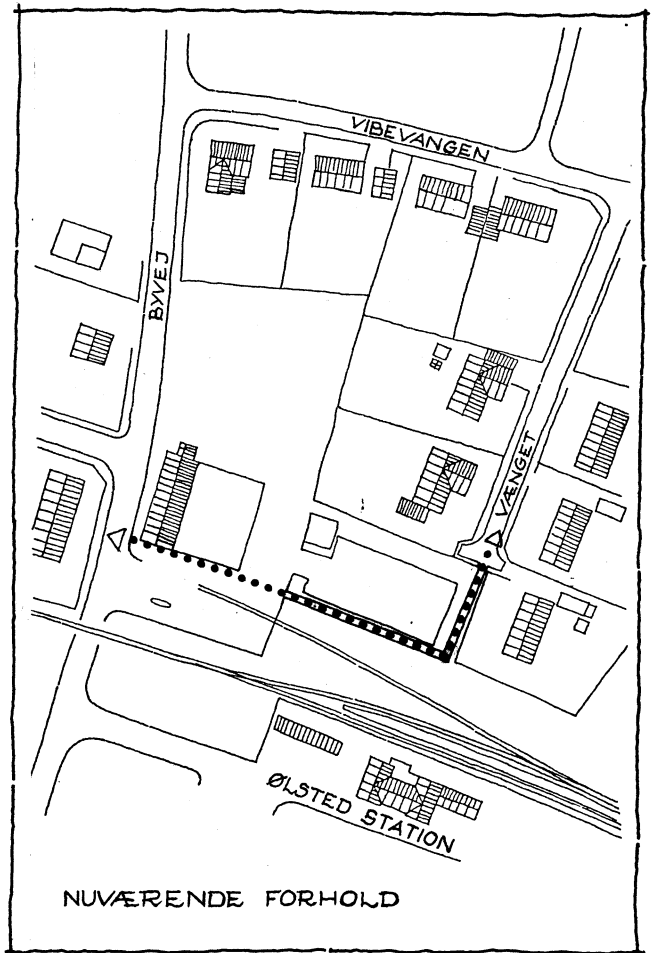
Benzinstandere.

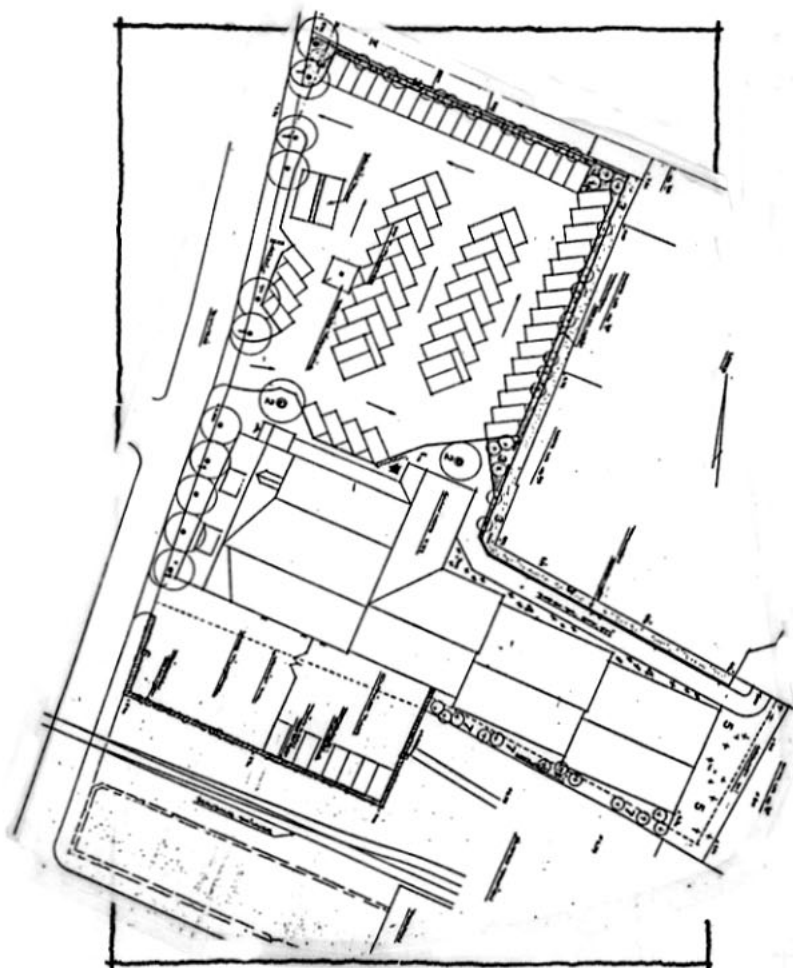
De eksisterende benzin- og dieseloliestandere bliver flyttet fra den nuværende position på P-pladsen ved jernbanen til den nye kundeparkeringsplads. I forbindelse med flytningen af benzinstanderne skal det påses, at der bliver rensset op efter eventuel forurening.

Stiforbindelser.

Der er i dag asfalteret sti fra Vænget og langs eksisterende P-plads' øst- og sydskel, langs jernbanen. Stien fortsætter i et fortov langs Brugsens sydfacade frem til Byvej. Denne sidste del af stien er ved deklaration udlagt på Brugsens areal.

