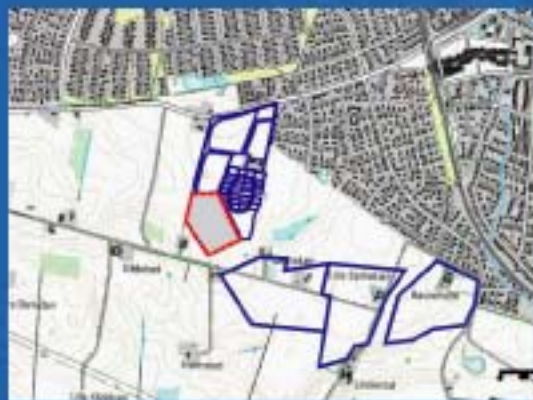




# Lokalplan 3.1.4

## Klyngehuse ved Egernleddet



Stenløse Syd



# Lokalplan 3.1.4

## Indholdsfortegnelse:

<b>LOKALPLANENS REDEGØRELSE .....</b>	<b>3</b>
Lokalplanområdets beliggenhed.....	3
Lokalplanens formål .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Delområder og anvendelse .....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	7
Tilladelser fra andre myndigheder.....	9
Lokalplanens retsvirkninger .....	10
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....</b>	<b>11</b>
§ 1 Formål med lokalplanen.....	11
§ 2 Lokalplanens område- og zonestatus .....	11
§ 3 Områdets anvendelse.....	11
§ 4 Udstykning .....	12
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Tekniske anlæg og miljø .....	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 9 Ubebyggede arealer.....	17
§ 10 Støjforhold.....	18
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse .....	18
§ 12 Grundejerforening .....	18
§ 13 Tilladelse fra andre myndigheder.....	19
§ 14 Retsvirkninger .....	19
§ 15 Ophævelse af lokalplan .....	19
§ 16 Påtaleret.....	19
Vedtagelsespåtegning .....	20

## Lokalplanens kortbilag:

Bilag 1: Lokalplanområde

Bilag 2: Dispositionsplan

Bilag 3: Vejprofiler

Bilag 3: Illustrationsplan

## Lokalplan 3.1.4 - Redegørelse

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i det nye byområde, Stenløse Syd som er beliggende syd for den eksisterende by. Området som er del af 2. etape i udbygningen af Stenløse Syd har sin vestlige grænse ud mod det åbne land, den sydlige grænse mod en af bydelens grønne kiler, mod øst og nord grænser området op mod de andre boligområder i Stenløse Syd, henholdsvis lokalplanområde 3.1.1 og 3.1.5 samt mod nord lkp. 3.1.2.

I lokalplanområdets nordvestlige del etableres et regnvandsbassin.

Hele Stenløse Syd bliver på 76 ha. inklusiv fælled og de grønne kiler, som tilsammen udgør ca. 25 ha. Med 700 – 800 nye boliger, som placeres omkring en fælled, et større friareal og naturområde centralt beliggende i den nye bydel.

Lokalplanområdets terræn falder mod nordvest, og fra området er der en vid udsigt over markerne som ligger mod vest. Lokalplanområdet udgør 3,4 ha. og omfatter ca. halvdelen af 2. etape og indeholder ca. 112 et og to plans boliger omkring en fælles grønning.



## Lokalplan 3.1.4 - Redegørelse

### Lokalplanens formål

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og til offentligt formål i form af et regnvandsbassin.

Derudover fastlægger lokalplanen en overordnet dispositionsplan for bebyggelse, friarealer, veje, stier samt strukturen for bebyggelsen i overensstemmelse med de overordnede retningslinier i rammelokalplan 3.1.1 for Stenløse Syd etape 1, samt i Kommuneplan 2002-2012 med tilhørende kommuneplantillæg 6, 9 og 14.

Lokalplanområdet er en del af Stenløse Syd etape 2, og er medtaget i forslag til Regionplan 2005.

### Lokalplanens indhold

Mod det åbne land har Stenløse by i dag en ”åben bymæssig afslutning” som består af udstyknings og bykvarterer med en relativ lav bebyggelsesprocent, hvor det mere er træernes og beplantningens tæthed end bygningerne som markerer byens afslutning.

Ved udformningen af lokalplanens bebyggelse har det været et ønske at fortsætte dette motiv, med en åben bymæssig karakter ud mod det naturskønne morænelandskab.

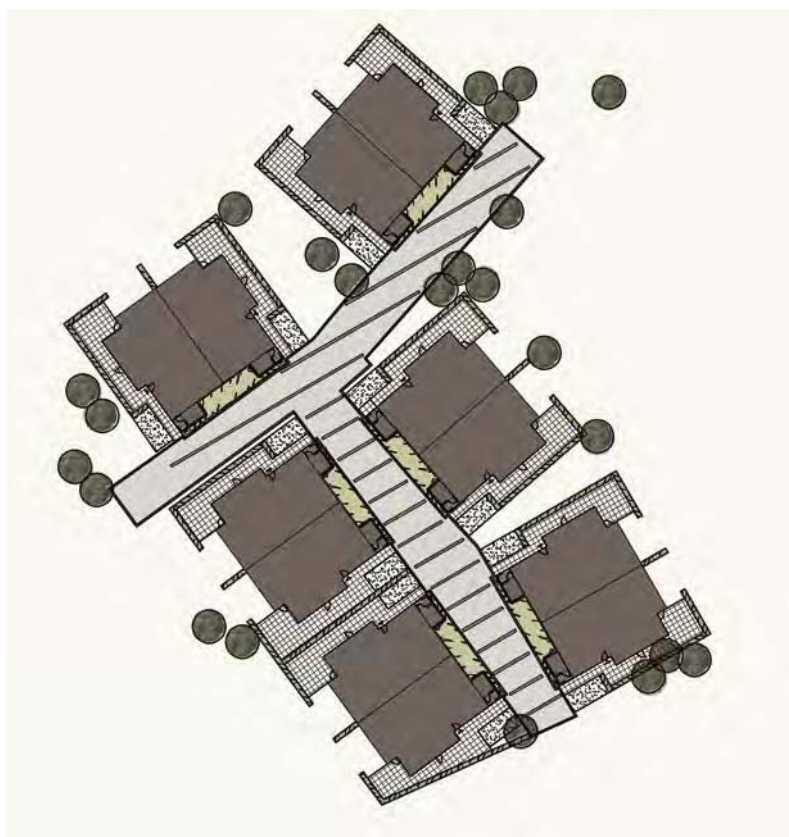
Tanken bag bebyggelsesplanen er at bevare en åbenheden ud mod landskabet og mod Agertoftgårdsvej mod vest ved at trække det åbne landskab ind imellem bebyggelsen som er udformet som mindre boliggrupper med klyngehuse.

Bebyggelsesplanen er inspireret af bondegårdens placering i landskabet. Kører man gennem det danske landskab oplever man gårdene som en fortætning i landskabet sammensat af huse og store træer. Gårdene bliver på den måde en kontrast til de store åbne marklandskaber.

Bebyggelsen udformes som klyngehuse og rækkehuse. Klyngehusene udformes som grupper af dobbelthuse der samler sig omkring nogle fælles ankomsttorve, der fungerer som bebyggelsens samlende elementer. Klyngehusene skal overvejende udføres i én etage, dog kan op til 4 dobbelthuse udføres i 2 etager.

Klyngehusene placeres lidt forskudt i forhold til hinanden, hvilket bevirker – at man udnytter lokalplanområdets højdeforskelle så man fra boligerne får et vue ud over markerne og landskabet mod vest.

