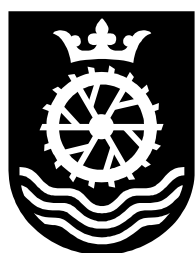


Lokalplan 07.27

For Duedyssegård i Ølsted.

Maj 2004



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 150 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, sag nr. 2003/01145, og bebyggelsesplanen er udført af Vandkunsten.

Amtskode 020. Kommune nr. 211.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	6
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens retsvirkninger	8

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	10
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	10
§ 6 Ledningsforhold	11
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	11
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	11
§ 9 Anvendelsen af de enkelte bygninger	11
§ 10 Ubebyggede arealer	11
§ 11 Tilslutning til fællesanlæg	12
§ 12 Afskærmningsforanstaltninger	12
§ 13 Oprettelse af grundejerforeninger	12
§ 14 Friholdelse af et område for bebyggelse	12
§ 15 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	12
§ 16 Tilsyn og dispensation	12
Vedtagelsespåtegning	13

Bilag

Matrikelkort kortbilag 1

Bebyggelsesplan kortbilag 2

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.

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 indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen skal afløse en væsentlig del af den nugældende lokalplan 07.8 for et boligområde og grønne områder ved Kildemosgård-Duedyssegård som tiden er ved at løbe fra. Områder af lokalplanen er afløst af nye lokalplaner, lokalplan 07.14 for et boligområde ved Kildemosegård, og af lokalplan 07.20 for plejeboliger i Ølsted. Endvidere lægger kommuneplan 2001 op til en ændret anvendelse af en del af de tilbageværende arealer indenfor lokalplanens område.

I den anledning er det nødvendigt med en ny lokalplan for restarealerne, således at den gamle lokalplan i sin helhed kan aflyses, og erstattes af en ny.

Lokalplanens formål og indhold

At overføre arealer fra landzone til byzone, og at angive retningslinier for områdernes udstykning og udbygning som henholdsvis boligområde og centerområde, med mulighed for udnyttelse til offentlige formål.

At der etableres et sparrebassin og indføres beskyttelseszoner omkring vandboringer til Ølsted vandværk.

At angive retningslinier for bebyggelsen placering, og de ubebyggede områders omfang og udformning, således at der opnås helhed og karakter, og at sikre boligområdets nære tilknytning til den omgivne bebyggelse og til det omgivne landskab og til friarealer.

At fastlægge placering og dimensionering af tekniske anlæg, veje, p-pladser og stier, og måske angive bestemmelser vedrørende hegning, beplantning, og befæstelser.

At foranledige oprettelse af 1 grundejerforeninger

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt
Regionplanens retningslinier er bindende for den kommunale planlægning og anlægsvirksomhed for så vidt angår de emner, der er indholdt i planlovens § 6, stk. 3 og 4. Regionplanens retningslinier pålægger ikke private grundejere en handlepligt.

I henhold til planlovens § 9 skal amtsrådet, HUR og kommunalbestyrelsen virke for gennemførelsen af regionplanens retningslinier for forhold omfattet af planlovens § 6, stk. 3 og 4.

Af emner indeholdt i regionplanens retningslinier, som har betydning for lokalplanområdet er følgende:

4.1.2 Lavbundsarealer:

En del af lokalplanen matr. nr. 8a, 9t, 9ab, og 9ai Ølsted by Ølsted er udpeget som lavbundsareal.

4.3.2 Grundvandsbeskyttelse kildepladszone:

Lokalplanområdet er beliggende over en i regionplanen og kommuneplanen udpeget kildepladszone, hvilket er en beskyttelseszone omkring vandværksboringer. Arealanvendelsen herover må ikke ændres, med mindre det kan godtgøres, at den nye aktivitet ikke er mere grundvandstruende end den hidtidige. I kildepladszoner kan som hovedregel ikke meddeles tilladelse til nedgravede tanke, herunder olietanke. Derfor skal der ikke være mulighed for varmforsyningen med fyringsolie i jordtanke indenfor lokalplanens område.

