

ØLSTYKKE KOMMUNE

Lokalplan nr. 3 for et område ved Kærgården og Langebro i Gl. Ølstykke.

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 er at etablere det lovmæssige plangrundlag for boligbebyggelse og at fastsætte områdets fremtidige hovedstruktur.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING:

- 2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kort 1 og omfatter følgende matr.nr.:

5^{tø}, 6^a, 6^{af}, 7^a, 7^b, 7^c, 7^d, 7^e, 7^h, 7ⁱ, 7^k, 7^l, 7^m, 7^p, 7^s, 7^t, 7^x, 7^y, 7^ø, 7^{aa}, 7^{ab}, 16^{an}, 38, 57, 58 samt del af matr. nr. 6^{ab} alle af Ølstykke by og sogn, samt alle parceller, som efter den 1. januar 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A - B og C, som vist på kort 1.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE:

- 3.1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Inden for områderne mrk. A kan opføres 2-etages rækkehuse. Inden for områderne mrk. B kan opføres 1½-etages klyngehuse. Inden for områderne mrk. C kan opføres 1-etages klyngehuse.
- 3.2. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområdet under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lignende) og området 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.
- Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.3. Inden for det på vedhæftede kort 1  viste områder kan tillige opføres bebyggelse til børneinstitution.
- 3.4. Det med  på vedhæftede kort 1 viste område må kun anvendes til offentlige formål og indeholder ungdomsgården "Langebros".

- 3.5. Det med /////////////// på vedhæftede kort 1 viste område må kun anvendes til bolig- og lagerformål.
Lagerbygningerne må ikke udvides.
- 3.6. Det med /////////////// på vedhæftede kort 1 viste område må kun anvendes til pensionistboliger eller lignende.
- 3.7. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 2,5 m over terræn og tilpasses den øvrige bebyggelse.

4. UDSLYKNINGER:

- 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- 4.2. Højdeforskelle mellem de enkelte parceller udlignes i friarealet efter følgende retningslinier:
- a. Max. anlæg 1:2, idet der såvel ved krone som fod etableres en vandret rabat på min. 30 cm bredde.
 - b. Hvor a ikke kan opfyldes, opføres støttemur efter et af byrådet godkendt projekt.

5. VEJ- OG STIFORHOLD:

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kort 1:

Stamvejene A - B, C - D, E - F, G - H, I - K, L - M, N - O, P - Q, R - S, T - U og V - X i en bredde af 10 m.

Stierne a - b, c - d, e - f og g - h i en bredde af 6 m.

- 5.2. Mindre boligveje ud over de ovenfor nævnte udlægges i en bredde af 8 m med en belægningsbredde på 5 m i princippet som vist på vedhæftede kort 1.
- 5.3. Mindre stier ud over de ovenfor nævnte udlægges i en bredde af 4 m med 2 m befæstelse i princippet som vist på vedhæftede kort 1.
- 5.4. Vejene A - B, C - D, G - H, L - M, N - O, P - Q, R - S, T - U og V - X tilsluttes henholdsvis Københavnsvej og Ny Toftegårdsvej ved overkørsler.
- 5.5. Vejene A - B til R - S samt stierne a - b til g - h udføres med tværprofil, som vist på vedhæftede kort 3.
- 5.6. Langs Københavnsvej og Ny Toftegårdsvej pålægges byggelinier i en afstand af 14,00 m fra kørebanemidte, som vist på kort 1.
- 5.7. Langs ringvejen pålægges byggelinier i en afstand af 20,00 m fra kørebanemidte, som vist på kort 1.
- 5.8. Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde (mindst 1 m) med tillæg af 2 gange niveauforskellen.
- 5.9. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 pladser for hver bolig i princippet som vist på vedhæftede kort 1.
- 5.10. Hjørneafskæringer udføres i henhold til vejlovgivningen.

Fodnote: Opmærksomheden henledes på den, den 19/8-1971 tinglyste byggelinie langs landevej 522. Byggelinien er vist på vedhæftede kort 1.

6. LEDNINGSANLÆG:

- 6.1. El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. På det med **TV** viste areal etableres et fællesantenneanlæg. Der må ikke etableres antenner uden for det viste areal eller på de enkelte ejendomme inden for områderne A, B og C.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

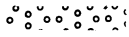
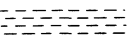





- 7.1. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.
- 7.2. Intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3. Bygningerne må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.4. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50°.
- 7.5. Inden for en storparcel kan bebyggelsen placeres i skel mod det fælles lege- og opholdsareal.
- 7.6. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på kort 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.
- 7.7. Etapevis opførelse af bebyggelsen kan foretages.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 8.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3. Til udvendige bygningssider samt tagbelægning må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.4. 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.
- 8.5. Affaldsstativ skal opsættes i overensstemmelse med gældende renovationsregulativ.

