Halsnæs
Kommune

Lokalplan 07.49
For Ølsted Station

April 2025

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

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. Du 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.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold 3
Eksisterende forhold 3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning 4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 6
Bestemmelser 9
§ 1 Lokalplanens formål 9
§ 2 Lokalplanens område 9
§ 3 Områdets anvendelse 9
§ 4 Udstykning 10
§ 5 Vej- og stiforhold 10
§ 6 Ledningsforhold 10
§ 7 Miljø Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28 10
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed 10
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden 10
§ 10 Ubebyggede arealer 11
§ 11 Bygningsbevaring 12
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser 13
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder 13
§ 14 Retsvirkninger 13
§ 15 Tilsyn og dispensation 13
Vedtagelsespåtegning 14

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet med delområder Kortbilag 2 – Blue spot kort

Kortbilag 3 – Oversigt over forurenet jord Kortbilag 4 – Bevaringsværdige bygninger Kortbilag 5 - Affaldshåndtering

Hørings- og klageoplysninger Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanens formål er at sikre, at de arkitektoniske værdier der kendetegner stationsbygningen ved Ølsted Station bevares, samtidig med at det skal være muligt for lokalsamfundet at gøre brug af bygningen til forskellige funktioner.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der muliggør en potentiel sokkeludstykning af de eksisterende bygninger på stationsområdet, således området omkring stationsbygningen også på sigt vil være og åbent, og selve bygningen vil være visuelt tilgængelig.

Samtidigt med at de eksisterende bygninger ønskes bevaret i deres nuværende form, så skal det stadig være muligt at varetage jernbanedrift ifm. Frederiksværkbanen mellem Hundested og Hillerød.

Ligeledes så ønskes det, at en sikret stiforbindelse mellem Byvej, stationsområdet og H.J. Henriksens Vej på begge sider langs jernbaneterrænet muliggøres, for på den måde at kunne øge tilgængeligheden for brugere af stationen i de omkringliggende boligområder.

Lokalplanen opdeles i fire delområder (se kortbilag 1). Delområde A omfatter stationsområdet og må bruges til funktioner ifm. kollektiv trafik. Delområde B omfatter den bevaringsværdige stationsbygning på Ølsted Station. Delområdet giver mulighed for en sokkeludstykning af bygningen, således at bygningens funktion kan ændres til at tilgodese kulturelle formål, samtidig med at det visuelle udtryk på og omkring stationen bevares. Delområde C er frie arealer langs jernbanen, der skal holdes fri for bebyggelse. Der eksisterer et pakhus i forbindelse med stationen indenfor delområdet, som skal bevares. Der er ligeledes mulighed for etablering af en gangsti indenfor delområdet. Delområde D tilhører Ølsted Brugs og bliver overført fra lokalplan 07.15 med samme bestemmelser.

Eksisterende forhold

Ølsted Station er et naturligt knudepunkt for den offentlige transport til og fra Ølsted. Stationen er placeret centralt i Ølsted by ved Byvej. Alle lokaltog på strækningen mellem Hillerød og Hundested har stop ved Ølsted Station. Derudover har busrute 320R mellem Helsinge og Frederikssund også stop på Ølsted Station, så der forekommer en naturlig gennemstrømning af mennesker til og fra stationen. Som så mange andre steder langs lokalbanestrækninger, så er den stationsbygningens funktion blevet overflødig ift. driften og brugen af jernbanen. Derfor står stationsbygningen ubrugt hen, og der eksisterer et potentiale for ændret brug af den tomme bygning, der kan komme hele lokalsamfundet til gode. Bygningens ydre er stærkt medvirkende til at fortælle en arkitektonisk historie om den lokale jernbanes historie, samt betydningen som midtpunkt for lokalsamfundet i Ølsted by, og er derfor bevaringsværdig (Se kortbilag 4).

