

SLANGERUP KOMMUNE



LOKALPLAN NR.

57

For et boligområde, Jørlunde øst

FEBRUAR 2002

SLANGERUP KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 57
For et boligområde, Jørlunde øst

Indholdsfortegnelse:

Redegørelse	4
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykning	11
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	11
§ 6 Tekniske anlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer og hegning	12
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
§ 11 Grundejerforening	14
§ 12 Ophævelse af lokalplan	14
§ 13 Retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilagene 1 og 2	

SLANGERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 57

For et boligområde, Jørlunde øst

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Andelsboligforeningen Rappendam Have har ansøgt kommunen om tilladelse til at opføre en boligbebyggelse på de arealer, hvor der tidligere har ligget et frysehus. Boligbebyggelsen skal bestå af 13 boliger samt et fælleshus.

Udover andelsboligbebyggelsen omfatter lokalplanen to andre arealer. Det drejer sig om boligområdet ved Bygaden-Rappendamsvej, hvor der yderligere kan opføres 2-3 boliger, samt et offentligt areal, der ligger ud til Bygaden.

Området er omfattet af lokalplan nr. 35, der blev vedtaget af Slangerup Byråd i januar 1989. Andelsboligerne ønskes imidlertid opført med en anden placering af bygninger og af intern boligvej end vist i lokalplan nr. 35, hvorfor det er blevet besluttet at udarbejde en ny lokalplan for området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter ca. 1,9 ha og er beliggende i den østlige del af Jørlunde by, hvor det mod øst og syd grænser op til det åbne land. Området omfatter i alt 4 ejendomme og et offentligt område. Det offentlige område udgør ca. 2.300 m².

På den vestlige del af arealet har der tidligere ligget et frysehus. Huset er nu nedrevet og har åbnet mulighed for opførelsen af andelsboligerne.

Mod nord ligger tre ældre ejendomme, der anvendes til boligformål. De tre boligejendomme vejbetjenes fra Bygaden.

Den nuværende bebyggelse har overvejende høje tage med taghældning omkring 40°-45°.



Arealet hvor den nye boligbebyggelse skal placeres. Billedet er set fra syd mod øst. Terrænet falder jævnt. Træerne midt i billedet afgrænser lokalplanområdet på overgangen mod de fredede landskaber øst for området.

Det eksisterende boligområde er præget af frodig bevoksning og levende hegn, dog med plankeværk mod en del af det grønne område ved Bygaden.

Ved det grønne område findes enkelte markante træer.

Den resterende store sydvestlige del af området er omgivet af varierende randbevoksning, men henligger i øvrigt som ubevokset rydningstomt efter nedbrydning af frysehuset.

Bortset fra sporene efter det fjernede frysehus, viser størstedelen af området kun beskedne terrænbevægelser, men i den østlige del falder terrænet jævnt til markant mod toppen af en skrænt, der afgrænser lokalplanområdet mod de åbne delvist fredede landskaber mod øst og syd.

Terrænbevægelserne er især markante i lokalplanområdets nordøstligste del.



Det offentlige friareal ved Bygaden, med de eksisterende boliger i baggrunden og adgangsvejen til den nye boligbebyggelse til højre i billedet.



Lokalplanens østlige afgrænsning, samt en del af de fredede landskaber set fra øst fra Rappendamsvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i tre delområder.

Delområde I, der omfatter det eksisterende boligområde ud mod Bygaden og Rappendamsvej, kan fortsat anvendes til boligformål med fritliggende parcelhuse, og dobbelthuse i op til en etage med udnyttet tagetage. På den østligste ejendom kan der efter udstykning opføres 2-3 nye boliger.

Dette område får vejadgang fra Bygaden via Rappendamsvej, der genåbnes som vej på strækningen ud for lokalplanområdet. Der udlægges areal til en kort adgangsvej fra Rappendamsvej langs områdets østgrænse.

Delområde II udgør den sydlige del af lokalplanområdet. Området skal anvendes til åben-lav bebyggelse, f.eks. en andelsboligbebyggelse. Bebyggelsen skal her bestå af fritliggende enkelthuse i en etage, placeret omkring en intern adgangsvej med tilslutning til Bygaden. Antallet af boliger må ikke overstige 13. I områdets vestlige del ved Bygaden kan der opføres et fælleshus.

Delområde III, der udgør det offentlige område ud mod Bygaden, skal fortsat være et offentligt tilgængeligt friareal. Arealet udgør godt 10% af lokalplanområdet.

