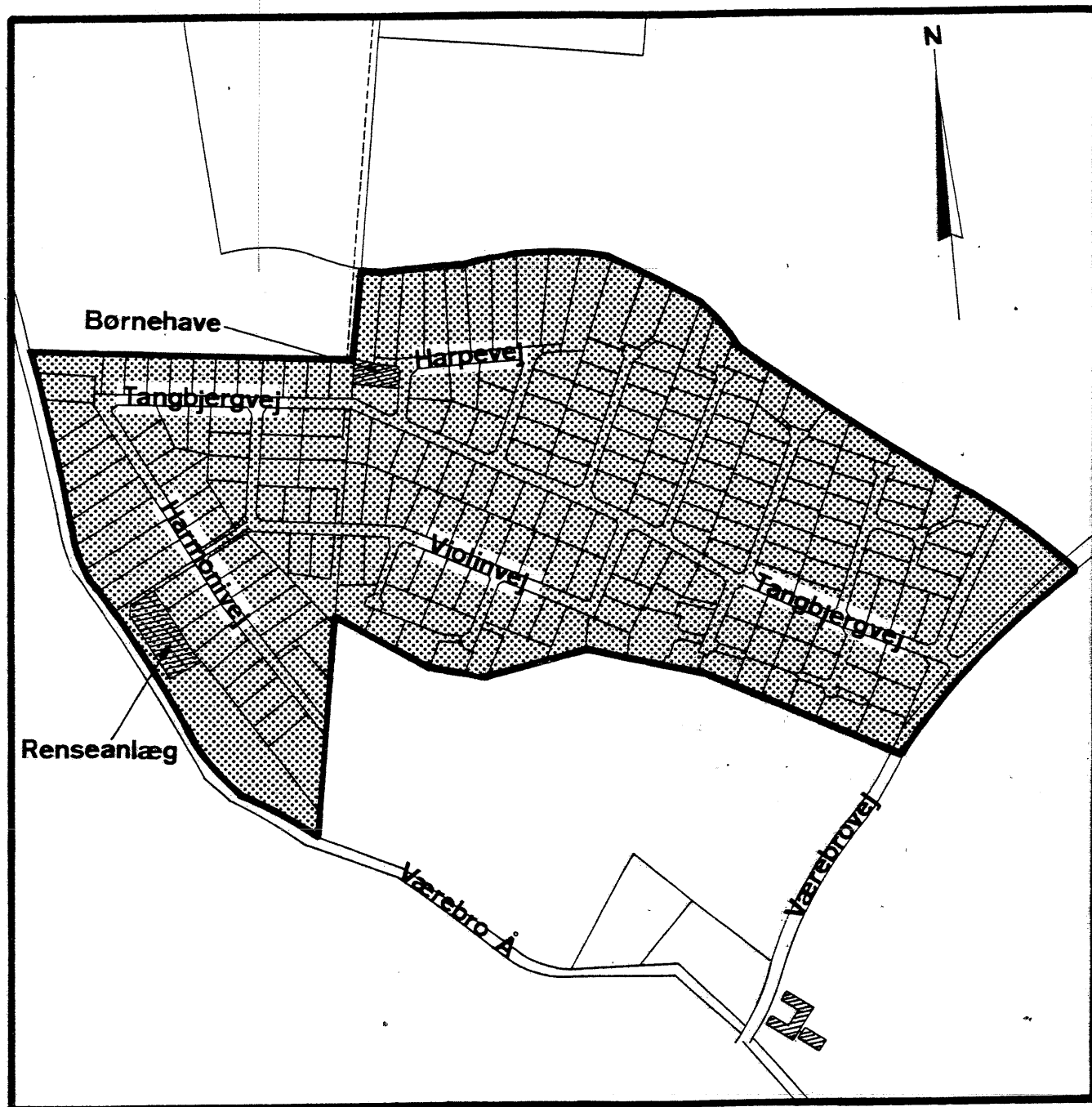


# LOKALPLAN NR. 6

ENDELIG VEDTAGET I BYRÅDET D. 5. SEPT. 1979




## ØLSTYKKE KOMMUNE

# ØLSTYKKE KOMMUNE

Lokalplan nr. 6 for et område beliggende i kommunens sydvestlige hjørne, vest for Værebrovej, som vist på forsiden.