Hele denne sti foreslås nedlagt til fordel for etablering af en ny sti langs den nye brugs' nordfacade, således som vist på nederste tegning.





Beplantningsforhold.

Der planlægges etableret et beplantningsbælte.

Der vil således langs den nordlige og østlige kant af den nye parkeringsplads blive plantet lave træer (hvidtjørn) i spredte grupper. Mellem hvidtjørn plantes bøgehæk.

Ud for og langs med den nye tilbygnings østvendte og sydvendte facade plantes lave træer, buske og slyngplanter.

Der plantes træer mod Byvej og endelig plantes der bøgehæk rundt om container- og personaleparkeringsplads syd for brugsen. Denne hæk må af hensyn til oversigten over jernbanen ikke blive højere end 1 m (se i øvrigt kortbilag nr. 4).



Det fremtidige gadebillede.

Det fremtidige gadebillede vil blive ændret noget i forhold til det gadebillede, der kendes i dag.

Ølsted by kan beskrives som en by bestående af enfamiliehuse.

Kun H+H Industri A/S, skolen, kirken og det nye sygehusvaskeri kan siges at markere sig i landskabet og i bybilledet med store bygninger og/eller store tagflader.

Den nye Ølsted Brugs vil med sin påtænkte udvidelse blive en markant bygning i det centrale bybillede, ca. 82 m lang og ca. 30 m på det bredeste.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN
PLANLÆGNING.

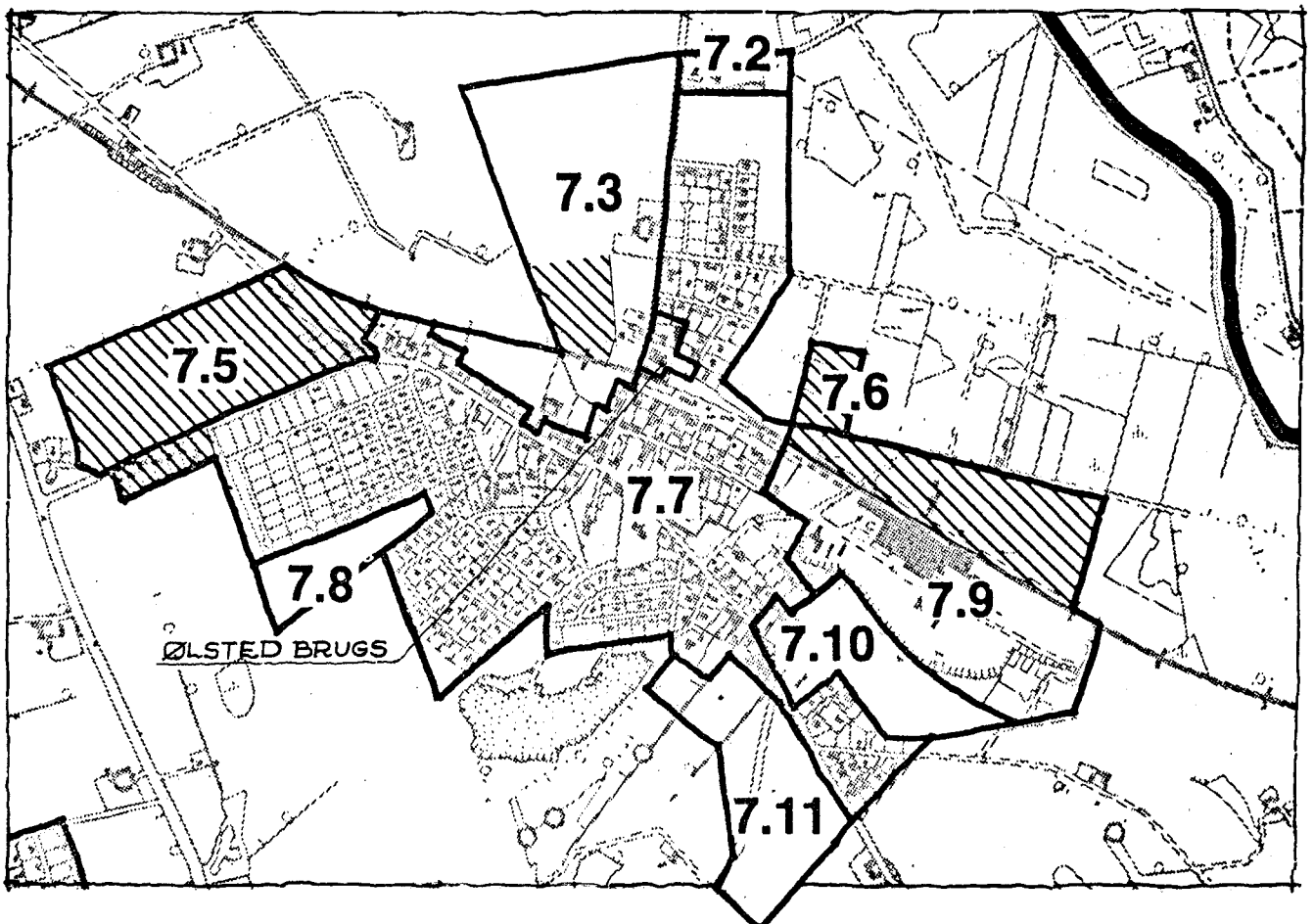
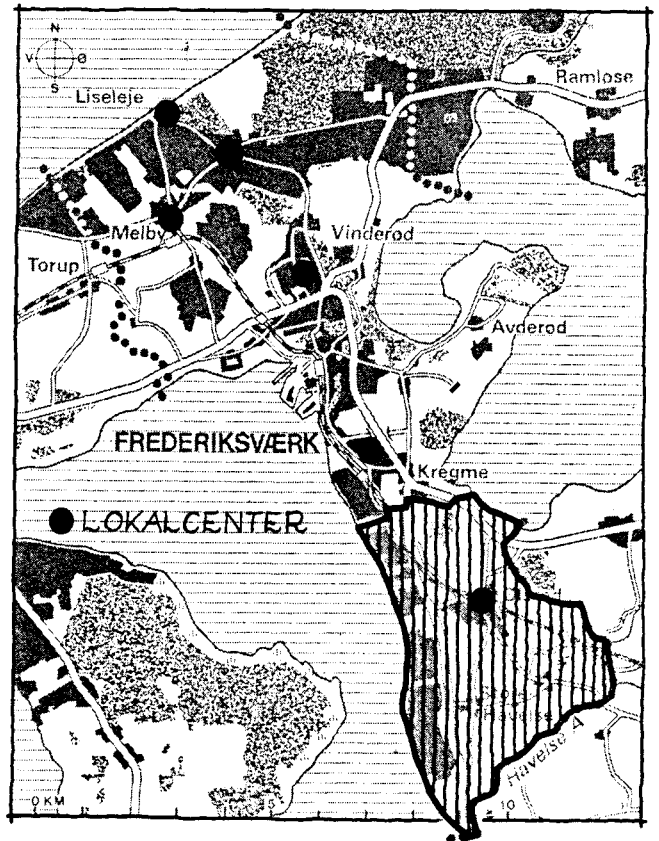
Kommuneplan 1982-92.

