

Lokalplan 07.30

For et boligområde på Stokrosevej i Ølsted

Juli 2005



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 125 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2004/02216

Amtskode 020. Kommunernr. 211

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?.....	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund og formål.....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	5
Eksisterende forhold.....	6
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål.....	8
§ 2 Lokalplanens område.....	8
§ 3 Områdets anvendelse.....	8
§ 4 Udstykning.	9
§ 5 Vej- og stiforhold.	9
§ 6 Ledningsforhold.	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	9
§ 9 Ubebyggede arealer.	10
§ 10 Grundejerforening.	11
§ 11 Tilsyn og dispensation.....	11
Vedtagelsespåtegning	12

Bilag 1 Principiel bebyggelsesplan med parkeringsforhold

Bilag 2 Principiel udstykningsplan

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 og formål

På Stokrosevej ligger et areal, der har været anvendt til gartneri. En del af området er omfattet af lokalplan 07.22 for et boligområde ved Guldstjernevej i Ølsted som allerede er blevet bygget.

Det resterende areal ønskes nu bebygget med boliger i samme stil og materialer, som det allerede opførte.

Byggeriet omfatter 15 ejerboliger. Kommunen har derfor vurderet, at det er nødvendigt at udarbejde en lokalplan for projektet.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af tæt-lav byggeri med tilhørende parkeringsanlæg og udenomsfaciliteter.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

7.17 Hovedgaden og Byvej

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 udvalgsvarebutikker 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.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til følsom anvendelse såsom boliger.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Deklarationer

Der er tinglyst dokumenter om byggeretsligt skel, byggelinier samt om bebyggelse, benyttelse m.m. De tinglyste dokumenter er ikke i strid med lokalplanen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan. Ejendommen har eget vandindvindingsanlæg, der skal nedlægges. Boligerne skal tilsluttet den offentlige vandforsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger uden for det område, der er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmforsyning. Der er tilslutningsmulighed til naturgas i Ølsted. Der er ikke tilslutningspligt til naturgas, men i de områder, hvor der er tilslutningsmulighed, må der ikke etableres elvarme.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalområdet. 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 have 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 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 bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Sophienborg Nordsjællandsk Folkemuseum.

Eksisterende forhold

Ejendommen grænser mod syd op til en bebyggelse, der har samme udformning som den lokale lokalplan beskriver.

Der ligger et enfamiliehus med tilhørende udhuse på arealet. Det er tanken at bevare enfamiliehuset.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og byggeriet vil give området en pæn afslutning mod Hovedgaden og Guldstjernevej.

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 høringen 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 lovlige 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 der skal gennemføres et projekt der 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 at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelsen og udenomsarealerne i lokalplanområdet. Det er at sikre:

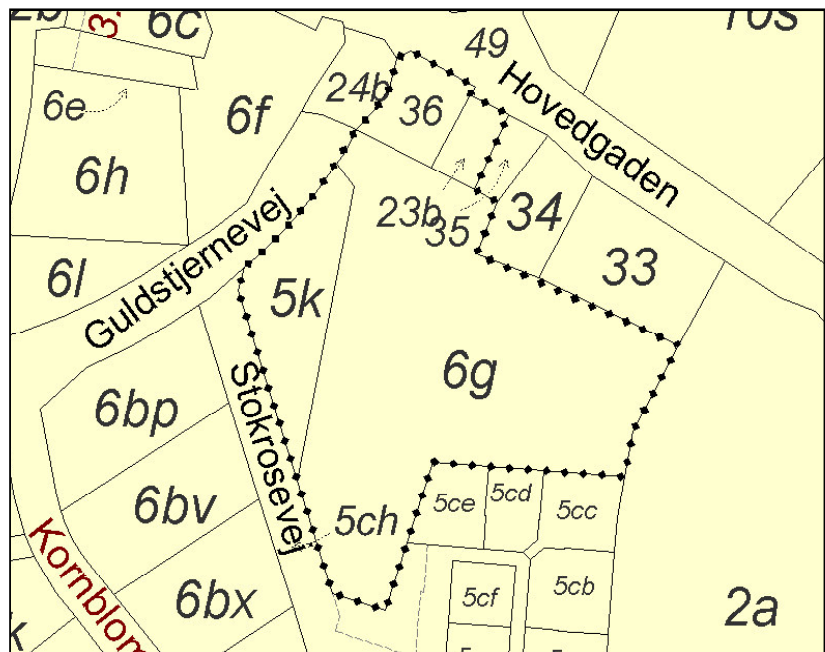
- 1.1 At den fremtidige anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse som sammenhængende rækkehuse i én etage uden udnyttelig tagetage og at det eksisterende enfamiliehus kan ændres til etageboligbebyggelse med vandret lejlighedsskel.
- 1.2 At boligerne udformes som en sammenhængende og forskudt randbebyggelse langs veje og pladser.
- 1.3 At hele bebyggelsen opføres med nogle fælles træk, herunder ens byggematerialer og farver samt ens belægninger.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af Ølsted By, Ølsted

