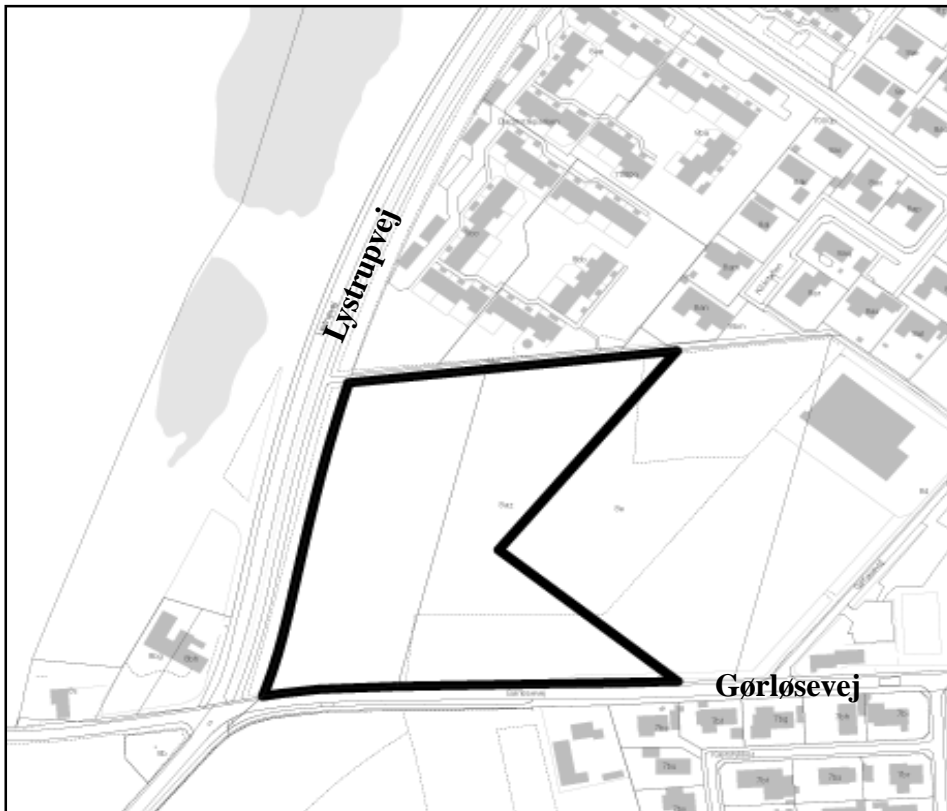


Slangerup Kommune

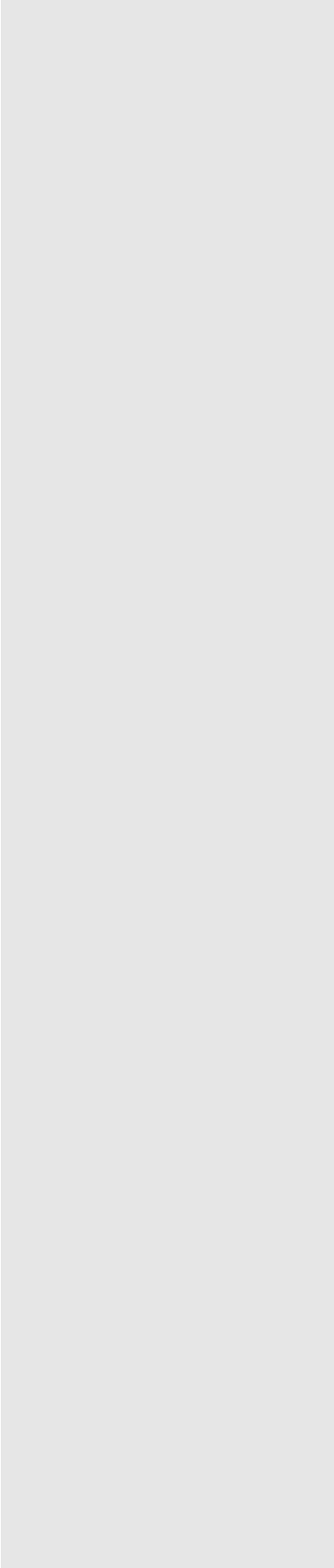


For et boligområde v. Lystrupvej i Uvelse

Lokalplan nr.

