

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	side 4
EKSISTERENDE FORHOLD	side 4
LOKALPLANENS BAGGRUND	side 4
LOKALPLANENS INDHOLD	side 5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	side 5
LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING	side 6
FORUDGÅENDE OFFENTLIGHED	side 6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	side 8
§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS	side 8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.....	side 8
§ 4. Udstykninger.....	side 8
ILLUSTRATIONSPLAN	side 9
§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	side 10
§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	side 10
§ 7. UBEBYGGEDE AREALER	side 11
§ 8. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD	side 11
§ 9. VARMEFORSYNING OG TEKNISKE ANLÆG	side 11
§ 10. STØJ	side 12
§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR BRUGTAGNING	side 12
§ 12. GRUNDEJERFORENING	side 12
§ 13. OPHÆVELSE AF DEKLARATIONER	side 12
§ 14. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER O.L.	side 12
§ 15. DISPENSATION	side 12
§ 16. PÅTALERET	side 12
§ 17. RETSVIRKNINGER	side 13
VEDTAGELSESPÅTEGNING	side 13
KORTBILAG.....	side 14

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



INDLEDNING

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje o.s.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af to dele - en **redegørelse** for lokalplanens baggrund og **bestemmelser** for lokalplanens indhold og formål.

Redegørelsen har alene til formål at orientere kommunens borgere og andre interesserede. I redegørelsen beskrives de eksisterende forhold i lokalplanområdet, lokalplanens indhold og forhold til anden planlægning.

Bestemmelserne i lokalplanen er efter byrådets endelige vedtagelse juridisk bindende for grundejere og panthavere m. fl.. Bestemmelserne består af et tekstafsnit med kortbilag og tinglyses på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanen omfatter et område beliggende i udkanten af Gl. Ølstykke. Området ligger øst for Ring Syd og grænser op til jernbanen, med et mindre industriområde mod nord, og mod sydøst grænsende op til Stenløse Kommune og et større boligområde. Lokalplanen udgør et lettere kuperet areal på ca. 127.000 m² med en højdeforskel der varierer fra 2,5 m - 5 m over niveau. Lokalplanens område omfatter hele matrikel 11 la og en del af matrikel 11 h, begge af Ølstykke by, Ølstykke.

Den del af matrikel 11 h, der er omfattet af lokalplanen, har tidligere været anvendt som agerjord og landbrugspligten på området ophæves i forbindelse med byggemodningen af området. På matrikel 11 a er idag placeret et regnvandsbassin. Bassinet flyttes til en anden placering indenfor området.

LOKALPLANENS BAGGRUND

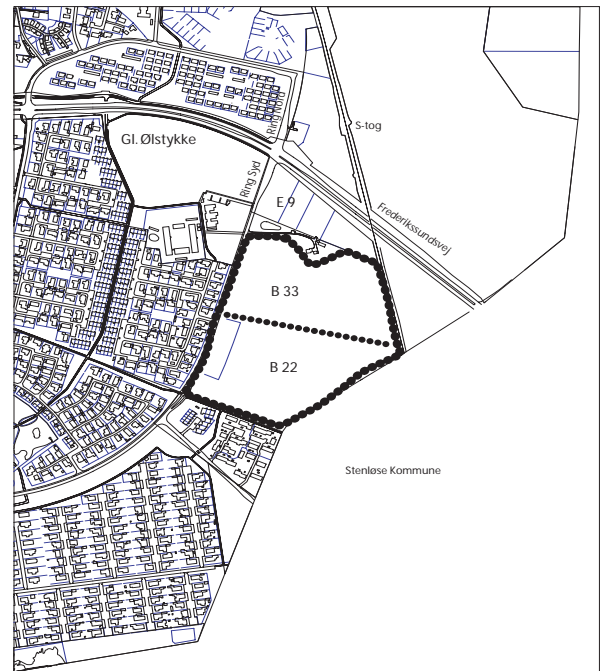
Lind & Risør har udarbejdet et forslag til boligbebyggelse på den del af matrikel 11 h, der er omfattet af lokalplanen og ønsker at udbygge området med ca. 141 boliger.