## Lokalplan 3.1.4 - Redegørelse



Eksempel på planudsnit, dobbelthuse

I bebyggelsens yderkant mod nord, øst og syd placeres en rækkehusbebyggelse der primært er orienteret nord – syd, og som kæder bebyggelsen sammen. Ved denne orientering får denne del af bebyggelsen mulighed for et kig til det åbne landskab mod vest, og giver samtidig facade til bydelens overordnede hovedsti.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Agertoftegårdsvej ad Rådyrleddet mod øst. Herfra er trukket en fordelingsvej ind i bebyggelsen mod syd langs med bydelens hovedsti. Fordelingsvejen giver dels adgang til rækkehusbebyggelsen, samt til de interne boligveje i området. Opdelingen markeres ved ændret kørebaneareal/belægningsskift. Der etableres parkeringsarealer til rækkehusene som vinkelret parkering langs vestsiden af fordelingsvejen, ligesom parkering ved klyngehusene etableres på torvene ved den enkelte bolig, og som kantparkering langs boligvejene. (jf. kortbilag 2 og 3)

### **Ubebyggede arealer - beplantning, veje stier og parkering.**

De ubebyggede arealer eller friarealernes disponering tager sit udgangspunkt i bebyggelsesplanen, som er inspireret af hvordan bondegårdene og deres placering i landskabet står som en kontrast til de store åbne marklandskaber.

Ligeledes tænkes friarealerne mellem husgrupperne, udformet som et parklandskab som står som kontrast til klyngehusenes boliggrupper.

## Lokalplan 3.1.4 - Redegørelse

I lokalplanområdets nordvestlige side placeres et regnvandsbassin der grænser op til Agertoftgårdsvej.

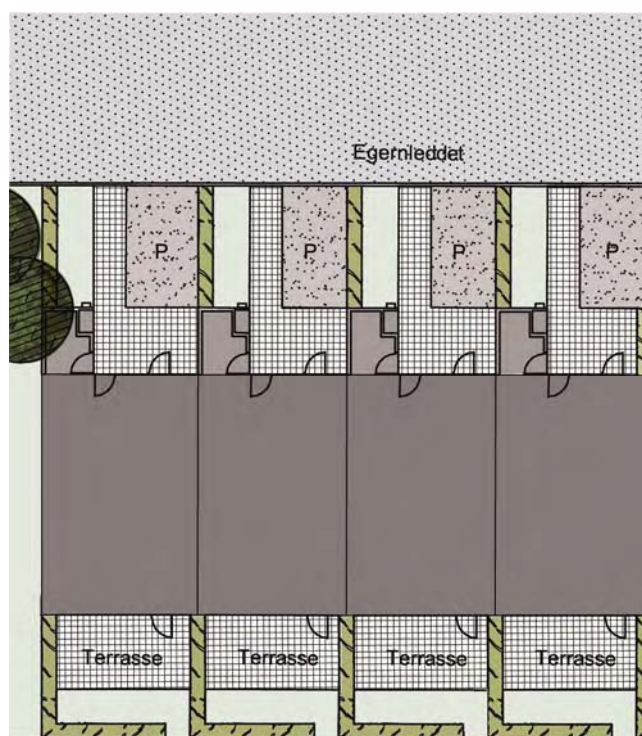
Langs Agertoftgårdsvej skal der etableres en tæt beplantning, som dels skal sikre skråningen og samtidig hindre uvedkommendes adgang fra denne kant. Regnvandsbassinet tænkes at indgå som et rekreativt element i bebyggelsen.

Adgangsvejen som er placeret mod øst er den fælles rygrad for bebyggelsen tænkes beplantet med mindre trægrupper, som dermed vil tilføre gaderummet mod boligerne et grønt element. (jf. kortbilag 4).

Torve, fortove og fordelingsvejen tænkes udført med fast belægning. Langs fordelingsvejen anlægges en zone til parkering.

Køreveje mellem torvene og parkering langs disse kan evt. udføres som armerede græsarealer. På torvene markeres zoner til parkering mm. ved skift i belægningsmønster, -retning og/eller, - farve. (jf. kortbilag 3)

Parkering vil for bebyggelsen som helhed ske ved den enkelte bolig. Der skal udlægges areal til mindst 1½ p-plads pr. bolig, og anlægges 1 p-plads pr. bolig.



Eksempel på planudsnit, rækkehuse



## Lokalplan 3.1.4 - Redegørelse

### **Delområder og anvendelse**

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B – jf. kortbilag 1.

**Delområde A** omfatter område E i Kommuneplantillæg 14 til kommuneplan 2002-2012 vedtaget 28. september 2005 (jf. lokalplan 3.1.3 og kommuneplantillæg nr. 14), delområde A må kun anvendes til offentligt formål, regnvandsbassin o.l.. Det skal dog være muligt at området også kan udnyttes som et rekreativt element for bebyggelsen.

**Delområde B** omfatter område D i kommuneplantillæg 14 til kommuneplan 2002-2012 og må kun anvendes til tæt/lav boligområde.

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

#### **Regionplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

#### **Kommune- og lokalplan**

I Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2002-2012 vedtaget af Byrådet den 28. september 2005 er lokalplanområdet udlagt til tæt/lav boligområde og til offentlige formål i form af et regnvandsbassin.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager og med en max. højde på 8,5 meter.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2002-2012 vedtaget 28. april 2004, samt en rammelokalplan 3.1.1 med et tilhørende kommuneplantillæg, nr. 9, vedtaget den 26. januar 2005, som fastlægger de overordnede principper for udstykning og udformning af Stenløse Syd, samt hvorledes de overordnede veje, stier, øvrige boligområder, institution og rekreative arealer omkring lokalplanområdet ønskes udbygget og placeret.

Rammelokalplanens mere detaljerede bestemmelser er indarbejdet i denne lokalplan som ophæves for de i denne lokalplan omfattede ejendomme, jf. § 14.1.

#### **Bæredygtighed i Stenløse Kommune**

Stenløse Kommunens Agenda 21 strategi opstiller mål for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. For at indfri disse mål er der tinglyst en række krav til bygningernes forbrug af energi og vand. Samt fastsat begrænsninger for brug af særligt miljø- og sundhedsskadelige materialer.

Herudover giver bygherrevejledningen for Stenløse Syd anbefalinger til, hvordan der yderligere kan bygges med omtanke for ressourceforbrug og uden miljøbelastende materialer.

## Lokalplan 3.1.4 - Redegørelse

### **Miljø Vurdering**

Miljøvurdering er konsekvensen af en ny EU-lovgivning. Alle planer, vedtaget efter 21.juli 2004, som har væsentlige konsekvenser for miljøet, skal gennemgå en vurdering. Det er Byrådets vurdering, at udbygningen af Stenløse Syd har væsentlig virkning på miljøet, og derfor er der i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 6 og lokalplan 3.1.1, udarbejdet en vurdering af, hvordan miljøet påvirkes af planen. Redegørelsen indeholder også et overvågningsprogram for den faktiske udvikling af virkningerne på miljøet.

I Stenløse Syd lægges der vægt på, at alt byggeri i området baseres på et bæredygtigt grundlag, således at byggeriet via placering, udformning, materialer og isolering har et nedsat behov for varmforsyning, derudover må der i lokalplanområdet ikke benyttes miljøbelastende materialer som indeholder PVC eller trykimprægneret træ. Tagvand skal genanvendes til toiletskyl, veje og fællesarealer skal oplyses med energisparepærer og det tilstræbes, at der undgås anvendelse af kemiske bekæmpelsesmidler indenfor området.

### **Arkæologi**

Der er foretaget arkæologiske undersøgelser af lokalplanområdet, men skulle der findes fortidsminder under fremtidige jordarbejder på arealet vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27, stk 2, (lov nr. 473 af 7. juni 2001) der foreskriver følgende: ” *Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet.*” Fundet skal straks anmeldes Museet Færggården.

### **Støj**

Al boligbebyggelse skal placeres i sådan en afstand, at støjbelastningen fra veje på bygninger og primære opholdsarealer såsom haver og altaner/terrasser ikke overstiger 55 dB.