Januar 2005

66



Slangerup Kommune
Teknisk Forvaltning
Kongensgade 18
3550 Slangerup
tlf. 4733 8300

Lokalplanen kan også ses på
Slangerup Kommunes
hjemmeside:

www.slangerup.dk

Indholdsfortegnelse

Område og beliggenhed	4
Baggrund og formål	4
Terræn	5
Eksisterende forhold	5
Bebyggelse i naboområder	5
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	6
Byggeloven	6
Museumsloven	7
Regionplanlægningen	7
Kommuneplanlægningen	7
Gældende lokalplaner	7
Spildevandsplanlægningen	8
Varmeplanlægningen	8
Vandforsyningen	8
Jordbundsforhold	8
Miljøforhold	8
Servitutter	8
Trafikstøj/støj	8
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§ 5 Udstykning	11
§ 6 Bebyggelsens placering og omfang	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8 Ubebyggede arealer, hegning/beplantning og terrænforhold	12
§ 9 Tekniske anlæg	13
§ 10 Miljøforhold	13
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	13
§ 12 Gældende Lokalplaner/servitutter	13
§ 13 Grundejerforening	14
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag 1 og 2	16

Kortbilag:

Bilag 1 - Områdegrænse og bindinger

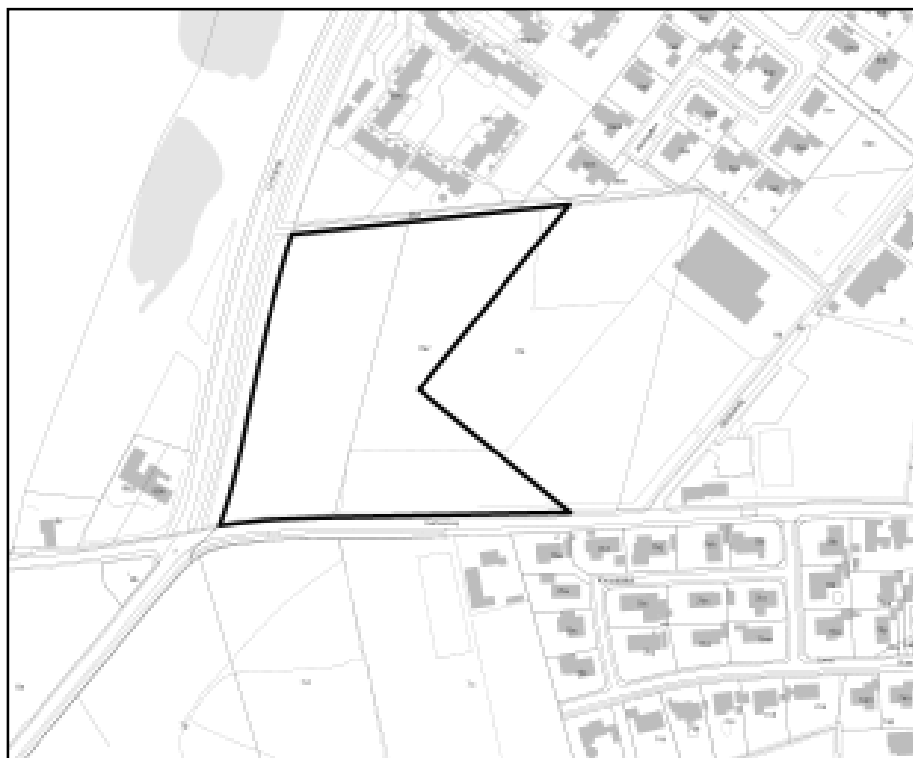
Bilag 2 - Arealanvendelse

*Redaktionelle bemærkninger:
Lokalplanen er udarbejdet for
Slangerup Kommune af
Dybbro & Haastrup ApS,
Byplanlæggere og arkitekter
September 2004*

SLANGERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 66

For et boligområde v. Lystrupvej i Uvelse



Uvelse Fritids Center



Området er i kommuneplanen udlagt til fremtidigt boligområde, og arealet drives i dag som landbrug.

Redegørelse

Område og beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Uvelse by. På arealet vest for Uvelse Fritids Center, nord for Gørløsevej, øst for Lystrupvej og syd for Damtofteparken.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,4 ha. ca. 170 m på hver led med et indhak af idrætsarealer i den østlige del. Området er privat ejendom.

