



Lokalplan 07.23

for bofællesskab for psykisk udviklingshæmmede og aktivitetshus ved Præstebrovej i Ølsted

April 2001



**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22
Email: tekmail@frederiksvaerk.dk**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 200 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 og indhold	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	side	5
Eksisterende forhold	side	6
Lokalplanens retsvirkninger	side	6
Bestemmelser		
§ 1 Lokalplanens formål	side	8
§ 2 Lokalplanens område	side	8
§ 3 Områdets anvendelse	side	8
§ 4 Udstykning	side	8
§ 5 Vej- og stiforhold	side	8
§ 6 Ledningsforhold	side	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	9
§ 9 Ubebyggede arealer	side	9
§ 10 Tilsyn og dispensation	side	10
Vedtagelsespåtegning		
Vedtagelsespåtegning	side	11
Bilag		
Kortbilag 1 Illustrationsplan		

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 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 kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens baggrund

Med baggrund i en rapport om forslag til nye aktiviteter på området for psykisk udviklingshæmmede har Byrådet besluttet, at Frederiksværk Kommune sammen med Frederiksborg Amt og Fællesorganisationens Boligselskab skulle arbejde videre med et amtsligt/kommunalt samarbejdsprojekt bestående af bofællesskab, beskæftigelses-, aktivitets-

og samværstilbud for psykisk udviklingshæmmede.

Frederiksværk Kommune og Frederiksborg Amt har undersøgt mulige arealer til placering af en boinstitution inden for Frederiksværk Kommune og har valgt, at projektet skal gennemføres på den tidligere CF-grund på Præstebrovej i Ølsted.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at opføre et projekt med 12 kommunale og 16 amtslige boliger til psykisk udviklingshæmmede samt et fælleshus.

Boligerne vil blive fordelt på 2 toetagers ejendomme med fællesfaciliteter.

Fælleshuset skal anvendes som et dagcenter med beskæftigelses-, aktivitets- og samværstilbud, hvor psykisk udviklingshæmmede kan blive aktiveret. Dagscenteret skal betjene såvel beboere i området som psykisk udviklingshæmmede, der kommer udefra.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 1997

Lokalplanen er udarbejdet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 1994-2006

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen, når tillæg nr. 18 er blevet vedtaget:

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for offentlige institutioner og fællesanlæg,

- b. at bebyggelse ikke bliver højere end 2 etager uden udnyttelig tagetage, og
- c. at bebyggelsesprocenten for området ikke må være over 35.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende i støjbe- grænsningsområde III, hvor der ikke er be- grænsninger i anvendelsen. Det muliggør udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støj- dæmpes i henhold til gældende bygningsregle- ment.

Deklarationer

For området er der tinglyst dokumenter om vejbyggelinier på Byvej og Præstebrovej, der begrænser byggeri nærmere end 8 meter fra vejmidte, benyttelsesindskrænkning på grund af højspændingsledninger, sikring af trans- formerstation i grundens sydvestlige hjørne m.m. De tinglyste dokumenter er ikke til hin- der for byggeri i lokalplanområdet og heller ikke for den ønskede anvendelse.

Andre kommunale planer

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiks- værk Kommunes Vandforsyningsplan. Lokal- planområdet ligger i et område, der vandfor- synes fra De kommunale Værker.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiks- værk Kommunes Spildevandsplan, område- nummer 603. Området er kloakeret.

Naturgas

Der er mulighed for tilslutning til naturgas i dele af Ølsted. Der er ikke tilslutningspligt til naturgassen, men i de områder, hvor der er til- slutningsmulighed, må der ikke etableres el- varme.

Fællesantenneanlæg

Der er ikke hybridnet i lokalplanområdet, men umiddelbart i nærheden. Det ejes af NE-

SA/EFFO. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

Lokalplanens forhold til anden lov- givning

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 udvik- lingen sker på et bæredygtigt grundlag. Ud- viklingen 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 fore- bygges, 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 bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlæg- ning til butikker. Formålet er at bevare kyst- områderne som en karakteristisk del af det danske landskab. Derfor må anlæg og bygge- ri, der ikke er afhængige af at ligge ved ky- sten, ikke placeres i kystområderne. Det gæl- der først og fremmest i landzone- og sommer- husområderne. Ved bebyggelse eller anlæg i kystområderne skal der være en særlig be- grundelse.

Formålet er også at sikre et varieret udbud af butikker i de mindre og de 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 butikforholdene. 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.

Eksisterende forhold

På området ligger der i dag en del bygninger, der tidligere har været brugt af Civilforsvaret. Kun en bygning vil blive genbrugt og ombygget til aktivitetshus.



På området ligger der desuden en tjenestebo-lig, en række bygninger, der har været anvendt som garageanlæg og flere nedgravede tanke på adskillige tusind liter, der har været anvendt som beredskabslagre til benzin. Disse bygninger og tanke vil blive fjernet. De eksisterende forhold begrænser ikke den fremtidige brug af området.

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 endelig 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 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 overens-

stemmelse 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 planen.

Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

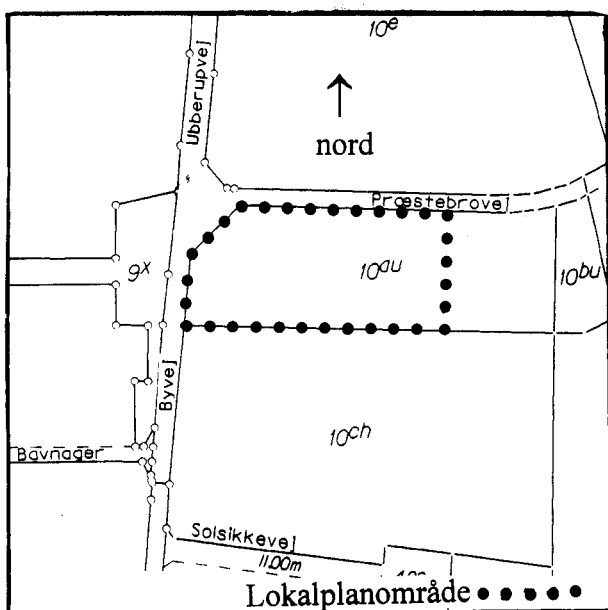
Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at muliggøre opførelsen af et bofællesskab for psykisk udviklingshæmmede med tilhørende fællesfaciliteter og aktivitetshus, der skal anvendes både af områdets beboere og af psykisk udviklingshæmmede, der kommer udefra.
- 1.2 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og offentlige institutioner.
- 1.3 at sikre, at bebyggelsen kan opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage.
- 1.4 at bebyggelsesprocenten for området ikke må være over 35.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på figuren nedenfor, og omfatter en del af matrikelnummer 10au 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 bofællesskab for psykisk udviklingshæmmede med mulighed for opførelse af 28 boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt indretning af dagcenter hvor områdets beboere og psykisk udviklingshæmmede, der kommer udefra, kan blive aktiveret og med mulighed for opførelse af enkelte bygninger til fælles benyttelse, parkeringsarealer m.v.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Det af lokalplanen omfattede område kan udstykkes som en selvstændig matrikel.
- 4.2 Der kan foretages yderligere udstykning således, at udstykningen tilpasses ejerforholdene for de enkelte delelementer af området.
- 4.3 Der skal ved udstykning sikres tilstrækkelige arealer til de enkelte byggerier.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til området skal ske via Præstebrovej. Den endelige placering skal godkendes af vejmyndigheden.
- 5.2 Der skal i områdets nordlige del anlægges fælles parkeringspladser med kørefast befæstelse til mindst 40 biler.
- 5.3 Al parkering til området skal ske indenfor lokalplanområdet.
- 5.4 Der kan etableres en sti i lokalplanområdets sydlige del til sikring af gående til og fra området.

§ 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 Bebyggelsen skal placeres efter principperne som vist på bilag 1, idet der kan foretages mindre ændringer.

7.2 Småbygninger kan placeres omkring hovedbebyggelsen under hensyntagen til omgivelserne for så vidt angår størrelse og placering.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke være over 35.

8.2 Bygninger må ikke opføres med mere end to etager uden udnyttelig tagetage.

8.3 Tage må kun udføres som saddeltage. Taghældning skal være mellem 20 og 45 grader. Tagkonstruktionen på eksisterende bygning, der anvendes til aktivitetshus, kan bibeholdes.

8.4 Tage skal på al ny bebyggelse og ved totalfornyelse af eksisterende tagbelægning belægges med teglsten eller beton tagsten i røde, sorte eller grålige nuancer. Tag på eksisterende bygning, der anvendes til aktivitetshus, kan udføres med listet sort tagpap.

8.5 Bebyggelsens facader skal fremstå som facademur i gule teglsten. Facaderne kan desuden fremstå med træbeklædning eller metalplader i sorte eller grålige nuancer.
Der kan herudover suppleres med bånd

og mindre partier i andre materialer og farver.

8.6 Garager, carporte, udhuse og andre småbygninger skal fremstå som facademur eller træbeklædning i de samme farver som bebyggelsen i øvrigt.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Der må i området kun skiltes med vejledende skilte, der er nødvendige for ejendommens anvendelse.

9.2 Hegning må kun etableres som levende hegn. Det levende hegn, der afgrænser lokalplanområdet må støttes af et ståltrådshegn efter gældende regler for hegning.

9.3 Beplantning skal adskille opholds- og parkeringsarealer og udføres med udgangspunkt i situationsplanen, bilag 1, med følgende sammensætning:

Lokalplanområdets grænser mod vej og naboskel tilplantes med løvfældende, blomstrende buske og mindre træer, som for eksempel røn, fuglekirsebær, vintereg, birk, almindelig hvidtjørn, naur, slåen, roser og fjeldribs.

Arealer ved parkering tilplantes med mindre træer i lav bund, for eksempel lavere art af ask eller frugtløs fuglekirsebær.

Internt på området tilplantes med løvfældende blomstrende buske og mindre træer, som for eksempel hvidtjørn, paradisæbler, syren, roser, snebær, stjer-netop, dværgmispel og fjeldribs. Fjeldribs eller avnbøg benyttes til hække.