De nye bebyggelser skal holdes i en afstand på mindst 10 m fra områdets grænse mod det åbne land øst og syd for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal opføres med røde tegltage og i delområde II skal husene være hvide, lysegrå eller lysegule. De lysegrå og lysegule nuancer skal være dannet ud fra jordfarveskalaen.

Lokalplanens forhold til Kommuneplanens rammebestemmelser

I den gældende kommuneplan 1997-2008 er lokalplanområdet omfattet af bestemmelsen for område J.B.5, hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

ANVENDELSE:

Boligformål

BEBYGGELSESTÆTHED:

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25

BEBYGGELSESHØJDE:

Højst 1 etage med udnyttet tagetage og højst 8,5 meter bygningshøjde

FRIAREALER

Mindst 10% af området

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Museumsloven

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og iht. Museumsloven skal fundet meddeles til det lokale arkæologiske museum. (Egns museet Færgegården, Færgelundsvej 1, 3630 Jægerspris, tlf. 47 31 25 11). Museet beslutter, hvornår arbejdet kan genoptages.

Regionplanen

I Regionplan 2001 er den sydøstlige del af lokalplanområdet udpeget som byområde med landskabelige beskyttelsesinteresser, hvor der i videst muligt omfang skal tages hensyn til karakteristiske landskabstræk.

Det udpegede beskyttelsesområde er beliggende på den øverste afrundede del af en skrænt, der afgrænser et lavbundsområde, der findes sydøst for lokalplanområdet.

I dag fremtræder arealerne som rydningstomt efter nedbrydning af frysehuset.

I lokalplanen er bebyggelsen trukket lidt tilbage fra skrænten, og udformet med ensartede tegltage, så bebyggelsen får en rolig harmonisk fremtræden, der ikke virker visuelt forstyrrende på de store landskabelige træk.

Andre lokalplaner

For området gælder i dag lokalplan nr. 35, der ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet, eller der skal etableres anlæg til forsyning med vedvarende energi (f.eks. solenergi).

Vand- og elforsyningen

Området ligger i Jørlunde Vandværks forsyningsområde. Elforsyningen varetages af NESA.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsopland 30B. Husspildevand skal afledes til kloak. Tag- og vejvand til faskine.

Servitutter

Pr. 12.11.2001 er følgende servitutter tinglyst på ejendommene indenfor lokalplanens område:

- Tinglyst 27.12.1954 Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedrører en rørledning, som ikke er beliggende indenfor området.
- Tinglyst 01.06.1972 Dokument om forsynings-/afløbsledninger vedrører kloakledninger over matr. nr. 5u (langs nordskellet), 55 og 58 (langs vestskellet). Påtaleretten tilkommer Slangstrup Kommune.
- Tinglyst 03.12.1979 Dokument om færdselsret vedrører færdselsret for matr. nr. 58 over matr. nr. 55. Påtaleretten tilkommer ejer af matr. nr. 58.

- Tinglyst 07.03.1980 Dokument om brugsret, tinglyst på matr. nr. 58, er udløbet den 1.2.1990.
- Tinglyst 10.12.1981 Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedrører drænledning over matr. nr. 5u og 58 langs skellet mellem disse ejendomme. Påtaleretten tilkommer landvæsensnævnet.
- Tinglyst 12.05.1989 Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. samt pligt til nedrivning, lyst på matr. nr. 5u, vedrører de nu nedrevne frysehuse. Påtaleretten tilkommer Slangerup Kommune, som kan aflyse dokumentet.
- Tinglyst 07.07.1989 Lokalplan nr. 35 vedrører matr. nr. 4d, 5u, 55 og 58.

Andre ledningsanlæg

Slangerup Kommune har ikke registreret andre ledningsanlæg.

Miljøforhold

Vedrørende jordforurening:

Der er pr. 14.11.2001 følgende bindinger som følge af konstateret forurening.

Bindingerne vedrører matr. nr. 5u; Jørlunde by, Jørlunde. Matriklen er kortlagt som forurenede jf. Lov om forurenede jord.

Kortlægningen medfører følgende begrænsninger:

- Byggeri og gravearbejde kræver tilladelse fra amtet,
- Flytning af jord fra ejendommen skal anmeldes til kommunen fire uger inden flytningen,
- Ved salg af ejendommen skal køber oplyses om at ejendommen er kortlagt,
- Ejendommens anvendelse kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra amtet,
- Lejere og ejere f.eks. i form af andelshavere skal oplyses om disse bindinger.