9. UBEBYGGEDE AREALER:

- 9.1. De med  viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for bebyggelsen.
- 9.2. De med  viste arealer udlægges til regnvandsbassin.
- 9.3. De med  viste arealer udlægges til nærlegeområde.
- 9.4. De med  viste arealer udlægges til kvarterlegeområde.
- 9.5. De med  viste arealer udlægges til fremtidig stiunderføring.
- 9.6. Den med  viste beplantning må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.
- 9.7. Det med  viste areal langs ringvejen og Frederikssundsvej udlægges til jordvold og beplantningsbælte. Jordvolden skal gives en højde af min. 3,5 m i forhold til midte af kørebane.
- 9.8. Forinden bebyggelse finder sted, skal der foretages de på kort 1 angivne terrænreguleringer.

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

9.10. Beplantningen af fællesarealerne og på støjvolden, incl. 1 års vedligeholdelse og efterplantning, skal ske efter en af kommunen godkendt plan på udstykkerens foranstaltning og bekostning.

Når genplantningen er foretaget, afholdes overdragelsesforretning til grundejerforeningen.

Ved overdragelsesforretningen skal arealet være rengjort.

Grundejerforeningen overtager herefter vedligeholdelsen af fællesarealet og støjvolden.

10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE:

10.1. Før en ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der i det omfang, det naturligt hører til byggeafsnittet, være etableret veje, stier, fælles opholdsarealer, parkeringsarealer, beplantning m.m. i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5, stk. 1, 2, 3, 4 og 8, § 9, stk. 1, 3, 7, 8 og 9. Vejene og hovedstierne vil blive etableret med hjemmel i byggelovens § 4 stk. 1a.

11. GRUNDEJERFORENING:

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for områderne A, B og C.

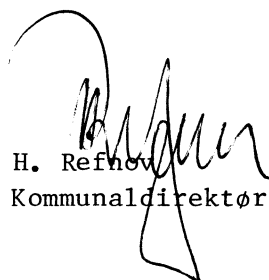
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 70 % af de udstykkede grunde er solgt.
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå fornyelse, supplering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 stk. 1 - 2, § 6 stk. 1, 2 og 3 og § 9 stk. 1, 3, 4, 7 og 9 nævnte fællesarealer og -anlæg.
- 11.4. Enhver grundejer inden for områderne A, B og C skal tilsluttes det under § 6, stk. 2 nævnte fællesanlæg.
- 11.5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

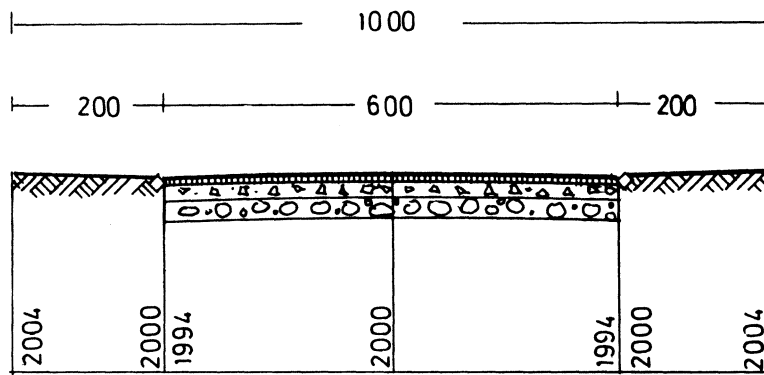
VEDTAGELSESPÅTEGNING:

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

Ølstykke byråd, den 6. september 1978


H. Filtenborg
Borgmester

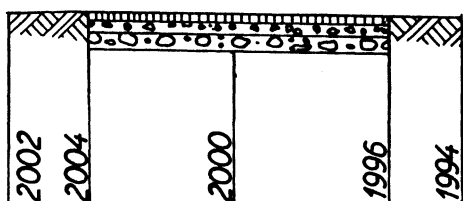
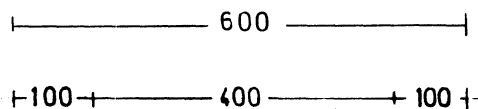

H. Refnø
Kommunaldirektør



VEJOPBYGNING

2 CM SLIDLAG PULVERASFALT 45 KG / M²
 8 CM G.A.B. 180 KG/M²
 15 CM MEK. STABILT GRUS
 20 CM BUNDSIKRING
 KANTSTEN BROSTEN PÅ KANT 45°
 RABATTER 10 CM MULD TILSÅET MED GRÆS

