

Frederiksværk Kommune



# Lokalplan 07.19

for Gydebakken erhvervsområde

**November 1996**



Frederiksværk  
Kommune

**Frederiksværk Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 77 10 22**

Kopi: Frederiksværk Kommunes maskinstue.

Oplag: 225 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**

Lokalplanen angår Dem!	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	8
§ 2 Lokalplanens område	side	8
§ 3 Områdets anvendelse	side	8
§ 4 Udstykning	side	9
§ 5 Vej- og stiforhold	side	9
§ 6 Ledningsforhold	side	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	side	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	side	10
§ 9 Ubebyggede arealer	side	10
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	side	11
§ 11 Tilsyn og dispensation	side	11

**Vedtagelsespåtegning**

Vedtagelsespåtegning	side	12
----------------------	------	----

**Bilag**

Kortbilag 1	Beplantningsbælter, beplantningsprincip.
Kortbilag 2	Eksempel på udstykning og vejanlæg i lokalplanområdet.

## Lokalplanen angår Dem!

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner, når den finder det nødvendigt for at sikre en sammenfattende planmæssig udvikling af et område.

En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

For at sikre borgerne indsigt og medindflydelse på planlægningen fremlægger Byrådet først et forslag til lokalplan.

I fremlæggelsesperioden kan borgere og myndigheder indsende bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Efter fremlæggelsesperiodens udløb bliver forslaget og alle modtagne indlæg behandlet af Byrådet, der herefter kan vedtage lokalplanen endeligt med eventuelle justeringer.

## Lokalplanens baggrund.

Den 12. marts 1985 vedtager Frederiksværk Byråd Lokalplan 07.12 for erhvervsområde i Ølsted. Lokalplanen har siden vist sig at være uhensigtsmæssig, idet der ikke tillades mindre grundstørrelser end 10.000 m<sup>2</sup>. Det vil desuden være af stor betydning for erhvervsområdets fremtidige muligheder, at der så vidt som muligt tages hensyn til den omkringliggende bebyggelse.

Der er desuden siden lokalplan 07.12's udarbejdelse planlagt ændringer i de trafikale forhold, idet Ølstedvej planlægges ændret fra vejoverkørsel til kun at være passage for gående og cyklende.

## Lokalplanens formål og indhold.

Hovedformålet med lokalplan 07.19 er at muliggøre udstykning af erhvervsgrunde mindre end 10.000 m<sup>2</sup>. Dette også i sammenhæng med erhvervsområdets placering i forhold til den øvrige bebyggelse, hvor mindre virksomheder vil matche villabebyggelsen syd for Gydebakken bedre.

Endvidere klassificeres området i henhold til regionplanen, ligesom det klassificeres i henhold til Miljøstyrelsens vejledning for støj fra erhvervsområder. Hermed sikres det, at boligbebyggelsen syd for Gydebakken ikke støj- og miljøbelastes ud over, hvad der er acceptabelt for et boligområde.

Lokalplanen skal desuden justere og opdatere bestemmelserne i den hidtidige lokalplan blandt andet, hvad angår vejforhold.

Endelig afløser lokalplan 07.19 den hidtidige lokalplan 07.12.

Derudover fastholdes den hidtidige lokalplans formål, der stadig har betydning.

At udlægge et areal til erhvervsformål, såsom industri- og værkstedsvirksomhed samt lager- og engrosvirksomhed med tilhørende administration.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Regionplan 1993.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

### Kommuneplan 1994-2006.

I kommuneplanen er fastlagt følgende lokalplanrammer for området:

#### 7.5 Gydebakken.

*En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:*

*a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, der ikke medfører gener i form af forurening, herunder industri, større lager og værkstedsvirksomhed samt forsyningsvirksomhed,*

*b. at ingen grund udstykkes med mindre areal end 1200 m<sup>2</sup>,*

*c. at bebyggelsens rumfang ikke overstiger 2*

*m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal ikke overstiger 1/3 af grundarealet,*

*d.at der i særlige tilfælde kan gives tilladelse til, at bygningshøjden overstiger 8,5 meter, og*

*e.at der etableres en afskærmende beplantning langs områdets ydre afgrænsning.*

#### **Lokalplaner.**

Der er for området den 12. marts 1985 vedtaget Lokalplan 07.12 for erhvervsområde i Ølsted. Lokalplanens formål er at udlægge et areal til erhvervsformål, hvor der lægges vægt på ikke-forurenende virksomheder. Industriområdet udlægges for at give mulighed for flere arbejdspladser i Ølsted, hvor der er et underskud af arbejdspladser i forhold til boliger.