5k, 6g, 23b og 36

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med op til 15 boliger – tæt lav bebyggelse – med mulighed for fællesaktiviteter (f.eks. parkering, fælleshus, affaldsø, fælles grønt areal med legeplads) og liberale erhverv. Det eksisterende enfamiliehus kan indrettes med 2 lejligheder med vandret lejlighedsskel.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der kan udstykkes en selvstændig ejendom pr. bolig som vist på vejledende udstykningsplan på bilag 2. De enkelte matrikler skal være mindst 140 m².
- 4.2 Vejareal skal selvstændigt udmatrikuleres efter principperne som vist på bilag 2. Parkeringsareal må ikke være en del af vejarealet.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang skal ske via Stokrosevej.
- 5.2 Vejtilslutningen til Stokrosevej skal udlægges i en bredde af mindst 8,5 meter, hvoraf 6 meter skal anlægges som vej med fast belægning såsom asfalt, kørebaneliser eller lignende. I rabatten til vejen skal anlægges en sti med fast belægning i en bredde af mindst 1,5 meter. Der skal mindst være 0,5 meter rabat i begge sider af vejen.
- 5.3 Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Hver parkeringsplads skal have et areal på mindst 2,5 x 5 meter.
- 5.4 Stier skal forbinde parkeringsplads og de enkelte boliger som det i princippet er vist på 1. Stier, der skal fungere som brandveje, skal udlægges i mindst 5 meters bredde.
- 5.5 Der skal udarbejdes et detailprojekt for vejen. Detailprojektet skal godkendes af Frederiksværk Kommune, inden byggeriet påbegyndes.
- 5.6 Der pålægges et oversigtsareal på minimum 2,5 x 95 meter, målt fra kørebanelikanten, ved overkørslen til Stokrosevej. Der pålægges et oversigtsareal i henhold til bilag 2, ved overkørslen til Hovedgaden.
- 5.7 I oversigtsarealet skal levende hegn holdes i en højde af højst 50 cm og faste hegn i en højde af højst 80 cm.

§ 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 Boligernes placering og udformning skal i princippet følge det på bilag 1 viste bebyggelsesforslag, idet mindre afvigelser kan accepteres.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.
- 8.2 Bebyggelsen skal opføres i én etage uden udnyttelig tagetage. Undtaget er det eksisterende enfamiliehus, der er opført med udnyttet tagetage.
- 8.3 Beboelsesbygningers taghældning skal i forhold til vandret være mellem 25 og 40 grader. Undtaget er det fritliggende enfamiliehus mod nord, der kan opføres med en taghældning på 45 grader.
- 8.4 Tage på beboelsesbygninger skal udføres som saddeltage.
- 8.5 Tagbelægning skal fremstå som tagsten af tegl eller beton i farverne rød, brun eller sort.
- 8.6 Bebyggelsens facader skal fremstå som blank mur, vandskuret eller på lignende måde behandlet mur. Facaderne skal fremstå i ikke afstikkende nuancer af rød, gul eller jordfarver.
- 8.7 Mindre tag- og facadepartier må fremstå i andre materialer og farver, så længe de harmonerer med det øvrige byggeri og omgivelserne.
- 8.8 Udhuse, carporte og andre småbygninger kan opføres i andre materialer og farver i harmoni med den øvrige bebyggelse.
- 8.9 Skiltning og reklamering må ikke opsættes i området. Undtaget er henvisningsskilte og diskret skiltning i forbindelse med liberalt erhverv. Der skal søges om al skiltning.
- 8.10 På bygninger må der ikke opsættes parabolantennener højere end 2 meter over terræn. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.
- 9.2 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, skurvogne og containere.
- 9.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.4 Synlige antenner og parabolantennener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 9.5 Hegning på de enkelte parceller må ske med levende hegn efter gældende hegnregler eller som et fast hegn i en højde af op til 1,5 meter. Faste hegn skal være ensartet gennem hele bebyggelsen efter retningslinier fastlagt af ejerforeningen.

