

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

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

Lokalplan 98 omfatter matrikel 12mu Ølstykke by, Ølstykke. Området er beliggende i den sydlige del af Gammel Ølstykke, i hjørnet mellem Frode Fredegods Vej og Ring Syd. Området ligger op til boligbebyggelsen Kildesø. Matrikel 12mu har et areal på ca. 12.248m² og er beliggende i byzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG INDHOLD

Ifølge kommuneplanen 1996 - 2008 ligger området i rammeområde D7, udlagt til offentligt formål.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 51.

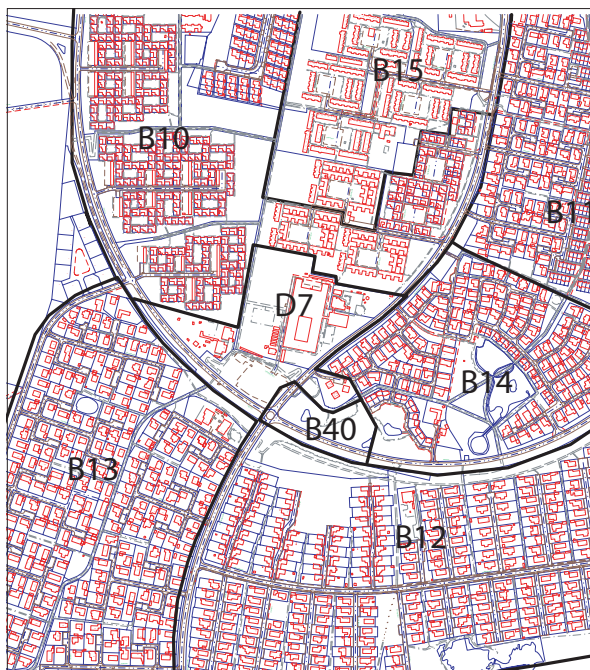
Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 98, aflyses den del af Lokalplan 51 der er omfattet af Lokalplan 98 og der udarbejdes kommuneplantillæg, der ændre anvendelsen af den del af rammeområde D7 der er omfattet af Lokalplan 98, til boligformål.

Lokalplanen 98 skaber mulighed for at området kan anvendes til boligformål med tæt/lav boligbebyggelse.

Boligerne kan etableres som enkeltstående småhuse eller som en kædebebyggelse.

Boligbebyggelsen skal i planlægningen forholde sig til de tilstødende åbne boligområder både i arkitektur og i behandlingen af de udendørs opholdsarealer og parkering. Den åbne grønne struktur der er i de tilstødende friarealer, bør viderføres i et anlæg, hvor evt.

lokalplanområdets største vandhul indgår i en landskabelig bearbejdning.



Ølstykke Kommuneplan 1996 - 2008
 Rammer for lokalplanlægning. Rammeområde
 B40

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING Kommuneplan 1996-2008

Området er i Kommuneplanens hovedstruktur udlagt til offentligt formål (rammeområde D7) og er beliggende i byzone.

Lokalplan 98 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 1996 - 2008. Rammeområde D7 ændres derfor for den del af området, der er omfattet af Lokalplan 98 til rammeområde B40. Jf. Kommuneplantillæg 22.

Rammeområde B40

For område B40 er fastlagt følgende rammer for lokalplanlægningen:

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

Bebyggelsesprocent: Højst 30% for området under ét.

Bygningshøjde: Max. 2 etager 10 m.

Andet: Der skal etableres en støjafskærmning i form af en beplantet støjvold på 3 m mod ringvejen.

Grundvandsbeskyttelse: Området er registreret beliggende i et af amtet registreret område som sårbart område - zone 2.

FORUDGÅENDE OFFENTLIGHED

Forud for lokalplanens udarbejdelse har der i november 2004 været afholdt møde med ejere og lejere af arealer, der støder op til området.

Varmeforsyning

Nye bebyggelser skal tilsluttes naturgasnettet.

Spildevand

Området er omfattet af spildevandsplanen og skal kloakeres med separatsystem.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ølstykke vandforsyningsplan og skal forsynes fra Ølstykke Vandværk.

Grundvandsbeskyttelse

I henhold til Frederiksborg Amts kortlægning af grundvandsmagasinernes sårbarhed, er lokalplanområdet registreret som sårbart område, (zone 2).

