

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 07.25

for Ølsted Kro

**Oktober 2001**



Frederiksværk  
Kommune

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 250 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
<b>Redegørelse</b>	
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 7
<b>Bestemmelser</b>	
§ 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 8
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side 8
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side 8
§ 9 Ubebyggede arealer	side 9
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 9
§ 11 Tilsyn og dispensation	side 9
<b>Vedtagelsespåtegning</b>	
Vedtagelsespåtegning	side 10
<b>Bilag</b>	
Kortbilag 1 Områdeafgrænsning	
Kortbilag 2 Situationsplan	
Kortbilag 3 Facadetegning	

## 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, Hovedstadens Udviklingsråd, 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 Ølsted Kro's bestræbelser på at styrke og modernisere kroens drift, så stedet er rustet til fremtiden, er der fremkommet et ønske om at bygge en fløj til kroen mod Fabriksvej.

Kroens ejere har fremsendt et skitseprojekt til Frederiksværk Kommune. På baggrund af skitseprojektet er det vurderet, at den ønskede

udvidelse kræver udarbejdelse af ny lokalplan.

Blandt andet kræver byggeriet, at der dispenseres for afstand til naboskel og fra det skrå højdegrænseplan, da byggeriet ligger for tæt på Fabriksvej.



## Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at opføre en tilbygning til Ølsted Kro mod vest. Blandt andet kræver det, at byggeri i 2 etager tillades opført nærmere skel mod nabogrund, end det normalt er tilladt. Nabogrunden er ejet af Frederiksværk Kommune og anlagt som offentlige parkeringspladser og vendeplads for bussen.

Desuden kræver projektet, at der tillades en overskrivelse af det skrå højdegrænseplan. Hvis Bygningen skulle være placeret efter reglerne, skulle den ligge henholdsvis 11 meter fra naboskel mod vest og 14,25 meter fra skel mod Fabriksvej. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, er det tilladt at bygge direkte i skel mod nabo og vej.

Desuden er formålet at få fastsat en bebyggelsesprocent for ejendommen og sikre at byggeriet på grunden får et udseende, der kan indpasses med det eksisterende byggeri.

## **Lokalplanen i forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 1997**

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplannens bestemmelser.

### **Kommuneplan 1994-2006**

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

For det område, denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen, når tillæg nr. 19 er blevet vedtaget:

#### **7.27 Ølsted Kro.**

En lokalplan for området skal sikre:

- a. områdets anvendelse fastlægges til centerformål herunder butikker, restauranter, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, fællesanlæg, grønne områder og lignende samt mindre erhverv – der ikke medfører gener for omgivelserne – med tilknytning til butikkerne,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 50,
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end to etager uden udnyttelig tagetage, og
- d. at bebyggelse ikke opføres højere end 8,5 meter.

### **Støj**

Lokalplanområdet er beliggende i støjbe-grænsningsområde III, hvor der ikke er be-grænsninger i anvendelsen.

### **Lokalplaner**

Der har ikke tidligere været udarbejdet lokalplaner eller byplanvedtægter for området.

### **Deklarationer**

Der er tinglyst et dokument om byggegrænser mod Hovedgaden m.fl. De tinglyste dokumenter hindrer ikke byggeri i lokalplanområdet og heller ikke for den ønskede anvendelse.

## **Andre kommunale planer**

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan. Lokalplanområdet ligger i et område, der vandforsynses fra De kommunale Værker.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan. 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 tilslutningsmulighed, må der ikke etableres elvarme. De eksisterende bygninger er tilsluttet naturgas.

### **Fællesantenneanlæg**

Der er hybridnet i lokalplanområdet. Det ejes af NES/EFFO. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lov om planlægning**

Planloven indeholder blandt andet 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**

Der er i Lov om naturbeskyttelse en regel om, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelses-zonen. Kirken i Ølsted, der ligger inden for 300 meter, er placeret i bymæssig bebyggelse. Desuden vil der ikke blive tilladt byggeri, der er højere end 8,5 meter.

#### **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 i dag bygninger, der anvendes til kro og hotel. Bygningerne er opført fra ca. 1930 og frem.



Der er desuden registreret en bolig, der anvendes af kroens ejer. Boligen på ejendommen bibeholdes.

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 endelige 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, udstyk-

ning, 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 har til formål:

- 1.1 At skabe mulighed for opførelse af en tilbygning til kroen og at regulere den fremtidige aktivitet.
- 1.2 At fastlægge områdets anvendelse til hotel- og restaurationsformål.
- 1.3 At sikre at bebyggelse kan opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage.

