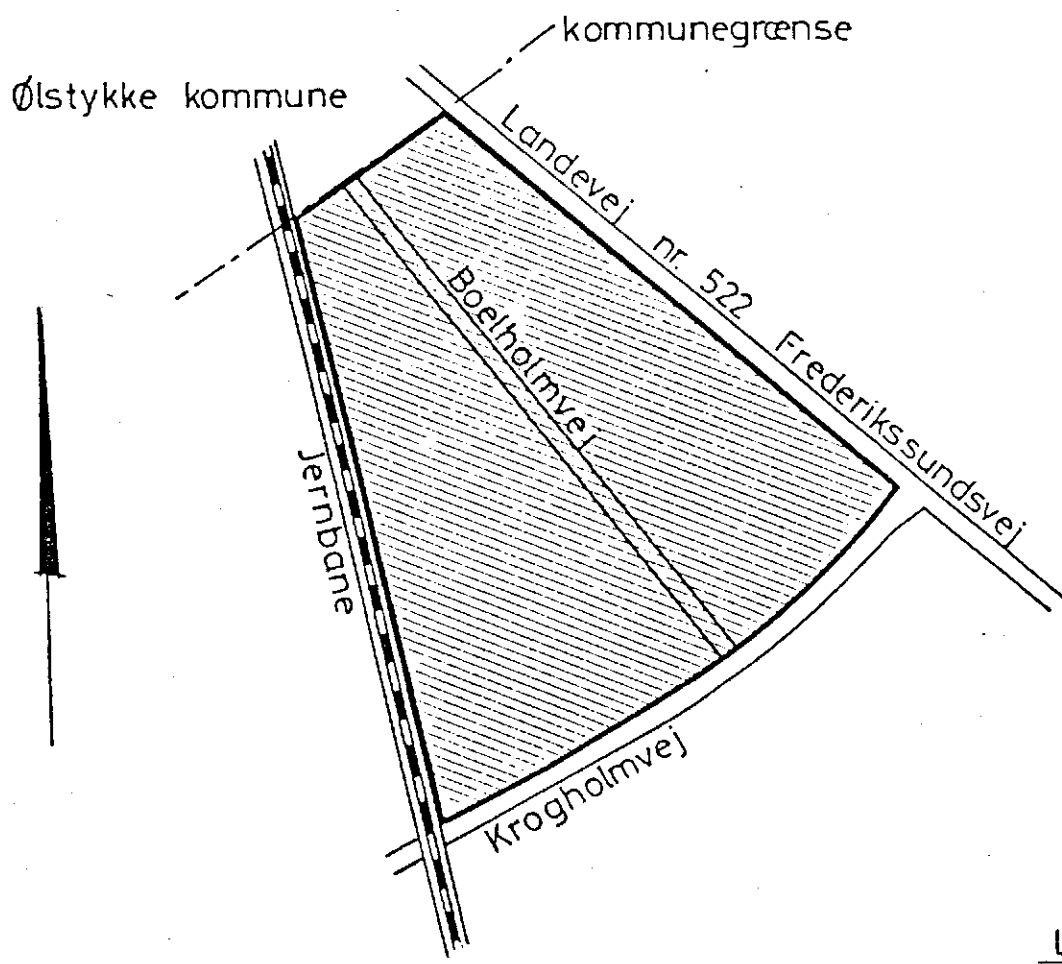


STENLØSE KOMMUNE

OPTRYK AF LOKALPLAN NR. 19



LOKALPLAN NR. 19.

#### INDLEDNING:

Lokalplan nr. 19 for Stenløse by omfatter et areal begrænset mod øst af landevej 522, mod syd af Krogholmvej, mod vest af Jernbanen og mod nord af kommunegrænsen mod Ølstykke.

#### FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING:

Lokalplanens område er i de af Stenløse kommune udarbejdede § 15-rammer udlagt i område C 6, hvor følgende rammer er gældende for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre, at områdets anvendelse og opdeling, bebyggelsens omfang og karakter, hovedtrækkene i områdets vej- og stibetjening samt byggelinier i forhold til omgivende veje m.v. fastlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 6 Stenløse by

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

#### LOKALPLANENS INDHOLD:

Lokalplanen opdeles i områderne A og B.  
For hele området indeholder lokalplanen bestemmelser om,

- at der sikres areal til veje og stier, som vist på vedhæftede kort nr. 1
- at område A udlægges til parcelhusbebyggelse
- at der i område A gælder særlige bestemmelser om hegning og terrænregulering mellem naboer, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2
- at område B udlægges til boligformål med tæt, lav bebyggelse og børneinstitutioner.

#### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 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 lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt 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 denne

Anmelder: Stenløse kommune  
Byvej 3  
3660 Stenløse

## STENLØSE KOMMUNE

### LOKALPLAN NR 19

for et område i Stenløse 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. Formålet med lokalplanen er en fastholdelse af områdets benyttelse til boligformål samt bebyggelse til off. formål (børneinstitutioner).
- 1.2. I området kan indrettes enkelte erhvervstyper, når disse kan indpasses i boligområdet uden genevirkninger for omgivelserne.
- 1.3. Lokalplanen fastlægger nærmere regler for terrænregulering og hegning, herunder opsætning af støttemure imellem naboejere i parcelhusområdet.

#### § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matr.nre.:  
7 bs, 7 bu, 7 bv, 7 bx, 7 by, 7 bz, 7 bæ, 7 bø, 7 ca, 7 cb, 7 cc, 7 cd, 7 ce, 7 cf, 7 cg, 7 ch, 7 ci, 7 ck, 7 cl, 7 cm, 7 cn, 7 co, 7 cp, 7 cq, 7 cr, 7 cs, 7 ct, 7 cu, 7 cv, 7 cx, 7 cy, 7 cz, 7 cæ, 7 cø, 7 da, 7 db, 7 dc, 7 dd, 7 de, 7 df, 7 dg, 7 dh, 7 di, 7 dk, 7 dl, 7 dm, 7 dn, 7 do, 7 dp, 7 dq, 7 dr, 7 ds, 7 dt, 7 du, 7 ec, 7 ed, 7 ee, 7 ef, 7 eg, 7 eh, 7 ei, 7 ek, 7 el, 7 em, 7 en, 7 eo, 7 ep, 7 eq, 7 er, 7 es, 7 et, 7 eu, 7 ev, 7 ex, 7 ey, 7 ez, 7 eæ, 7 eø, 7 fa, 7 fb, 7 fc, 7 fd, 7 fe, 7 ff, 7 fg, 7 fh, 7 fo, 8 y, 8 æ, 8 ø, 8 aa, 8 ab, 8 ac, 8 ad, 8 ae og 8 af alle af Stenløse by, Stenløse, samt alle parceller, der efter den 1. februar 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilag nr. 1.

### § 3. OMRÅDETS-ANVENDELSE

#### Område A:

- 3.1. Området må kun anvendes til bogliformal. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse med max. 1 etage + udnyttet tagetage.
- 3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een familie.

#### Område B:

- 3.3. Området må kun anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- eller gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse med max. 1 etage.
- 3.4. Indenfor området kan opføres og indrettes bebyggelse til børne- og ungdomsinstitutioner.

#### Fællesbestemmelser for område A og B.

- 3.5. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.6. Indenfor området kan opføres transformestationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

### § 4. UDSTYKNINGER

- 4.1. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>. Denne bestemmelse gælder ikke for område B, der i sin helhed er udlagt til række-, kæde- eller gårdhuse.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Der er anlagt følgende veje og stier som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

|   |           |
|---|-----------|
| STAMVEJEN "BOELHOLMVEJ" i en bredde af  | 12,00 m   |
| <u>OMRÅDE A:</u>  |           |
| 4 blinde veje i bredden   | 8,00 m    |
| 4 blinde veje i bredden   | 10,00 m   |
| Hovedsti fra "Boelholmvej" til landevej 522 i bredden   | 6,00 m    |
| samt øvrige stiforbindelser i 2,00 m, 4,00 m's bredde.  | 3,00 m og |
| <u>OMRÅDE B:</u>  |           |
| 5 blinde veje i bredden   | 8,00 m    |
| Stier i en bredde af  | 4,00 m    |
| med en hovedsti i bredden 4,00 m for gående færdsel til "Krogholmvej" i områdets syd-vestlige hjørne. |           |

- 5.2. Til "BOELHOLMVEJ" må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Byggelinier:

- 5.3. Langs følgende veje pålægges byggelinier i den nedenfor angivne afstand fra vejmidte, således som vist på vedhæfte kortbilag nr. 1:

OMRÅDE A:

Langs de i området udlagte veje pålægges byggelinier i en afstand af 9,00 m fra vejmidte for 8,00 m brede veje og 10,00 m fra vejmidte for 10,00 m brede veje.

OMRÅDE B:

Langs de i området udlagte blinde veje pålægges byggelinier i en afstand af 6,50 m fra vejmidte.

Fællesbestemmelser for områderne A og B:

Langs stamvejen "BOELHOLMVEJ" pålægges byggelinier i en afstand af 14,00 m fra vejmidte.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

x)

- 
- x) Opmærksomheden henledes på, at der langs landevej 522 og kommunevej "KROGHOLMVEJ" er pålagt byggelinier i henhold til bestemmelserne i kap. IV i lov om bestyrelsen af de offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 342 af 9. december 1964).