Vedrørende støjbelastning af boligområdet:

Landbrugsejendommen beliggende på naboejendommen matr.nr. 5a Jørlunde by, Jørlunde, umiddelbart vest for lokalplanområdet, er at betragte som en erhvervsvirksomhed. Lokalplanen skal sikre at grænseværdierne i vejledningen fra Miljøstyrelsen, Vejledning nr. 5/ 1984 om ekstern støj fra virksomheder kan overholdes. Dvs. at inden boligbebyggelsen i delområde II kan tages i brug skal der være skabt sikkerhed for at de fastsatte grænseværdier for støj fra landbrugsejendommen kan overholdes.

Trafikstøj

En trafiktælling på Bygaden i efteråret 2001 viser en årsdøgnstrafik på 850 køretøjer, heraf ca. 25% tunge køretøjer, med en gennemsnitshastighed på ca. 40 km/t.

På dette grundlag kan støjbelastningen beregnes til 55 dB(A) i en afstand på 10 m fra vejmidten.

De planlagte nye boliger forventes derfor ikke at blive belastet af trafikstøj fra Bygaden, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler på 55 dB(A).

Jordbundsforhold

Slangerup Kommune er ikke bekendt med dårlige jordbundsforhold i området.

Slangerup Kommune

LOKALPLAN NR. 57

For et boligområde, Jørlunde øst

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til lokalplanens bestemmelser er knyttet bilagene 1 og 2 (bag i hæftet).

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at der på den sydlige del af området kan opføres en boligbebyggelse med fritliggende huse samt fælleshus,
- at der i den nordøstlige del af området kan opføres fritliggende parcelhuse samt dobbelthuse,
- at den nordvestlige del af området udlægges som offentligt friareal,
- at bebyggelsen holdes i en afstand af 10 m fra områdets grænse mod det åbne land mod øst og syd,
- at bebyggelsen opføres med ensartede tagmaterialer, så der skabes en harmonisk afgrænsning af bebyggelsen mod det åbne land.

§2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4d, 5u, 55, 58 og del af gadeareal matr.nr. 61a alle af Jørlunde by, Jørlunde, samt alle de parceller der efter den 1. november 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området opdeles som vist på kortbilag 1 i delområderne I og II til boligformål og delområde III til offentligt friareal.

2.3 Området er beliggende i byzone.

§3 Områdets anvendelse¹

3.1 Delområderne I og II må kun anvendes til helårsbeboelse samt sådanne fællesanlæg, som for eksempel fælleshus, der normalt kan placeres i et boligområde.

¹ Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type erhvervsvirksomhed kræver ikke tilladelse.

- 3.2 Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende åben-lav bebyggelse. Indenfor delområde I kan der dog tillige opføres eller indrettes dobbelthuse, det vil sige to sammenbyggede boliger med lodret ejendomsskel.
- 3.3 Indenfor delområde II må antallet af boliger ikke overstige 13.
- 3.4 Delområde III må kun anvendes som offentligt tilgængeligt friareal, samt til enkelte for bebyggelsen nødvendige tekniske anlæg som fællesantenne, transformere og lignende.

§4 Udstykning

- 4.1 Indenfor delområde I må grunde til fritliggende parcelhuse ikke udstykkes med mindre størrelse end 700 m² og grunde til dobbelthuse må ikke udstykkes mindre end 500 m² pr. bolig.
- 4.2 Delområde III må ikke udstykkes til bebyggelse.

§5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges arealer til følgende nye veje, med en omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag 2:
- den med A mærkede boligvej i delområde I, i en bredde af mindst 10 meter, afsluttet med vendeplads som vist,
 - den med B mærkede boligvej i delområde II, i en bredde af mindst 8 meter, afsluttet med vendeplads som vist.
- 5.2 Vejene skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 4 meter.
- 5.3 Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst 2 bilpladser pr. bolig. Parkeringsarealerne kan helt eller delvist anlægges som fælles parkeringspladser.

§6 Tekniske anlæg

- 6.1 Elledninger, må kun udføres som jordkabler.
- 6.2 Der skal etableres tilslutning til hybridnet eller anden form for fællesantenne-anlæg. Bortset fra eventuelle fællesantenner indenfor delområde III må antenner inklusiv parabolantener ikke opsættes.
- 6.3 Bebyggelsen skal tilsluttes naturgas med individuel forsyning, eller der skal etableres anlæg til forsyning med vedvarende energi (f.eks. solenergi).
- 6.4 Husspildevand skal afledes til offentligt kloakanlæg.
- 6.5 Tag- og vejvand skal afledes til faskine.

