

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 07.24

for et idrætsanlæg i Ølsted

Februar 2002



Frederiksværk
Kommune

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 150 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 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 7
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side 7
§ 9 Ubebyggede arealer	side 7
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side 8
§ 11 Tilsyn og dispensation	side 8
Vedtagelsespåtegning	
Vedtagelsespåtegning	side 9
Bilag	
Kortbilag 1 Lokalplanens områdeafgrænsning	side 10
Kortbilag 2 Situationsplan	side 11

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

Der er et stort og velbegrunder ønske om en væsentlig udvidelse af det eksisterende klubhus i Ølsted. Den eksisterende bygning er opført i overensstemmelse med lokalplan 07.7 for et idrætsområde i Ølsted. De detaljerede bestemmelser for byggeriets udformning bedømmes til at være fastsat i lokalplanen netop for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Der er nu et ønske om en kraftig

overskridelse af bebyggelsesmuligheden, som ikke kan holde sig indenfor principperne i lokalplanen.

På baggrund af den klare formålsangivelse, betragtes overskridelserne som videregående afvigelser, der i følge planlovens § 19 stk. 2 kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er:

- At fastholde områdets udnyttelse til idræts- og fritidsaktiviteter.
- At fastholde terrænuformningen, og sikre at beplantningen udføres og vedligeholdes med størst mulig hensyn til områdets og de tilgrænsende arealers landskabelige kvaliteter.
- At sikre at bebyggelsen får en sådan udformning og placering, at der sikres sammenhæng med beplantningen og terrænuformningen.

Lokalplanen skal indeholde bestemmelser om tilvejebringelse af et byggefelt der kan sikre en betydelig udvidelse af klubhuset, og at bygningen kan forsynes med sadeltag.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 1997

Der er ingen bestemmelser i Regionplanen der har betydning for lokalplanen.

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 bestemmelser i kommuneplanen:

- a. formål, herunder idrætsanlæg og at områdets anvendelse fastlægges til offentlige grønne områder m.v..
- b. at området friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige.

- c. at eventuelle bygninger opføres i tilknytning til det eksisterende klubhus og gives et udseende, der harmonerer dermed.
- d. at bebyggelse eller anlæg etableres under hensyn til naturbeskyttelsesinteresserne og underordnes de topografiske forhold i området.
- e. at der ikke må ske terrænregulering uden Byrådets godkendelse.
- f. at områdets landskabelige værdier bevarer.
- g. at området under hensyn til områdets anvendelse samt de rekreative og landskabelige værdier gøres offentligt tilgængeligt, bl.a. ved at der reserveres areal til landskabsstier m.v.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Støj

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et støjbegrænsningsområde, ligesom lokalplanens områdeanvendelse heller ikke er støjfølsom.

Lokalplaner

For området er gældende lokalplan 07.7 for et idrætsområde, boligområde og offentligt grønt område i Ølsted. Den del af lokalplanen der er omfattet af lokalplan 07.24 vil blive afløst.

Deklarationer

- 001 01.04.1937 Dok om færdselsret m.v.
- 002 08.05.1944 Dok om byggelinier m.v.
- 003 04.09.1981 Lokalplan nr. 07.7
- 004 03.11.1981 Dok om kabler m.v.
- 005 29.09.2000 Dok om ekspropriation

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

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 bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

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 butiksforholdene. 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

Idrætsanlægget er etableret med baner, volde, beplantning, parkeringspladser og stier. Der er opført et klubhus i 1 etage på 201 m².

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 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 planen.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At fastholde områdets udnyttelse til idræts- og fritidsaktiviteter.
- 1.2 At fastholde terrænuformningen, og sikre at beplantningen udføres og vedligeholdes med størst mulig hensyn til områdets og de tilgrænsende arealers landskabelige kvaliteter.
- 1.3 At sikre at bebyggelsen får en sådan udformning og placering, at der sikres sammenhæng med beplantningen og terrænuformningen.

§ 2 Lokalplanens områdeafgrænsning.

Planlovens § 15 stk. 2, nr. 3

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 4ad Ølsted By Ølsted på 51228 m², heraf vej 3319 m².
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området udlægges til offentligt område og anvendelse til idræts- og fritidsaktiviteter. Bygningen må kun indeholde faciliteter til brug for udøvelsen af idræts- og fritidsaktiviteter.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Området må ikke udstykkes.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Parkering skal foregå på det anlagte og det udlagte parkeringsareal, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Stien a-b, b-d, d-e er anlagt og er asfalteret i 3,0 m bredde. Stien b-c, d-f udlægges i en bredde af 3,0 m, som vist på kortbilag 2. Til stierne må der være adgang for cyklende og gående færdsel.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal fremføres i jorden.
- 6.2 I området må udvendig belysning kun opsættes på parkeringspladsen, samt på bygningen. Lyspunktshøjden må ikke overstige 3,0 m.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsen må kun opføres i én etage, med kælder, og med udnyttelig tagetage.
- 8.2 Facader og gavle skal hovedsagelig fremstå som teglstensmure, evt. sækkeskuret, og kan suppleres med lette partier i ru brædebeklædning.
- 8.3 Yderdøre og vinduer skal udføres i træ.
- 8.4 Tage skal udføres med sadeltag eller med ensidigt tagfald, og have en hældning på mellem 18-25 grader med vandret plan. Der må ikke udføres valm.
- 8.5 Tage skal dækkes med røde eller bleggule teglsten, evt. bleggule cementtagsten.
- 8.6 Reflekterende tag- og facadematerialer, må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.
- 8.7 Udhæng må maksimalt være 30 cm. Gavle skal udføres med højst 20 cm. udhæng.
- 8.8 Tagrende skal være synlige, og af zink.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Inden for planens område, må der ikke ske parkering af køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættelse af køl-