I kommuneplanens hovedstruktur er Ølsted udpeget som et af 6 lokalcentre i kommunen. Udpegningen er foretaget for at skabe planlægningsmæssig baggrund for en rimelig forsyning med offentlig og privat service.

Brugsen i Ølsted er i væsentlig grad med til at sikre dagligvareforsyningen i Ølsted.

Lokalplanen er omfattet af rammebestemmelserne for Ølsted by som vist på kortet på denne side. Rammebestemmelserne er gengivet som bilag 1, bag i dette hæfte.

Der er ingen byplanvedtægter for området.



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 med lokalplanen.

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

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

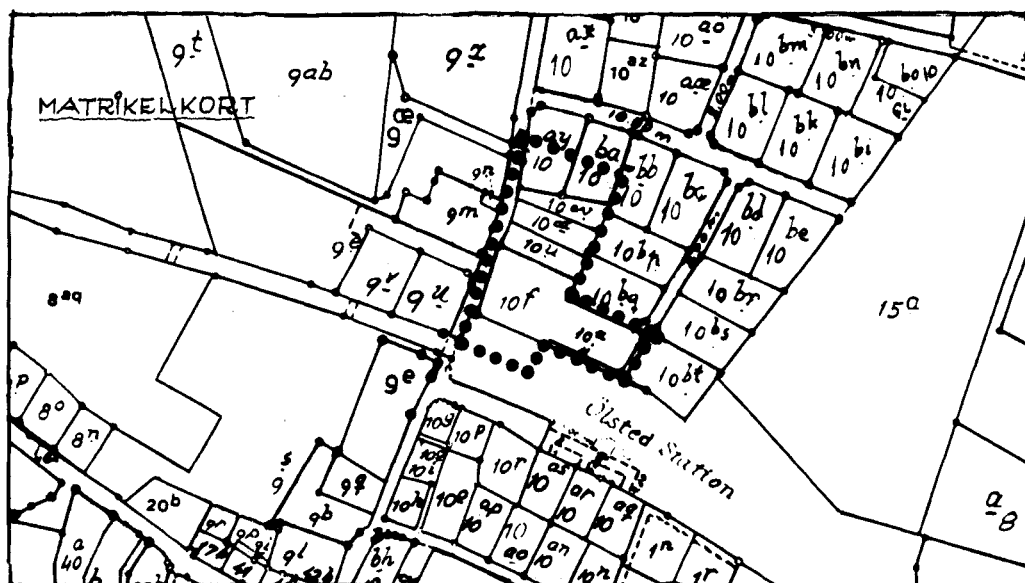
§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Det er lokalplanens formål at sikre:

- at Ølsted Brugs kan udvide sit butiksareal,
- at den nye Ølsted Brugs får et udseende og materialevalg, en størrelse og placering, der kan sikre et harmonisk gade- og bybillede,
- at der etableres ny stiforbindelse mellem Byvej og parcelhuskvarteret nord og øst for Ølsted Brugs,
- at der er mindst 1 P-plads pr. 25 m² bruttoetageareal,
- at P-plads mellem Ølsted Brugs og jernbanen kun bruges til personaleparkering, varetilkørsel og containergård,
- at benzinstandere flyttes til ny placering så tidligt i byggeprocessen som muligt.