### **Forsyning**

Spildevand fra husholdninger pumpes til det offentlige kloaksystem i Bækholmvej, hvorfra det ledes til Stenløse Renseanlæg.

Efter aftale med Stenløse Kommune skal overfladevand fra veje- og parkeringsarealer enten nedsives lokalt, inden for lokalplanområdet, eller via olieudskiller og sandfang føres til et regnvandsbassin, hvorfra det løber til Værebros Å.

I henhold til Stenløse Kommunes spildevandsplan må max. 35 % af lokalplanområdet være befæstet, inkl. vejarealer.

Regnvand fra tagflader og lignende skal genanvendes til toiletskyl i VA-godkendte regnvandsanlæg, og kan desuden anvendes til vaskemaskiner. Det er vigtigt at anvende tagmaterialer, der ikke misfarver vandet, hvis det skal anvendes til vaskemaskiner. Overskydende vand skal nedsives lokalt.

## Lokalplan 3.1.4 - Redegørelse

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Stenløse Vandværk.

Alle boliger i lokalplanområdet skal opføres som lavenergihuse, der via placering udformning, materialer og isolering har et nedsat behov for varmforsyning. Bebyggelse skal opføres, så varmeforbruget er på max. 30 kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

Der kan efter særlig tilladelse fra Byrådet godkendes supplerende varmekilder som f.eks. solvarmeanlæg, jf. § 6.4.

Hele lokalplanområdet skal tilsluttes el, telefon og kabel tv. Der kan ikke opstilles lokale antennemaster i lokalplanområdet.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

#### **Habitatdirektiv artikel 12**

Stenløse Kommune har i foråret og sommeren 2002 fået foretaget en undersøgelse af, om der i kommuneplanens rammeområde 1B8 og på naboarealerne er fauna, der er omfattet af EU's habitatdirektiv artikel 12. Undersøgelsen viste, at der er fundet eksemplarer af den spidssnude frø og den store salamander som begge er omfattet af direktivet. Det er således et lovkrav, at deres ynglesteder og rasteområder ikke ødelægges eller forringes, og at der ved etablering af fælleden, bebyggelse og vejanlæg tages særlig hensyn til paddernes levevilkår og spredningsmuligheder.

#### **Jordbrugskommissionen**

Jordbrugskommissionen skal give tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på lokalplanområdet.

## Lokalplan 3.1.4 - Redegørelse

### Lokalplanens retsvirkninger

Når en lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges, og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Det vil sige, at lokalplanens bestemmelser først gøres gældende, når man ønsker at ændre på de eksisterende lovlige forhold, f.eks. når man vil ændre ejendommens anvendelse og indretning, når man vil udstykke ejendommen eller lægge den sammen med en anden, når man vil bygge eller lignende.

Byrådet kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Det vil sige at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3. Der kan heller ikke dispenseres fra bestemmelser i de øvrige §§, hvis de er af væsentlig betydning for, at lokalplanens formål kan opfyldes, som det er formuleret i § 1.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 883 af 18/08/2004- fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål med lokalplanen

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse.
- at fastlægge areal til regnvandsbassin.
- at fastlægge rammer for bebyggelsens placering og udformning under hensyn til de omliggende områder.
- at fastlægge sti-, tilkørsels og parkeringsforholdene for området som helhed og
- at aflyse de for lokalplanområdets gældende bestemmelser i rammelokalplan 3.1.1

### § 2 Lokalplanens område- og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 22ci af Stenløse By, umatrikuleret vejareal og stiareal, samt alle parceller, der efter den 10. maj 2005 udstykkes fra denne ejendom.

2.2 Med byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres del af matr. nr. 22ci af Stenløse by fra landzone til byzone.

2.3 Lokalplanen opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 1.

### § 3 Områdets anvendelse

#### Delområde A

3.1 Delområde A må kun anvendes til regnvandsbassin.

#### Delområde B

3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål, udformet som tæt lav bebyggelse i max 2 etager, med tilhørende fællesanlæg som veje, stier, parkeringspladser og friarealer.

## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

- 3.3 Det er tilladt at drive virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den der bebor den pågældende bolig. Virksomheden skal efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes. Virksomheden må ikke fremkalde behov for parkering, som belaster området parkeringsmuligheder.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning af området må kun ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet.
- 4.2 Udstykning kan ske som sokkelgrunde med en forholdsmæssig andel af friarealet.
- 4.3 Der kan indenfor området udstykkes mindre grunde end 700 m<sup>2</sup>, som f.eks. sokkelgrunde eller rækkehusgrunde.

### § 5 Veje, stier og parkeringsforhold

#### Veje

- 5.1 Lokalområdet skal vejbetjenes fra Agertoftgårdsvej ad Rådyrleddet som fastlagt i lokalplan nr. 3.1.1, og skal ske i lokalplanområdets nordøstlige hjørne som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Alle veje og stier udlægges som private fællesveje og torve, med undtagelse af Agertoftgårdsvej, Rådyrleddet og hovedstien som udlægges som offentlig vej og sti.
- 5.3 Agertoftgårdsvej er anlagt med en samlet bredde på 13 m., vejen skal være placeret min. 0,5 m. under terræn for at mindske den visuelle barriere fra boligområderne og ud mod det åbne land, som vist på kortbilag 3.
- 5.4 I lokalplanens område udlægges areal til følgende veje, torve og stier, med en omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag 2:
- Vejstykke a**, Egernleddet, kørebaneareal anlægges med en samlet bredde på mindst 7 m., jf. kortbilag 2 og 3. Vejstykke a etableres med hastighedsdæmpende foranstaltninger i henhold til færdselslovens § 40. Ændringer skal ske efter reglerne i vejlovgivningen.
- Vejstykke b**, Rådyrleddet, anlægges med en samlet bredde på mindst 9 m, som vist på kortbilag 3.
- Torve t**, anlægges som boligveje- og torve, og udføres så de får karakter af lege- og opholdsarealer efter intentionerne i færdselslovens § 40. Den integrerede kørebanebredde skal udgøre mindst 5,0 m af torvets samlede bredde.

## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

### Stier

-**Stien c**, der udlægges areal til en min. 2 m bred sti, som vist i princippet på kortbilag 2. Stien anlægges med en stibelægning.

-**Stien d**, på områdets friarealer skal anlægges interne stier i en bredde af mindst 1,2 m. Stierne anlægges som klippet græs, så de indgår i en naturlig helhed med friarealerne, og der samtidig fastholdes en klart defineret grænse mellem befæstede og ubefæstede arealer. Stierne løber fra Rådyrleddet mellem klyngehusbebyggelsen og mod bydelens hovedsti øst for fordelingsvejen som vist på kortbilag 2.

-**Stien e**, den offentlige hovedsti skal anlægges med fast belægning og med en bredde på min. 3,0 m og belysning i form af parklamper. Langs hovedstien skal der etableres og vedligeholdes en rabat med en markant række af træer, der kan definere stien.

### Parkering

- 5.5 Der skal udlægges mulighed for parkeringspladser svarende til 1½ p-plads pr. bolig. Heraf skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. bolig ved byggeriets opførelse. Resterende parkeringspladser skal anlægges, når forholdene efter kommunens skøn gør det påkrævet.
- 5.6 Langs fordelingsvej **a** skal udlægges og anlægges areal til parkering, i princippet som vist på kortbilag 2.
- På boligtorvene skal der udlægges og anlægges areal til det nødvendige antal parkeringspladser, parkering etableres i tilknytning til den enkelte bolig i princippet som vist på principtegninger i redegørelsens side 5 og 6.
- På torvene kan anlægges gæsteparkering i forbindelse med boligerne efter en af byrådet godkendt samlet plan.
- Ved etablering af parkeringsareal for mere end 20 biler skal Stenløse Kommune i henhold til § 29 i bekendtgørelse nr. 501 af 21. juni 1999 om spildevandtilladelser m.v., efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 meddele tilladelse til udledning af spildevand.
- 5.7 Parkeringspladser skal etableres med en belægning, som muliggør nedsivning af regnvand.
- 5.8 Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne over 3500 kg. eller med en højde over 2,20 m, samt henstilling og parkering af campingvogne, lystbåde, uindregistrerede biler og tilsvarende er ikke tilladt inden for lokalplanens område.
- 5.9 Ved særlige forhold kan byrådet skærpe kravet til parkering.

## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

### § 6 Tekniske anlæg og miljø

- 6.1 Bebyggelsen skal opføres som lavenergihuse, der via placering, udformning, materialer og isolering har et nedsat behov for varmforsyning.
- 6.2 Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet.
- 6.3 Varmeforbruget må max være 30 kWh/m<sup>2</sup> pr. år.
- 6.4 Alternative energiformer, herunder solvarmeanlæg o.l. kan opsættes efter særlig tilladelse fra Byrådet.
- 6.5 Regnvand fra tagflader og lignende skal genanvendes til toiletskyl i VA-godkendte regnvandsanlæg, og kan desuden anvendes til vaskemaskiner, overskydende vand skal nedsives lokalt.
- 6.6 Overfladevand fra veje og stier skal via olieudskillere og sandfang enten nedsives lokalt eller ledes til lokalt regnvandsbassin. Kommunen forestår anlæggelse og drift af regnvandsbassin i henhold til bestemmelserne i § 9.4.
- 6.7 Der må ikke anvendes trykimprægneret træ i lokalplanområdet.
- 6.8 Der må ikke anvendes materialer med PVC i lokalplanområdet, dette gælder også rør, afløbsrør og kabler i forbindelse med forsyning.
- 6.9 Bebyggelsen skal have tilslutning til det offentlige hovedkloaksystem. Husspildevandet skal pumpes til det offentlige kloaksystem i Bækholmvej, derfra ledes det videre til Stenløse Central Renseanlæg.
- 6.10 Bebyggelsen skal tilsluttes Stenløse Vandværk.
- 6.11 Bebyggelsen skal tilsluttes el, telefon og kabel tv.  
Der må ikke opstilles lokale antennemaster i lokalplanområdet.  
Det vil dog være muligt, at opsætte mindre udendørs antenneanlæg (parabolantennor) som kan tillades i en højde på max. 1 meter over terræn.  
Udendørs antenneanlæg må ikke være direkte synlige fra vej, sti og offentlige friarealer
- 6.12 I tilknytning til den enkelte bolig skal der etableres et dobbelt affalds stativ til sortering af affald i biologisk affald og restaffald.
- 6.13 Der skal inden for lokalplanområdet udlægges areal til et belyst opsamlingssted til opstilling af fælles affaldscontainer. Arealet skal afskærmes med beplantning.
- 6.14 Belysning ved veje og stier skal som hovedregel udføres som parkbelysning, dog kan belysning langs interne stier udføres som stibelysning.  
Belysning på boligtorve kan udføres med facadehængte armaturer.  
Ovennævnte belysning skal ske efter Byrådets nærmere godkendelse.



## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

- 6.15 Ved belysning af veje og fællesarealer skal der anvendes energisparepærer.
- 6.16 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning skal udføres som jordkabler.

### § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse skal opføres efter principperne i bebyggelsesplanen, vist på kortbilag 4.
- 7.2 Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter som rækkehuse langs Rådyrleddet og fordelingsvej **a** samt som klyngehuse omkring boligtorvene, adskilt af grønne kiler/fælles friarealer.
- 7.3 Boliger/bebyggelse skal orienteres således at den gør brug af passiv solvarme.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- 7.5 Byggelovens bestemmelser om højde og afstandsforhold kan fraviges inden for lokalplanområdet.
- 7.6 Bebyggelse udført som klyngehuse skal samles omkring nogle ankomsttorve, og skal overvejende udføres i én etage, dog kan 4 af dobbelthusene mod den interne grønning opføres i max 2 etager.
- 7.7 Bebyggelse udført som rækkehuse langs Rådyrleddet og fordelingsvej **a** kan opføres i max. 2 etager.
- 7.8 Bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m målt fra et af Stenløse Kommunen fastsat niveauplan.
- 7.9 Inden for lokalplanområdet kan opføres 11.452 m<sup>2</sup> boligetagemeter. Herudover kan opføres de for bebyggelsen nødvendige mindre, sekundære bygninger såsom carporte, cykelskure, redskabsrum, materielskure, teknikbygninger m.v.
- 7.10 I bebyggelsen kan der til hver bolig opføres 1 carport under forudsætning af følgende:

#### **Rækkehusene**

Carporte må kun opføres efter en samlet plan godkendt af Byrådet og efter princippet angivet på kortbilag 5, jf. § 11.3

Carporte kan opføres i forhaver inden for de på kortbilag 2 angivne parkeringspladser.

#### **Doppelhusene**

Carporte må kun opføres efter princippet angivet på kortbilag 5.

## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

- 7.11 Mindre, sekundære bygninger skal placeres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefeltter.
- 7.12 Der kan efter nærmere aftale med Byrådet, opføres mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning.

### § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ydermur skal fremstå som blank mur af gule teglsten, hvor partier af koksgrå eller sorte teglsten kan indgå, eller skal vandskures eller pudses inden for farveskalaen hvid, sandfarvet og lys grå.
- Desuden kan facaderne udføres som træværk, som kan fremstå ubehandlet eller med transparent eller sort overfladebehandling eller beklædes med sorte og/eller lys grå eternitbeklædning. Dele af facaden kan desuden udføres i zink, stål og glas.
- Kombinationer af ovennævnte facadematerialer kan ligeledes anvendes.
- 8.2 Tage på beboelsesbygninger skal fremstå med et ensartet udseende i hele bebyggelsen og skal udføres i gule teglsten, ”eternitskifer”, tagpap eller zink, og med en ensidig hældning på max. 45 grader.
- 8.3 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, fx glaseret og engoberet tegl, dog kan solfanger og lignende etableres efter nærmere godkendelse.
- 8.4 Mindre, sekundære bygninger kan opføres i træbeklædning, eternit eller andre lette materialer. Ydervægge på underordnede bygningsfacader skal fremstå ensartet på al bebyggelse i området.
- 8.5 Tage på mindre, sekundære bygninger og lignende skal fremstå med et ensartet udseende i hele bebyggelsen, og kan udføres i lette tagmaterialer så som eternit, tagpap eller zink.
- 8.6 Bebyggelsen, herunder udhuse og lignende, skal fremstå som en helhed, og bebyggelsens udvendige materialer og farver skal godkendes af kommunen.
- 8.7 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningerne tilpasses tagfladen eller bygningernes øvrige facader.
- 8.8 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets godkendelse og kun i forbindelse med liberalt erhverv.

## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

### § 9 Ubebyggede arealer

#### Delområde A

- 9.1 Regnvandsbassinet skal gives en udformning, så det kan indpasses i bebyggelsen som et naturligt vandelement, der skal udarbejdes en beplantningsplan som skal godkendes af Byrådet.
- 9.2 Bassinets Ind- og udløb skal friholdes for enhver form for fysisk blokering.
- 9.3 Bassinet må ikke benyttes til badning.
- 9.4 Vedligeholdelse over vandspejl påhviler grundejerforening, under vandspejl påhviler kloakforsyningen.