Bemærkning: Områdets arealanvendelse afviger ikke fra den anvendelse der gælder i dag, hvor det er boligbyggeri i henhold til eksisterende lokalplan 07.8 for Duedyssegård.

Kommuneplan 2001-2012

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 som har betydning for lokalplanområdet:

Område 7.3 Duedyssegård:

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner og fællesanlæg,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 30,
- c. at det med skrå skravering viste område bliver overført til byzone, og
- d. at områdets karakter med tæt lav bebyggelse bliver forstærket gennem områdets og bygningernes placering og indretning.

Område 7.17 Hovedgaden og Byevej:

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til centerformål som for eksempel 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 kirke, kirkegård og tilhørende arealer bliver friholdt for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige,
- c. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 50,
- d. at bruttoetagearealet for de enkelte butikker ikke må være større end: 1500 m² for dagligvarebutikker, 300 m² for udvalgs-varebutikker og 500 m² for servicefunktioner, og
- e. at områdets karakter som en aktiv kirke- og stationslandsby bliver bevaret både gennem områdets og bygningernes anvendelse og udseende.

I rammeplan 7.3 for Duedyssegård er bebyggelsesprocenten mindre end angivet i lokalplanen, hvor bebyggelsesprocenten er angivet til 45, og lokalplanen foreslår et større areal overført til byzone end kommuneplanens rammeplan angiver. Derfor skal et kommuneplantillæg nr. 8 udarbejdes. Ellers er der overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Støj

Lokalplanområdet er ikke et område der er omfattet af støjbegrænsning. Den sydlige del er beliggende mod jernbanen, mellem Hilerød og Frederiksværk. I den forbindelse, angiver Miljøstyrelsens Vejledning fra 1997 om støj og vibrationer fra jernbaner, at banens støjbelastning er 58DB(A) og at grænseværdierne for støj ved boligbebyggelse er 60DB(A). Det er således ikke nødvendigt med en støjvold mod banen. Det er derimod nødvendigt at indføre et krav om, at boligbebyggelse i område 2 af hensyn til vibrationer fra banen, holdes mindst 25 meter fra jernbanens spormidte.

Lokalplaner

For området gælder eksisterende lokalplan 07.8 for boligområde og grønne områder ved Duedyssegård, som ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses.

Deklarationer

Den 8. maj 1944 er der lyst en vejbyggelinie på 8 meter fra Byvejs vejmidte, gældende for matr. nr. 9m, 9n, 9t, 9u, 9x, 9y Ølsted by Ølsted.

Der er den 13. april 1926 med tillæg den 21. maj 1974 tinglyst vedtægter for Kregme Moses Pumpelag.

Der er den 15. oktober 1955 tinglyst vedtægter for Lyngby Å Landvindingslag gældende for matr. nr. 9t, 9x, og 9al Ølsted by Ølsted.

Der er indenfor området yderligere tinglyst en række servitutter og deklarerationer, der ikke ses at være til hinder for lokalplanens gennemførelse.

Kommunale sektorplaner

Vandforsyningsplan:

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan og forsynes med vand fra Ølsted Vandværk.

Spildevandsplan:

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan område 600 –4, som et separat kloakeret område, hvor regnvand skal nedsives.

Lokalplanområdet er beliggende over en kildepladszone og indenfor 300 meter begrænsningszonen fra vandboringerne til Ølsted Vandværk, så der er begrænsninger for nedrivningsmulighederne.

Området må derfor forsynes med regnvandsledninger, der udleder regnvandet til en recipient mod sydvest. I den anledning skal der etableres et sparebassin (regnvandsbassin) mod syd vest i landzone som skal sikres i lokalplanen.

Varmeforsyning:

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes varmforsyningsplan, der forsyner området med naturgas. Lokalplanen skal angive tilslutningspligt til naturgas, i medfør af lov om varmforsyning nr. 772 af 24. juli 2000, og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 581.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel tv) i området. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

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 planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter 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 butikstrukturen.