Stationsbygningen er tegnet af arkitekt Vilhelm Thaning Holck og er opført i 1897. Udover Ølsted Station, så har Holck stået bag tegningerne til en lang række andre bygningsværker i Nordsjælland opført i det tidlige 20. århundrede. Stationsbygningen er opført i samme stil som flere andre stationer langs jernbanen mellem Hillerød-Frederiksværk-Hundested, hvor flere af de andre stationsbygninger enten er blevet fjernet eller i væsentlig ringere stand sammenlignet med Ølsted Station. Derfor ønskes alle ydre forhold omkring stationen for så

vidt muligt bevarede, samtidig med at det skal være muligt at udnytte det indvendige potentiale den gamle stationsbygning besidder, til nye tiltag, således at stationen stadig kan fungere som et aktivt samlingspunkt for borgerne i Ølsted.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019
Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2021
I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	7.C1 – Hovedgaden og Byvej
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerområde
Min. Grundstørrelse	700 m^2
Max Bebyggelses %	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Den maksimale ramme til butiksformål er 5.000 m2 inkl. allerede eksisterende. De enkelte butikker må max være 2.500 m2 for dagligvarebutikker, hvor varegård, pap- og fl askehåndtering placeres indendørs samt 300 m2 for udvalgsvarebutikker. Bygningernes udseende og anvendelse skal fastholde områdets landsbykarakter.

Kommuneplan rammeområde	7.B5 - Fabriksvej
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	700 m^2
Max Bebyggelses %	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	-
Andet	Områdets karakter af tæt landsbybebyggelse skal forstærkes gennem bygningernes placering og udformning.

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023– miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 og bilag 2 og skal derfor ikke skal derfor ikke VVM-screenes.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) **-** Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport. Miljøvurderingsscreeningen er vedlagt lokalplanen.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealer til bolig, erhverv og offentlige kulturelle formål.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplanen erstatter den del af lokalplan 07.15 for Ølsted Brugs, som er omfattet af lokalplanområdet.

Partiel Byplanvedtægter

Der er ingen partielle byplanvedtægter.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarationer, servitutter m.m., 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 ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.
Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret http://ler.dk. Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

(Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplananen.

I lokalplanområdet er der mange deklarationer, der reguler forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede I forhold til en deklaration, hvor der er forhold som lokalplanen har bestemmelser for, vil kommunen ikke benytte sin påtaleret, men forholde sig til lokalplanens bestemmelser. Hvis der er andre som er påtaleberettigede på den pågældende deklaration, kan deklarationens bestemmelser fastholdes, hvis de ønsker at håndhæve deres påtaleret. Det vil typisk have betydning, hvis deklarations bestemmelser sætter mere vidtgående krav end dem, som stilles i lokalplanen.)

Vand og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Området er fælleskloakeret, hvor spildevand og overfladevand føres til samme ledning.

Andre kommunale planer
Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Området er udpeget som OSD-område. Området er placeret indenfor 300 meter fra drikkevandsboringer.

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. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal sikre de åbne kysters værdier og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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.

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.

Lov om vandløb
Der findes ikke offentlige vandløb på ejendommen. Halsnæs Kommune har ikke kendskab til private vandløb på ejendommen. Såfremt der findes dræn mv, kan de være omfattet af lov om vandløb.

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.

Jordforureningsloven
Lokalplanområdet ligger i et område, som er områdeklassificeret efter Jordforureningsloven § 50a. Det betyder, at jorden er at betragte som lettere forurenet jord.

Indenfor delområde D og en del af delområde C er der konstateret jordforurening på vidensniveau 1 (se kortbilag 3).

Alle jordflytninger væk fra lokalplanens område eller internt mellem matrikler skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Halsnæs Kommune. Arbejdet må først genoptages, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning
Regler om jordflytning gælder i lokalplanens område. Det betyder, at jordflytninger ud fra en matrikel skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Anmeldelserne skal ske via www.jordweb.dk.

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening som ikke er omfattet af den til enhver tid gældende kortlægning af området, skal arbejdet standses og Halsnæs Kommune underrettes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Kirkebyggelinjer

Lokalplanområdet er beliggende indenfor en kirkebyggelinje. Da området i forvejen er karakteriseret af bymæssig bebyggelse, og lokalplanens formål ikke giver anledning til yderligere signifikant bebyggelse i området, så vurderes byggelinjen ikke at have nogen umiddelbar konsekvens for lokalplanens formål.

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

Klima

Lokalplanområdet er screenet i forhold til udfordringer fra havvandsstigning, nedbør på terræn, terrænnært grundvand og kysterosion.

Lokalplanområdet er placeret langt fra kysten, og screeningen viser derfor ikke udfordringer i forhold til havvandsstigning og kysterosion.

Screeningen for nedbør viser, at delområde C syd for baneterrænet i dag fungerer som et blue spot og naturligt regnvandsreservoir. Ved en 100-årshændelse (126 mm nedbør) vil langt størstedelen af delområde C syd for jernbanen stå under mere end 100 mm vand (Se kortbilag 2). Ved eventuel befæstelse af overfladearealet i delområde C, så skal der tages højde for håndtering af nedbør på terræn. Lokalplanen tillader terrænregulering i området, hvis det skulle være nødvendigt ift. håndtering af regn- og grundvand.