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. Lokalplanen har til formål:
- a. at overføre det på kortet med  viste område fra landzone til byzone og at dette areal udlægges til offentlige formål, ungdomshus, fælleshus eller lignende.
  - b. at fastholde områdets anvendelse som boligområde,
  - c. at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

## 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS:

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matr.nr.: 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 4d, 4g, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø, 4ca, 4cb, 4cc, 4cd, 4ce, 4cf, 4cg, 4ch, 4ci, 4ck, 4cl, 4cm, 4cn, 4cp, 4cq, 4cr, 4cs, 4ct, 4cu, 4cv, 4cx, 4cy, 4cz, 4cæ, 4cø, 4da, 4db, 4dc, 4dd, 4de, 4df, 4dg, 4dh, 4di, 4dk, 4dl, 4dm, 4dn, 4do, 4dp, 4dq, 4dr,

4ds, 4dt, 4du, 4dv, 4dx, 4dy, 4dz, 4dæ, 4dø, 4ea, 4eb, 4ec, 4ed, 4ee, 4ef, 4eg, 4eh, 4ei, 4ek, 4el, 4em, 4en, 4eo, 4ep, 4eq, 4er, 4es, 4et, 4eu, 4ev, 4ex, 4ey, 4ez, 4eæ, 4eø, 4fa, 4fb, 4fc, 4fd, 4fe, 4ff, 4fg, 4fi, 4fk, 4fl, 4fm, 4fn, 4fo, 4fp, 4fq, 4fr, 4fs, 4ft, 4fv, 4fx, 4fy og del af 3<sup>e</sup> alle af Svestrup by, Ølstykke sogn, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1979 udstykkes fra nævnte ejendomme.

- 2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortet med  viste område fra landzone til byzone.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE:

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

- 3.2. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes en bolig.

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

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

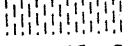
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

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.

- 3.4. Matr.nr. 4<sup>dl</sup> (den på vedhæftede kort med B viste matr.nr.), udlægges til offentlige formål, børnehave.

- 3.5. Matr.nr. 2<sup>bp</sup> (den på vedhæftede kort med R viste matr.nr.), udlægges til offentlige formål.

- 3.6. Inden for det på vedhæftede kort med  viste område må der opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, så som ungdomshus, fælleshus eller lignende.

Inden for området må der tillige etableres en mindre kioskbygning efter byrådets nærmere godkendelse.

#### 4. Udstykninger:

- 4.1. Udstykning af del af matr.nr. 3<sup>e</sup> Svestrup by, Ølstykke sogn må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

#### 5. Vejforhold:

- 5.1. Langs de i lokalplanområdet beliggende veje pålægges der byggelinier på 5 m målt fra vejskel.  
  
Ved vendepladser nedsættes afstanden dog, som vist på vedhæftede kort.
- 5.2. Langs den i § 8 stk. 4 nævnte jordvold pålægges byggelinie, som vist på vedhæftede kort, i en afstand af 4 m fra voldens fod.
- 5.3. Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med en jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m) med tillæg af 2 gange niveauforskellen.

#### 6. Bebyggelsens omfang og placering:

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte beboelsesejendom må ikke overstige 25.
- 6.2. Bebyggelsesprocenten for det i § 3 stk. 6 nævnte område må ikke overstige 40.
- 6.3. De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et mindre bebygget areal end 100 m<sup>2</sup>.



- 6.4. Bygningshøjden i området må ikke overstige 3 m, målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter samt den højeste ydervæg i bygninger med ensidig taghældning).
- 6.5. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

Fodnote: Opmærksomheden henledes på den på vedhæftede kortbilag viste åbeskyttelseslinie langs Værebros å i en afstand af 20 m fra vandløbets kant (jf. § 11 stk. 1).

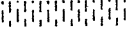
## 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

- 7.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 7.2. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.3. Med mindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver, der kan dannes af hvidt og sort samt jordfarvernes blanding med disse. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER:

- 8.1. Det med  viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen.
- 8.2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.3. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
- 8.4. Det på vedhæftede kort med  viste areal langs Værebros vej forlægning udlægges til jordvold og beplantningsbælte. Jordvolden skal gives en højde af 2 m over midterlinie af Værebros vej forlægning og skal placeres med midterlinien i en afstand af 4,5 m fra vejskel.
- 8.5. Efter etablering af jordvold må der ikke foretages terrænreguleringer på denne.

## 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE:

- 9.1. Før ny bebyggelse i det på vedhæftede kort med  viste område tages i brug, skal den i § 8 stk. 4 nævnte jordvold og beplantning være etableret.

## 10. GRUNDEJERFORENING:

- 10.1. Samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område er pligtige til at indtræde i områdets grundejerforening.

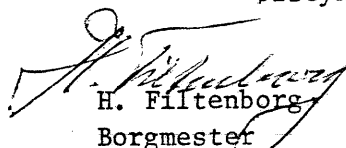
## 11. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER:

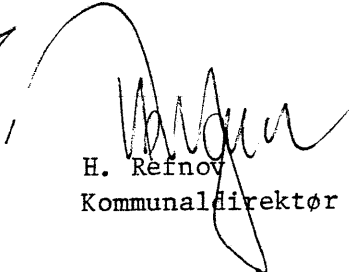
- 11.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold inden for 20 m åbenskyttelseslinien langs Værebros å, før der er opnået tilladelse hertil fra Fredningsnævnet.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING:

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

Ølstykke byråd, den 5. september 1979

  
H. Filtenborg  
Borgmester

  
H. Refnov  
Kommunaldirektør

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen betyder, at ejendomme der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, må 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 ved lokalplanen.

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