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 butiksforsørene. Lokalplanen indeholder udlæg af arealer til butikker, men det er i lokalplanens bestemmelser sikret, at planlovens formål for butiksudviklingen overholdes.

Vejlovgivningen

Byvej er udlagt i 8 meters bredde og anlagt med kørebane fortovej og cykelsti. Vejen er sikret en tinglyst vejbyggelinie på 8 meter fra vejmidten. Det vil være hensigtsmæssigt, og sikre en fremtidig god trafikafvikling, at få vejen udlagt i 10 meter bredde. Derfor skal lokalplanen indeholde bestemmelser om en vejudvidelseslinie langs Byvej.

Lokalplanen skal udlægge en ny trafikvej i 11 meters bredde og en lokalvej i 9 meters bredde, samt sidevej i 7 meters bredde.

Miljøloven

Ølsted Vandværk:

Ølsted vandværks første boring 1 er etableret 1938 DGU nr. 192.37. Vandværket opføres i 1940 og overtages af kommunen i 1970. Boring 3 DGU nr. 192.839 etableres formentlig i 1964, hvor der sker en udstykning af en parcel til formålet, med en radius omkring boringen på 15 meter. I 1971 udstykkes endelig matr. nr. 9t Ølsted by Ølsted som den er i dag på 6280 m². Der etableres i 1981 en boring 4 DGU nr. 192.908 formentlig en ny boring 2.

Amtsrådet kan i medfør af Miljøbeskyttelseslovens Bekendtgørelse om vandindvinding og vandforsyning af jan 1980, i indvindings-tilladelsen fastlægge beskyttelsesområder omkring vandforsyningsanlæg, således at forureningsbelastende aktiviteter og anbringelse af forurenede stoffer indenfor beskyttelsesområdet forbydes.

Der foreligger en indvindingsstilladelse fra 5. november 1982 til 3 boringer, med beskyttelseszoner på henholdsvis 10 meter og 300 meter indenfor hvilken der ikke må indrettes sivebrønde eller sivedræn eller andre indret-

ninger, hvorved forurenende væsker afledes til grundvandet.

Dansk Standard DS442 indeholder vejledende afstande mellem indvindingsanlæg for almene vandforsyningsanlæg og forureningskilder, der betyder, at spildevandsanlæg og samletanke ikke må ligge nærmere end 50 meter fra en vandværksboring. Spildevandsledninger der ligger mellem 50 og 300 meter fra boringen skal være udført med tætte samlinger.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Byggesloven

Byggesloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal det gældende bygningsreglement overholdes.

Lov om vandløb

I den sydlige del af området er der i jorden etableret et dræningsanlæg, der ved tinglysning på ejendommene matr. nr. 9t, 9x, og 9al Ølsted by Ølsted i 1926 og i 1955 er sikret tilslutning til Lyngby å landindvindingsanlæg.

Museumsloven

Museumslovens kap. § 25-27 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Nationalmuseet. Da lokalplanens område er et arkæologisk interesseområde, skal Nationalmuseet varske inden foreståede anlægsarbejder.

Eksisterende forhold

Størstedelen af området henligger i dag som et uudnyttet grønt område. Mod nord grænser området op til Bavnager bebyggelsen, der er opført efter den nugældende lokalplan 07.8. Mod øst er den gamle gård Duedyssegård beliggende med stuehus og udlægger. Mod syd er beliggende et mindre område af eksisterende bebyggelse, herunder Ølsted Vandværk, bolig- og erhvervsbebyggelse. Vand

værkets boringer 2 stk. er beliggende mod vest som et grønt område.

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 gælder.

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 kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt.

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 er startet, falder forslaget bort.