§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter en del af matr.nr. 10 a, 10 ay, 10 ba samt matr. nr. 10 f, 10 u, 10 at og 10 av alle Ølsted By, Ølsted, samt alle parceller, der udstykkes herfra efter den 1. maj 1989. Endelig omfatter lokalplanen en del af banearealet, som lejes af HFHJ-banen for 10 år ad gangen.



2.2 Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må anvendes til dagligvarehandel med dertil knyttede aktiviteter såsom varetilkørsel, containergård, personale- og kundeparkering.
- 3.2 Bygningen langs Byvej må desuden benyttes til liberalt erhverv.
- 3.3 Der må opføres benzin-/dieselstandere på kundeparkeringspladsen øst for Ølsted Brugs indenfor det felt, som er indtegnet på kortbilag nr. 2.

§ 4 Vej- og stiforhold.

- 4.1 Den offentlige sti som vist på side 4 (del af matr. nr. 10 a Ølsted by), som går langs matr.nr. 10 f's syd- og vestskeel, kan nedlægges.
- 4.2 Der kan etableres ny offentlig sti (min. 3 m bred) fra Vænget langs den nye brugs nordlige facade til skæring med Byvej. Den offentlige sti skal påføres matr.nr. 10 f Ølsted by, som deklaration.
- 4.3 Til- og frakørsel til kunde- og personaleparkeringspladserne må kun ske som vist på kortbilag nr. 2.

§ 5 Ejendommens størrelse og afgrænsning.

- 5.1 Indenfor lokalplangrænsen må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.
- 5.2 Indenfor lokalplangrænsen må der kun opføres bygninger i en etage med udnyttelig tagetage.
- 5.3 Indenfor lokalplangrænsen må bygninger opføres med sadeltag med taghældning på mellem 20 - 50 grader og/eller med "flade tage"
- 5.4 For det tilbygningsprojekt, som denne lokalplan omhandler, gives der dispensation fra bygningsreglementets regler vedr. højdegrænseplan til at opføre tag og gavl mod øst, som vist på kortbilag nr. 3.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 6.1 Ydermure skal opmures, pudses og males i lyse farver.
- 6.2 Tage kan dækkes med teglsten, asfaltpap, glas eller bølgeeternit.
- 6.3 Skiltning og reklamering må efter byrådets skøn ved sit udseende, form og indhold ikke være til gene.
- 6.4 I gavl mod sydøst og i facade mod nordøst kan der i samråd med Teknisk Forvaltning isættes almindelige vinduer i stedet for "grønne vinduer".

- 6.5 Lette lodrette ydervægge over gesimshøjde udføres i træ, der males i jordfarver.

§ 7 Ubebyggede arealer.

- 7.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af varer, affald og lignende skal overholdes.
- 7.2 Træer og buske skal plantes som vist på beplantningsplan, kortbilag nr. 4.
- 7.3 Der opføres et 2,00 m højt stakit mellem kundeparkeringspladsen/stien og matriklerne 10 ay, 10 ba, 10 bb, 10 bp og 10 bq ølsted. Stakittet skal stå på Brugsens areal.
- 7.4 Offentlig sti fra Vænget til Byvej, kundeparkeringsplads og personaleparkeringsplads skal kunne belyses sikkerhedsmæssigt tilstrækkeligt, dog uden at være til gene for naboerne.
- 7.5 Belysning af benzinstandere og reklameskilte må efter Byrådets skøn ikke være til gene.
- 7.6 Det nuværende benzinstanderareal skal, efter flytning af standere, efterses for eventuel forurening og der skal i givet fald foretages de nødvendige afværgeforanstaltninger i samråd med kommunen og Frederiksborg Amt.

§ 8 Ophør af servitutter m.m.

- 8.1 Den på matr.nr. 10 f tingbogsførte deklaration vedrørende en 2 m bred offentlig sti, i forlængelse af den i § 4.1 nævnte sti, til skæring med Byvej kan ophæves.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 10. januar 1989.



Frode Behrndtz
borgmester

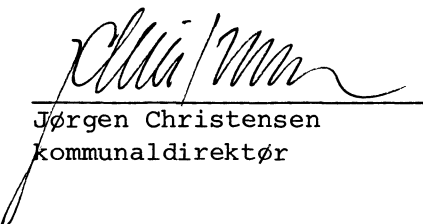


Jørgen Christensen
kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 9. maj 1989.