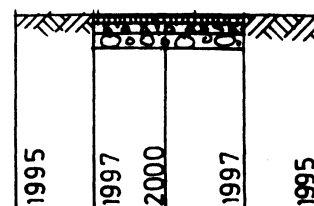
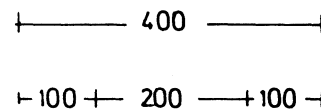
NORMALTVÆRPROFIL VEJE



STIOPBYGNING

2 CM SLIDLAG PULVERASFALT 45 KG/M²
 5 CM G.A.B. 115 KG/M²
 10 CM MEK. STABILT GRUS
 20 CM BUNDSIKRING
 RABATTER 10 CM MULD TILSÅET MED GRÆS

NORMALTVÆRPROFIL
 HOVEDSTIER



STIER

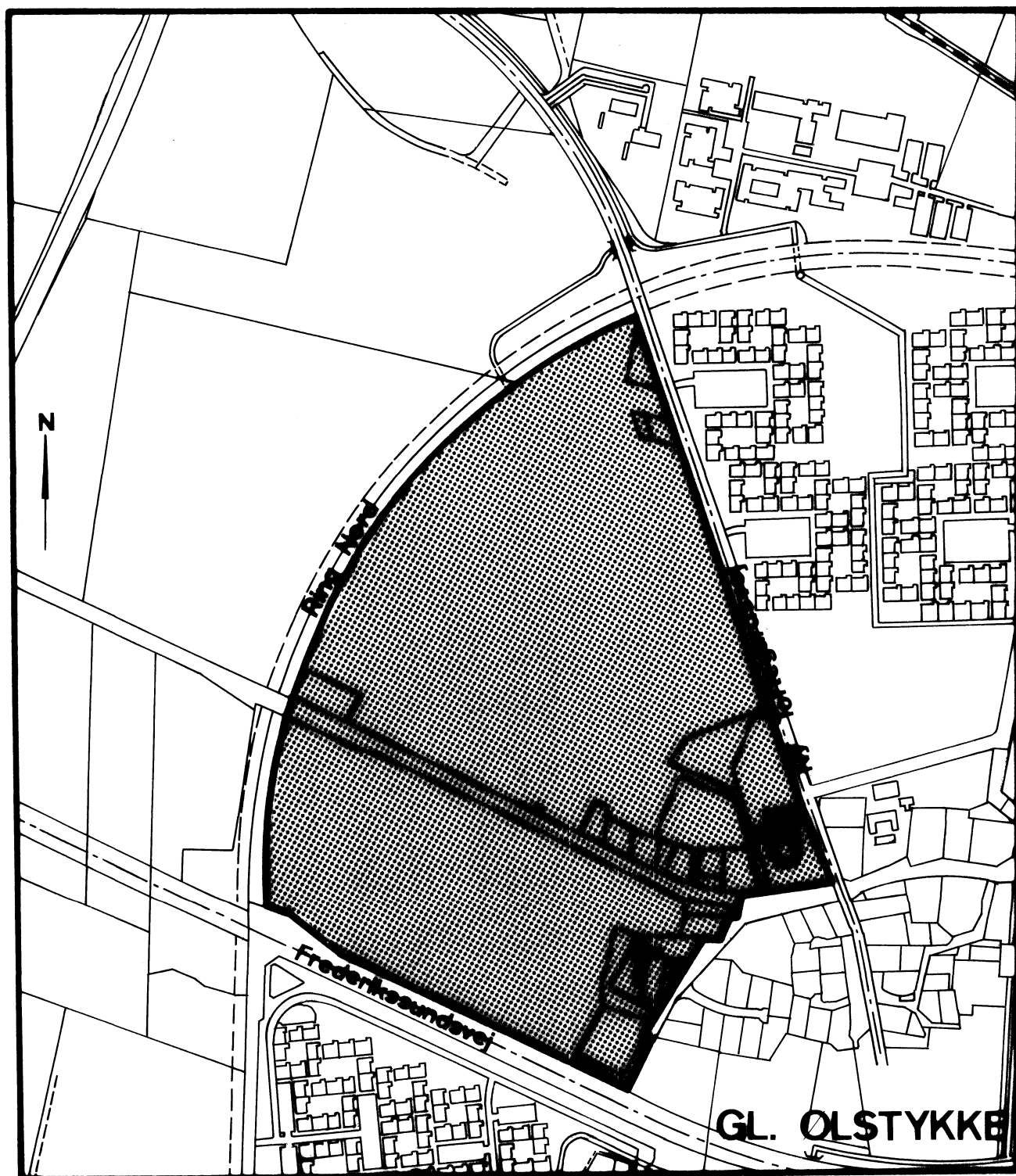


- SIGNATURFORKLARING:**
- LOKALPLANENS BEGRÆNSNING
 - ▨ EKSIST. BEBYGGELSE
 - VEJBYGGELINIER
 - ▨ REGNVANDBASSIN
 - ▨ INSTITUTIONER
 - ▨ OFFENTLIGT OMRÅDE
 - ▨ FRIAREAL
 - ▨ STØJVOLDOMRÅDE
 - ▨ PARKERING
 - ▨ DELOMRÅDEAFGRÆNSNING
 - ▨ FÆLLESAREAL FOR STORPARCE
 - Ⓚ KVARTERLEGEPLADS
 - Ⓛ NÆRLEGOMRÅDE
 - ▨ STIUNDERFORING
 - ▨ FÆLLESANTENNE
 - Ⓢ TRÆER SOM BEVARES
 - ▨ AFGRAVNING
 - ▨ OPFYLDNING
 - ▨ KJÆRGÅRD - BOLIG OG LAGER
 - ▨ PENSIONISTBOLIGER



LOKALPLAN NR. 3

ENDELIG VEDTAGET I BYRÅDET D. 6. SEPT. 1978



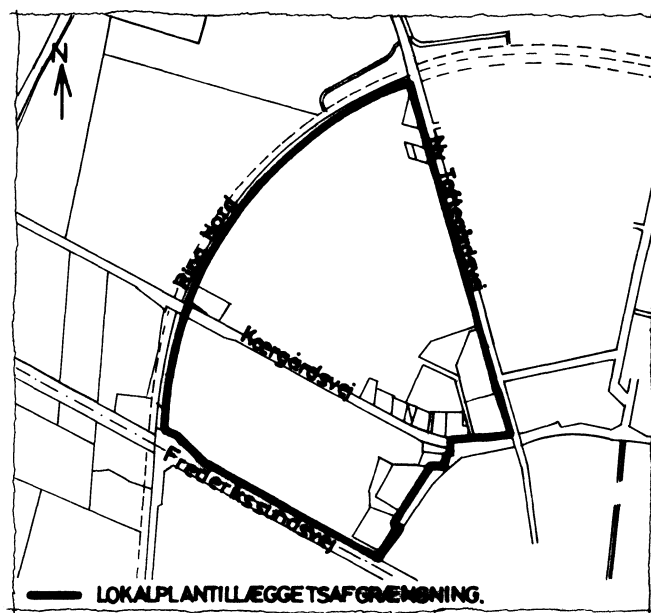
ØLSTYKKE KOMMUNE

ØLSTYKKE KOMMUNE

TILLÆG NR. 1. LOKALPLAN NR. 3. BOLIGOMRÅDE KÆRGÅRD, LANGEBRO.