#### Delområde B

- 9.5 Terrænregulering skal begrænses mest muligt. Med henblik på jordbalance kan terrænreguleringer dog tillades på de steder, hvor det er med til at underbygge landskabet og skabe en ønsket overgang mellem områdets forskellige funktioner: boliger, friarealer, fælleden, veje, osv., og hvor udformningen af veje og bebyggelse kræver det. Terrænreguleringer over 0,5 m kræver særlig tilladelse fra kommunen.
- 9.6 Hegn mod fælles opholds- og gangarealer og Rådyrleddet, skal etableres som levende hegn, i max 1,8 meters højde.
- 9.7 Hegn mellem boliger skal etableres som levende hegn i en max. højde på 1,8 m.  
Det skal dog være muligt, at etablere et fast hegn indenfor de inderste 2 m fra husets facade. Dette hegn skal opføres i 1,8 m højde.
- 9.8 Udformning og valg af hegn skal ske efter en samlet plan som skal godkendes af Byrådet.
- 9.9 Langs adgangsvej skal der plantes mindre trægrupper med henblik på at forstærke gaderummet og markere en opdeling af vejforløbet.
- 9.10 Friarealerne skal udformes og beplantes med hjemmehørende danske plantearter, såsom eg, bøg, tjørn, rønnebær m.v. så der skabes frodige og oplevelsesrige rammer for aktivitet og ophold for alle aldersgrupper. Arealerne skal anlægges efter en samlet plan godkendt af Byrådet.
- 9.11 Der skal udarbejdes pleje- og vedligeholdelsesplaner for alle interne friarealer. Planerne skal sikre enighed om arealernes udformning og vedligeholdelse samt hensynet til miljøet og naturen.
- 9.12 Ved anlæg, drift og vedligeholdelse af udearealer, herunder haver, bør der ikke anvendes kemiske bekæmpelsesmidler.
- 9.13 Der skal indenfor lokalplanområdet etableres legepladser og fælles udendørs opholdssteder for beboerne.

## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

9.14 Udendørs oplag, herunder opstilling eller opbevaring af større genstande må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

### § 10 Støjforhold

10.1 Al boligbebyggelse skal placeres i sådan en afstand, at støjbelastningen fra vejtrafik på facader og primære opholdsarealer såsom haver og terrasser ikke overstiger 55 dB, og 30 dB i primære opholdsrum.

### § 11 Forudsætninger for ibrugtagelse af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5
- Bebyggelsen er tilsluttet de i § 6 nævnte fællesanlæg
- Private- og fælles friarealer, og levende hegn/hække mod offentlige arealer er anlagt som angivet i § 9

11.2 Der skal anlægges de på kortbilag nr. 2 viste friarealer.

11.3 Carporte ved rækkehusene kan kun etableres efter en samlet plan i forbindelse med byggeriets opførelse, og kun efter princippet angivet på kortbilag 5.

### § 12 Grundejerforening

#### Delområde B

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.3 Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet kræver det.

12.4 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer i Stenløse Syd etape 1 og 2

12.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

12.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

### § 13 Tilladelse fra andre myndigheder

- 13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse til ophævelse af landbrugspligten fra Jordbrugskommissionen.

### § 14 Retsvirkninger

- 14.1 Når en lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges, og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Det vil sige, at lokalplanens bestemmelser først gøres gældende, når man ønsker at ændre på de eksisterende lovlige forhold, f.eks. når man vil ændre ejendommens anvendelse og indretning, når man vil udstykke ejendommen eller lægge den sammen med en anden, når man vil bygge eller lignende.

Byrådet kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Det vil sige at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3. Der kan heller ikke dispenseres fra bestemmelser i de øvrige §§, hvis de er af væsentlig betydning for, at lokalplanens formål kan opfyldes, som det er formuleret i § 1.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

### § 15 Ophævelse af lokalplan

- 15.1 Den af byrådet den 26. januar 2005 vedtagne lokalplan 3.1.1. for Stenløse Syd etape 1, ophæves for de af denne lokalplan omfattede ejendomme.

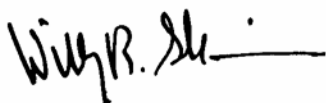
### § 16 Påtaleret

- 16.1 Påtaleret i henhold til nærværende lokalplan har alene byrådet i Stenløse Kommune.

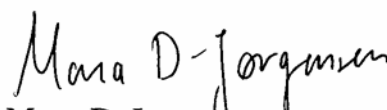
## Lokalplan 3.1.4 - Bestemmelser

### Vedtagelsespåtegning

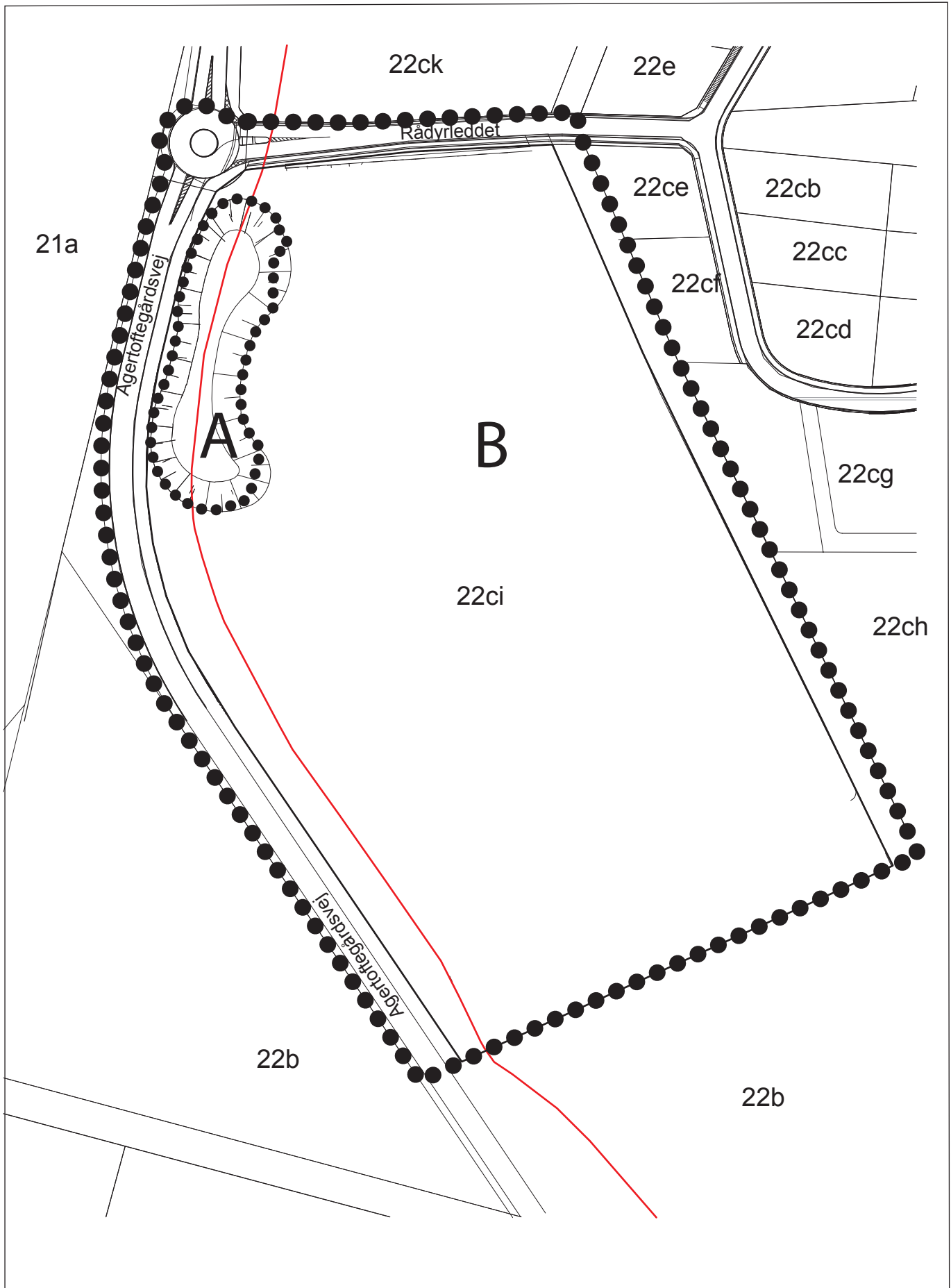
Lokalplan 3.1.4 blev vedtaget af Stenløse Byråd den 27. april 2006