- både og uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 9.2 Synlige antenner, paraboler, fritstående master og lignende må ikke opstilles indenfor lokalplanens område. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 9.3 Der må ikke ændres på terrænet eller skråningsudformningen uden Byrådets godkendelse.
- 9.4 Beplantning skal holdes i god vækst og udgåede planter skal genplantes med samme art.
- 9.5 Der må ikke ændres på beplantningstypen uden Byrådets godkendelse. Beplantning består fortrinsvis af:
Langs Hovedgaden: *Betula pendula* "Fastigiata" birk. Langs skråningen: *Populus canescens* "De Moffart", gråpoppel. På skråningerne: *Salix purpurea* "Gracilis", purpurpil.
- 9.6 Mod Hovedgaden hegnes med trådhegn i en højde af 90 cm. Bag træbeplantningen etableres dog trådhegn i en højde af 5 m.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af område I i lokalplan 07.7 for idrætsområde, boligområde og offentligt grønt område i Ølsted.


§ 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.

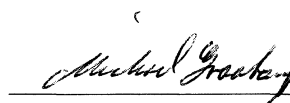
Vedtagelsespåtegning.

Lokalplanen blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 11. september 2001. Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 26. september 2001 til 21. november 2001.

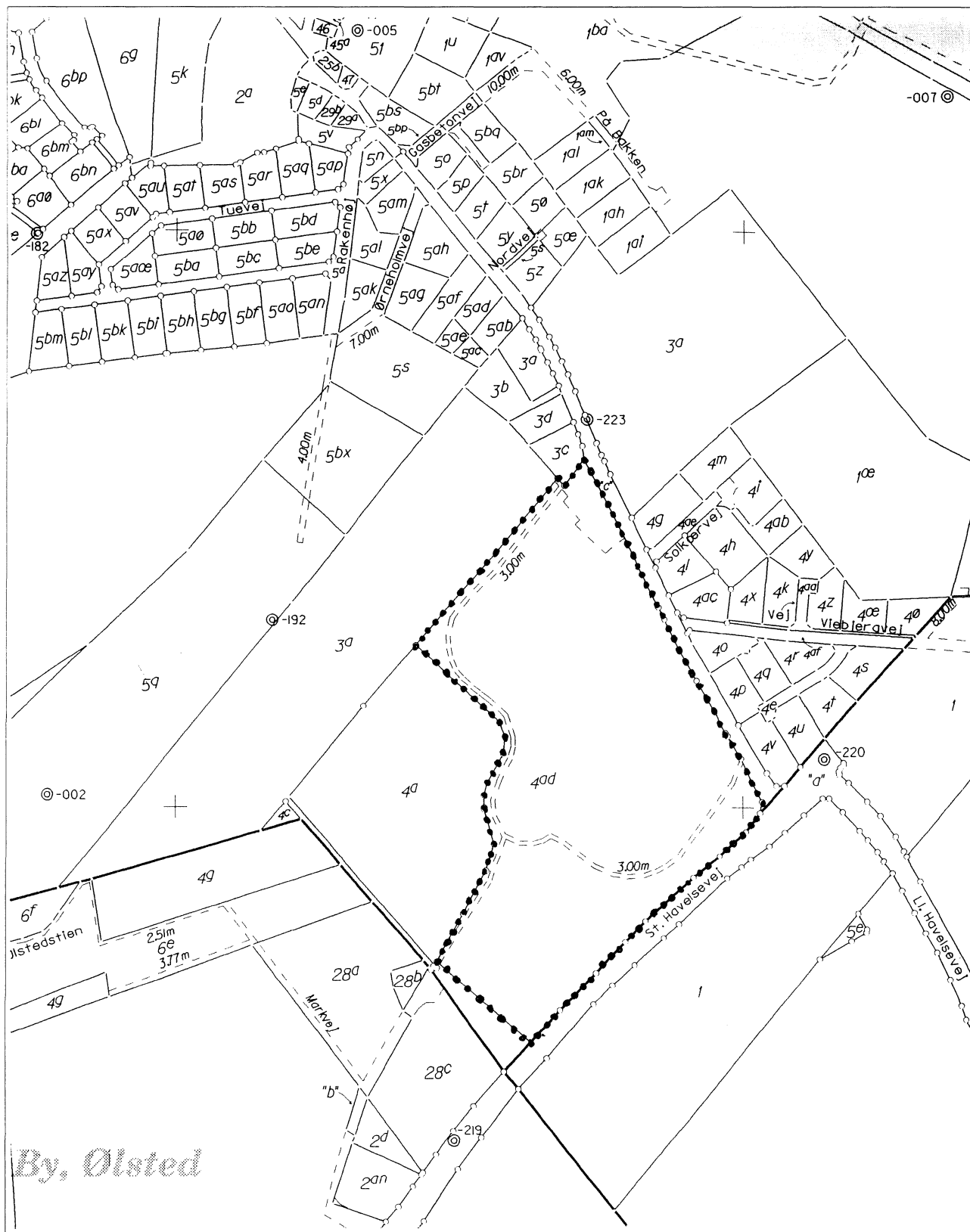
Således endelig vedtaget som lokalplan 07.24 for et idrætsanlæg i Ølsted, af Frederiksværk Byråd den 19. februar 2002.