Baggrund og formål

Af Slangerups kommuneplan fremgår det bl.a. at Kommunen har en målsætning om at opføre 500 boliger i perioden 1997 til 2008, mange af disse boliger er opført i Hauge-Mølleområdet og mange er under opførelse på Klostergården ved Hestetorvet. Der har længe været planer om at etablere nye boliger ved idrætspladsen i Uvelse, men man har afventet en afklaring af planerne om halbyggeri i Uvelse.

Lokalplanområdet er kommuneplanen udlagt til fremtidig boligområde. Området har i sommeren 2004 været udbudt til salg. Køberne af grunden har måtte konkurrere på en kombination af pris og bebyggelsesplan.

Redegørelse

Det vindende projekt der tænkes opført på området danner grundlag for denne lokalplan.

Lokalplanens formål er herefter at tilvejebringe det lovgrundlag der er nødvendigt for projektets realisering. Projektet består af en bebyggelse der opføres som rækkehuse i ét plan med uudnyttet tagetage.

Terræn

Området ligger som et plateau hvor højden over havets overflade varierer fra 31.25 til 32.25 (over ca. 65 m svarer det til en hældning på kun 15 o/oo). Mod vest (på vestsiden af Lystrupvej) skråner terrænet mod de lavereliggende søer og mod syd skråner terrænet mod et moseagtigt område.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består af matrikel 8az Uvelse by, Uvelse og omfatter et areal, der svarer til 23.600 m².

Området er i kanten beplantet med en rig blanding af buske og træer som svarer til hvad man finder i skovbryn; fyr, lærk, røn, eg, el, hassel, hvidtjorn, hyld samt spiræa buske. På områdets vestlige del dyrkes der byg. Den østlige del er tilplantet med græs.

Bebyggelse i naboeråder

Nord for Lokalplanområdet ligger tæt-lav bebyggelsen Damtofteparken som består af rækkehuse i op 1½ etage opført i gule mursten. Bebyggelsen er opført i slutningen af 1980'erne. Øst for Lokalplanområdet ligger Uvelse Fritids Center og de tilhørende idrætsanlæg. Fritidscentret er opført i 2001. Mod vest ligger et enkelt dobbelthus, et vandværk og et ældre længehus mod det åbne land. I en kraftig skovagtig beplantning ligger en række sammenhængende søer. Mod syd er der nogle få gårde, trævækst omkring fugtige områder og ellers åbent land.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligbebyggelse med vejadgang fra Lystrupvej. Lokalplanen fastlægger placering af interne veje og stier. Der skal anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig, hvoraf den ene skal placeres ved huset, som carport der på samme måde som udhuse er integreret i bebyggelsen. De øvrige parkeringspladser skal placeres på nærmere anviste områder langs boligvejene. Lokalplanen bestemmer at området ikke må bebygges mere end 30 %, at bygninger skal opføres inden for byggefelter, at bygninger kun må opføres i 1½ etage og være max. 5m høje. Tagflader skal have en hældning på max. 25 % og beklædes med tagsten (beton eller



Mod syd skråner terrænet mod et moseagtigt område



Mod sydvest ligger gårdbebyggelser i det åbne land.



Vest for området ligger et længehus der grænser op mod det åbne land.



Damtofteparken har store fællesarealer.

tegl) i samme farve som facaden eller med sorte tagsten. Lokalplanen bestemmer endvidere at facader hovedsaglig skal opføres i tegl, mindre dele af facaderne kan opføres med andre materialer, herunder f.eks. beklædes med træ. Træværk skal udføres af lærketræ og det skal fremstå som ubehandlet træ, eller som træ der behandles med transparent dvs. ikke heldækkende træbeskyttelse i brune eller grønne jordfarver, eller træværket kan males sort, hvidt eller en blanding af disse. Hvad angår de ubebyggede arealer må disse kun hegnes med levende hegn, dog kan hegn om private haver suppleres med trådhegn, hvis dette kan forventes at blive dækket af levende hegn. Yderligere gælder det at på den side af huset, hvor den primære opholdshave og terrasse er placeret kan der vinkelret på huset opsættes faste hegn af træ, såfremt at de udføres med lodret træbeklædning samt ikke overstiger en højde på 1,8 m over terræn og en længde på 3 m målt ud fra facaden. Terræn må ikke reguleres mere end +/- 0,5. Lokalplanen bestemmer yderligere at der skal oprettes en grundejerforening.