Frode Behrndtz
borgmester

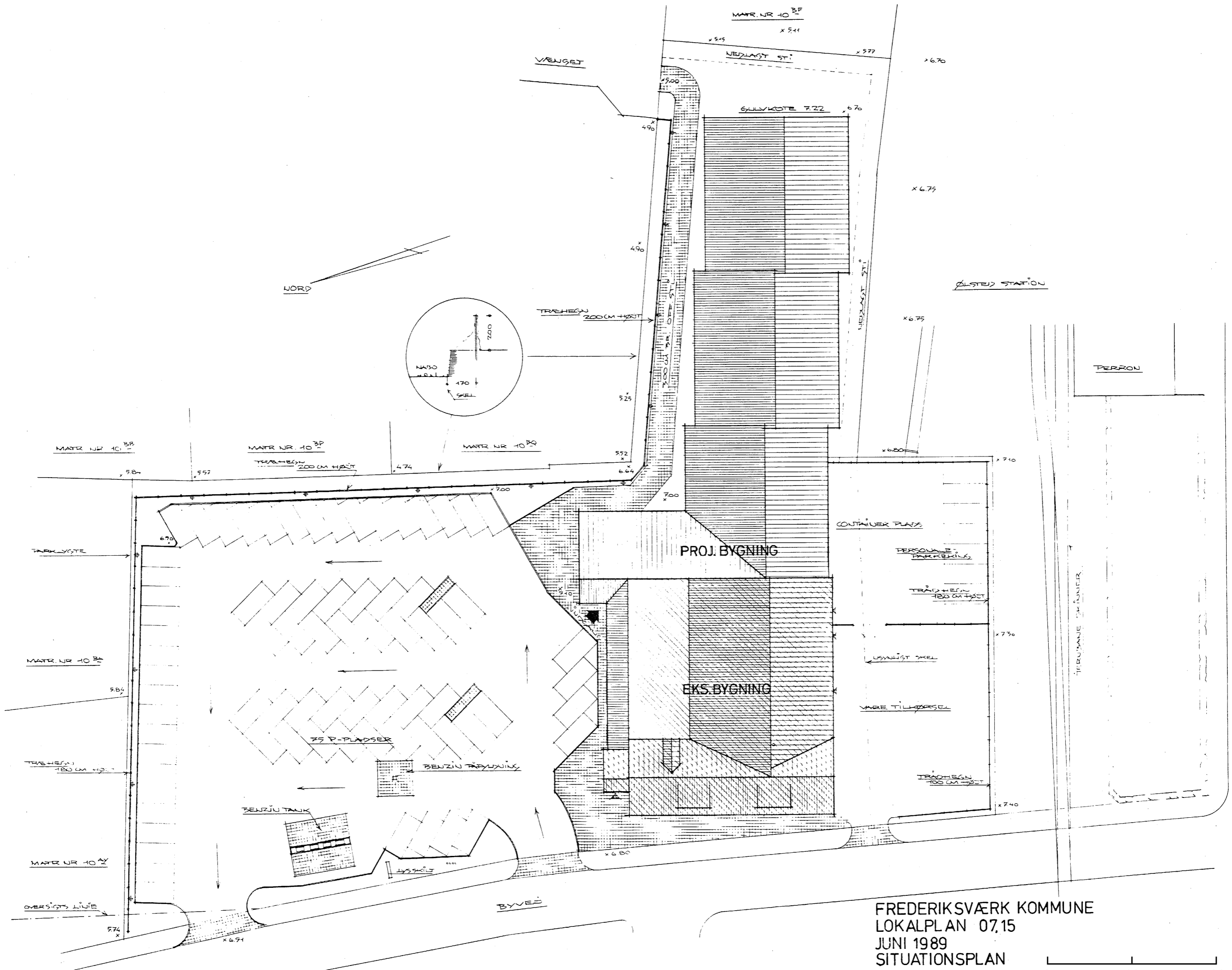


Jørgen Christensen
kommunaldirektør

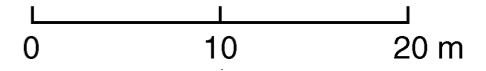
7.7 Ølsted by

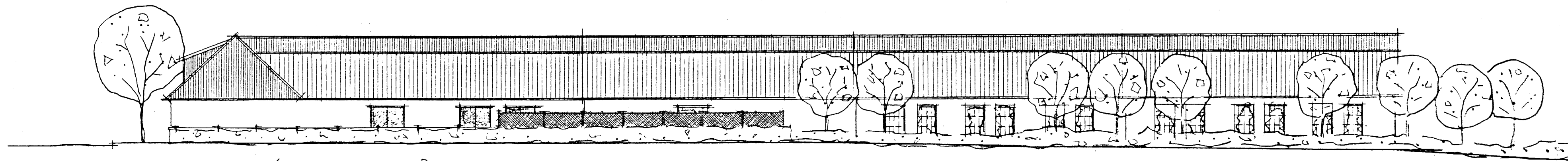
En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- 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 genvirkninger 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.

