

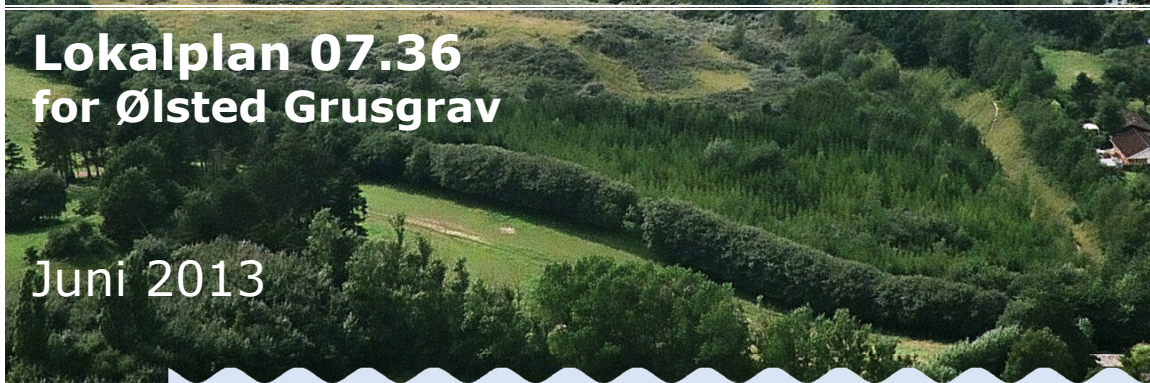


Halsnæs
Kommune



**Lokalplan 07.36
for Ølsted Grusgrav**

Juni 2013



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

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?

Planloven 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 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2012/0009619

Kommunenr. 260

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

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområde med delområder

Kortbilag 2: lokalplanområdet med byzone markeret

Kortbilag 3: Landskabsplan for Ølsted Grusgrav

Bilag 4: Eksempel på udendørsscene med tilhørende tilskuerpladser

Bilag 5: Eksempel fra den nye gang- og løbe sti i Søndermarken:

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Ølsted Grusgrav har tidligere været anvendt til indvinding af materialer til gasbeton produktionen på H+H i Ølsted. Efter at indvindingen ophørte skete der ikke efterbehandling af området, og derfor fremstår Ølsted grusgrav i dag som et vildt og spændende sted.

Ølsted grusgrav bruges i dag som nærrekrativt område for borgerne i Ølsted. For at gøre grusgraven endnu mere attraktivt for borgerne i Ølsted, er der i tæt dialog mellem borgerne, landskabsarkitekter fra Opland og Halsnæs Kommune blevet udarbejdet en landskabsplan for Ølsted Grusgrav. Landskabsplanen indeholder forslag til en række forskellige aktiviteter, der kan rummes i grusgraven.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at gennemføre mange af ideerne i landskabsplanen.

Eksisterende forhold

Det udlagte lokalplanområde har tidligere været anvendt til råstofindvinding. Området fremstår i dag vildt med stejle skrænter, tilgroet med havtorn og med trampestier. Området er i kommuneplan 2009 udpeget som værdifuldt landskab og som økologisk forbindelse.

Fra flere af de højtliggende steder er der en fin udsigt over det omkringliggende landskab.

Lokalplanområdet ligger i landzone, hvilket fastholdes. En lille del af matr.nr. 5ai Ølsted By, Ølsted ligger i byzone (markeret med blå på kortbilag 2). Med kommuneplantillæg nr. 12 og denne lokalplan overføres området til landzone.





Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009

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

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i landzone, og er udpeget som værdifuldt landskab og økologisk forbindelse i Kommuneplan 2009. Der er ikke en kommuneplanramme for området.

En lille del af lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af kommuneplanramme 7.B9. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen.

Område	7.B9 Petuniavej og Guldstjernevej
Zonestatus	Byzone
Min. grundstørrelse m2	700
Max. bebyggelsesprocent	30
Antal etager	1½
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Bemærkninger	

Sammen med lokalplan 07.36 er der udarbejdet kommuneplantillæg 12, der fastlægger en kommuneplanramme for lokalplanområdet.
En mindre del af kommuneplanramme 7.B9 overføres med kommuneplantillæg 12 til landzone.