§ 10 Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 10.1 Der skal oprettes 1 grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for lokalplanens område. Foreningen skal omfatte alle nuværende og fremtidige ejendomme i området. Alternativt kan området optages i den i naboområdet beliggende forening. Foreningen skal oprettes ved bebyggelsens ibrugtagning.
- 10.2 Foreningen skal stå for drift og vedligeholdelse af adgangsvejene og fællesarealer - herunder eventuelle fællesanlæg og fællesbygninger. Dette inkluderer også al snerydning af vej, fortov og stier i området. Foreningen skal endvidere afholde alle udgifter hertil. Foreningen kan derudover indføre bestemmelser for forhold, der ikke er omfattet af denne lokalplan eller anden lovgivning. Foreningen må ikke indføre bestemmelser, der er i strid med bestemmelserne og ånden i denne lokalplan.
- 10.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer.
- 10.4 Frederiksværk Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

§ 11 Tilsyn og dispensation.

- 11.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 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.

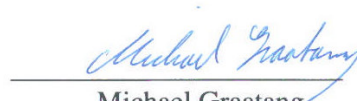
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag til lokalplan 07.30 af Frederiksværk Byråd den 22. februar 2005. Forslaget har været offentlig fremlagt fra den 2. februar 2005 til den 30. april 2005.

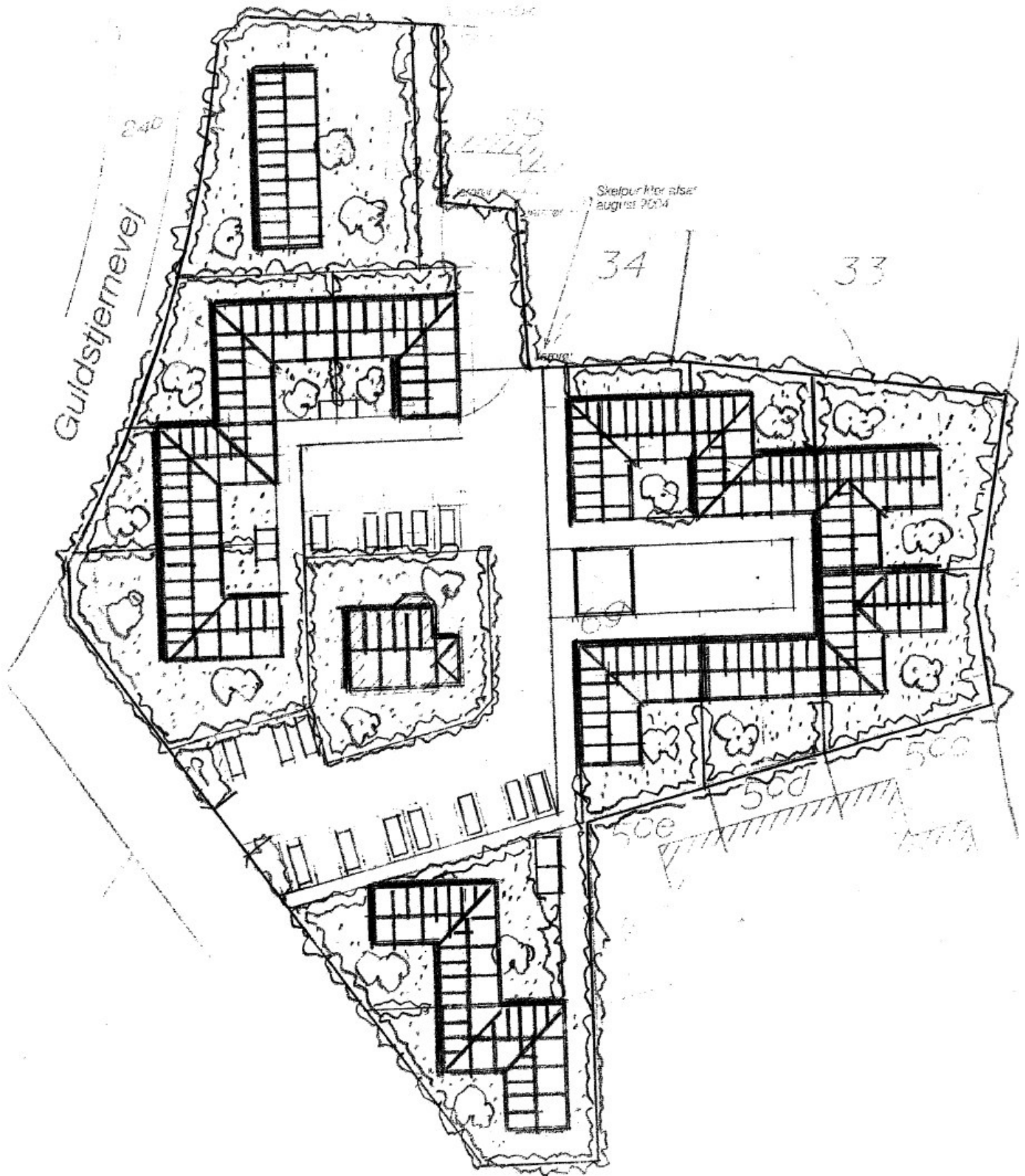
Således endeligt vedtaget som lokalplan 07.30 for et boligområde ved Stokrosevej i Ølsted af Frederiksværk Byråd den 28. juni 2005.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