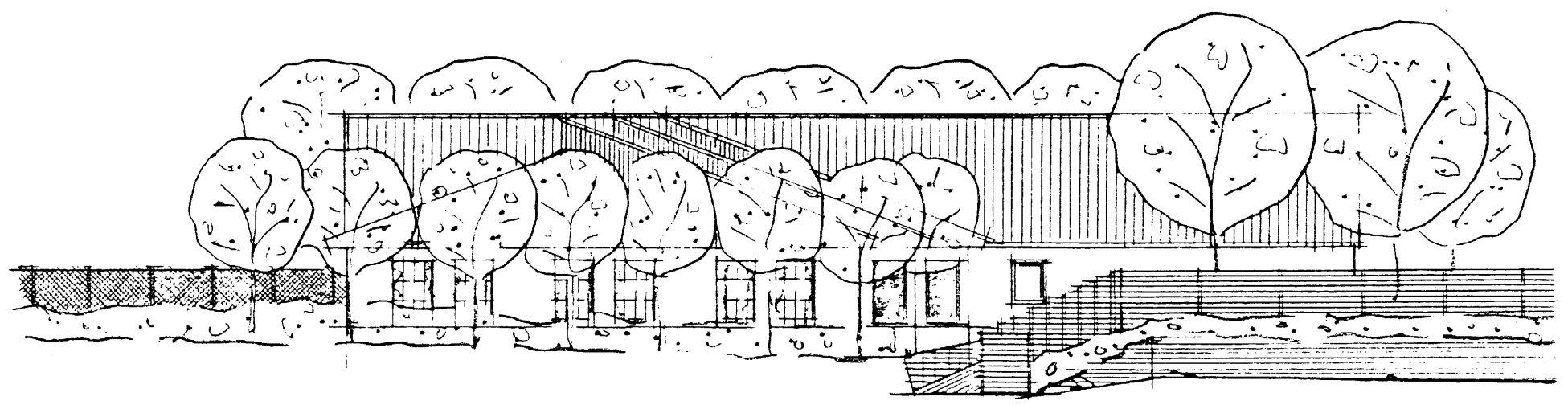


FREDERIKSVÆRK KOMMUNE
 LOKALPLAN 07,15
 JUNI 1989
 SITUATIONSPLAN
 KORTBILAG 2.

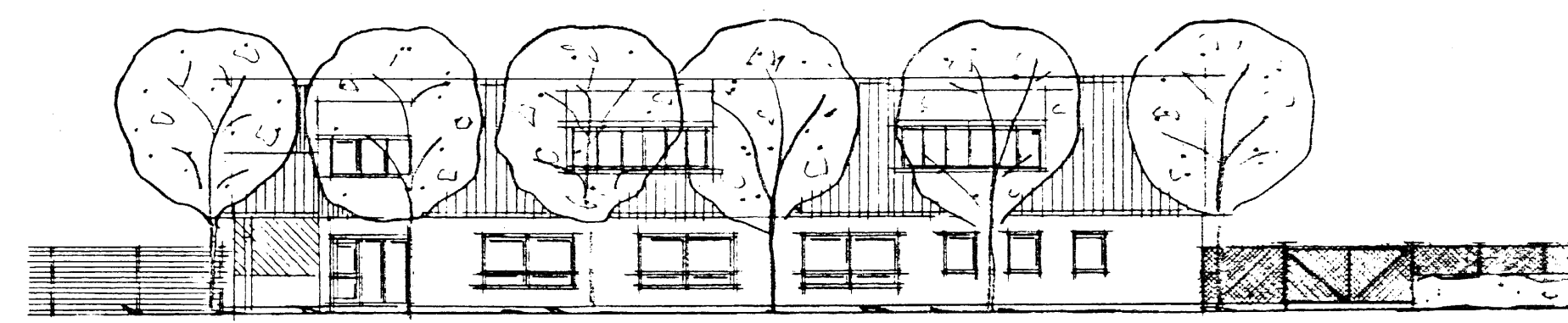




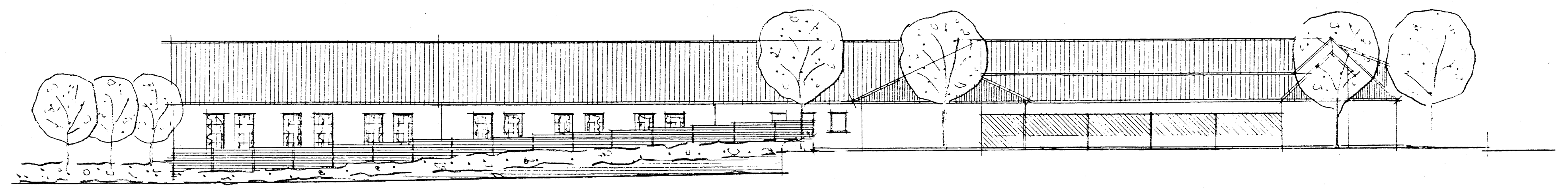
FACADE MOD SYD - ØLSTED STATION



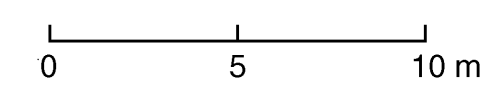
FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEST - BYVEJ



FACADE MOD NORD



FREDERIKSVÆRK KOMMUNE
 LOKALPLAN 07.15
 JUNI 1989
 GAVLE OG FACADER
 KORTBILAG 3.