Planen indeholder en bestemmelse om, at der ikke må udstykkes grunde mindre end 10.000 m<sup>2</sup>. Det har imidlertid gjort det vanskeligt at få udnyttet området, da det typisk er virksomheder med noget mindre arealbehov, der har ønske om at etablere sig i området.

#### **Deklarationer.**

Der er i området lyst følgende deklarerationer:

Deklaration fra 1988 vedrørende elkabler og transformerstation på matrikel 8a, nuværende 8ar, Ølsted By.

Deklarationer fra 1979 vedrørende hovedkloakledning på matriklerne 8a, 8k og 8l Ølsted By i skel mod nord.

Deklaration af 18. januar 1995 vedrørende naturgasledning på matriklerne 8a, 8q og 8ar Ølsted By langs Gydebakken.

Deklaration vedrørende matrikel 8ak Ølsted By der er registreret som affaldsdepot, hvilket forhindrer byggeri, anlægsarbejder m.m. samt en ændring af anvendelsen af de eksisterende bygninger uden amtsrådets tilladelse.

#### **Vandforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende inden for Ølsted Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk. Resten af lokalplanområdet, en del af matrikel 8a og matrikel 8ar er beliggende inden for Ølsted Strand Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk.

Lokalplanområdet er beliggende i kildepladszonen til Ølsted Strand Vandværk. Der skal derfor foretages miljømæssige foranstaltninger til sikring af grundvandet i området ved en ændret anvendelse.

#### **Spildevandsplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan, af områdenumre 601, 614, 615, 616 og 671.

#### **Varmeforsyningsplan.**

Lokalplanområdet er beliggende uden for Frederiksværk Kommunes områder for kollektiv varmforsyning. Der er mulighed for at blive tilsluttet naturgasnettet.

#### **Fællesantenneanlæg.**

Lokalplanområdet er delvist forsynet med hybridnet nedlagt af EFFE. Der er ikke tilslutningspligt til hybridnettet.

### **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

#### **Lov om planlægning.**

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler og procedurer for planers udarbejdelse og indhold.

#### *Kapitel 1 Formål:*

*§ 1 Loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt*

*grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.*

§ 2 Loven tilsigter særlig,

1) *at der ud fra en planmæssig og samfundsmæssig helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner,*

2) *at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,*

3) *at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,*

4) *at forureningen af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges, og*

5) *at offentligheden i videst mulig omfang inddrages i planlægningsarbejdet.*

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

*Kapitel 2a. Planlægning af kystområderne:*

§ 5a *Landets kystområder skal søges friholdt fra bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærheden.*

stk 2. *Miljøministeren skal følge udviklingen og anvende beføjelserne til at sikre, at nationale planlægningsinteresser i kystområderne varetages efter denne lov.*

stk 3. *Kystnærhedszonen, der omfatter landzonerne og sommerhusområderne i kystområderne, fremgår af kortbilag til loven.*

For så vidt angår lovens kap. 2a Planlægning i kystområderne, er redegørelse for forholdene ikke nødvendig, da der er tale om et eksisterende delvist bebygget industriområde i byzone, og lokalplanen ikke ændrer på dette forhold.

**Affaldsdepotloven.**

Matrikelnummer 8ak Ølsted By er registreret som affaldsdepot. Depotlovens bestemmelser gælder ved en eventuel ændring af ejendommens anvendelse.

**Lov om naturbeskyttelse.**

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

**Byggeloven.**

Byggeloven gælder for alt byggeri, og der skal foreligge byggetilladelse forinden, der bygges nyt, eller tilbygges efter gældende bygningsreglementets bestemmelser.

**Museumsloven.**

I medfør af museumslovens kap. VI, § 26 skal alt arbejde indstilles, såfremt der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

**Eksisterende forhold.**

Der er i lokalplanområdet etableret en større virksomhed i områdets vestlige del, mens der i områdets østlige del ligger flere mindre virksomheder i såvel nyere som ældre bebyggelse. Omtrent to trediedele af området henligger i 1996 fortsat uudnyttet. I den ældst bebyggede del af området mod øst er der også enkelte beboelser.