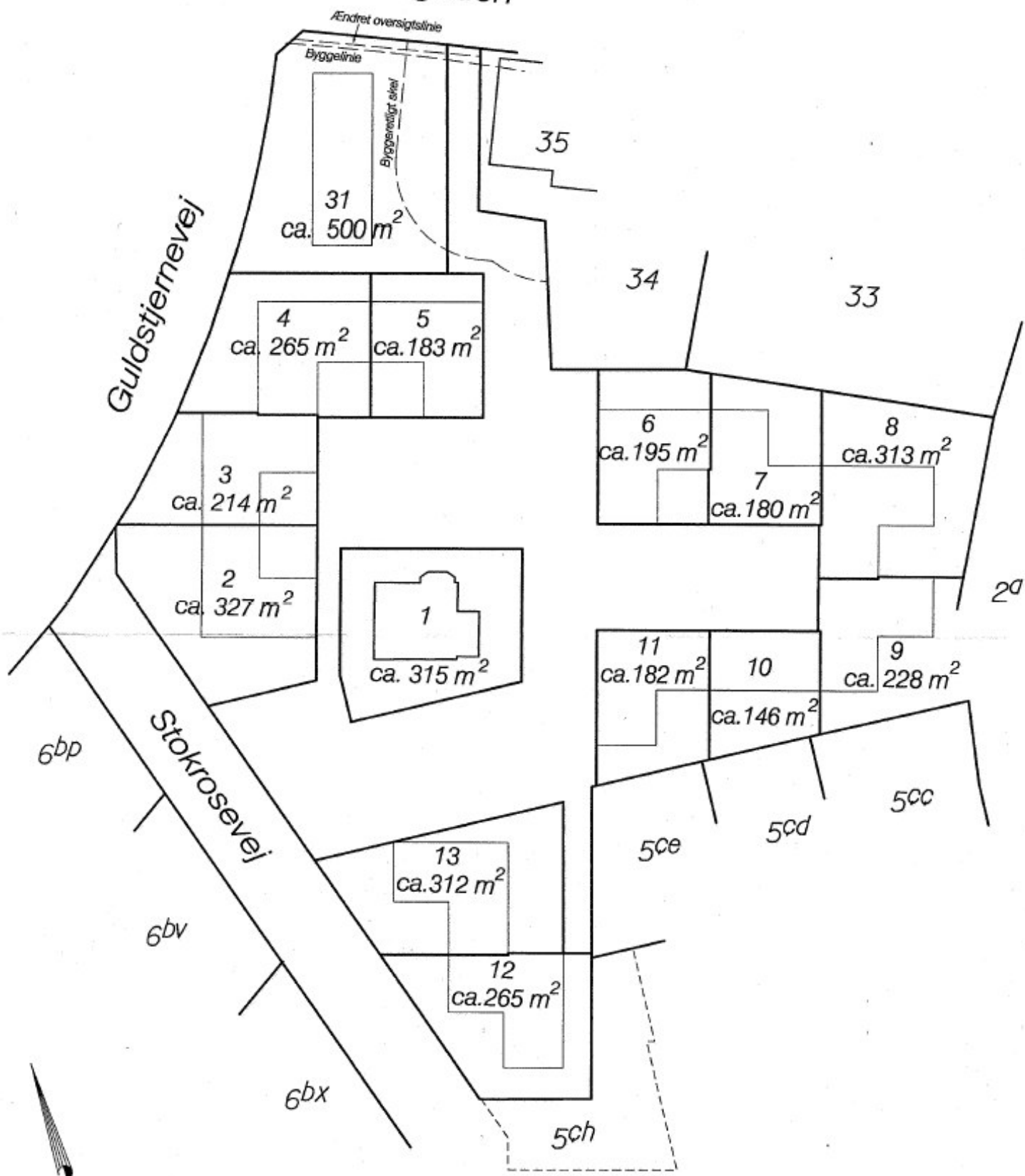



Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk
 Telefon: 47 78 40 00
 Fax: 47 78 40 90
 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk

Bilag/Mål
 Bilag 1/1:500

Dato/init.
 12. januar 2005/plw

Hovedgaden



	Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Bilag/Mål Bilag 2/1:500
		Dato/init. 12. januar 2005/plw