PLANTELISTE:

planteområde nr. 1 plantefelt- træer mod Byvej:
 11 stk. ● fraxinus excelsior Westhof Glory 10-12 cm stammeomfang,

planteområde nr. 2 plantefelt ved Brugsen:
 2 stk. ● tilia europaea, lind 12-14 cm stam.omf.

planteområde nr. 3 plantefelt i rabatter på begge sider af træhegn ved p-plads:
 lave træer plantet i spredte grupper ind mod p-pladsen:
 27 stk. + crataegus monogyna, hvidtjørn 8-10 cm stam.omf.
 plantet som hæk mellem tjern ind mod p-pladsen, og vedligeholdet som klippet
 hæk i højde med træhegnet, således at hækken skjuler hegnet:
 425 stk. fagus silvatica, bøg 60-80 cm i 5 l. pletter, fyldes ud med bøg. 4 pl.pr.lbm.

plantet bag hegnet ind mod parcellerne- lave buske:
 300 stk. symphoricarpus albus, hvid snebær, buske
 35 stk. hydrangea petiolaris, klatrehortensia 60-80 cm i potte, op ad hegn
 planteområde nr. 4 plantefelt nordøst for brugsen i ene side af sti:
 16 stk. crataegus crus-galli hanesporetjørn 8-10 cm stam.omf.
 50 stk. symphoricarpus albus
 60 stk. ribes alpinum, fjeldrøds buske
 15 stk. cornus mas, kirsebærkornel, buske
 30 stk. jasminum nudiflorum, vinterjasmin, i potte, op ad facader,

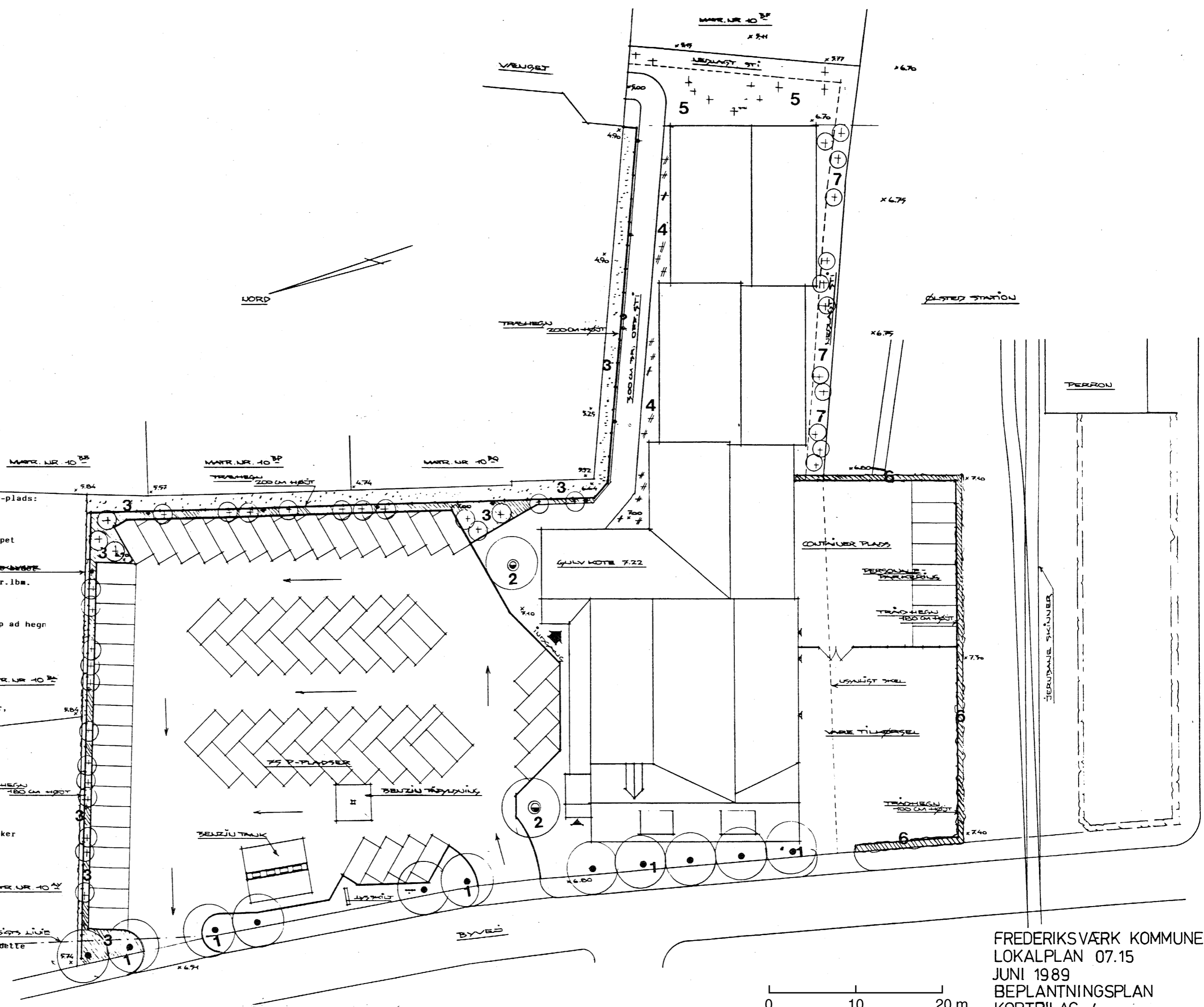
planteområde nr. 5 plantefelt syd for Brugsen og ved gavl af denne:
 25 stk. rosa multiflora, buske
 150 stk. ribes alpinum, fjeldrøds buske
 11 stk. + crataegus crus-galli, hanesporetjørn 8-10 cm