Forhold til anden planlægning

Byggeloven

Ifølge byggelovens §10a skal bebyggelse som fx rækkehusbebyggelse opføres således, at der er mulighed for udstykning af hver boligenhed. Dette betyder også at der ikke må planlægges på en måde der umuliggør udstykning. Byrådet meddeler med denne lokalplan dispensation fra regler om mindstegrundstørrelser samt fra skel- og afstandsreglerne.



Skjult i en skovagtig beplantning ligger en række søer vest for lokalplanområdet

Redegørelse

Museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder på området. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og iht. Museumsloven skal fundet meddeles til det lokale arkæologiske museum. (Egnsmuseum Færggården, Færgelundsvej 1, 3630 Jægerspris, tlf. 43 31 25 11). Museet beslutter, hvornår arbejdet kan genoptages.

Regionplanlægningen

I regionplan 2001 for Frederiksborg Amt er selve lokalplanområdet markeret som eksisterende byzone. I den vestlige del af området skal der tages særlige hensyn til grundvandsbeskyttelse. Den sydvestlige del af området er kildepladszone og indvindingsopland, hvilket ikke har nogen praktisk betydning for lokalplanen.

Der tages højde for beskyttelsen af grundvand i lokalplanen i form af bestemmelserne vedr. afledning af spildevand, herunder at regnvand fra pladser og befæstede arealer ikke kan føres til faskine.

Kommuneplanlægningen

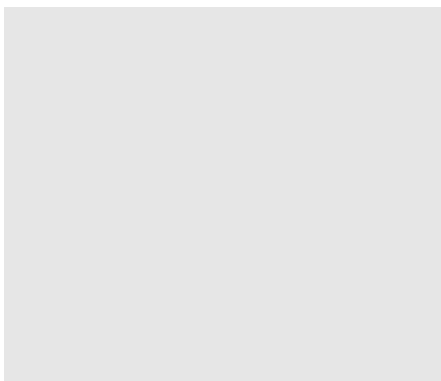
Den gældende kommuneplan (1997-2008) for Slangerup Kommune fastsætter rammer for lokalplanlægningen. Lokalplanområdet ligger indenfor område U.B.4 udlagt til fremtidigt boligområde. Det fastlægges at en lokalplan der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende lokale institutioner og kollektive anlæg (børneinstitutioner, varmecentral m.v.) samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i områderne uden gener for omgivelserne
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 25
- c. at bebyggelsen i området ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage, og at højden ikke overstiger 8,5 meter
- d. at mindst 10% af området anvendes til samlede friarealer
- e. at udbygningen af området sker i mindre, overskuelige enheder

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanen hvad angår bebyggelsesprocent som er 30 i stedet for 25. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget ændrer den maksimale bebyggelsesprocent til 30.

Gældende lokalplaner

For en del af området er lokalplan nr. 14 gældende. Lokalplanen udlægger området til offentlige formål. Lokalplanens bestemmelser aflyses hvad angår det område der omfattes af nærværende lokalplan.



Krydset mellem Gørløsevej og Lystrupvej.



Langs nordskel er der en servitut-belagt kloakledning.



Langs områdets vestskel er der i dag et plantebælte.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af „Spildevandsplan 2001-2012“ for Slangerup Kommune, spildevandsopland 43/45. Lokalplanområdet skal (separat) kloakeres. Regnvand fra tage skal føres til faskiner, hvis dette er muligt, alternativt til anden recipient. Regnvand fra befæstede arealer skal bortledes via olieudskiller til egnet recipient.

Varmeplanlægningen

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet.

Vandforsyningen

Vandforsyningen varetages af Uvelse-Lystrup Vandværk i Uvelse.

Jordbundsforhold

Slangerup Kommune er ikke bekendt med jordbundsforholdene.

Miljøforhold

Kommunens miljøpolitik fordrer mere omtanke vedrørende miljøbelastende forhold. Derfor er det bl.a. Kommunens politik, at vedligeholdelsen af grønne arealer, herunder private anlæg og haver, samt befæstede arealer sker uden anvendelse af pesticider.

Der opfordres til ikke at udføre vandforurenende virksomhed udendørs, da det medfører at spildevand ledes direkte, og urensset ud i naturen.

Servitutter

Der er på området lyst tre servitutter hvoraf kun én har reel betydning for lokalplanen. Der er i området en kloakledning som er beskyttet af en afstandszone på 2m på hver side hvor der ikke må bygges eller beplantes med planter der har dybtgående rødder. Kloakledningen løber på indersiden af områdets nordskel og har betydning for placering af plantebælte.