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### OMRÅDE A:

- 6.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, og bygninger må i øvrigt ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.

### OMRÅDE B:

- 6.3. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 25.
- 6.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,50 m over terræn, institutionsbyggeri dog ikke over 6,00 m målt efter reglerne i bygningsreglementet. Gårdhuse og institutionsbyggeri må kun opføres i een etage.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.3. Eventuelle udhusrum skal sammenbygges med enten garage- eller beboelsesbygninger. Garage eller udhusrum må tidligst opføres i forbindelse med opførelsen af beboelsesbygningen. Eventuelt redskabsskur skal fjernes, såsnart ibrugtagningstilladelse er udstedt, og et sådant må ikke under nogen form benyttes til beboelse.
- 7.4. Garagebygninger (med eventuelle udhusrum) og skærmtage skal opføres med facader af samme materiale, som er anvendt til beboelseshusets facader eller i ren trækonstruktion af ru træ og mørkt behandlet. Tage på garage/carport/udhusrum skal være lig beboelseshusets tag eller med built-up tagdækning. Tage på overdækkede terrasser kan dog udføres af ufarvet glas eller plast.

## § 8. UBEBYGGEDE AREALER

### Område A:

- 8.1. De ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have eller gårdsplads. Der må ikke på ejendommene findes sammenhængende beplantning eller store træer, som ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for de omboende.

- 8.2. Ejeren er pligtig at indhegne ejendommen med hække eller andet levende hegn, der plantes i en afstand af mindst 40 cm bag skel langs vejene og i øvrigt i naboskel. For at gøre hækken uigen- nemtrængelig tillades indenfor hækken indtil 1 m høje ståltråds- hegn. Hækkene skal holdes klippede, og højden af parcellens hegning skal holdes mellem 1,2 og 1,8 m. Vedligeholdes hæk mod vej ikke forsvarligt, er kommunen berettiget til at lade vedlige- holdelsen foretage på grundejerens regning. Hæk eller andet levende hegn i naboskel må kun udelades, såfremt bygning opføres i skel.

Såfremt anden hegning ønskes, må forslag herom forelægges by- rådet til godkendelse.

- 8.3. Eventuel terrænregulering skal godkendes af byrådet.
- 8.4. Hvor skel mellem naboejendomme falder på skrånende terræn, evt. ved fod af skråning, er det tilladt at regulere terrænet efter prin- cippet, som vist på lokalplanens kortbilag 2, under forudsætning af, at der i forbindelse med reguleringen opsættes støttemure i en afstand af minimum 40 cm fra naboskel og med en hældning på minimum 15 %.

Støttemuren må kun opsættes af 7 cm høje grå knækfliser, der lægges i forbandt og i øvrigt funderes på en sådan måde, at na- boen ikke får vandgener af støttemuren.

- 8.5. Langs landevej nr. 522 og områdets nordlige afgrænsning har man på matr.nr. 7 fh etableret en 3 m høj beplantet jordvold. Beplant- ning og vedligeholdelse af støjvolden forudsættes at skulle ske i henhold til overenskomst med grundejerne og foretages af disse.

#### Område B:

- 8.6. De på vedhæftede kortbilag med prikket signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholds- arealer for bebyggelsen.
- 8.7. Langs "KROGHOLMVEJ" mod syd, Jernbanen mod vest og kommune- grænsen mod nord er etableret en mindst 3 m høj jordvold. Be- plantning og vedligeholdelse af jordvolden forudsættes at skulle ske i henhold til overenskomst med grundejerne og foretages af disse.

### § 9. SERVITUTTER

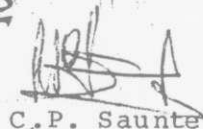
Den under 13.8.1973 af Stenløse byråd tinglyste byplanvedtægt nr. 6 for Stenløse by ophæves hermed på samtlige de i § 2 nævnte ejendomme og alle parceller, der efter den 1. februar 1979 udstyk- kes fra de nævnte ejendomme.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Stenløse byråd, den 16. maj 1979



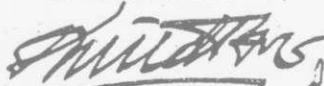
Knud Bro  
borgmester /



C.P. Saunte  
kommuneingenør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Stenløse byråd, den 17. oktober 1979



Knud Bro  
borgmester /



C.P. Saunte  
kommuneingenør

INDFØRT I DAGBOGEN

17. DEC 79 \* 046542

RETTE I FREDERIKSSUND

-YST. på de i deklarationen  
byste navnte matr. n.e.



Jens Rosenløv  
kst.