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 lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens 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 dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis et projekt skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves 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. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At overføre arealer fra landzone til byzone,
- 1.2 at fastlægge områdets anvendelse og udbygning som henholdsvis boligområde og centerområde, med mulighed for udnyttelse til offentlige formål, og tekniske anlæg,
- 1.3 at angive retningslinier for områdets udstykning,
- 1.4 at fastlægge placering og dimensionering af veje, p-pladser og stier,
- 1.5 at angive retningslinier for bebyggelsens beliggenhed, omfang og ydre fremtræden, der sikre boligområdets nære tilknytning til den omgivne bebyggelse, og til det omgivne landskab, således at der opnås helhed og karakter,
- 1.6 at fastlægge de ubebyggede områders omfang og udformning, og angive bestemmelser vedrørende hegning, beplantning, og befæstelser og,
- 1.7 at foranledige oprettelse af én grund ejerforening.

§ 2 Lokalplanens område.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 1.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på matrikelkort bilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Ølsted by Ølsted del af 8d, ca. 7.500 m² og hele 9m, 9n, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9æ, 9ab, 9al, og 9am, areal inkl. vej 74.976 m². Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres de på matrikelkort bilag 1 viste arealer med lodret skravering fra landzone til byzone.
- 2.3 Området er og forbliver beliggende i byzone på nær del af matr. nr. 8d og 9t Ølsted by Ølsted der er beliggende i landzone.

- 2.4 For landzoneområderne gælder, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning).

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Lokalplanens område opdeles i delområder, der må udnyttes til:
 1. Boligformål, fællesanlæg og grønne områder. Området underopdeles i a og b.
 2. Boligformål, offentlige institutioner og fællesanlæg.
 3. Boligformål, offentlige formål og grønt område.
 4. Centerformål. Området underopdeles i a og b.
 5. Tekniske anlæg.
- 3.2 Område 1a anvendelsen fastlægges til: Åben-lav boligbebyggelse, bestående af fritliggende, eller af dobbelthuse i 1 etage med evt. tilhørende garage/carport. Der kan alene opføres dobbelthuse på de grunde hvor matr. skellet er angivet stiptet. Der indrettes offentlige grønne pladser til nærlejepladser og gæsteparkering.
- 3.3 Område 1b anvendelsen fastlægges til: Åben-lav boligbebyggelse, bestående af sammenbyggede rækkehuse i 1½ etage med udnyttet tagetage og lodret lejlighedsskel, med evt. tilhørende garage/carport.
- 3.4 Område 2 anvendelsen fastlægges til: Parcelhusbebyggelse bestående af fritliggende parcelhuse som kan opføres i 1½ etage med evt. tilhørende garage/carport. Der indrettes en vendeplads med gæsteparkering ved Akelejevej.
- 3.5 Område 3 anvendelsen fastlægges til: Åben-lav boligbebyggelse i 1½ etage, bestående af dobbelthuse med evt. tilhørende garage/carport.
- 3.6 Område 4a anvendelsen fastlægges til: Butikker med varegårde og evt. afeteria, offentlige formål og parkeringspladser.
- 3.7 Område 4b anvendelsen fastsættes til: Butikker restauranter, liberalt erhverv,

- offentlige anlæg, boliger, fællesanlæg og grønne områder.
- 3.8 Gældende for område 4:
Der må kun udøves virksomhed som ikke, eller kun i ubetydelig omfang, medføre gener i form af støj, støv, lugt eller som på anden måde efter Byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
- 3.9 Område 5 anvendelsen fastsættes til:
Anlæg for vandindvinding spildevand og sparebassin (regnvandsbassin) for opsamling af regnvand, og andre anlæg der kan finde plads i området.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Udstykning af området skal respektere bebyggelsesplanen bilag 2, og på følgende vilkår:
- 4.2 I område 1a:
Må grundstørrelserne ikke komme under 500 m² for enfamiliehuse og ikke under 250 m² for dobbelthuse (gældende for det enkelte dobbelthus).
- 4.3 I område 1b:
Må grundstørrelserne ikke komme under 220 m².
- 4.4 I område 2:
Må grundstørrelserne ikke komme under 800 m².
- 4.5 I område 3:
Hvis området udstykkes må grundstørrelserne ikke komme under 250 m² for det enkelte dobbelthus.
- 4.6 I område 4a:
Grunden skal være en samlet matrikel.
- 4.7 I område 4b:
Der må ikke ske udstykning hvorved der fremkommer grunde på under 700 m².