Trafikstøj/støj

På Gørløsevej blev årsgennemtrafikken ud fra målinger i maj 2004 beregnet til 1878 biler og gennemsnitshastigheden blev beregnet til 51 km/t. Dette giver i en afstand af 10 m fra midten af kørebanen et støjniveau på lidt under 60 dB. Det er en overskridelse af den fastsatte grænseværdi på 55 dB for udendørs opholdsarealer til støjfølsom anvendelse jf. Vejledning nr. 3/1984 fra Miljøstyrelsen vedr. trafikstøj i boligområder.

En overslagsberegning angiver at der med en 1,5 m høj støjskærm placeret 7 m fra vejmidte vil være et støjniveau på 54 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidten, og herefter falder støjbelastningen jo længere man kommer fra vejen.

Redegørelse

Gørløsevej kantes i dag af et tæt plantebælte. Beplantning har dog ikke støjdæmpende effekt.



Inden byggeriet tages i brug skal der sikres en støjdæmpning for primære opholdsarealer langs Gørløsevej jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984. Støjanalyser og støjdæmpende foranstaltninger udføres for bygherres regning.

Slangerup Kommune
Lokalplan nr. 66
For et boligområde v. Lystrupvej i Uvelse

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område. Til lokalplanen er knyttet Bilag 1 Områdegrenselse og bindinger, Bilag 2 Arealanvendelse.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre at der på området kan opføres boligbebyggelse
- at sikre at der opføres rækkehuse i et parklignende område med større sammenhængende fællesarealer samt stier der kobles til det offentlige stisystem.
- at ny bebyggelse på området beskyttes mod trafikstøjgener.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1, og omfatter matr.nr. 8az Uvelse by, Uvelse. Samt alle parceller der efter den 24. marts 2004 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2** Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1** Området må kun anvendes til boligformål, herunder sådanne fællesanlæg som fx fælleshus, der almindeligvis kan placeres i et boligområde.

§ 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 4.1** Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra en selvstændig tilslutning fra Lystrupvej som vist på Bilag 2. (i punkt A på Bilag 2).
- 4.2** Der udlægges arealer til veje og stier med en omtrentlig beliggenhed som vist på Bilag 2. Veje skal anlægges mellem punkterne A-B, A-b-C og A-C. Stier skal anlægges mellem punkterne a-b-c.
- 4.3** Veje skal udlægges med en bredde på 6 m og anlægges med en bredde på 5 m, stier udlægges med en bredde på 2 meter og anlægges med en bredde på 1,5 m. Veje skal belægges med asfalt, beton-

NOTE

Selv om anvendelsen fastlægges til boligformål, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (f. eks. lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type erhvervsvirksomhed kræver ikke tilladelse.

Bestemmelser

sten eller betonfliser.

Stier med betonfliser, betonsten, grus eller asfalt med overfladebelægning af typen 'gule majs'.

- 4.4** Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1,5 pr. bolig. Ved hver bolig anlægges 1 parkeringsplads. De øvrige pladser placeres langs boligvejene med en omtrentlig placering som vist på Bilag 2.

§ 5 Udstykning

- 5.1** Såfremt der udstykkes grunde til de enkelte ejendomme må disse ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 200 m² (ekskl. eventuel andel af fællesarealer) uanset bestemmelserne i Bygningsreglement 1995 §2.2 om mindste grundstørrelser.

§ 6 Bebyggelsens placering og omfang

- 6.1** Bebyggelsesprocenten inden for området som helhed må ikke overstige 30.
- 6.2** Bebyggelsens tage skal udføres med en taghældning på højst 25 grader.
- 6.3** Boligbebyggelse skal opføres omtrentligt inden for de på Bilag 2, med særlig signatur, markerede byggefelter.
- 6.4** Ingen bygning indenfor byggefelter, der er markeret på Bilag 2, må opføres med mere end 1½ etage og være højere end 5 m over færdigt terræn.
- 6.5** Carporte og udhuse skal integreres i bebyggelsen. Der kan på hver parcel opføres et drivhus og et legehuse på tilsammen 10 m².