Indenfor de øvrige delområder er der ikke muliggjort yderligere bebyggelse, hvorfor at der ikke behøves at tages yderligere hensyn til nedbør på terræn.

Natura-2000 og bilag IV-arter
Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/ 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om planen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag-IV. Væsentlighedsvurdering

Planområdet ligger mellem to Natura 2000-områder, nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov samt nr. 134 Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose, der begge ligger ca. 1,35 km væk. Der er tale om en bevarende lokalplan med mulighed for etablering af en sti langs banelegemet til erstatning for den trampesti, der eksisterer i dag. Der er således tale om et meget begrænset projekt i stor afstand fra de to Natura 2000-områder. Det kan på den baggrund afvises, at der vil ske påvirkning af arter eller naturtyper på udpegningsgrundlagene.

Bilag IV

I Habitatdirektivets bilag IV er oplistet en række arter af vilde dyr, hvis yngle- og rasteområder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter også en række planter som skal beskyttes i alle deres livsstadier.

Halsnæs Kommune kender ikke til forekomster af bilag IV arter på eller nær planområdet. Følgende fire bilag IV arter er dog almindeligt forekommende i kommunen, hvorfor de er beskrevet nærmere: stor vandsalamander, spidssnudet frø, arter af flagermus og markfirben.

Nærmeste registrerede forekomst af bilag IV er stor vandsalamander, der er fundet i en sø ca. 550 meter øst for planområdet. Planområdet syd for banelegemet vurderes ikke egnet som levested for stor vandsalamander, der er potentielt noget krat nord for banelegemet der kunne fungere som rastested. Da lokalplanen ikke berører krattet er dette ikke undersøgt nærmere.

Planområdet vurderes ikke egnet som levested for spidssnudet frø, der typisk findes i enge tilknyttet deres ynglevandhuller.

Lokalplanen forudsætter ikke fældning af større træer eller rydning af bygninger, hvorfor der ikke er undersøgt nærmere for arter af flagermus.

Planområdet er besigtiget, da markfirben gerne lever langs banelegemet i kommunen. Planområdet vurderes dog ikke egnet som levested for markfirben, da der ikke er de fornødne strukturer såsom egnede sol-og æglægningspladser.

Det er således kommunens vurdering at lokalplanen ikke påvirker levesteder for bilag IV arter.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1. At udpege Ølsted Station med tilhørende bygninger som værende bevaringsværdige.
1.2. At sikre den fortsatte brug af de fritliggende arealer til drift og vedligehold af jernbanen og stationsformål
1.3. At muliggøre etablering af en stiforbindelse mellem H.J. Henriksens Vej og stationsområdet på begge sider af jernbanen, for at kunne sikre en sikker forbindelse for gående passagerer til og fra de omkringliggende boligområder.
1.4. At sikre afværgeforanstaltninger for regnvand i delområde C

§ 2 Lokalplanens område

2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnumre 10cv og dele af 50 af Ølsted By, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C og D som vist på kortbilag 1.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

3.1. Område A: Stationsplads. Området kan anvendes til stations- og baneformål, samt parkering og ankomstareal. Der kan ligeledes afholdes markedsdage ifm. aktivitet i stationsbygningen.
Område B: Stationsbygning. Området kan anvendes til en bolig, liberalt erhverv og/eller offentlige kulturelle formål. Der kan desuden etableres cafe og/eller detailbutik i underetagen. Der må ikke etableres og drives erhverv eller andre formål, som kan være til fare eller gene for driften af stationen eller jernbanen.
Område C: Baneterræn. Området kan anvendes til jernbanetekniske formål. Der er mulighed for etablering af en sikker stiforbindelse mellem H.J. Henriksens Vej og Byvej på begge sider af jernbaneskinnerne. Der kan indenfor delområdet etableres parkeringspladser til brug for stationsbygningen og stationsformål. Området kan anvendes til markedsdage ifm. aktivitet i stationsbygningen. Ligeledes kan der etableres en stiforbindelse mellem H.J. Henriksens Vej og Byvej. Det er desuden muligt at foretage terrænregulering ift. håndtering af regn- og grundvand.
Område D: Containergård ifm. dagligvarebutik. Området kan anvendes til opmagasinering, varekørsel, parkering og affaldshåndtering ifm. drift af dagligvarebutik. Der er ligeledes mulighed for etablering af en stiforbindelse

mellem stationsområdet og Byvej nord for banen.