### **§ 2 Lokalplanens område.**

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1, og omfatter matrikelnummer 10s Ølsted By.

### **§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til hotel- og restaurationsvirksomhed med dertil hørende faciliteter, såsom selskabslokaler, konferencerum med videre.

### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes.

### **§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til området skal ske via Hovedgaden.

- 5.2 Der skal inden for lokalplanområdet anlægges parkeringspladser med kørefast befæstelse og tydelig afmærkning af de enkelte parkeringspladser til mindst 35 biler.

- 5.3 Der skal inden for lokalplanområdet udlægges yderligere 15 parkeringspladser, der skal anlægges, hvis Byrådet skønner, det bliver nødvendigt.

- 5.4 Al parkering til kroen skal ske indenfor lokalplanområdet.

### **§ 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 Den nye bebyggelse skal placeres efter principperne som vist på bilag 2, 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 må ikke være over 50.

- 8.2 Ny bebyggelse, ud over den skitserede tilbygning, skal holdes inden for det på bilag 2 angivne byggefelt.

- 8.3 Der kan opføres mindre småbygninger uden for byggefeltet.

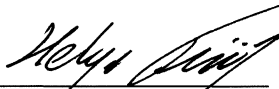


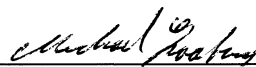
- 8.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage.
- 8.5 Bygninger må ikke opføres med en bygningshøjde på over 8,5 meter.
- 8.6 Mod nord og vest kan byggeri opføres i skelbræmmen efter principperne som vist på bilag 2.
- 8.7 Bygningers facader skal fremstå som pudset mur.
- 8.8 Den nye bebyggelses facader skal holdes i samme farve som det eksisterende byggeri. Ved farveskift skal der anvendes jordfarver samt jordfarver blandet med sort eller hvid eller anvendes en farve i brækket hvid.
- 8.9 Småbygninger kan tillades opført i træ.
- 8.10 Tage skal udføres som mansardtag.
- 8.11 Småbygningers tage kan udføres som sadeltag med en hældning på 45 – 50°.
- 8.12 Tage skal belægges med sorte glaserede teglsten som eksisterende bebyggelse. Ved en total udskiftning af tagbelægning, kan der tillades ens vingetegl i andre farver og uden glasur.
- § 9 Ubebyggede arealer.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.
- 9.1 Der må i området kun opsættes skilte, der er nødvendige for ejendommens anvendelse. Al skiltning skal godkendes inden opsætning.
- 9.2 Hegning må kun etableres som levende hegn.
- 9.3 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til gårdsplads, parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.4 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.
- 9.5 Der må ikke foretages oplag, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- 9.6 Synlige antenner, parabolantenner, master og lignende må ikke opstilles inden for lokalplanområdet. Byrådet kan meddele godkendelse af enkeltanlæg, når anlægget tjener et bredere formål.
- 9.7 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel en 1,0 meter.
- § 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.**  
Planloven § 15, stk. 2, nr. 12.
- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret 35 parkeringspladser jf. § 5.2.
- § 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.