- 6.6 Eksisterende tinglyste ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejerens anvisninger.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 7.2 Inden for delområde I må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 7.3 Inden for delområde II må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.
- 7.4 Tage skal være symmetriske saddeltage, og tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 45°.
- 7.5 Som vist med "byggelinie" på kortbilag 2, skal bebyggelsen holdes i en afstand på mindst 10 m fra områdets grænse mod øst og syd.
- 7.6 Inden for delområde II må bebyggelsen kun opføres med en omtrentlig placering som vist på kortbilag 2. Placeringen af bygninger og vej er således vejledende.
- 7.7 Fælleshus må kun opføres med en omtrentlig placering som den på kortbilag 2 med F mærkede bygning.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Tage skal dækkes af røde uglaserede vingetegl.
- 8.2 I delområde II skal udvendige bygningssider fremstå hvide, lysegrå eller lysegule. Lysegrå eller lysegule nuancer skal være dannet ud fra jordfarveskalaen. Mindre bygningsdele som døre og vinduer kan dog gives andre farver.
- 8.3 Bortset fra almindelig nr.- og navneskiltning må ingen form skiltning og reklamering finde sted.

§9 Ubebyggede arealer og hegning ²

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordentligt udseende. Henstilling af campingvogne, lystbåde, teltvogne og lignende, samt parkering af køretøjer over 3.500 kg totalvægt må ikke finde sted.

² Der gøres opmærksom på, at kommunens miljøpolitik fordrer mere omtanke vedrørende miljøbelastende forhold, og der opfordres i den forbindelse til, at vedligeholdelsen af grønne arealer, herunder private haver, samt befæstede arealer sker uden anvendelse af pesticider.

- 9.2 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med lyspunkthøjde på højst 4,0 m eller vægarmaturer.
- 9.3 Langs lokalplanområdets grænse mod vest, i en udstrækning som vist på kortbilag 2, skal der etableres en afskærmende hegning, der skal udføres således:
- eksisterende beplantning beskæres i skel,
 - i skel rejses et nyt trådhegn til 180 cm over terræn,
 - der nyplantes langs hegnet, således at den eksisterende og den nye beplantning langs skellet fremstår som et samlet plantebælte.
- Hvis der etableres støjdæmpende afskærmning jvf. § 10.5, kan støjskærmen helt eller delvist erstatte det nævnte trådhegn.
- 9.4 Hegning må i øvrigt kun ske med levende hegn.
- 9.5 Levende hegn mod vej og sti skal placeres mindst 40 cm bag skel.
- 9.6 Levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis dette forventes dækket af det levende hegn.
- 9.7 Stensætninger, støttemure og lignende må ikke anvendes mod vej, sti eller friarealer, idet hegn skal plantes i samme niveau som veje og stier og terrænniveauet på friarealer.
- 9.8 Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang som krævet ved byggetilladelsens udstedelse.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted, eller anlæg til alternativ energi er taget i drift.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til hybridnet eller anden form for fællesantenne har fundet sted.
- 10.4 I delområde II må ny bebyggelse ikke tages i brug, før det i § 9.3 nævnte afskærmningshegn er etableret.
- 10.5 I delområde II må ny bebyggelse ikke tages i brug, før der er skabt sikkerhed for, at udendørs opholdsarealer ikke belastes af støj fra den tilgrænsende landbrugsejendom, matr.nr. 5a Jørlunde by, Jørlunde, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende regler for ekstern støj fra virksomheder.
Vejledning nr. 5/1984 fastsætter følgende grænseværdier for boligområder med åben og lav bebyggelse:

Mandag- fredag	kl. 07.00-18.00	45 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00	45 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00	40 dB(A)
Søndag	kl. 07.00-18.00	40 dB(A)
Alle dage	kl. 18.00-22.00	40 dB(A)
Alle dage	kl. 22.00-07.00	35 dB(A)

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområde II med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, der er beliggende inden for delområdet, herunder veje, stier, parkeringspladser, fælleshus, den i § 9.3 nævnte hegning, belysning af færdselsarealer og andre ledningsanlæg der ikke ejes eller overtages af forsyningsselskaber eller af kommunen.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet forlanger det. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplan nr. 35, tinglyst den 07.07.1989 ophæves og begæres aflyst af tingbogen i forbindelse med tinglysning af nærværende lokalplan nr. 57.