3.2. I stationsbygningen indenfor delområde B må en ejendom kun bestå af én bolig for én familie som anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

4.1. Indenfor delområde B kan stationsbygningen sokkeludstykkes. Ved en sokkeludstykning skal der tillægges et randareal på 1 meter langs bygningens østlige mur i hele bebyggelsens længde. Dette skal gøres for, at for at det forsat vil være muligt at foretage affaldssortering på egen grund (Se kortbilag 5)

4.2. Indenfor delområde A, C og D må der ikke foretages yderligere udstykning.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1. Indenfor delområde A skal vejadgangen stadig understøtte busbetjeningen af Ølsted Station.

5.2. Det er indenfor delområde C muligt, at etablere grussti til fodgængere fra perronerne ved stationen og mod H.J. Henriksens Vej. Ved etablering af sti er det en forudsætning, at der etableres et hegn mellem sti og jernbane, således at disse er sikkert adskilt fra hinanden.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

7.1. Ved etablering af befæstelse til parkering i delområde C skal der undersøges i hvilket omfang, at der skal etableres afværgeforanstaltninger for nedbør.

7.2. Affaldshåndtering for stationsbygningen i delområde B skal kunne håndteres inden for egen matrikel. Som beskrevet i § 10.6, så skal affaldscontainere og skraldespande placeres langs stationsbygningens østlige mur og være æstetisk afskærmede fra det resterende stationsområde.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

8.1. Der må ikke opføres ny bebyggelse indenfor lokalplanens afgrænsning. Dog må der etableres mindre bygninger og lignende til stations- og jernbaneformål.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

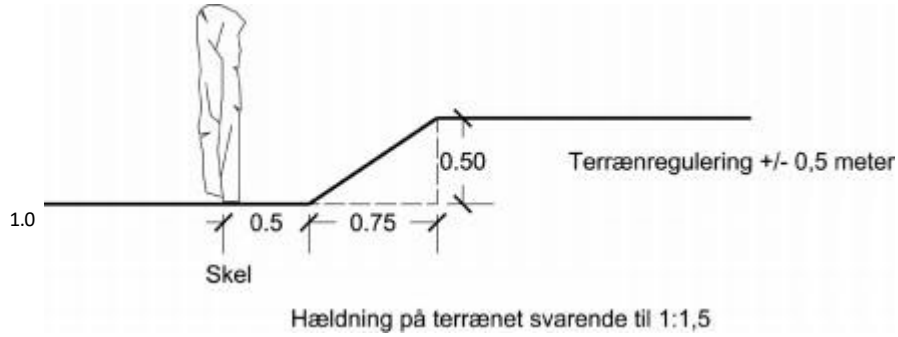
9.1. Stationsbygningernes ydre fremtræden og størrelse må ikke ændres.
9.2. Stationsbygningens røde murværk med horisontale hvidmalede bånd og grønne bindings- og træværksdetaljer skal bevares.
9.3. Stationsbygningen skal fremstå med vinduer med hvide sprosser og døre med sprosser i grønt træværk. Der må i den østlige del af bygningen ifm. lager og afskærmet oplagring være døre i grønt træværk uden vinduer.
9.4. Taget på stationsbygningen skal bestå af oprindelige materialer og må ikke være reflekterende.
9.5. Pakhuset skal fremstå med mørkerødt oppudset murværk.
9.6. Taget på pakhuset skal fremstå med røde teglsten. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
9.7. I pakhuset må der ikke etableres vinduer eller isættes døre med vinduer. Dørene i pakhuset skal fremstå i grønt træværk.
9.8. Der må ikke opsættes parabolantenner i lokalplanområdet.
9.9. Ved etablering af varmepumper og andre tekniske anlæg skal disse monteres med afskærmning således, at de fremtræder som en del af bygningernes arkitektur og farvesætning.
9.10. Ved etablering af varmepumper og andre tekniske anlæg, skal det sikres at støj fra sådanne anlæg ved naboboliger ikke overstiger henholdsvis 45/40/35 dB(A) for dag/aften/nat.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