Willy R. Eliassen  
Borgmester



Mona D. Jørgensen  
Afd.leder Plan & Byg



**STENLØSE  
KOMMUNE**

Plan & Byg /  
Miljø & forsyning

Digitale tekniske kort

Rådhusortet 2, 3660 Stenløse Tlf. 47 19 30 00 Fax. 47 19 30 01

**SIGNATURFORKLARING:**

- Lokalplanområde.
- Grænse for delområde
- Støjgrænse

**LOKALPLANOMRÅDE**

Lokalplan: 3.1.4 Kortbilag: 1

Dato: 12.januar 2006

Sagsbehandler: JEG

J. nr.: 1:1500

Rev. koord. sys. Sys 34 sj

Højde sys. DVR90







**STENLØSE  
KOMMUNE**

Plan & Byg /  
Miljø & forsyning

Digitale tekniske kort

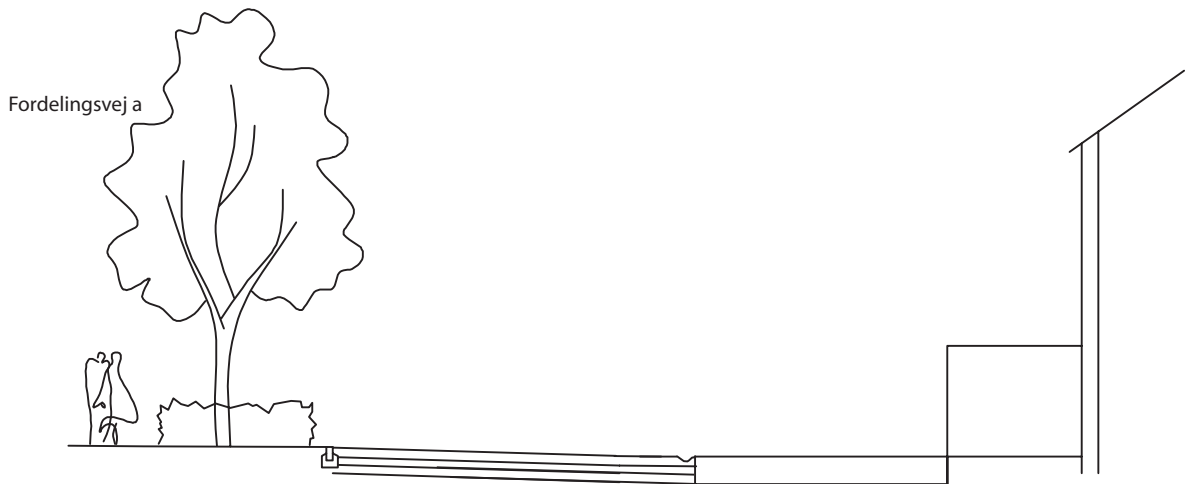
**SIGNATURFORKLARING:**

- ● ● Lokalplanområde
- ● ● Grænse for delområde
- Støjgrænse
- Byggefelt inkl. private friarealer og småbyggn.
- Fælles friarealer
- ⓐ Fordelingsvej
- ⓑ Adgangsvej
- c: Intern sti
- d: Intern sti
- e: Hovedsti
- P: Parkering
- t: Torve, parkering i tilknytning til den enkelte bolig

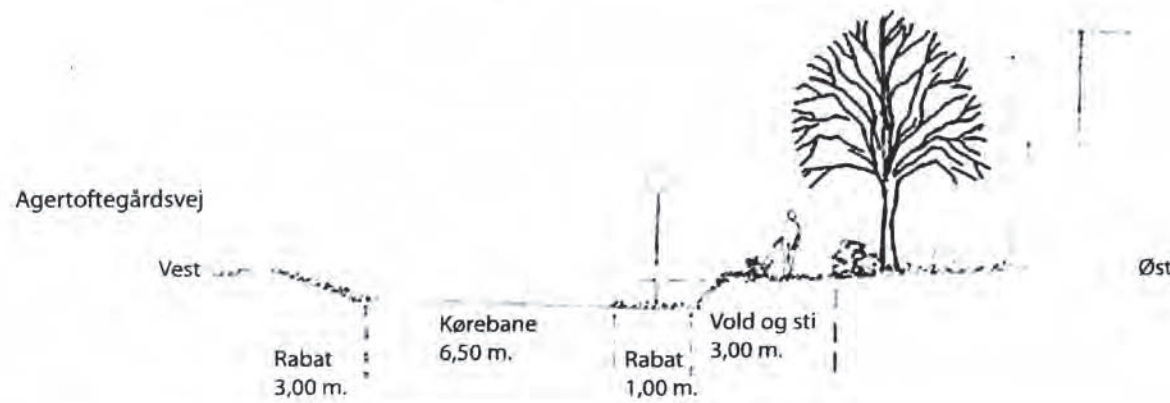
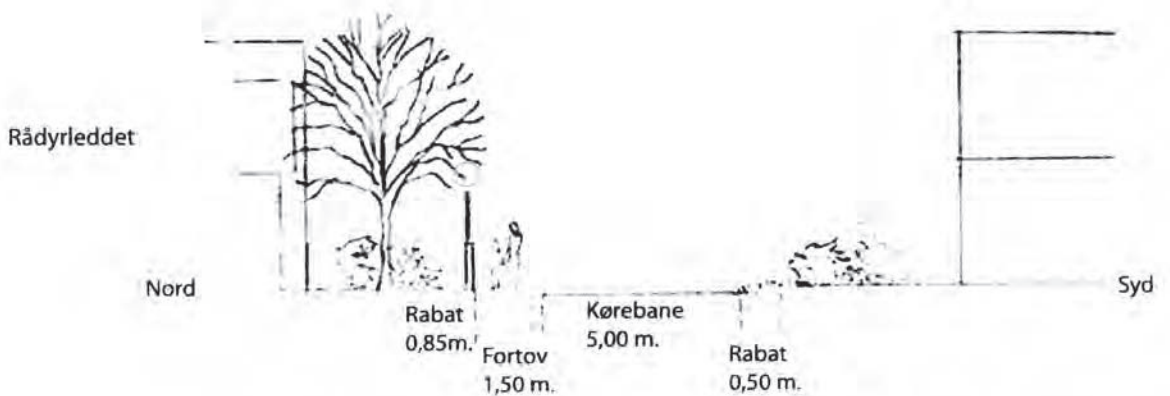
**DISPOSITIONSPLAN**

Lokalplan: 3.1.4 Kortbilag: 2		
Dato: 26. maj 2006		
Sagsbehandler: JEG		
J. nr.:	1:1500	
Rev.	koord. sys.	Sys 34 sj
	Højde sys.	DVR90





✕	✕	400	✕	700		500	✕	260	✕		
✕	✕	Hoved.sti	✕	Eksis. bepl.	✕	Vej	✕	Parkering	✕	skur	✕



**STENLØSE  
KOMMUNE**

Plan & Byg /  
Miljø & forsyning

Digitale tekniske kort

Rådhusortvet 2, 3660 Stenløse Tlf. 47 19 30 00 Fax. 47 19 30 01

**VEJPROFILER**

Lokalplan: 3.1.4 Kortbilag: 3

Dato: 13. januar 2006

Sagsbehandler: JEG

J. nr.:

Rev.	koord. sys.	Sys 34 sj
	Højde sys.	DVR90





**STENLØSE  
KOMMUNE**

Plan & Byg /  
Miljø & forsyning

Digitale tekniske kort

**SIGNATURFORKLARING:**

- ● ● Lokalplanområde
- ● ● Grænse for delområde
- Støjgrænse
- Friarealer
- Private friarealer
- Terrasser

**ILLUSTRATIONSPLAN**

Lokalplan: 3.1.4 Kortbilag: 4

Dato: 26. april 2006

Sagsbehandler: JEG

J. nr.: 1:1500

Rev. koord. sys. Sys 34 sj  
Højde sys. DVR90



## MATERIALER

Rammekonstruktion i RHS ramme 50 x 100 mm,  
Varmgalvaniseret.