§13 Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse 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, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Slangstrup Byråd til offentlig fremlæggelse.

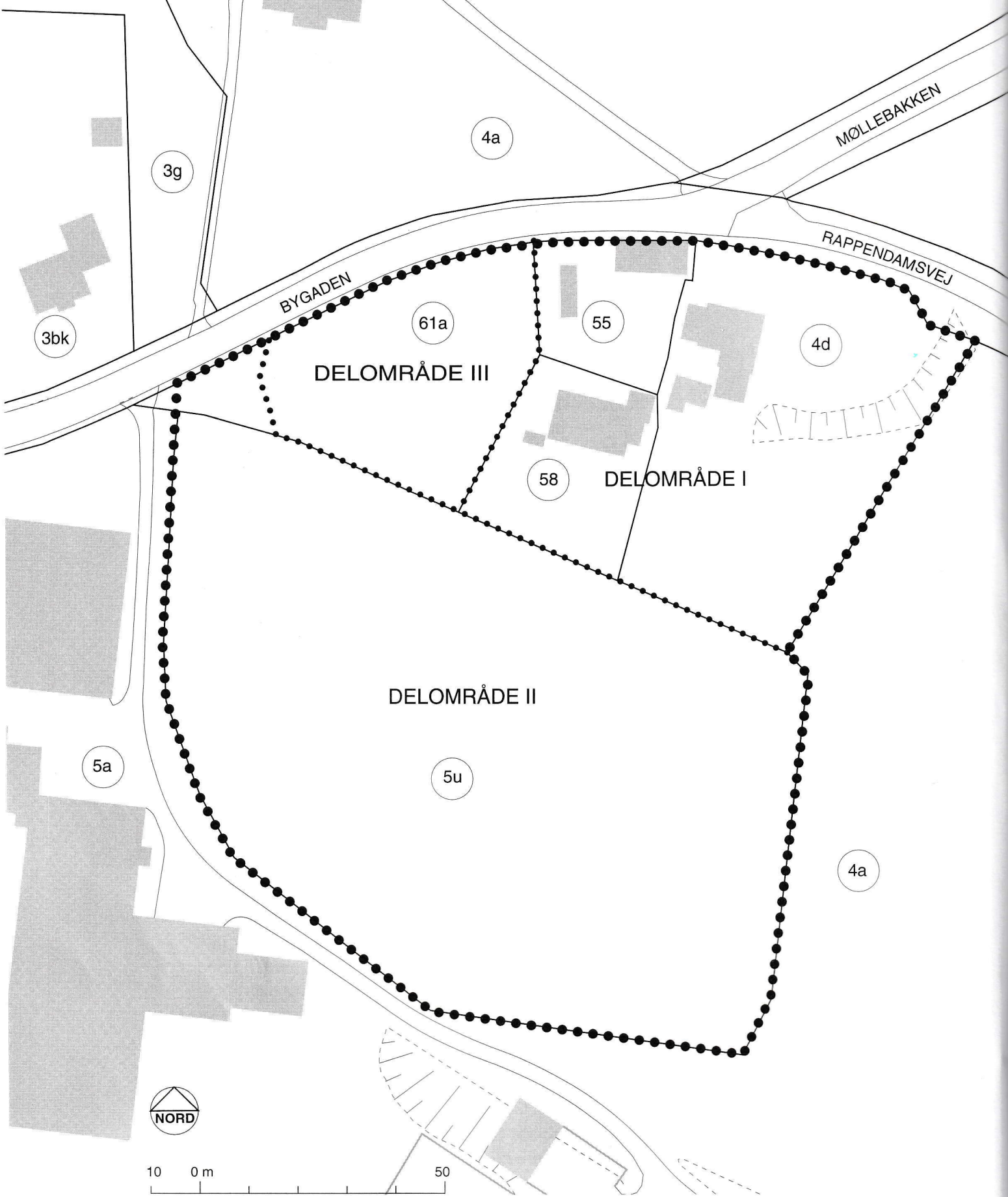
Slangstrup Byråd, den 27. februar 2002.