Deklarationer

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

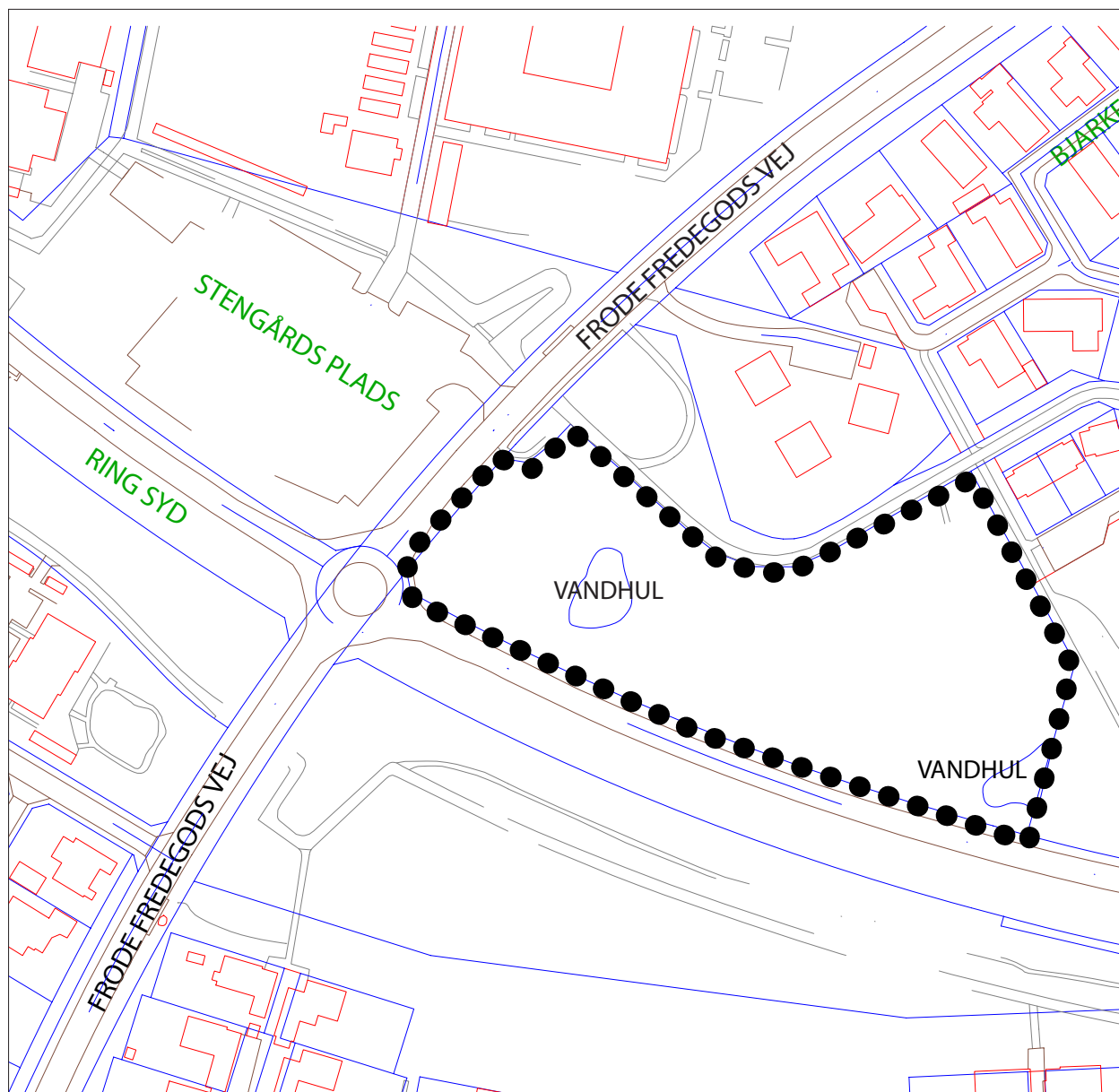
Inden projektering skal bygherre indhente tekniske oplysninger om lokalplanområdet hos respektive myndigheder.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, er det vurderet at Lokalplan 98 fastlægger bestemmelser for et mindre lokalt område, og at den fremtidige anvendelse af området ikke har væsentlige indvirkninger på miljøet. Der er derfor ikke gennemført en miljøvurdering af Lokalplan 98.

LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet i dag



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1. Lokalplanens formål er :

- ◆ At fastlægge områdets anvendelse til tæt/lav-boligbebyggelse.
- ◆ At fastlægge interne veje, parkering, stier og fælles friarealer til bebyggelsen.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanen omfatter matrikel 12mu Ølstykke by, Ølstykke, samt alle parceller, der udstykkes herfra efter dato 10.05.2005

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt/lav boligbebyggelse.

3.2. 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 beboelsejendom,
- at aktiviteten ikke medfører ulempe for de omkringboende, og
- at aktiviteten ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4. Udstykninger

4.1. Hvis området udstykket, må grundene ikke udstykkes på mindre end 150m².

§ 5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et må ikke overstige 30%.