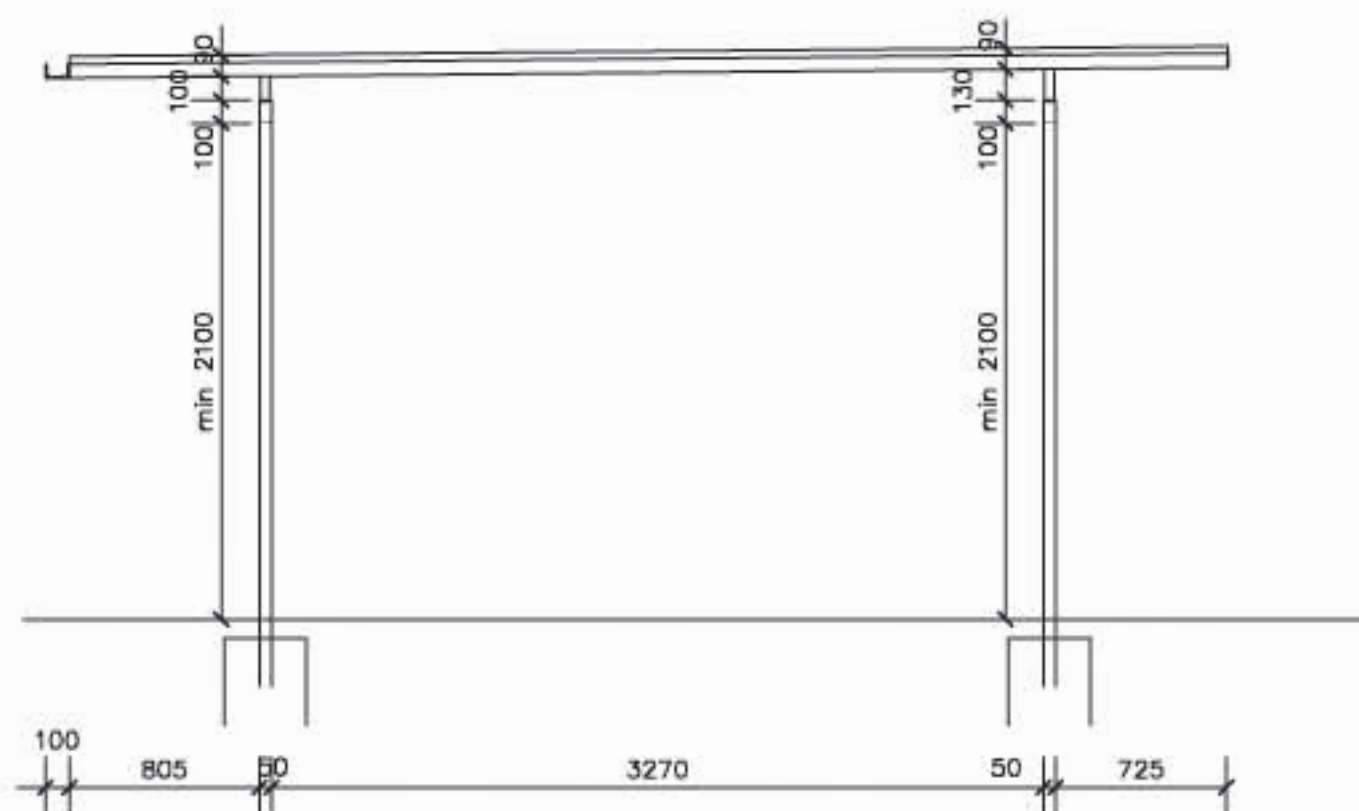
Tagkonstruktionen udføres i 50x60 aluminiumsprofil.  
Tagrende i 60x100 aluminiumsprofil med en Ø75 studs til  
afløb. Tagrendeprofilet lukkes i begge ender med et dæksel i  
alu. Tagrende m. 1 prom. fald. Tagplader i 6mm massiv  
polycarbonatplade. Tagplader monteres i mørke grå gummi  
profiler. Afvanding til Ø75mm lodret zinknedløb.

Mellem rammen og aluminiumstagkonstruktionen sættes Ø40  
aluminiumsrør i længden 130 yderste og længden 100  
inderst.

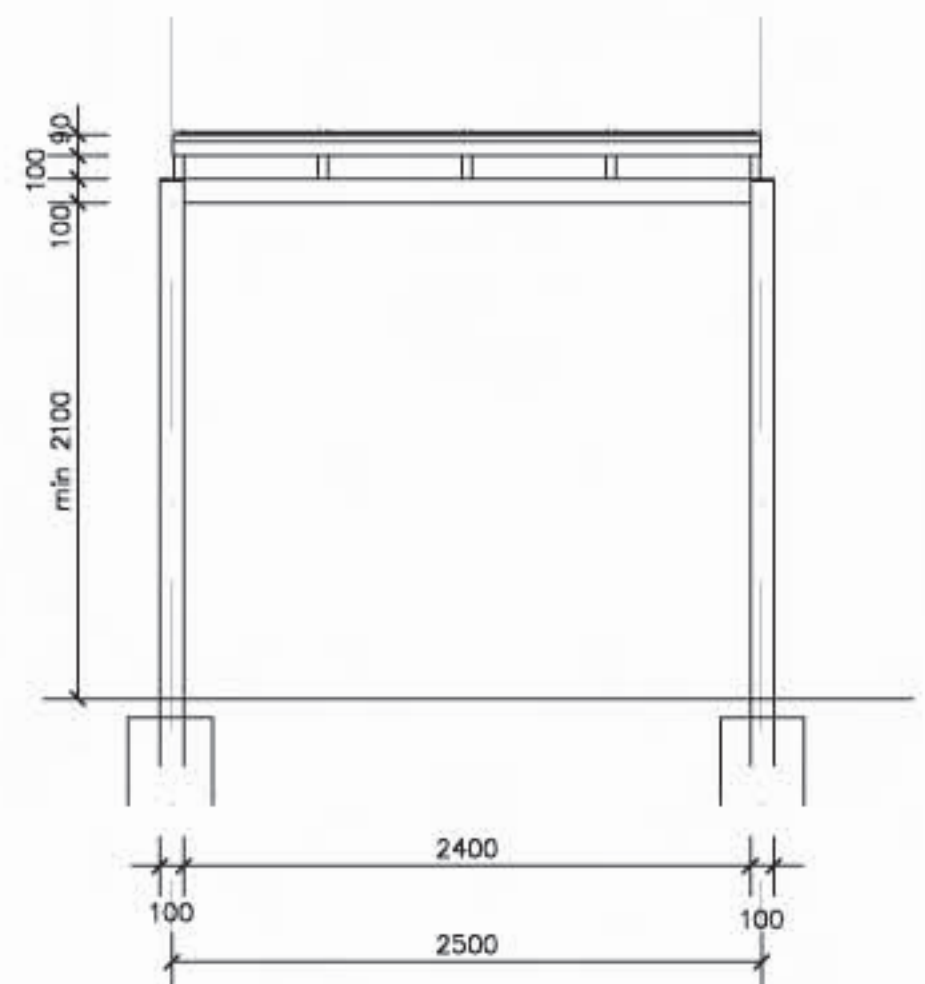
RHS ramme indspændt i betonfundament dimentionering jf.  
producent.