Området er højt beliggende, idet terrænet falder temmelig meget mod øst og i et mindre omfang mod sydvest.

Der er etableret et beplantningsbælte langs lokalplanområdets nordlige, østlige og vestlige afgrænsning i henhold til bestemmelserne i lokalplan 07.12..

**Lokalplanens retsvirkninger.**

**Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.**

Fra det tidspunkt, forslaget til lokalplanen bliver offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse

(dog højst et år) må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, hvilket fremgår af § 17 i planloven. Efter udløbet af indsigelsesfristen, som angivet i følgeskrivelsen og inden endelig godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, såfremt de ikke strider mod lokalplanen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der er indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte forslag. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelse ikke ske, før de pågældende har haft lejlighed til at udtale sig. Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal forslaget ud til ny høring.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter indsigelsesfristens udløb, bortfalder forslaget til lokalplan.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse.

#### **Lokalplanens endelige retsvirkninger.**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser. Ligeledes skal ændringer i ejendommenes anvendelse være i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, nr. 388, lovbe-  
kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 fastsættes  
hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte  
område.

### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 Formålet er at udlægge et areal til erhvervs-  
formål, såsom industri- og værkstedsvirksom-  
hed samt lager- og en-grosvirksomhed med  
tilhørende administration.
- 1.2 Formålet er at muliggøre udstykning af er-  
hvervsgrunde mindre end 10.000 m<sup>2</sup>.
- 1.3 Formålet er endvidere at klassificere er-  
hvervsområdet i henhold til regionplanen, li-  
gesom det klassificeres i henhold til Miljøsty-  
relsens vejledning for støj fra erhvervsområ-  
der.
- 1.4 Formålet er desuden at justere og opdatere be-  
stemmelserne i den hidtidige lokalplan blandt  
andet, hvad angår vejforhold.
- 1.5 Endelig er formålet at afløse den hidtidige lo-  
kalplan 07.12.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på nedenstå-  
ende kortbilag, og omfatter følgende matri-  
kelnumre, alle af Ølsted By:

en del af 8a, 8e, 8i, 8k, 8l, 8m, 8q, 8ak, 8ao,  
8ap og 8ar

samt alle matrikler der måtte blive udstykket  
heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne  
A og B.

Område A omfatter en zone langs Gydebak-  
ken i en bredde af 50 meter inclusive Gyde-  
bakken.

Område B omfatter resten af lokalplanområ-  
det.

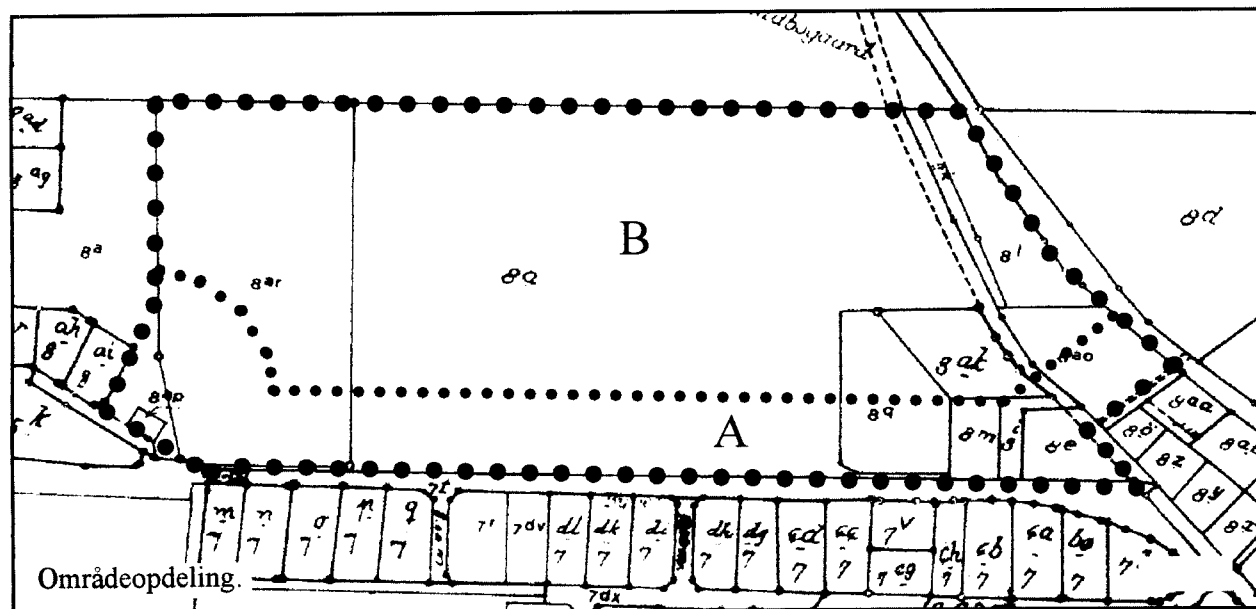
### § 3 Områdets anvendelse.