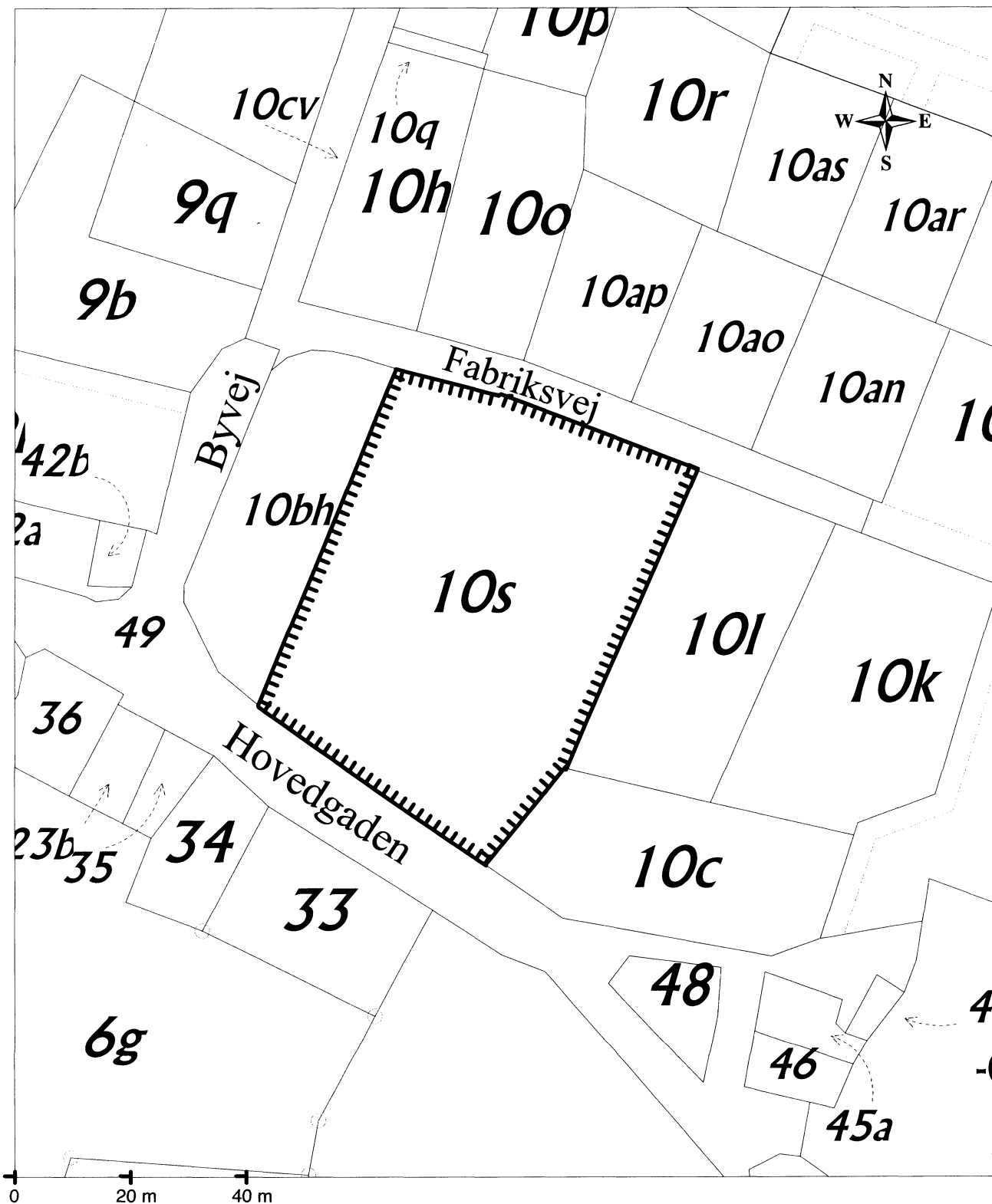
### **Vedtagelsespåtegning.**


Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 21. juni 2001. Forslaget har været offentligt fremlagt fra den 27. juni til den 22. august 2001.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 07.25 for Ølsted Kro, af Frederiksværk Byråd den 9. oktober 2001.

  
\_\_\_\_\_  
Helge Friis  
borgmester

  
\_\_\_\_\_  
Michael Graatang  
kommunaldirektør



<p>Sag Lokalplan 07.25 for Ølsted Kro</p> <p>Emne Lokalplanens områdeafgræsning</p>	<p>Sags nr. 07.25</p>
<p> <b>Frederiksværk Kommune</b> <b>Teknisk Forvaltning</b></p> <p>Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 77 10 22 Fax: 47 77 02 13 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</p>	<p>Tegn. nr. 1</p> <p>Init. pil</p> <p>Mål</p> <p>Dato Oktober 2001</p>