Lokalplanen skaber mulighed for at området kan anvendes til boligformål for åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Lokalplan fastlægger en række bestemmelser for boligområdets udformning og anvendelse.

Bygherre er forpligtet til, at overholde § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Egnsmuseum Færgegaarden ønsker at blive underrettet, når anlægsarbejdet i området påbegyndes.

Tillæg til Ølstykke Kommuneplan
1996 - 2008
Rammer for lokalplanlægning af
rammeområde B22 og B33



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at opføres en bebyggelse med ca. 141 boliger. Området forventes opdelt i 2 boligområder, med en fælles adgangsvej tilsluttet Ring Syd.

Det sydlige område (1) udformes som et parcelhusområde for opførelse af individuelle enfamiliehuse.

Der etableres ca. 70 parceller med grundstørrelse på min. 700 m².

Midt i området udformes en fælles grønning med en beplantning/indretning efter nærmere aftaler.

Det nordlige område (2) uddormes som et tæt/lav boligområde med boliger i et plan på ca 95-110 m², med tilhørende carport/udhuse.

Der etableres ca. 71 boliger i 4 grupper med grønne kiler mellem hver gruppe.

Langs jernbanen, og delvist langs industriområdet etableres en støjvold for afskærmning af støj fra S-togene efter nærmere beregninger.

Boligbebyggelsen i område 2 holdes i en afstand på min. 50 m fra industriområdet.

Der etableres stiforbindelse til det offentlige stisystem langs områdets sydgrænse.

I områdets nordøstlige grænse etableres et nyt regnvandsbassin, som udover at dække det nye boligområde også skal erstatte det eksisterende regnvandsbassin, som er placeret langs Ring Syd, matrikel 11 la. Regnvandsbassinet udformes som et rekreativt område. Desuden opføres der et fælleshus i tilknytning til det rekreative område og der etableres en randbeplantning på hele områdets udstrækning langs Ring Syd samt grønne opholdsarealer mellem boligerne.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1996-2008

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområdet B22, som er udlagt til boligformål.

Lokalplanområdet omfatter matrikel 11 la og en del af matrikel 11 h. Matrikel 11 la er beliggende i byzone, matrikel 11 h er delvist beliggende i landzone. Den del af matrikel 11 h, som er omfattet af lokalplanen overføres til byzone.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 1996-2008 med hensyn til rammedelen for området.

På rammeområde B22 giver kommuneplanen mulighed for en bebyggelsesprocent på højst 25% pr. ejendom. Kommuneplanen ændres jf. kommuneplantillæg nr. 9 således:

Fra rammeområde B22, boligformål, udskilles et nyt rammeområde B33, ligeledes boligformål. Det nye rammeområde B33 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 % for området som helhed.

Rammeområde B22

For område B22 er fastlagt følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse: Boligformål, med tilhørende kollektive anlæg (børneinstitutioner, fælleshus, varmecentral og lign.) samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocent: Max. 25% pr. ejendom.

Bygningshøjde: Max. 8,5 m - max. 1½ etager.



Andet: Der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger, der overholder Miljøministeriets vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, vej- og jernbanetrafik. Boliger må ikke placeres nærmere område E9 end 50 m., jf klassificering af erhvervsområder.

Rammeområde B33

For område B33 er fastlagt følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse: Boligformål, med tilhørende kollektive anlæg (børneinstitutioner, fælleshus, varmecentral og lign.) samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocent: Max. 30% for området som helhed.

Bygningshøjde: Max. 8,5 m - max. 1½ etager.

Andet: Der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger, der overholder Miljøministeriets vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, vej- og jernbanetrafik. Boliger må ikke placeres nærmere område E9 end 50 m., jf klassificering af erhvervsområder.

Varmeplan

Området er i varmeplanen påregnet forsynet med naturgas som opvarmningskilde.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Ølstykke Kommunes spildevandsplanen og skal kloakeres med separatsystem.