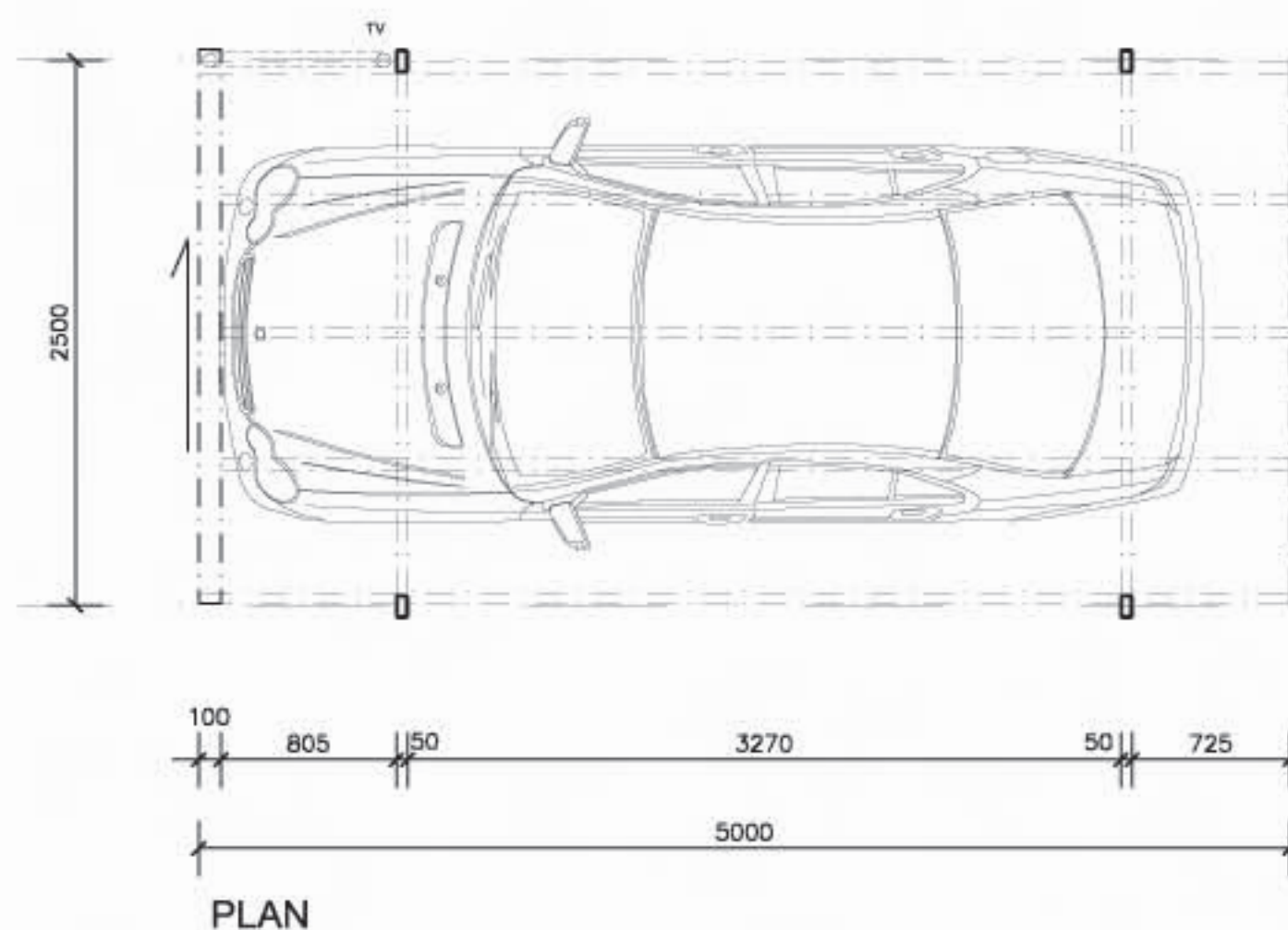
foto eks. på udformning af carport



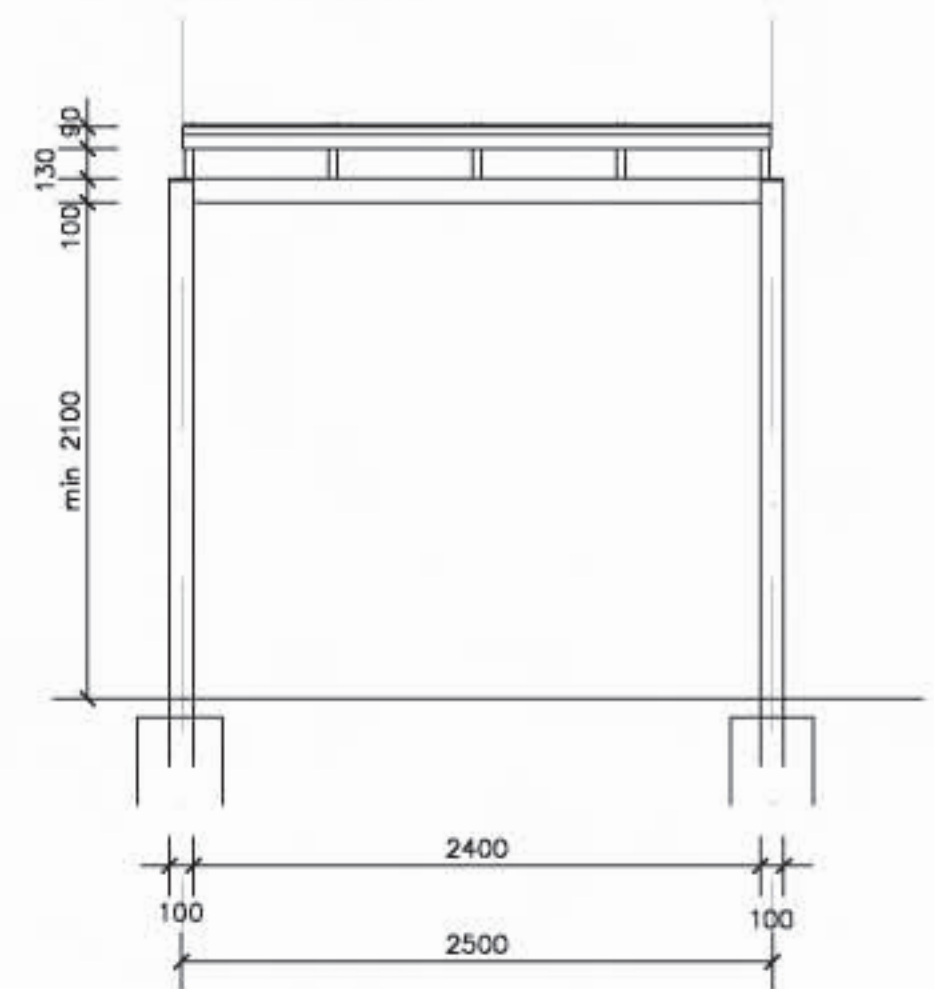
LÆNGDESNIT



SNIT INDERST



PLAN



SNIT YDERST

FØR IGANGSÆTNING AF PRODUKTION EFTERVISES  
KONSTRUKTION FOR SNE OG VINDBELASTNING.



**STENLØSE  
KOMMUNE**

Plan & Byg /  
Miljø & forsyning

Digitale tekniske kort

## CARPORTE

Lokalplan: 3.1.4 Kortbilag: 5

Dato: 21. marts 2006

Sagsbehandler: JEG

J. nr.:

Stenløse Kommune  
Rådhuset  
Rådhusvej 2  
3660 Stenløse  
Tlf. 47 19 30 00



[www.stenlose.dk](http://www.stenlose.dk)