Sag Lokalplan 07.25 for Ølsted Kro

Emne Situationsplan

Sags nr.  
07.25

Tegn. nr.  
Kortbilag 2

Init.  
pil

Mål

Dato  
Oktober 2001



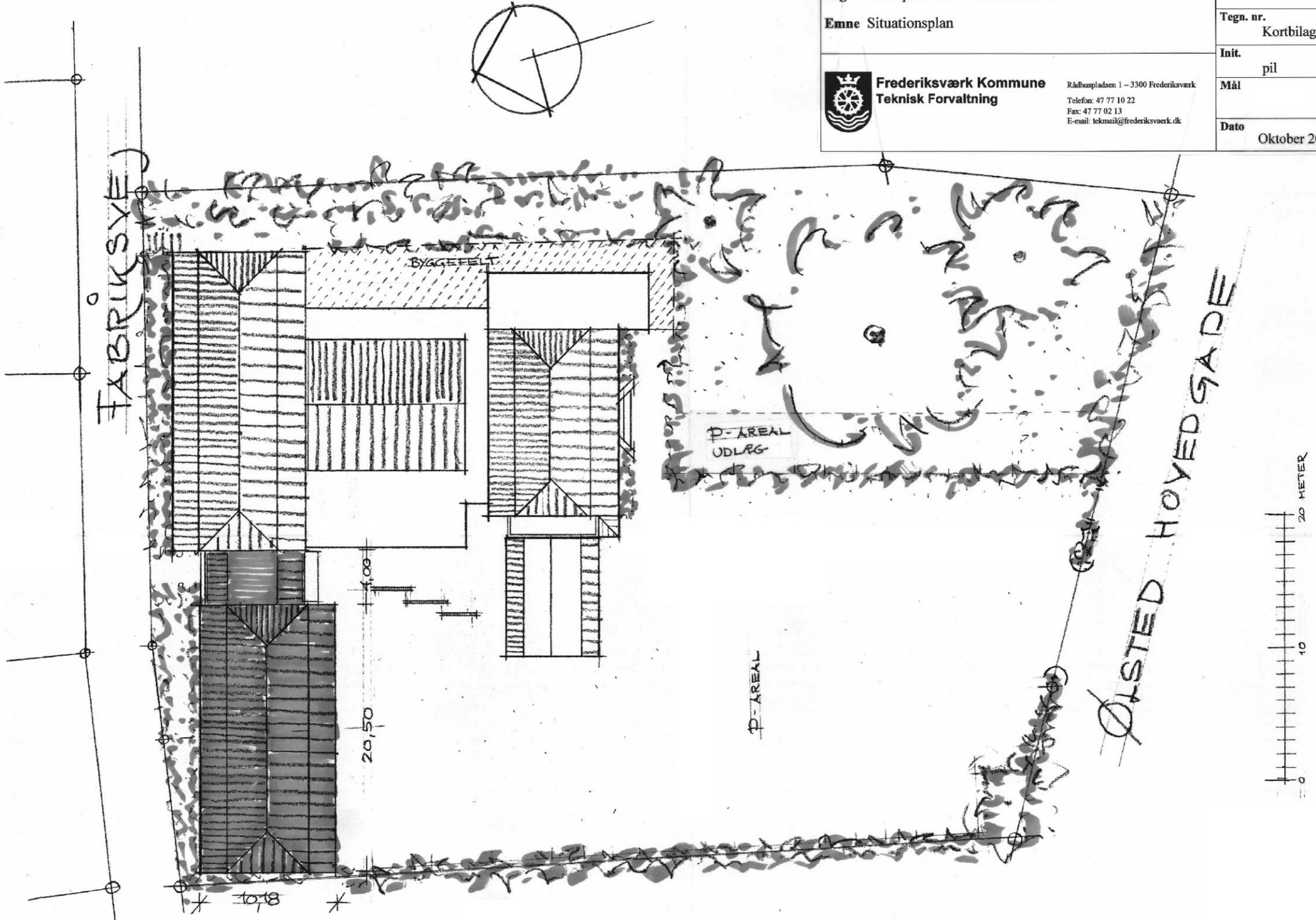
Frederiksværk Kommune  
Teknisk Forvaltning

