

Lokalplan nr. 20

For et boligområde Uvelse nord (Kongstedgård)

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Nærværende lokalplan nr. 20 omfatter et område i Uvelse by, som vist på vedhæftede kortbilag. Området er i sin helhed beliggende i byzone. Områdets afgrænsning fremgår af vedhæftede kortbilag. I øvrigt er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplan 1981 - 1992 for Slangerup kommune, dateret november 1981.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål i overensstemmelse med kommuneplanen at fastlægge en bebyggelsesplan, der sikrer, at der skabes et velfungerende og karakterfuldt boligkvarter af høj miljømæssig kvalitet.

Der er specielt taget hensyn til den påtænkte lukning af den sydlige ende af Kornvænget, jf. lokalplan nr. 14.

Lokalplanens indhold

Planen omfatter en fremtidig bebyggelse bestående af 7 dobbelthuse.

I tilknytning til bebyggelsen er der udlagt fællesareal og nærlegeplads. Stierne forbinder de enkelte boliger med parkeringspladserne, som er anlagt langs tilkørselsvejen fra Uvelse Byvej.

Adgangsforhold

Fire af boligerne har adgang fra Kornvænget. De resterende 10 boliger betjenes af en adgangsvej fra Uvelse Byvej. Ligeledes er der adgang til fællesarealerne via et internt stisystem.

Bebyggelsen

Den kommende bebyggelse består af 7 dobbelthuse hver med sin indhegnede have. Husene placeres omkring de fælles friarealer.

Grundens areal udgør 5.500 m², og den maximale bebyggelsesprocent udgør 25 for grunden som helhed.

Husene opføres i et plan, og tagetagen udnyttes på fire af bygningerne.

Facader udføres i tegl, og tagene pålægges med mørke gennemfarvede tagdækningsmaterialer.

Friarealerne tilsås med græs og tilplantes let med buske.

Boligopvarmningen sker med gas. Indtil bebyggelsen tilsluttes naturgasnettet, forsynes boligerne fra en midlertidig gastank.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge komuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes 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 med videre, 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 (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

SLANGERUP KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 20 For et område i Uvelse by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1. 1. Det er lokalplanens formål, gennem en fastlæggelse af bebyggelsens placering og art, veje og stiers udformning, etablering m.v. at sikre:

- at der skabes et velfungerende og karakterfuldt boligområde med et varieret bebyggelsesmiljø
- at biltrafikken dæmpes mest muligt, således at fodgængere og cyklister på betryggende vis kan færdes i området
- at der etableres velbeliggende friarealer
- at beboernes medindflydelse på friarealernes indretning sikres gennem oprettelse af en grundejerforening

§ 2. Område- og zonestatus

- 2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 3 a Uvelse by og sogn, samt alle parceller, der efter 1. januar 1983 udstykkes heraf.
- 2.2. Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse med eet- og tofamiliehuse.

§ 4. Udstykninger

- 4.1. Udstykning må kun foretages efter de retningslinier, der fremgår af vedhæftede kortbilag. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5. Vej- og stiforhold

- 5.1. Boligerne 1-4, jf. vedhæftede kortbilag, har direkte adgang fra Kornvænget. Øvrige boliger har adgang fra Uvelse Byvej.*

Fodnote

Der kan ikke forventes igangsætning af byggeri, før der er etableret tilfredsstillende oversigtsforhold ved til- og frakørsel til Uvelse Byvej.

Oversigtsforholdene vil formentlig kun kunne løses tilfredsstillende ved tinglyst oversigtsdeklaration eller ved arealerhvervelse fra ejendommene matr. nr. 2Qg og 40 Uvelse by og sogn.

- 5.2. Der anlægges nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag.

Adgangsvej A-B anlægges med 5,0 m kørebane.

Adgangs- og brandredningsvej anlægges med 3,20 m kørebane, vej B-C, med de dertil tilsluttede parkerings- og manøvrearealer.

- 5.3. Øvrige stier anlægges i 2,40 m og 1,50 m bredde, som vist på kortbilag. Der anlægges 2 parkeringspladser for hver bolig. Parkering må kun finde sted på de anlagte parkeringspladser.

- 5.4. Parkering og henstilling af lastvogne, campingvogne, fritidsbåde og lignende må ikke finde sted i området.

§ 6. Tekniske anlæg

- 6.1. El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Der skal etableres fællesantenneanlæg for modtagelse af radio og fjernsyn. Private antenner må ikke forekomme i det fri.
- 6.3. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.*

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bebyggelsen i området må kun opføres med omfang og placering som vist på vedhæftede kortbilag.
- 7.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
- 7.3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.
- 7.4. Bebyggelsen skal holdes i en afstand af 5 m fra vejskel mod Kornvænget og 2,5 m fra øvrige skel.
- 7.5. Taghældning skal være mellem 250 og 450.
- 7.6. Inden for lokalplanområdet fastsætter byrådet bebyggelseskoter for hver enkelt ejendom.**

Fodnote

Det er byrådets hensigt med bestemmelsen at sikre, at der etableres fælles gasforsyningsanlæg med fordelingsnet og fællestank til opvarmning, og at samtlige boliger indenfor området er pligtige at tilslutte sig gasforsyningsanlægget. Andre former for opvarmning af bebyggelserne indenfor området kan ikke forventes godkendt. Afgivelser herfra vil kun kunne forventes godkendt ved udnyttelse af vedvarende energikilder, sol, vind og jordvarme. Det må forventes, at Slangerup kommune fra medio 1980'erne vil blive naturgasforsynet. Nærmere bestemmelser herom vil blive optaget i en varmforsyningsplan for kommunen.

** Fodnote

Ved fastsættelse af de enkelte bebyggelseskoter for ejendommene vil der specielt blive lagt vægt på de omkringliggende bygningers niveauplaner og ikke i så høj grad udstykningens nuværende terrænkoter.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Ingen form for skiltning, reklamering må finde sted. Udvendige bygningssider skal opføres af tegl. Mindre facadefyldninger og lignende bygningsdele samt udhuse, garager og carporte må dog opføres af andre materialer.
- 8.2. Udvendige bygningssider skal fremtræde i farver dannet af jordfarver eller sort og hvidt eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes. Tagene skal dækkes med mørke gennemfarvede tagdækningsmaterialer.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Ubebyggede arealer og fællesarealer som vist på vedhæftede kortbilag skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2. De på planen optagne fællesarealer overtages og vedligeholdes af grundejerforeningen. Supplerende bestemmelser herom kan fastsættes i særskilt deklARATION.

§ 10. Grundejerforening

- 10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde eller boliger indenfor lokalplanområdet, eventuelt ved tilslutning til allerede eksisterende grundejerforening.
- 10.2. Grundejerforeningen skal oprettes, senest når halvdelen af grundene i området er solgt eller bebygget.

- 10.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles forsyningsanlæg.
- 10.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Slangerup byråd den 22.6.1983.

Bent Lund
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Slangerup byråd den 28.10.1983

På byrådets vegne

Bent Lund
borgmester

[Kortbilag](#)