10.1. Indenfor delområde C og D kan der etableres gangsti mellem station og H.J. Henriksens Vej.
10.2. Ifm. etablering af gangsti i delområde C og D skal der etableres nedadrettet stibelysning.
10.3. I delområde C syd for jernbanen kan der etableres parkeringspladser til brug ifm. stationen.
10.4. I delområde C kan der ske opmagasinering af materialer ifm. renovering og vedligehold af station og jernbane.
10.5. I delområde B skal der, som beskrevet i § 7.2, etableres en afskærmning i forlængelse af muren mod øst, som har til formål at afskærme affaldscontainere og -spande. Afskærmningen skal etableres vinkelret på bygningen og må maksimalt rage en meter ud fra bygningsmuren. Afskærmningen skal opføres i træ malet i sort eller mørkegrøn. Afskærmningen skal etableres så den er mindst ligeså høj som de anvendte affaldsspande eller containere, og maksimalt 20 cm højere end disse. Herudover må der ikke opføres yderlige afskærmning eller hegning ifm. stationsbygningen.
10.6. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænreguleringen kan dog godt foretages nærmere skel end 1 meter hvis sker i overensstemmelse med naboen.

Terrænregulering skal ske med maksimal hældning på 1:1,5 som vist på principskitse.



Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal alt jord som udgangspunkt blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af terrænreguleringsreglerne i øvrigt.

10.7. Ifm. etablering af gangsti i delområde C og D kan der etableres en afskærmning mellem sti og skinner i form af et trådhegn.

10.8. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.

10.9. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.

10.10. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende med undtagelse af materialer der er nødvendige for drift og vedligehold af jernbanen.

10.11. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.

10.12. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

§ 11 Bygningsbevaring

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

11.1. Stationsbygningen i delområde B og pakhuset i delområde C er bevaringsværdige, og må ikke nedrives (Se kortbilag 4).

11.2. Mure og tage på de bevaringsværdige bygninger skal holdes i en forsvarlig stand og må ikke ombygges eller på anden måde ændres. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres i sit ydre uden byrådets tilladelse.

11.3. Begrænsningerne gælder kun for de udvendige dele af de bevaringsværdige bygninger.

11.4. De bevaringsværdige bygninger skal som udgangspunkt fastholdes i eller tilbageføres til en dokumenterbar oprindelig stil. Bygningerne skal vedligeholdes med oprindelige materialer og farver. Alt til- og ombygning skal godkendes af byrådet inden igangsætning (Se kortbilag 4).

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15 stk. 2, nr. 20, § 68 stk. 1.

12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af den del af lokalplan 07.15 for Ølsted Brugs der ligger indenfor matr.nr. 50.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1. Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes skal der ansøges og opnås tilladelse efter jordforureningsloven §8, hvis arealet er kortlagt som forurenet.
13.2. Indenfor delområde D er der konstateret jordforurening på vidensniveau 1.

§ 14 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som i de fleste tilfælde er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 15 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