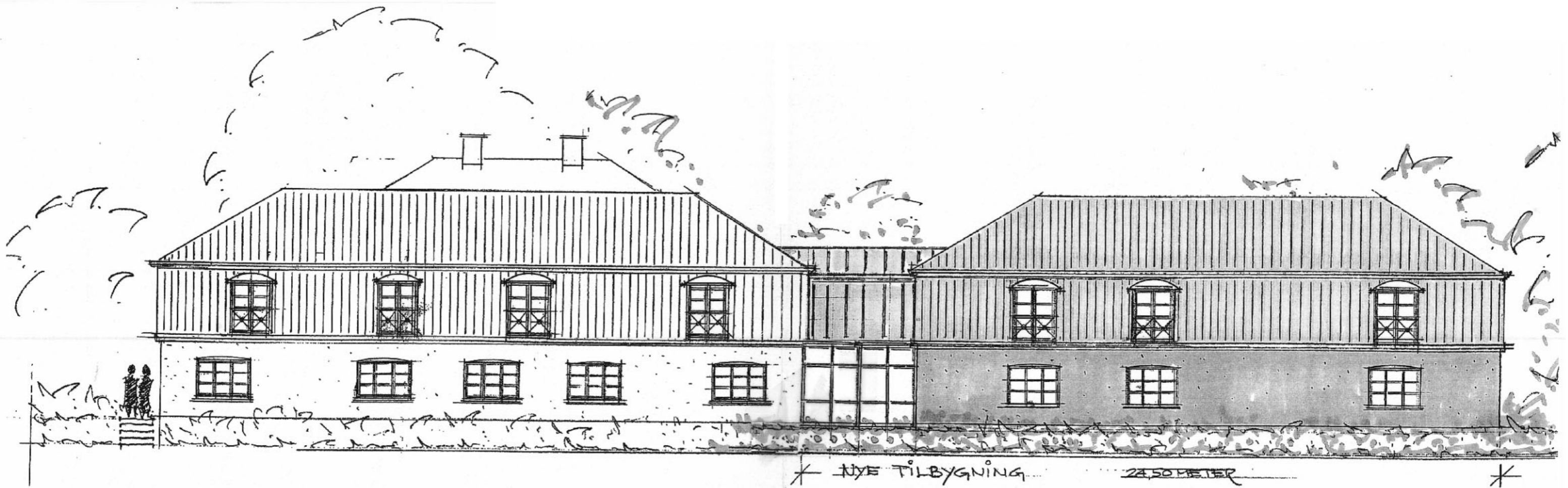
Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk

Telefon: 47 77 10 22

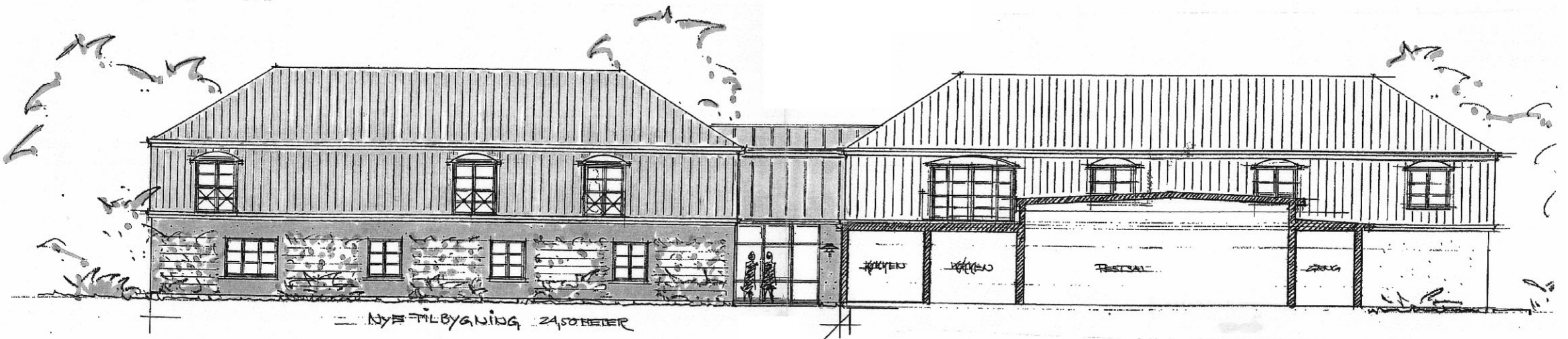
Fax: 47 77 02 13

E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk

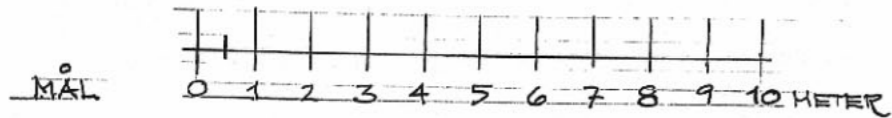





FACADE MOD NORD



FACADE MOD SYD



<p>Sag Lokalplan 07.25 for Ølsted Kro</p> <p>Emne Facader mod nord og syd</p>	<p>Sags nr. 07.25</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 3</p>
 <p><b>Frederiksværk Kommune</b> Teknisk Forvaltning</p> <p>Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 77 10 22 Fax: 47 77 02 13 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</p>	<p>Init. pil</p>
	<p>Mål</p>
	<p>Dato Oktober 2001</p>