§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der sikres en vejudvidelseslinie til Byvej på 2,0 meter fra vejskel gældende for matr. nr. 9m, 9n, 9t, 9u, 9x, 9y Ølsted by Ølsted.
- 5.2 Der udlægges arealer til nye veje, pladser, stier og parkeringspladser med beliggenhed og retning som vist på bebyggelsesplan bilag 2.
- 5.3 Trafikvej a-b udlægges i en bredde på 11 meter. Den asfalterede kørebane anlægges i en bredde af 7 meter. Fortov og rabat i hver side af vejen anlægges i en bredde af 2,0 meter, Fortov anlægges med asfalt eller fliser og med kantsten. Vejen forsynes med afvanding.
- 5.4 Lokalvej b-c facadeløs udlægges i en bredde på 9 meter. Den asfalterede kørebane anlægges i en bredde på 6 meter. Rabat mod øst anlægges i 1 meters bredde og mod vest i 2 meters bredde i græs eller fliser.
- 5.5 Sideveje c-d, e-f, g-h, i-k, og l-m udlægges i en bredde på 7 meter. Den asfalterede kørebane anlægges i en bredde af 5 meter. Rabat i hver side af vejen anlægges i en bredde på 1,0 meter i græs.
- 5.6 Pladser anlægges i princippet som angivet i bebyggelsesplanen bilag 2, med vej rundt i en bredde af 4,0 meter og med rabat i en bredde af 1,0 meter. Der anlægges mindst 6 parkeringspladser på hver plads.
- 5.7 Stier, der er angivet i bebyggelsesplanen bilag 2, skal udlægges i 3 meters bredde, og anlægges i 2 meters bredde med grus.
- 5.8 Vej- opholds- og lejeområde (sivestier) i område 1b, der forløber parallelt med vej b-c, skal udlægges i en bredde på 7 meter med flisebelægning.
- 5.9 Fælles grønne områder skal henligge som græsarealer. Der kan anlægges grusstier i 1,5 meters bredde.
- 5.10 Der lægges en vejbyggelinie på vej a-b-c på 3 meter fra vejskel.
- 5.11 Indenfor område 1a og 2 skal der udlægges parkeringsplads for 2 biler pr. bolig, på egen grund.
- 5.12 Indenfor område 1b skal der udlægges parkeringsplads for 1 bil pr. bolig på egen grund.
- 5.13 Indenfor område 3 skal der anlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.14 Indenfor område 4a skal der anlægges 1 parkeringsplads for hver 25 m² butiksareal.

5.15 Gæsteparkering på de grønne pladser i område 1a, er forbeholdt boligerne i områderne 1a og 1b.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

7.1 Område 1a:

Bebyggelsen skal placeres på grundene i overensstemmelse med bestemmelserne i byggeloven og bygningsreglement.

7.2 Område 1b:

Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan bilag 2, med facaden beliggende i vejbyggelinien fastsat til 3,0 meter fra vejskel til vejen b-c. Den nordligste bebyggelse skal placeres i byggelinien som vist på bebyggelsesplanen bilag 2.

7.3 Område 2:

Bebyggelsen skal placeres på grundene i overensstemmelse med bestemmelserne i byggeloven og bygningsreglementet.

7.4 Område 3:

Bebyggelsen skal placeres på grunden i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan bilag 2.

7.5 Område 4a:

Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan bilag 2, med facaden beliggende i vejbyggelinien fastsat til 3,0 meter fra vejskel til vejen a-b.

7.6 Område 4b:

Bebyggelsen skal placeres på grundene i overensstemmelse med bestemmelserne i byggeloven og bygningsreglement.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Område 1a:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 35. Bebyggelsens må kun opføres i 1 etage og højden må ikke overstige 5,5 meter.

8.2 Område 1b:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 45. Bebyggelsen skal opføres i 1½ etager, og højden må ikke overstige 8,5 meter, og husdybden skal være ca. 7,5 meter. Tage skal udføres med saddeltag med en hældning på 30-45°.