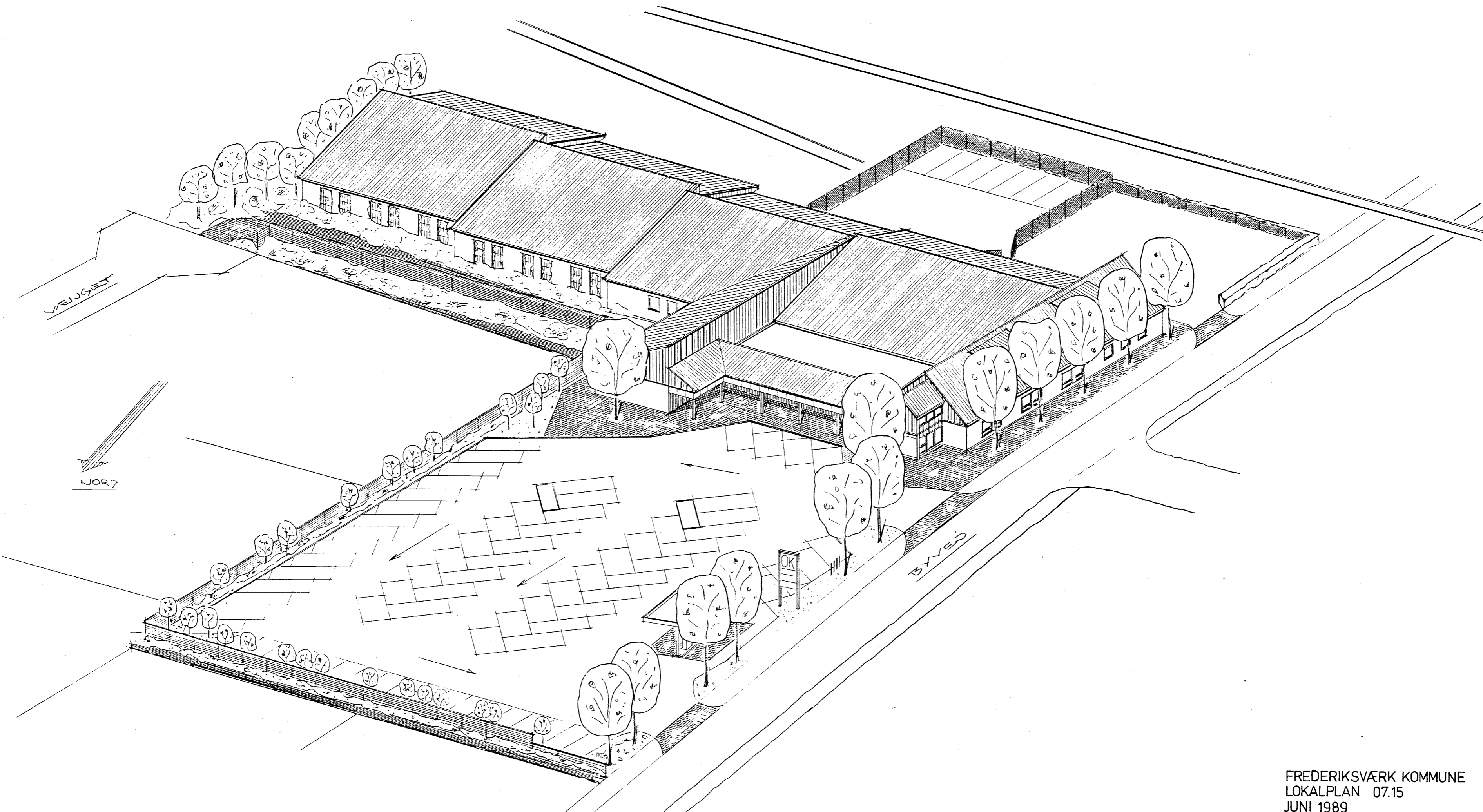
planteområde nr. 6 plantefelt omkring p-plads ved Brugsen mod banen:

435 stk. fagus silvatica, bøg 60-80 cm i potte, plantet i 2 rækker
 3 pl.pr.række

planteområde nr. 7 plantefelt:
 7 stk. + crataegus monogyna, hvidtjørn 8-10 cm stam.omf.
 20 stk. lonicera henryi, stedsegrøn kaprifolie
 16 stk. rosa new dawn, hvidrosa klatreroser, begge slyngpl. planter
 espaliers, og heftes til dette
 de to sorter blandes.
 235 stk. symphoricarpus Hancock, lav snebær bundplante under træer
 20 stk. rosa nevada, buske mellem tjerne spredt i bedet.

alle træer i haveanlægget opbindes til stokke.





FREDERIKSVÆRK KOMMUNE
LOKALPLAN 07.15
JUNI 1989
OPREJST PLAN
KORTBILAG 5.