Lokalplantillægget omfatter et område (identisk med lokalplan nr. 3), beliggende vest for Gl. Ølstykke by ved Kærgården og Langebro og desuden afgrænset mod syd af Frederikssundsvej, mod vest af Ring Nord og mod nordøst af Ny Toftegårdsvej, således som vist på kortet.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



1. LOKALPLANTILLÆGGETS FORMÅL

1.1. Lokalplantillægget har til formål:

at byrådet får mulighed for at sikre, at ny bebyggelse i det område, der omfattes af lokalplantillægget bliver tilsluttet et kollektiv varmforsyningsanlæg, der vil være forenelig med naturgasforsyning.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.1. Området afgrænses som vist på foranstående kort og omfatter følgende matr.nr. 5^{tø}, 6^a, 6^{af}, 7^a, 7^b, 7^c, 7^d, 7^e, 7^h, 7ⁱ, 7^k, 7^l, 7^m, 7^p, 7^s, 7^t, 7^x, 7^y, 7^ø, 7^{aa}, 7^{ab}, 16^{an}, 38, 57 og 58 alle Ølstykke by, Ølstykke samt alle parceller, der efter den 1. januar 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

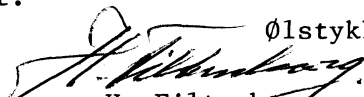
3. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

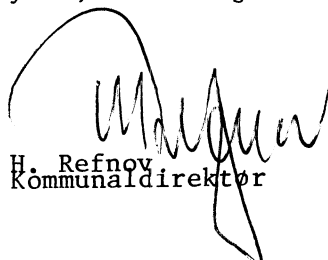
3.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Ølstykke byråd, den 11. juni 1980


H. Filtenborg
Borgmester


H. Refnov
Kommunaldirektør