Garage/carporte må max. være 35 m², og skal udføres med sadeltag.

8.3 Område 2:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 35. Bebyggelsen kan opføres i 1½ etage og højden må ikke overstige 8,5 meter.

8.4 Område 3:

Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 35. Bebyggelsen skal opføres i 1½ etage, og højden må ikke overstige 8,5 meter. Taget skal udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på 40-50°.

8.5 Område 4a:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 33. Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage. Taget skal udføres som saddeltag.

8.6 Område 4b:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 50. Bebyggelsen kan opføres i 1½ etage, og højden må ikke overstige 8,5 meter.

8.7 Gældende for alle områder:

Bebyggelsen skal fremtræde med gode arkitektoniske løsninger, i tidens kvalitetsmaterialer, og det skal sikres at byggeriet ikke bliver ensformigt.

Materialer til tag, facader, vinduer, og udv. døre må ikke være plastmateriale.

8.8 Bebyggelsesprocenten udregnes, og højder måles, som angivet i byggeloven og det tilhørende bygningsreglement.

§ 9 Anvendelsen af de enkelte bygninger.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 8.

9.1 For butikksbebyggelsen i område 4a, må etagearealet for de enkelte butikker ikke være større end 1500 m² for dagligvare, 300 m² for udvalgsvarer og 500 m² for servicefunktioner.

§ 10 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 I området, undtaget område 4, må hegn kun etableres ved levende hegn. Der kan i hækken opsættes et let trådhegn i maksimalt 1 meter højde.
- 10.2 I område 4a skal der mod vejene hegnes med mur i husets materialer eller tæt træhegn i 1,8 meters højde.
- 10.3 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.
- 10.4 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning, parkeres køretøjer med en totalvægt over 3500 kg, hensættes kølbåde, uindregistrerede køretøjer samt skurvogne og containere.
- 10.5 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.6 Fritstående master og skilte må ikke opsættes indenfor lokalplanens område. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, med en mast, når anlægget tjener et bredere formål.

§ 11 Tilslutning til fællesanlæg.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 11.

- 11.1 Indenfor lokalplanens område er der pligt til at tilslutte sig naturgas som varmforsyningsmiddel.

§ 12 Afskærmningsforanstaltninger.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 12

- 12.1 Der kan etableres en jordvold mellem jernbanen og Akelejevej mod syd. I så fald skal den etableres i hele område 2.

§ 13 Oprettelse af én grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 13.1 Hvor der ikke er sikret beboerrepræsentation på anden måde, skal der oprettes én grundejerforening, med medlemspligt, når halvdelen af grundene er bebyggede, eller når kommunen forlanger det.
- 13.2 Ejerforeningerne skal tage skøde på veje, stier og fællesarealer indenfor foreningens område, og foreningerne skal have ret og pligt til at forestå drift og vedligeholdelse af veje stier og fællesarealer.

§ 14 Friholdelse af et område for bebyggelse.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 15.

- 14.1 Omkring 3 vandboringer på matr. nr. 9t Ølsted by Ølsted skal en beskyttelseszone på 50 meter være gældende, indenfor hvilken der ikke må udføres spildevandsledninger eller nedlægges samletanke for husspildevand. Der henvises til bebyggelsesplanen bilag 2.
- 14.2 En vibrationsgrænse fra jernbanen på 25 meter fra spormidten, hvor der ikke må opføres boligbebyggelse, er gældende i område 2 og 4b.

§ 15 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 15.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af den del af lokalplan 07.8 for Duedyssegård som denne lokalplan erstatter.

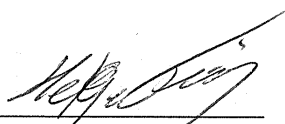
§ 16 Tilsyn og dispensation.

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


Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag den 16. december 2003 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden 7. januar 2004 til 5. marts 2004.