Lokalplanområdet set fra vest mod syd-øst. Området grænser mod syd- øst op til Stenløse Kommune. Husene bag træerne i baggrunden er beliggende i Stenløse Kommune.

I lokalplanområdets syd-vestlige hjørne ligger en offentlig spildevandsledning. Ledningen er tinglyst på ejendommene og indtegnet på kortbilag 1.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ølstykkens vandforsyningsplan og skal forsynes fra ølstykke Vandværk.

Grundvandsbeskyttelse

Ølstykke Kommune er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. I henhold til Frederiksborg Amts kortlægning af grundvandsmagasinernes sårbarhed, er lokalplanområdet registreret som mindre sårbart (zone 3).

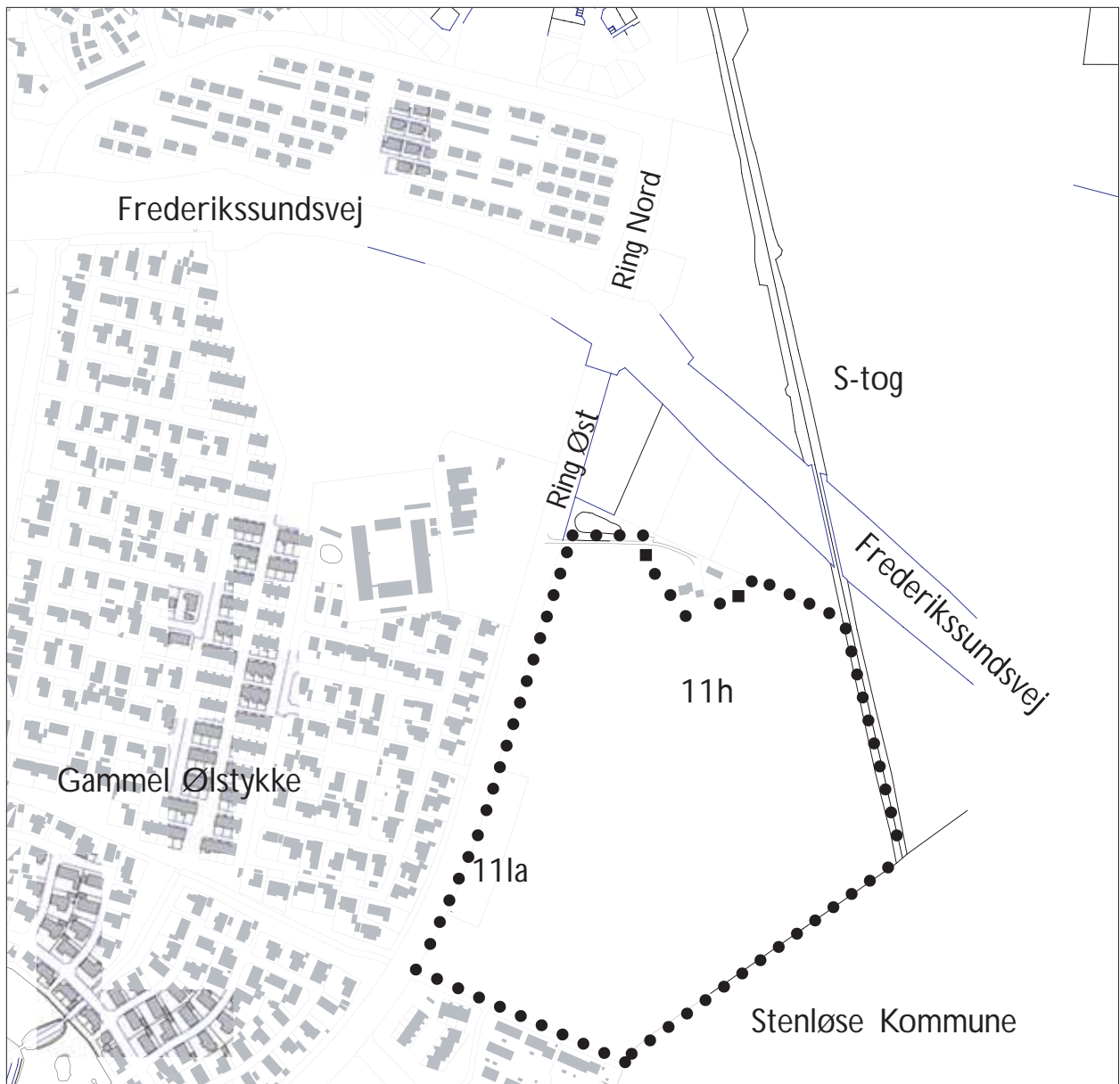
Deklarationer

Privatretlige tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

FORUDGÅENDE OFFENTLIGHED

Forud for lokalplanens udarbejdelse har der i januar 2002 været afholdt møde med ejere og lejere af arealer, der støder op til området.

LOKALPLANENOMRÅDETS AFGRÆNSNING



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer), fastlægges her ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse samt fælleshus for bebyggelsen.
- at fastlægge offentlig sti gennem området
- at etablere nyt regnvandsbassin for bebyggelsen.
- at sikre fri -og opholdsarealer i bebyggelsen .

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanen omfatter hele matr. nr. 11 la og en del af matrikel 11 h af Ølstykke by, Ølstykke samt alle parceller, der efter den 9. juli 2002 udstykkes indenfor området.

2.2 lokalplanens område opdeles i områderne 1 og 2 som vist på kortbilag 1.

2.3. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele lokalplanområdet til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Delområde 1.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav boligbebyggelse samt dertilhørende grønne friarealer.

3.2. Delområde 2.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal anvendes til tæt/lav boliger samt fælleshus til hele bebyggelsen og grønne fællesarealer.

3.3. På lokalplanområdet skal der etableres støj-

vold langs banen og delvist langs erhvervsområdet mod nord.

Boliger må ikke placeres nærmere område 9E end 50 m., jf. klassificering af erhvervsområder.

3.4. I delområde 2 etableres nyt regnvandsbassin. Bassinet skal dække det nye boligområde og erstatte det eksisterende bassin på matrikel 11 la.