Bent Lund
borgmester

Kortbilag:

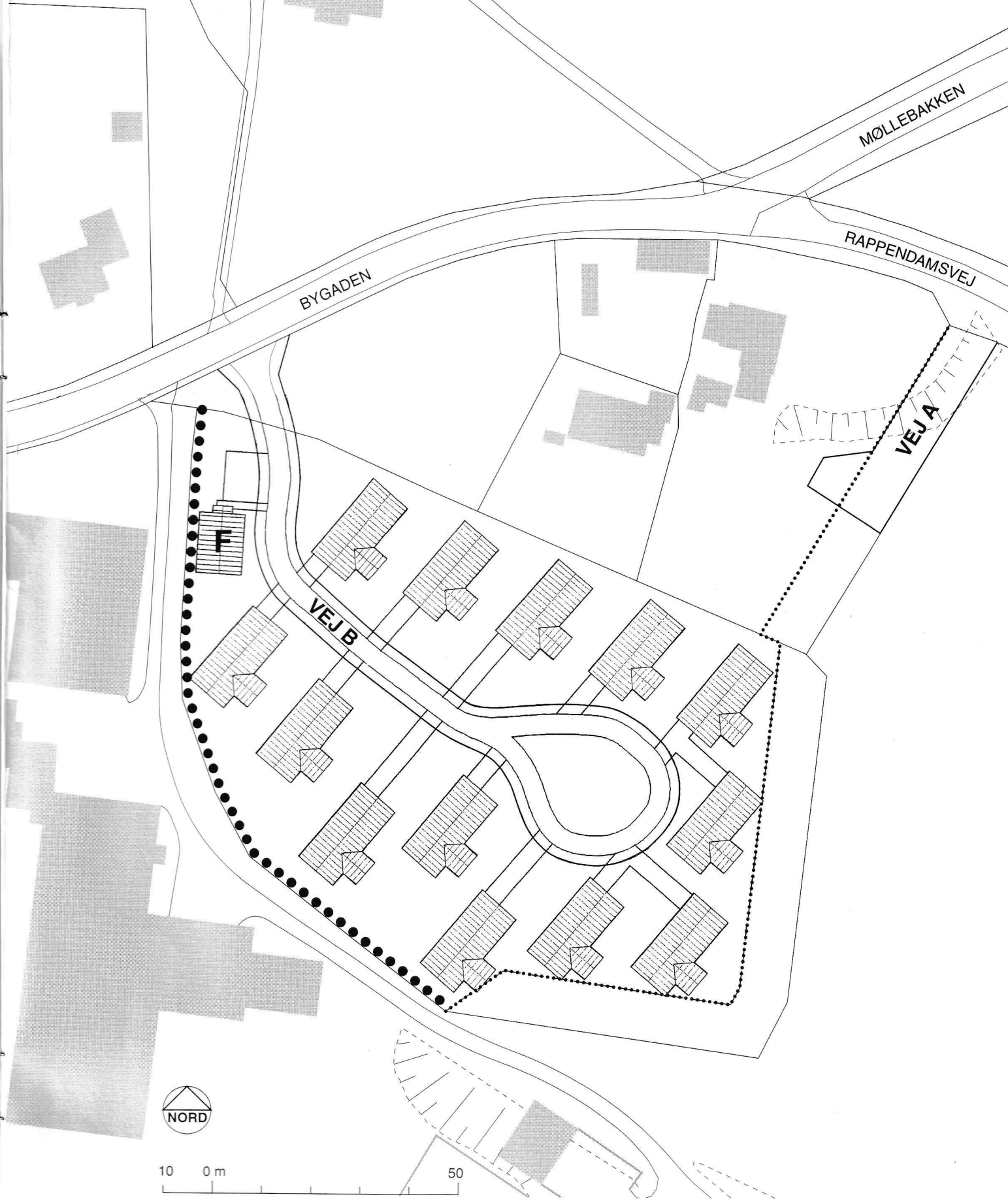
Kortbilag 1 – Afgrænsning, delområder og matrikler

Kortbilag 2 – Illustrationsplan




- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 5u Matrikelnumre

SLANGERUP KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 57
 BOLIGOMRÅDE - JØRLUNDE ØST
 KORTBILAG 1 15.11.2001



10 0 m 50

..... "Byggelinie" jvf. § 7.5

 Bebyggelse jvf. § 7.6

●●●●●●●● Hegn jvf. §9.3

SLANGERUP KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 57
 BOLIGOMRÅDE - JØRLUNDE ØST
 KORTBILAG 2 15.11.2001



Udskrevet: 17-03-2017 10:48:49
 Papir: A4-PORTRAIT
 Målestok: 1:1000
 © Frederikssund Kommune

**FREDERIKSSUND
 KOMMUNE**