5.2. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

5.3. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder skal arbejdet øjeblikkeligt standses, og fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren via Egnsmuseum Færgedaarden, jf. museumslovens § 26.

§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.1. De udvendige bygningssider i bebyggelsen skal opføres og bibeholdes i ensartede materialer.

6.2. Til tagdækning på tage med en hældning mellem 20° - 50°, må der kun anvendes tegl eller betontegl.

6.3. På udvendige bygningssider samt tagbeklædning må der ikke anvendes selvlysende (fluorecerede) farver eller andre efter byrådets skøn, skæmmende farver.

6.4. Uanset bestemmelserne i § 6.3. og 6.4. er det tilladt at opsætte solfangere eller at anvende



glas / ovenlys som tagbeklædningsmateriale, såfremt det fremstår som en homogen helhed.

6.5. Skiltning og reklamering på ejendommene må ikke finde sted.

6.6. Garager, udhuse og lignende bygninger skal opføres i ensartede materialer.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER

7.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

7.2. Hæk omkring haver (naboskel) skal etableres i en højde af max 1,8 m, efter aftale med mellem de pågældende naboer. Det er dog tilladt at opsætte andet hegn på en højde af max 1,2m, bag det levende hegn og 0,3 fra skel.

7.3. Hegn langs interne adgangsveje, må kun etableres som levende hegn i skel og skal være ensartet hækbeplantning.

7.4. I skel mod de omkringliggende arealer må kun hegnes med en opløst, spredt beplantning, dannet af landskabsplanter.

7.5. Terrasser må ikke hæves mere end 0,3 m over byggemodnet terræn.

7.6. Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares. Terrænreguleringer på mere end \pm 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, må kun foretages med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

7.7. Terrænregulering mod naboskel og vej skal udføres som skråninger. Skråningsanlæg mod

skel må ikke udføres stejlere end 1:2.

7.8. Udformning og beplantning af udenoms- og friarealer, herunder interne stier og parkeringspladser og belysning af disse, skal ske på grundlag af en af byrådet godkendt samlet plan.

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

7.10. Havearealer og grønne områder skal til enhver tid fremstå beplantet og må ikke bruges til oplagring og parkering.

7.11. Plads til 2 stk. genbrugscontainere til glas/papir m.m. etableres ved fælles p-plads.

7.12. Der skal etableres en støjafskærmning i form af en beplantet jordvold - 3m bred mod Ring Syd.

§ 8. VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD

8.1. Boligbebyggelsen har vejadgang fra Ring Syd.

8.2. Der skal udlægges 1,5 p-pladser pr. bolig. Parkering må ikke finde sted på vejarealet.

8.2. Parkeringsarealer og interne stier skal belyses efter en af byrådet godkendt plan.

8.3. Der etableres internt stisystem der forbinder bebyggelsen med det i området eksisterende hovedstisystem. Samt stiudgang mod Ring Syd i lokalplanområdets syd-østlige hjørne.

8.4. Al parkering af motorkøretøjer over 3500

kg. samt campingvogne, traktorer og lignende, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet. Af- og pålæsning er dog tilladt i fornødent omfang.

§ 9. VARMEFORSYNING OG TEKNISKE ANLÆG

9.1. Ny bebyggelse skal tilsluttes gasforsyningen til dækning af bebyggelsens totale energibehov til opvarmning og forsyning med varmt vand.

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

9.3. El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.

9.4. Nye Bebyggelser skal tilsluttes en fællesantenne eller kabeltv.

9.5. Der må ikke opsættes nogen form for synlige antenner på grunden eller på bygningerne.

Eventuelle paraboler må kun placeres max. 1,8m over terræn til overkant af parabol.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

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

- ◆ Etableret parkering i henhold til § 8.
- ◆ Etableret varmforsyning i henhold til § 9.1.
- ◆ Antenneanlæg i henhold til § 9.4.
- ◆ Etableret tilslutning til den kommunale renovation. Affaldsstativer skal være anbragt i overensstemmelse med kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

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

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

11.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse, herunder snerydning og glatførebekæmpelse, af de i § 8 nævnte adgangsveje, stier samt fællesarealer og fællesanlæg.

§ 12. STØJ

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

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

12.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret eventuelle nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i § 12.1 og 12.2.

§ 13 OPHÆVELSE AF DEKLARATIONER

13.1. Lokalplan 51 er i dag gældende for lokalplanområdet. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 98 aflyses Lokalplan 51 for den del af området, som er omfattet af Lokalplan 98.

13.2. Private byggeservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges, jf. lov om planlægning § 15.

§ 14. DISPENSATION

14.1. 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.