9.4 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til gårdsplads, parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som have.

- 9.5 Inden for lokalplanens område må der ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg samt hensættelse af kølbåde, uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere, der ikke anvendes til sit egentlige formål.
- 9.6 Der må ikke foretages oplag, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 9.7 Synlige antenner, parabolantenner, master og lignende må ikke opstilles inden for lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener et bredere formål.
- 9.8 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.


§ 10 Tilsyn og dispensation.

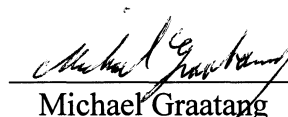
- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, overholdelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end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

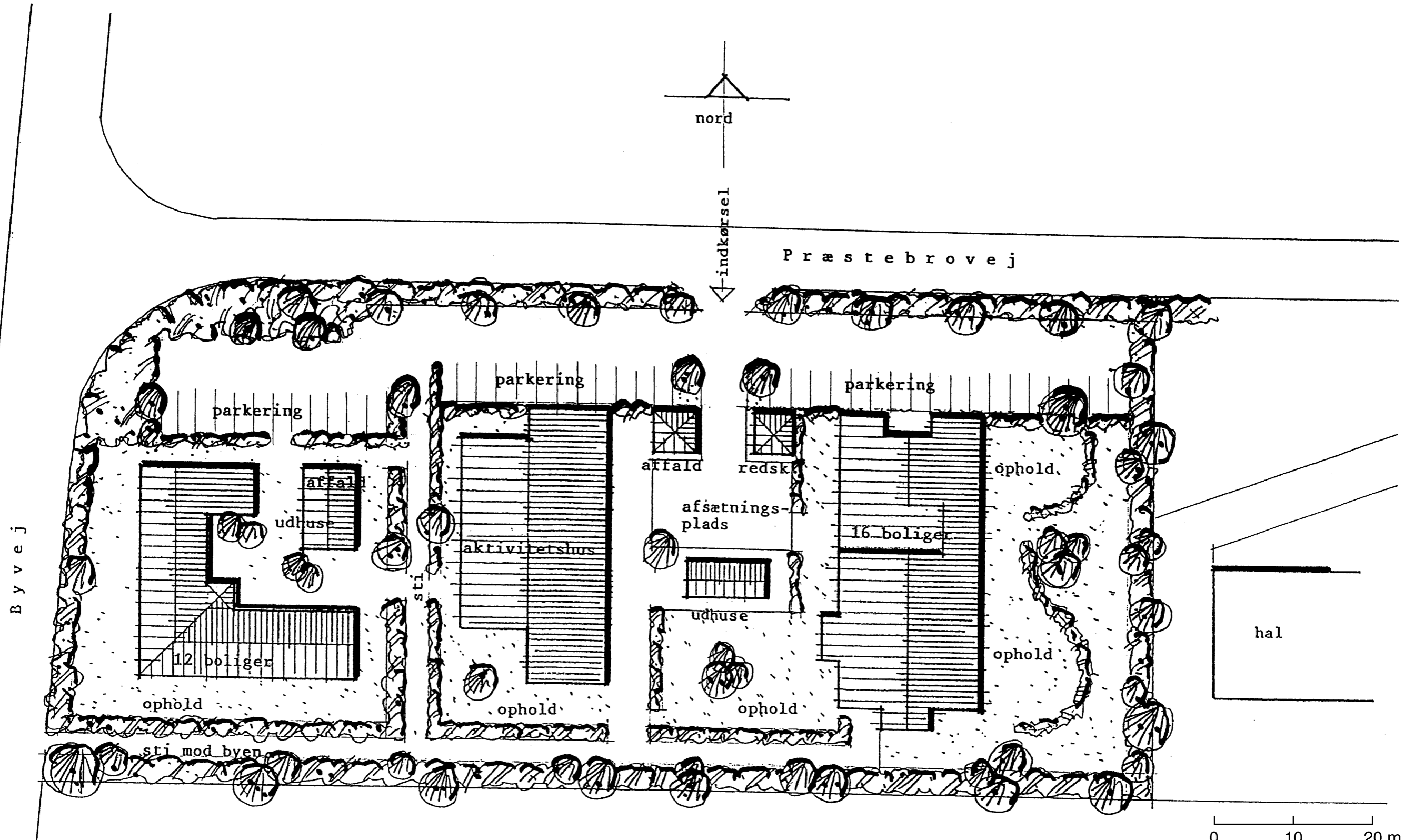
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 21. december 2000. Forslaget har været offentligt fremlagt fra den 28. december 2000 til den 21. februar 2001.

Således endeligt vedtaget som Lokalplan 07.23 af Frederiksværk Byråd den 3. april 2001.


Helge Friis
borgmester


Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag Lokalplan 07.23 for bofællesskab for psykisk udviklingshæmmede og aktivitetshus ved Præstebrovej i Ølsted

Emne Situationsplan



Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk
Telefon: 47 77 10 22
Fax: 47 77 02 13
E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk

Sags nr.	07.23
Tegn. nr.	Kortbilag 1
Init.	pil
Mål	
Dato	April 2001