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Inden for lokalplanområdet skal bebyggelses facader fremstå som røde eller gule murstens facader. I begge tilfælde må mindre dele af facaden opføres i andre materialer. Træværk skal udføres af lærketræ og det skal fremstå som ubehandlet træ, eller som træ der behandles med transparent dvs. ikke heldækkende træbeskyttelse i brune eller grønne jordfarver, eller træværket kan males sort, hvidt eller en blanding af disse.

7.2 Bebyggelsens tage skal dækkes af tagsten i samme farve som facaden, eller med sorte tagsten.

7.3 Udvendige antenner må ikke opsættes. Der kan dog opsættes parabolantenne, såfremt overkanten af denne ikke overstiger 1,2 m over terræn og afstand til skel er mindst 2,5 m.

§ 8 Ubebyggede arealer, hegning/beplantning og terrænforhold

8.1 Affaldsbeholdere placeres ved den enkelte bolig.

8.2 Indenfor lokalplanområdet skal hegning være levende hegn. Hegn om områder der på Bilag 2 er markeret 'private haver' kan suppleres med trådhegn, hvis disse kan forventes på sigt at blive dækket af levende hegn.

På den side af huset hvor den primære opholdshave og terrasse er placeret kan der vinkelret på huset opsættes faste hegn af lærketræ, såfremt at de udføres med vandret træbeklædning samt ikke overstiger en højde på 1,8 m over terræn og en længde på 3 m målt ud fra facaden.

Træværk på faste hegn skal behandles som beskrevet for træværk i § 7.1.

8.3 Der skal opretholdes plantebælte langs lokalplanområdets grænse mod Gørløsevej og Lystrupvej som vist med særlig signatur på Bilag 2.

8.4 Terræn må ikke reguleres mere end +/- 0,5 m.

8.5 Større både og uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1 El-ledninger, herunder vej- og stibelysning, må kun udføres som jordkabler.

9.2 Der skal etableres tilslutning til fællesantenneanlæg, med mindre der opnås anden form for fællesantenneanlæg evt. hybridnet. Yderligere antenner må kun opsættes med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

NOTE

I henhold til kommunens varmforsyningsplan er det muligt, i områder der er udlagt til naturgasforsyning, at etablere anlæg til forsyning med vedvarende energi, når en overvejende del af varmforsyningen dækkes af denne energikilde.

Note om kloaktilslutning:

Iht. spildevandsplanen skal området tilsluttes offentlig kloak.

Regnvand fra tage skal føres til faskiner, hvis dette er muligt, alternativt til anden recipient. Regnvand fra befæstede arealer skal bortledes via olieudskiller til egnet recipient.

Bestemmelser

9.3 Bebyggelsen skal tilsluttes naturgas med individuel forsyning.

§ 10 Miljøforhold

Der gøres opmærksom på, at kommunens miljøpolitik fordrer mere omtanke vedrørende miljøbelastende forhold. Derfor er det bl.a. kommunens politik, at vedligeholdelsen af grønne arealer, herunder private anlæg og haver, samt befæstede arealer sker uden anvendelse af pesticider.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse

11.1 Ibrugtagning af ny bebyggelse forudsætter at veje, beplantning samt parkeringspladser til den enkelte bebyggelse er etableret, samt at der er udført tilslutning til el, vand, varme, kloak og fællesantenne eller alternativt hybridnet/kabel.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, og ubebyggede arealer må ikke ændre anvendelse, før det er dokumenteret at støjniveauet fra vejtrafikstøj på ejendommens primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB (A).

§ 12 Gældende Lokalplaner/servitutter

12.1 Servitut tinglyst 23.09.1977, der sikrer en kloakledning med forbud mod bebyggelse eller beplantning i en afstand af 2 m fra ledning, opretholdes.

12.2 Lokalplan nr. 14 tinglyst 11.10.1978 aflyses hvad angår den del der er omfattet af nærværende lokalplans område.

§ 13 Grundejerforening

13.1 Der skal for lokalplanområdet oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere.

13.2 Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet forlanger det.

13.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, friarealer, parkeringspladser som ikke ligger direkte ved boligerne og områder med affaldsbeholdere.

13.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og evt. fællesanlæg

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse 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, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper. 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. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Vedtægelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 27 er foranstående lokalplan endeligt vedtaget af Slangerup Byråd den 26. januar 2005.

Bent Lund
Borgmester

Kortbilag:

Bilag 1 - Områdegrænse og bindinger

Bilag 2 - Arealanvendelse