§ 15. PÅTALERET

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

§ 16. 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensation ikke er i strid med principperne i planen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

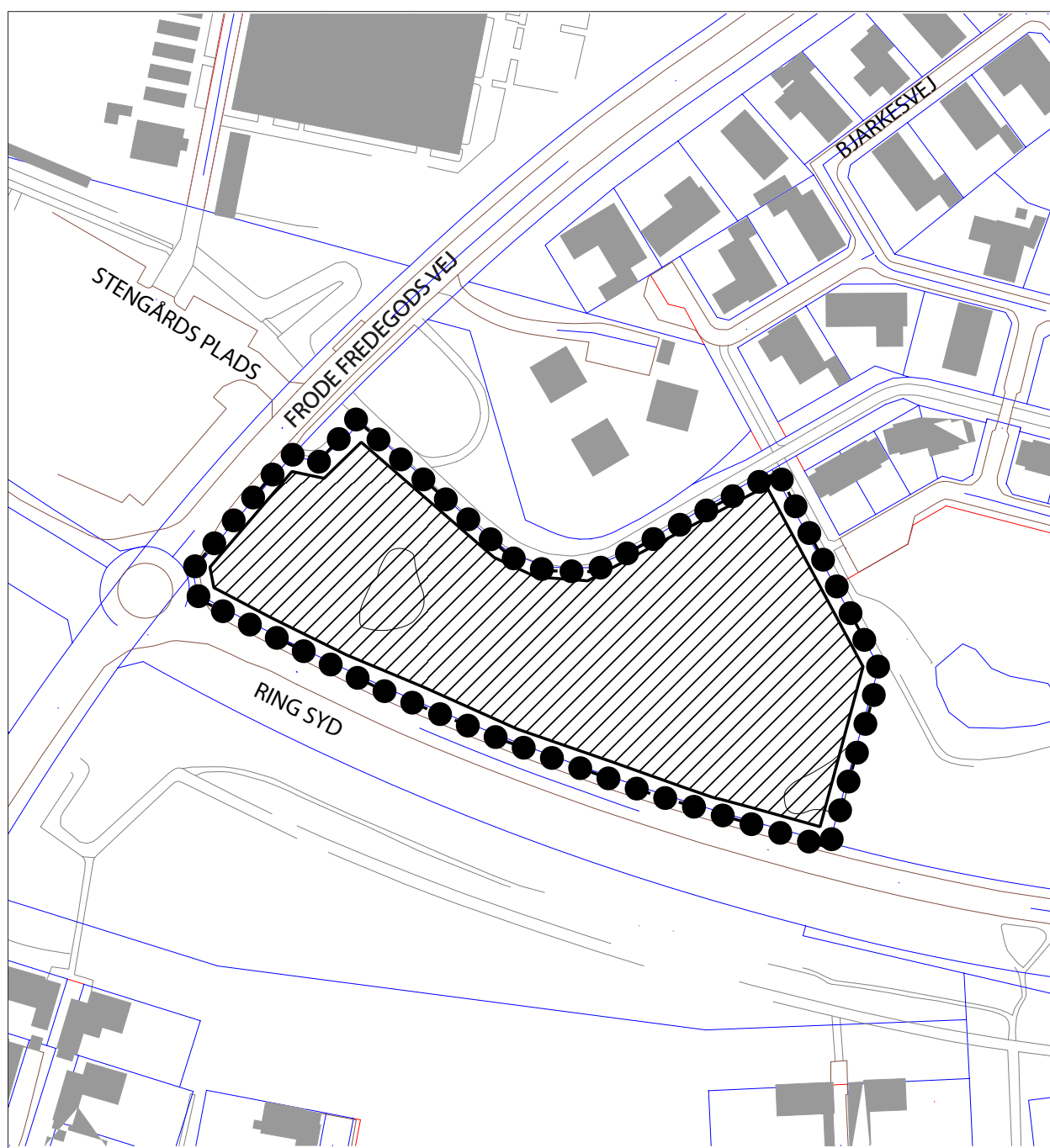
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning har Ølstykke Byråd vedtaget denne lokalplan.

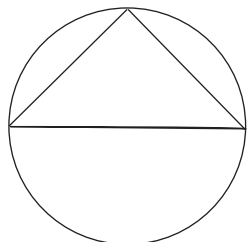
Ølstykke Byråd den 28.04.2005.

P.B.V

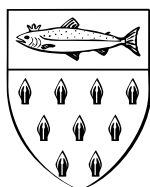
Sv. Kjærgaard Jensen
Borgmester

KORTBILAG





NORD

**ØLSTYKKE KOMMUNE****LOKALPLAN 98
KORTBILAG NR. 1**

MÅLFORHOLD 1:2000

SIGNATURFORKLARING

Lokalplangrænse



Byggefelt



Eksisterende bebyggelse



Eksisterende vandhuller