pl. § 15 stk. 2 nr. 2

- 3.1 Område A:

- 3.1.1 Området fastlægges til erhvervsformål. Der  
må ikke opføres eller indrettes beboelse i om-  
rådet. Ej heller i tilknytning til et erhverv.

- 3.1.2 Området klassificeres som et klasse 1-2 områ-  
de i henhold til Regionplan 1993, hvilket gi-  
ver mulighed for at etablere liberale erhverv,  
kontorer, småværksteder, elektronikværkste-  
der m.m.









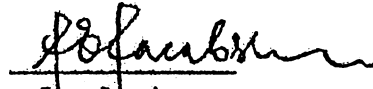
- 9.1 Beplantningsbælter: med spot.
- 9.1.1 Der er udlagt et areal til afskærmende beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning. Beplantningen skal vedligeholdes i god vækst, og må ikke afbrydes varigt. Der må dog etableres én vedadgang gennem den nordlige og én gennem den østlige del af beplantningsbælterne.
- 9.1.2 Beplantningsbælterne må ikke anvendes til nogen form for oplagring eller lignende.
- 9.1.3 Hegning langs beplantningsbæltet må kun ske med trådhegn og minimum 6,00 meter fra skel.
- 9.2 Hegning i øvrigt må mod vejskel kun ske med trådhegn eller levende hegn og ikke højere end 2,00 meter. Mod naboskel må hegn ikke være højere end 2,50 meter.
- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.4 Oplagring af materialer, maskiner og lignende skal ske under hensyn til områdets udseende, og må ingen steder ske mellem vej og bebyggelse eller indenfor 3,00 meter fra vejskel.
- 9.5 Inden for områderne må der på vejarealer ikke ud over af- og pålæsning ske parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg, samt ske hensættelse af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, skurvogne, ombyggede camping- og skurvogne, kølbåde og lignende.
- 9.6 Der skal på de enkelte ejendomme sikres parkeringspladser til ansatte og kunder således, at parkering på vejareal kan undgås.
- 9.7 Der må ikke opstilles antenner, parabolantener eller lignende på terræn indenfor lokalplanområdet. Der kan indenfor området mod skel i nord opstilles en enkelt antennemast til fælles formål, skulle et sådant behov opstå.
- 9.8 Skiltning:
- 9.8.1 Der må ikke anbringes selvlysende skilte, neonskilte eller lignende. Skilte må kun belyses med spot.
- 9.8.2 Skilte må maksimalt være 3,50 meter på den ene led og 1,50 meter på den anden led. Overkant skilt må maksimalt være 4,00 meter over terræn.
- 9.8.3 Der må ikke opstilles mere end 1 skilt på terræn pr. påbegyndt 2000 m<sup>2</sup> grund, dog maksimalt 4 skilte.
- 9.8.4 Der må kun skiltes på egen ejendom.
- For virksomheder, der ikke har skel mod Gydebakken, kan der etableres en fælles skiltestander ved den fælles vejadgang fra Gydebakken.
- 9.9 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end + - 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.
- 9.10 Der må ikke anvendes pesticider ved vedligeholdelse af grønne og befæstede arealer indenfor lokalplanområdet.
- § 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**  
pl. § 15 stk. 2. nr. 16.
- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 07.12 for erhvervsområde 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.**

Således vedtaget som forslag til lokalplan 07.19, af Frederiksværk Byråd den 24. juni 1996.