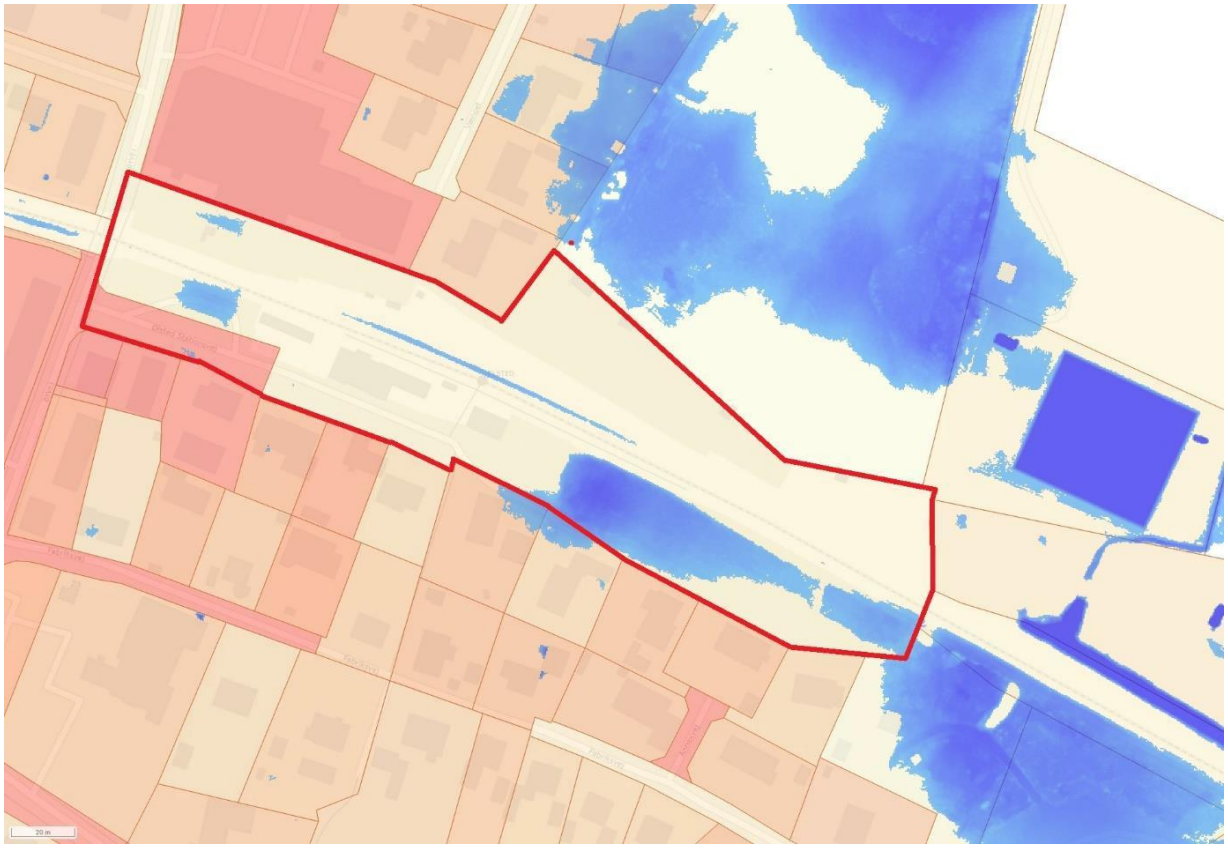
Forslag til lokalplan nr. 07.49 er vedtaget af Halsnæs Byråd d. 19. september 2024 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan nr. 07.49 har været i offentlig høring fra 4. november 2024 til 30. december 2024.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 10. april 2025 i henhold til planlovens § 27.

Lokalplanområde 07.49 - Ølsted Station

Lokalplanområde med delområder	Kortbilag 1
Lokalplan 07.49	Dato: 01.07.2024



Blue spot kort. Områder hvor der ved en 100-års hændelse vil stå mere end 10 cm vand

Blue spot kort	Kortbilag 2
Lokalplan 07.49	Dato: 01.07.2024

Mulig forurening af jord på vidensniveau 1	Kortbilag 3
Lokalplan 07.49	Dato: 01.07.2024

Oversigtskort - Bevaringsværdige bygninger Ølsted Station

Stationsbygning - Ølsted Station

Pakhus - Ølsted Station

Bevaringsværdige bygninger og detaljer	Kortbilag 4
Lokalplan 07.49	Dato: 01.07.2024

Randzone til håndtering af affald

Randzone til håndtering af affald	Kortbilag 5
Lokalplan 07.49	Dato: 01.07.2024

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 10. april 2025 endelig vedtaget Lokalplan 07.49 for Ølsted Station.

Forslaget til lokalplan 07.49 blev vedtaget af Byrådet den 19. september 2024 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 4. november 2024 til 30. december 2024.

Lokalplanens formål er at sikre, at de arkitektoniske værdier der kendetegner stationsbygningen ved Ølsted Station bevares.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der muliggør en potentiel sokkeludstykning af de eksisterende bygninger på stationsområdet, således at området omkring stationsbygningen også på sigt vil være åbent, og selve bygningen vil være visuelt tilgængelig.

Lokalplanen sikrer samtidig at det vil være muligt for lokalsamfundet at gøre brug af bygningen til forskellige funktioner. Ligeledes vil det forsat være muligt at anvende stationsbygningen til en bolig. Samtidigt med at de eksisterende bygninger ønskes bevaret i deres nuværende form, så skal det stadig være muligt at varetage jernbanedrift ifm. Frederiksværkbanen mellem Hundested og Hillerød.

Ligeledes så ønskes det, at en sikret stiforbindelse mellem Byvej, stationsområdet og H.J. Henriksens Vej på begge sider langs jernbaneterrænet muliggøres, for på den måde at kunne øge tilgængeligheden for brugere af stationen i de omkringliggende boligområder.

På baggrund af indkomne indsigelser og bemærkninger er der foretaget mindre justeringer i planen inden endelig vedtagelse af Byrådet.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af lokalplan nr. for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

Halsnæs Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.
I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs

Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk. Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.
På Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.