Den nye kommuneplanramme 7.R2 indeholder følgende bestemmelser:

Område	7.R2 Ølsted Grusgrav
Zonestatus	Landzone
Min. grundstørrelse m2	Kan ikke udstykkes
Max. bebyggelsesprocent	Området kan alene bebygges med primitive bygninger til brug for den rekreative anvendelse f.eks. madpakkehus, toiletbygning, shelter, legeplads, friluftscene m.v.
Antal etager	
Anvendelse	Offentligt område til rekreativt formål
Bemærkninger	

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Deklarationer

Der er ikke tinglyst deklarerationer på ejendommene.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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 og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, 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 retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Lov om miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering

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 Folkemuseet.

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 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 medfører 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

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for etablering af rekreative anlæg i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At området udlægges til offentligt område til rekreativt formål
- 1.2 At sikre at anlæg og bygninger tilpasses områdets natur og karakter
- 1.3 At området forbliver landzone
- 1.4 At den lille del af matr.nr 5ai Ølsted By, Ølsted, der er byzone overføres til landzone (se kortbilag 2)

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr. 5ai, 5bv, del af 5i og del af 5f, Ølsted By, Ølsted, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C.
Delområde A omfatter del af matr.nr. 5ai, 5bv 5i og 5f Ølsted By, Ølsted
Delområde B omfatter del af matr.nr. 5ai Ølsted By, Ølsted. Delområde C omfatter del af matr.nr. 5bv og 5i Ølsted By, Ølsted.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Område A, B og C: Rekreativt offentligt formål efter principperne i landskabsplanen for Ølsted Grusgrav (se kortbilag 3). I området kan der etableres bålsteder, dyrehold, motionsredskaber, kunst, kælkebaner, ridestier, opstilles borde og bænke, plantes træer og etableres rekreative stier og andre rekreative faciliteter der kan indpasses i området
- 3.2 I delområde B kan der endvidere etableres madpakkehus, shelter, naturlegeplads, parkering, toiletfaciliteter.
- 3.3 I delområde C kan der endvidere etableres scene med tilhørende tilskuerpladser og fugletårn samt toiletfaciliteter.
- 3.4 Landskabsplanen for Ølsted Grusgrav er retningsgivende ikke bindende.

§ 4 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4

- 4.1 Der kan anlægges stier med en maksimal bredde på 1,20 meter og veje med en maksimal bredde på 4 meter efter principperne i landskabsplanen for Ølsted Grusgrav (se kortbilag 3).
- 4.2 Stier og veje skal anlægges med grus og må ikke asfalteres.
- 4.3 Parkeringspladser skal alene anlægges med grus eller græs.

§ 5 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6

- 5.1 Der kan etableres madpakkehus, shelter og toilet indenfor delområde B.
- 5.2 Der kan etableres fugletårn og toilet i delområde C, som vist på landskabsplanen i bilag 3

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7

- 6.1 Madpakkehus må have en maksimal højde på 4 meter og en maksimal størrelse på 60 m². Shelter må have en maksimal højde på 2,5 meter og en maksimal størrelse på 10 m². Toiletbygning må have en maksimal højde på 2,5 meter og en maksimal størrelse på 10 m².
- 6.2 Madpakkehus, shelter og toilet skal fremstå i træ.
- 6.3 Træværket skal fremstå ubehandlet, oliebehandlet eller malet i jordfarver eller sort.
- 6.4 Som tagmateriale skal anvendes tagpap, træspån eller tørv.
- 6.5 Legepladsredskaber og motionsredskaber skal fremstå i naturmaterialer.
- 6.6 Et fugletårn må have et kvadratiske grundplan på maksimalt 3 x 3 meter i 3 meters højde og en samlet højde på maksimalt 6 meter. Fugletårnet skal bygges i træ og fremstå ubehandlet eller olieret. Fugletårnet skal placeres som vist på landskabsplanen for Ølsted Grusgrav.
- 6.7 Der kan opsættes de læskure til dyrehold, der er nødvendige for driften. Læskure må maksimalt have en størrelse på 10 m² og skal fremstå i træ.