H.C. Mønsted  
borgmester

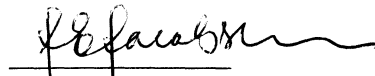


Jens Jacobsen  
kommunaldirektør

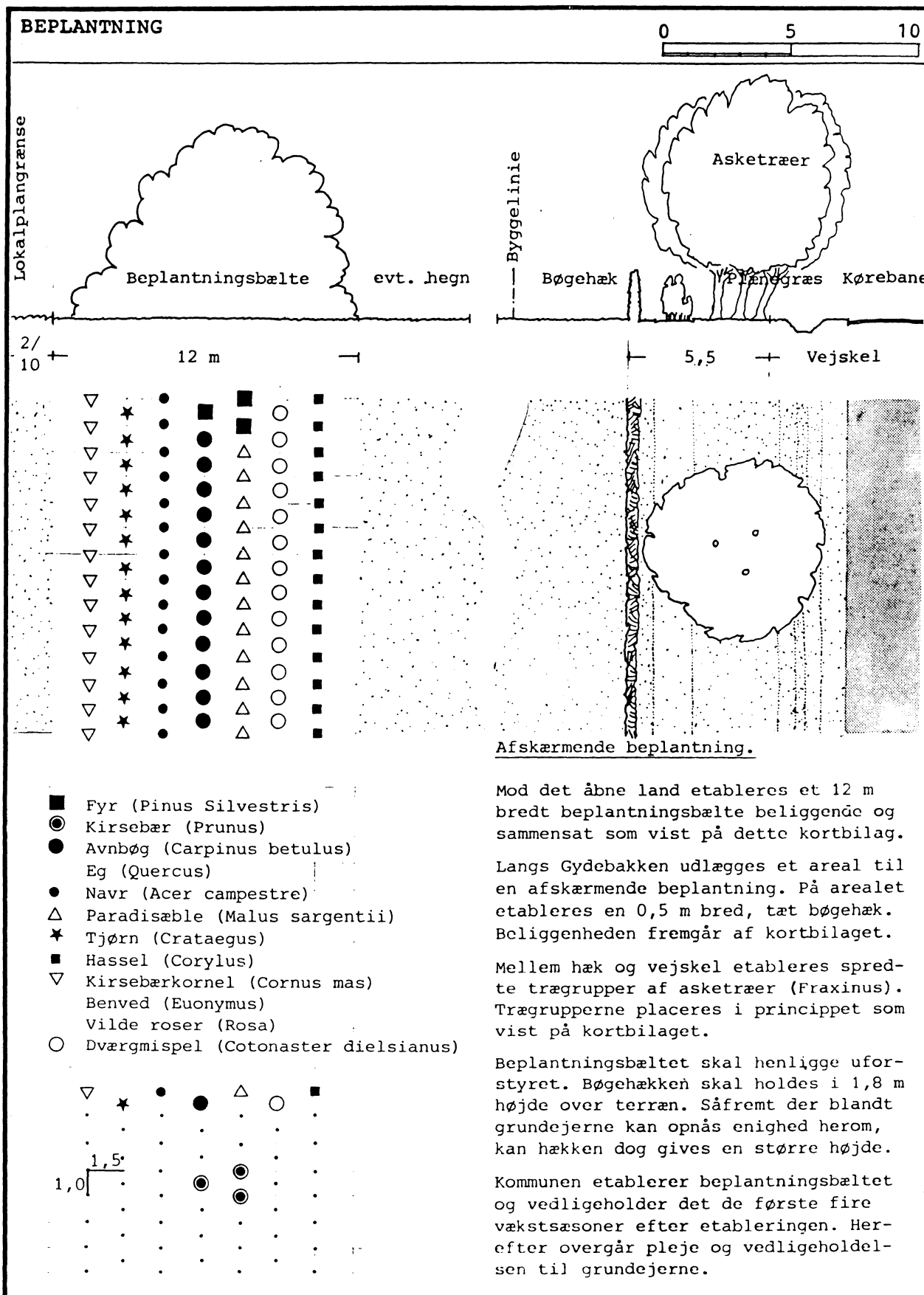
Således endeligt vedtaget af Frederiksværk Byråd den 12. november 1996.



H.C. Mønsted  
borgmester



Jens Jacobsen  
kommunaldirektør



Beplantningsbælter, beplantningsprincip.

Kortbilag 1