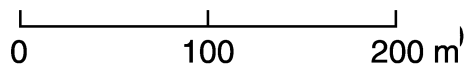
Helge Friis
borgmester

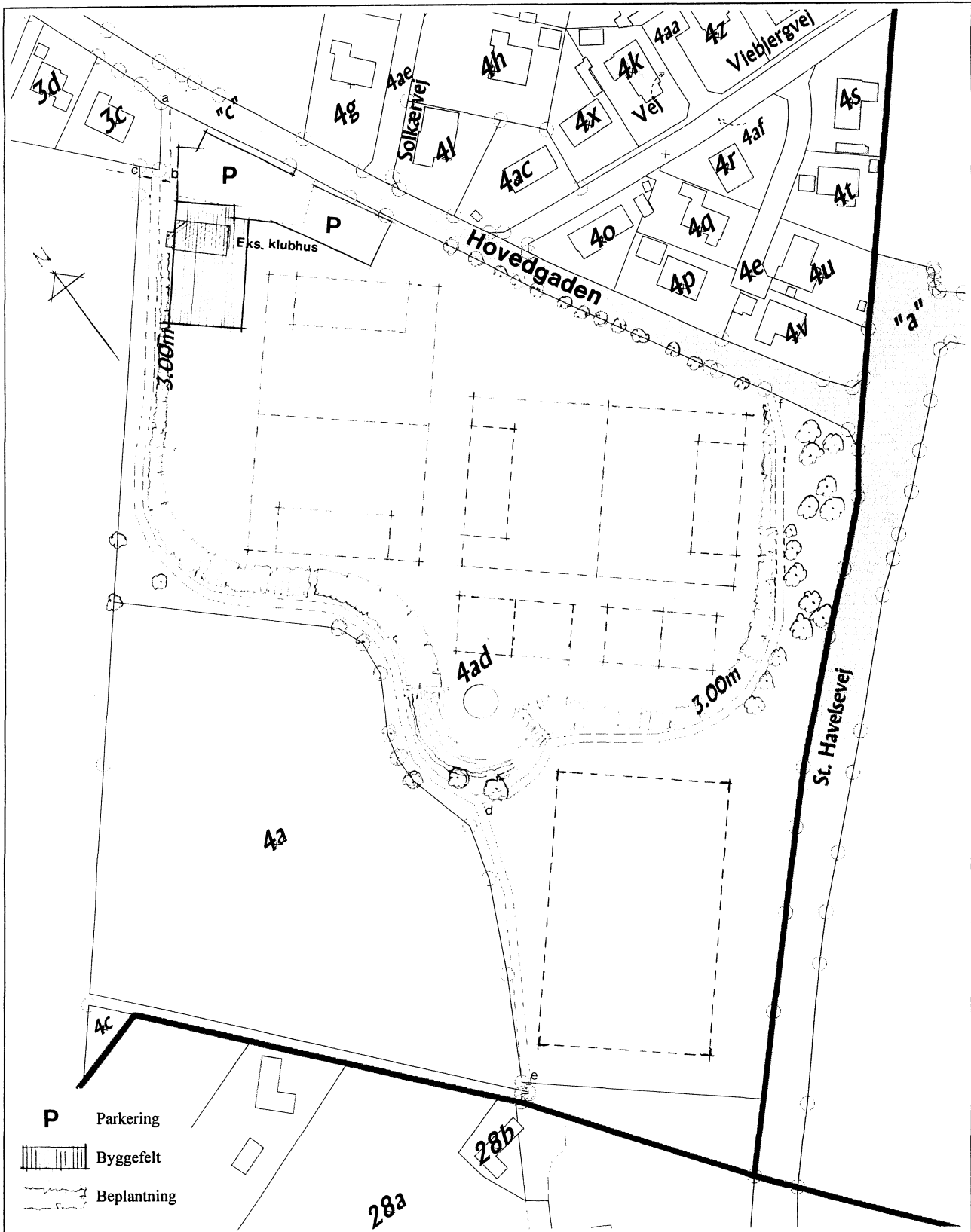


Michael Graatang
kommunaldirektør



Kortbilag 1: Lokalplanens områdeafgrænsning





Kortbilag 2: Situationsplan