§ 7 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9

- 7.1 I delområde C kan der anlægges en scene med tilhørende tilskuerpladser. Scenen skal etableres i træ, jord græstørv, grus eller stenmel. Stenmel skal have en farve, der er tilpasset området. Scenen kan maksimalt være 80 m². Scenen skal etableres i eksisterende terræn. Tilskuerpladserne skal etableres som græsterrasser op ad skråningen i princippet som vist i bilag 4. Tilskuerpladserne kan kun laves i jord, grus og græs. Tilskuerpladserne må ikke etableres med bænke.

- 7.2 Der må foretages den terrænregulering, der er nødvendig for at kunne virkeliggøre landskabsplanen (se kortbilag 3).
- 7.3 Beplantninger i området skal udføres efter principperne i landskabsplanen (kortbilag 3). Beplantningen kan ske med hjemmehørende, træer og buske, som f.eks. Hylde, Ask, Mirabelle eller Tjørn. Der må plantes frugttræer i delområde B.
- 7.4 Der må ikke oplagres haveaffald eller byggeaffald eller ske anden oplagring i området.
- 7.5 Der må ikke opsættes skilte. Undtaget ét informationsskilt ved indgangen til grusgraven samt mindre sponsorskilte (max. 10 cm x 20 cm) på opstillede faciliteter. Sponsorskilte må ikke være fritstående.
- 7.6 Der er alene mulighed for at opsætte belysning langs vejen op til bålpladsen og vejen ned til scenen. Belysningen skal være i form af nedadrettet lys. Standerne må maksimalt være 80 cm høje. (se eksempel på belysning på bilag 5) Ved opsætning af belysning, skal der anvendes intelligent belysning.
Ved enkelt arrangementer kan der opstilles yderligere belysning, f.eks. til oplysning af kælkebane eller ved teaterforestillinger.
- 7.7 Naturlegepladsen kan etableres indenfor delområde B (se kortbilag 3).
- 7.8 Der kan opsættes dyrehegn i forbindelse med dyrehold. Hegningen skal etableres så der fortsat er offentlig adgang til arealet. Hegnsstopler skal være af naturmateriale.
- 7.9 Der kan midlertidigt opstilles et telt eller en skurvogn, når der er behov for det i forbindelse med arrangementer.

§ 8 Landzoneadministration

Planloven § 15, stk. 4

- 8.1 Vedtagelse af denne lokalplan medfører, at reglerne i Planloven § 35 indenfor lokalplanområdet overtages af bestemmelserne i lokalplanen, så der ikke skal meddeles landzonetilladelse til forhold, der er bestemmelser for i lokalplanen.

§ 9 Tilsyn og dispensation


- 9.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 9.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 9.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 9 stk. 2, kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning


Forslag til lokalplan 07.36 for Ølsted Grusgrav er vedtaget af Halsnæs Byråd den 5. februar 2013 og har været i offentlig høring fra den 12. februar 2013 til den 10. april 2013.

Byrådet har den 11. juni 2013 vedtaget lokalplanen endeligt i henhold til planlovens § 27.




Sag Lokalplan 07.36 Emne Lokalplanområdet med delområder	Sags nr. 2012/0009619
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato December 2012



Sag Lokalplan 07.36 Emne Lokalplanområde der overføres til landzone er markeret med blå	Sags nr. 2012/0009619
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato December 2012




Sag Lokalplan 07.36 Emne Eksempel på udendørs scener med tilskuerpladser	Sags nr. 2012/0009619
	Tegn. nr. Bilag 4
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato December 2012



LED belysning i Søndermarken



LED belysning i Søndermarken

Sag Lokalplan 07.36 Emne Eksempel fra den nye gang- og løbe sti i Søndermarken	Sags nr. 2012/0009619
	Tegn. nr. Bilag 5
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato Februar 2013