3.5. Der kan drives en sådan virksomhed/aktivitet på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

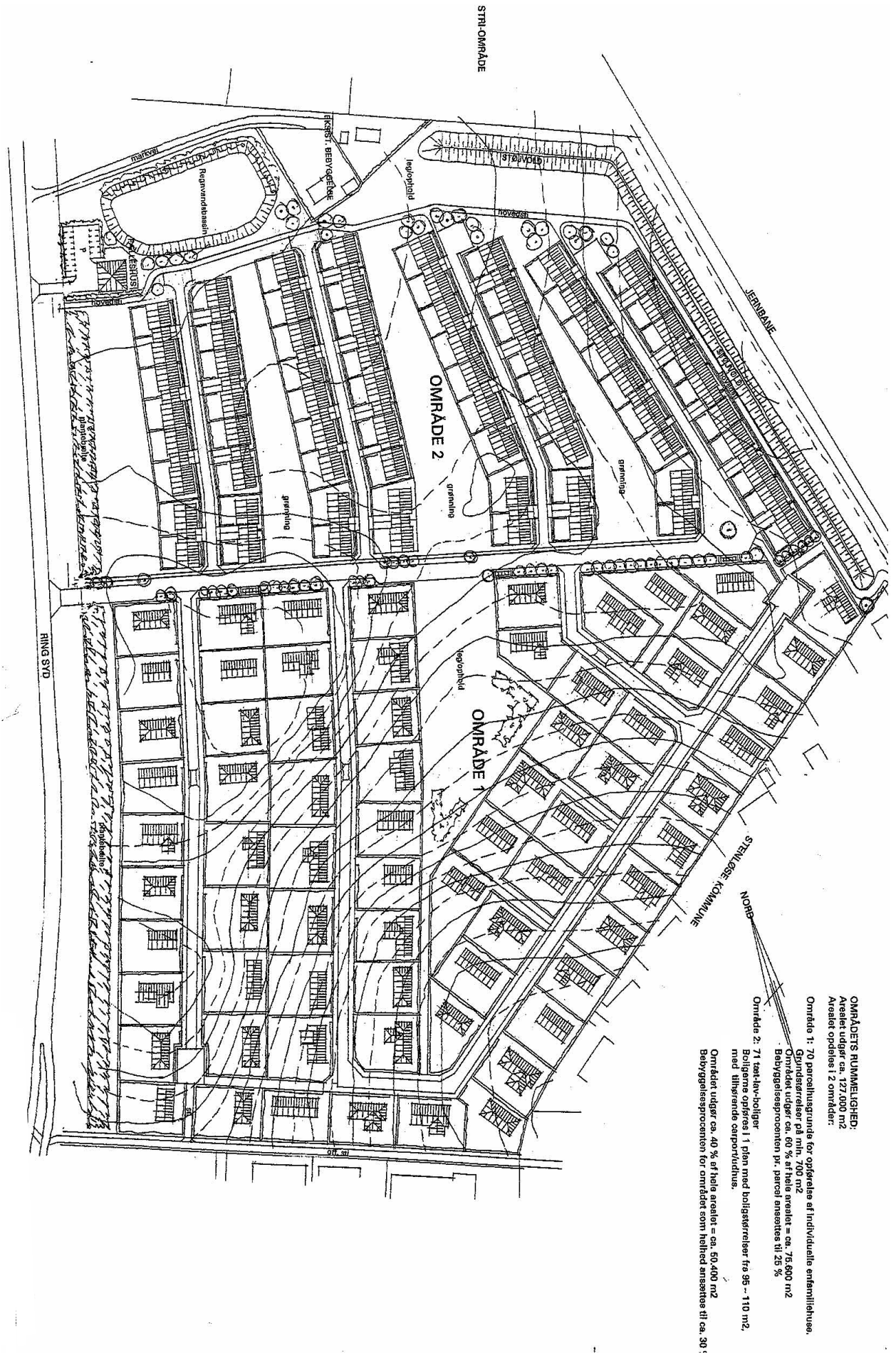
- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom,
- at aktiviteten ikke medfører ulempe for de omkringboende, og
- at aktiviteten ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den på gældende ejendom.

3.6. Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4. UDSTYKNINGER

4.1. I delområde 1 må grundene ikke udstykkes mindre end 700m², i princippet som vist på illustrationsplanen.

4.2. Såfremt delområde 2 udstykkes, må grundene ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 250 m², i princippet som vist på illustrationsplanen.



OMRÅDETS RUMMELIGHED:
 Arealer udgør ca. 127.000 m²
 Arealer opdelt i 2 områder:

Område 1: 70 parcelhusgrunde for opførelse af individuelle enfamiliehus.
 Grundsætninger på min. 700 m²
 Området udgør ca. 60 % af hele arealet = ca. 75.600 m²
 • Bebyggelsesprocenten pr. parcel ansættes til 25 %

Område 2: 71 tæt-lav-boliger
 Boligerne opføres i plan med boligstørrelser fra 95 - 110 m²,
 med tilhørende carportudhus.

Området udgør ca. 40 % af hele arealet = ca. 50.400 m²
 Bebyggelsesprocenten for området som helhed ansættes til ca. 30 %

ILLUSTRATIONSPLAN



Lokalplanområdet set fra vest mod nord.
Et mindre industriområde er skjult
bag beplantningen.