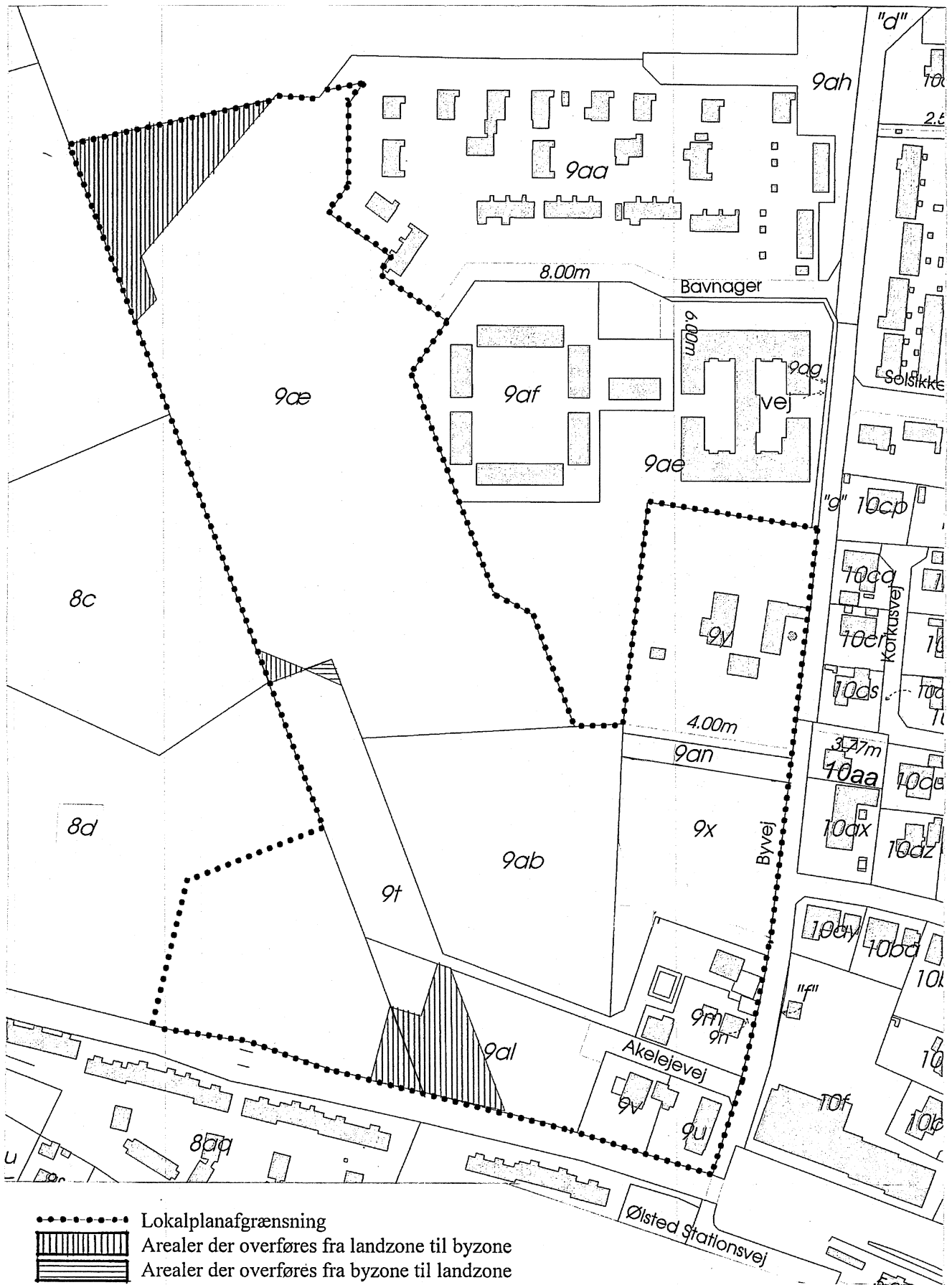
Således vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den 17. maj 2004.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør



Lokalplan 07.24 for Dueðyssegård i Ølsted
 Frederiksværk Kommune

Matrikelkort
 Kortbilag 1