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1 I område 1 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom højst være 25 %.
- 5.2. I område 2 må bebyggelsesprocenten for området som helhed højst være 30 %.
- 5.3. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 ½ etage.
I område 2 må ny bebyggelse ikke opføres i mere end 1 etage.
- 5.4. I delområde 1 skal beboelsesbygninger placeres i en afstand af mindst 1,50 m fra skel mod vej.
- 5.5 . I delområde 2 skal bebyggelsen i princip placeres som vist på illustrationsplanen.
- 5.6. Beboelsesbygningernes hovedretning skal være parallelt eller vinkelret med skel mod vej.
- 5.7. I delområde 1 kan der opføres garage/carport og udhuse i tilknytning til de enkelte boliger. Carporte/ garager og udhuse skal placeres mindst 5 m fra skel mod vej.
- 5.8. I delområde 2 skal carporte/udhuse placeres i overensstemmelse med illustrationsplanen.
- 5.9. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.10. Afstanden fra boligbebyggelse til nærmeste S-togs spormidte, skal minimum være 25 m
- 5.11. Al bebyggelse skal ligge inden for den på kortbilag 1 markerede byggelinie.

5.12. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 20° eller større end 45°.

5.13 I delområde 2 skal der sikres mulighed for adgang til haven, via carport.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet øjeblikkeligt standses, og fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren, jf. museumslovens § 26. Rigsantikvaren kontaktes gennem Egnsmuseet Færgøgården i Jagerspris.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1. Til udvendige bygningsider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn, virker skæmmende.
- 6.2. Tagdækning skal udføres med tegl eller betontagsten. I delområde 2 skal tagene være røde. Såfremt en del af tagfladen indrettes til energibesparende foranstaltninger (passiv/aktiv solvarme), kan byrådet meddele tilladelse til, at der anvendes andre materialer. Havestuer kan udføres med tag af glas eller lignende materiale.
- 6.3. På udvendige bygningsider samt tagbeklædning må ikke anvendes selvlysende (fluorescerede) farver eller andre, efter byrådets skøn, skæmmende farver.
- 6.4. Ingen form for skiltning må finde sted.
- 6.5. Der må ikke etableres udendørs antenner.

*Lokalplanområdets grænse
mod vest og Ring Syd.
Beplantningen skærmer af
mod eksisterende bebyggelse
mod vest.*



§ 7. UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2. Adgangsvejen til området tilplantes med en allé beplantning af plataner.
- 7.3. Hegn omkring haverne må kun etableres som levende hegn i en max. højde af 1,8 m.
- 7.4. Hegn mod fællesarealer og off.vej samt langs interne adgangsveje, skal være bøgehæk, som plantes mindst 0,3 m fra skel.
- 7.5. Terrasser må ikke hæves mere end 0,3 m over byggemodnet terræn.
- 7.6. Støjtold mod banen, placeret i princippet som vist på vedlagte kortbilag.
- 7.7. Der etableres et 10 m bredt beplantningsbælte på det offentlige areal mod Ring Syd.
- 7.8. Der skal udarbejdes en beplantningsplan for de fælles friarealer, som skal godkendes af Ølstykke Byråd.
- 7.9 Terrænregulering mod naboskel og vej skal udføres som skråninger. Skråningsanlæg mod skel må ikke udføres stejlere end 1:2.
- 7.10. Plads til genbrugscontainere af glas/aviser mm. etableres langs området's stamsvej 3 x 4 containere.

§ 8. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 8.1. Veje og stiers forløb over lokalplanområdet fastlægges i princippet som vist på vedlagte illustrationsplan. Stamvejen udlægges i en bredde af 14 m med 7 m kørespor

Boligvejene i område 1 udlægges i en bredde af 9,5 m med en kørebane på 5 m
Boligvejene i område 2 udlægges i en bredde af 8,50 m, med 4,5 m kørebane. Der etableres fortov i den ene side af vejen og græsarmring i den anden side og der etableres vendepladser på boligveje. Stierne udlægges i en bredde af 3 m.

8.2. Al parkering af busser, last-, flytte-, fragtbiler, campingvogne eller lignende, må ikke finde sted på vejarealet - bortset fra den tid, der måtte hengå til af- og pålæsning.

8.3. Uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

8.4. Markvejen Ring Syd oprettholdes som vejadgang til nr. 1 og 3. Samtidig åbnes der mulighed for at etablere vejadgang til de to boliger gennem det nye boligområde med henblik på en senere afløsning af markvejen, Ring Syd.

§ 9. VARMEFORSYNING OG TEKNISKE ANLÆG

9.1. Ny bebyggelse skal tilsluttes gasforsyningen til dækning af bebyggelsens opvarmning.

9.2. Uanset bestemmelserne i 9.1. kan byrådet meddele tilladelse til anvendelse af alternative, vedvarende energiformer.

9.3. El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.

9.4. Bebyggelsen skal tilsluttes fællesantenneanlæg. Boligbebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning til antenneanlægget har fundet sted. *Eventuelle parabler må kun placeres max. 1,8 m over terræn til overkant af parabol.*

Lokalplanområdet er lettere kuperet og er aftagende fra syd mod nord. Bagerst i billedet kan man skimte S-togbanen.



§ 10. STØJ

10.1. Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens friarealer ikke overstiger 55 dB(A).

10.2. Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet indendøre ikke overstiger 30 dB(A).

10.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret eventuelle nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i § 10.1. og 10.2.

§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR BRUGTAGNING

11.1. Før ny bebyggelse tages i brug skal der, i det omfang det naturligt hører til byggeafsnittet, være:

- ◆ Etableres beplantning i henhold til § 7.2, 7.4, 7.6 og 7.7.
- ◆ Etableres vejadgang i henhold til § 8.1.
- ◆ Etableres varmforsyning i henhold til § 9.1.
- ◆ Etableret støjdæmpende foranstaltninger i henhold til § 10.1. og 10.2. i det omfang det er nødvendigt.
- ◆ Etableret tilslutning til den kommunale renovation. Affaldsstativer skal være anbragt i overensstemmelse med kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ.

§ 12. GRUNDEJERFORENING

12.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere.

12.2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det, eller når halvdelen af husene er beboet/indflyttet.

12.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse, herunder snerydning og glatførebekæmpelse, af de i § 8.1 nævnte adgangsvejsamt fællesarealer og fællesanlæg (fælleshus).

§ 13. OPHÆVELSE AF DEKLARATIONER

13.1. Private byggeservitutter og andre tilstandsstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges, jf. Lov om planlægning, § 15.

§ 14. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER O.L.

14.1 Landbrugspligten på lokalplanområdet ophæves i forbindelse med byggemodning efter lokalplanens foreskrift.

§ 15. DISPENSATION

15.1. Ølstykke Byråd kan tillade mindre betydende lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis karakteren af det område planen forsøger at skabe eller fastholde ikke derved bliver ændret.

§ 16. PÅTALERET

16.1. Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Ølstykke Byråd.

§ 17. RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger


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

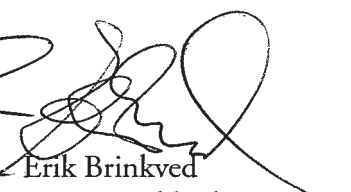
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Byrådet kan tillade mindre betydende lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis de ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Ølstykke Byråd den 20. juni 2002.


Sv. Kjærsgaard Jensen
Borgmester


Erik Brinkved
Kommunaldirektør



industriområde

Frederikssundsvej

regnvandsbassin

Ekst. huse

regnvandsbassin

s-tog

P

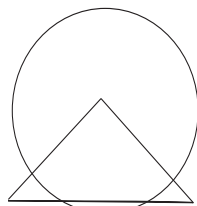
fælleshus

2

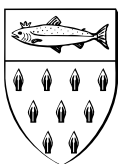
1

Ring Syd

Stenløse Kommune



NORD



ØLSTYKKE KOMMUNE

FORSLAG TIL

LOKALPLAN 77

KORTBILAG NR. 1

MÅLFORHOLD 1:2000

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Eksisterende bebyggelse
- Evt. ny bebyggelse
- ▨ Støjvold
- ▨ Beplantningsbælte
- - - - Vej
- - - - Hovedsti
- - - - 5 m byggelinie
- ▭ P Parkeringsudlæg
- ▭ haver
- ⋯ kloakledning