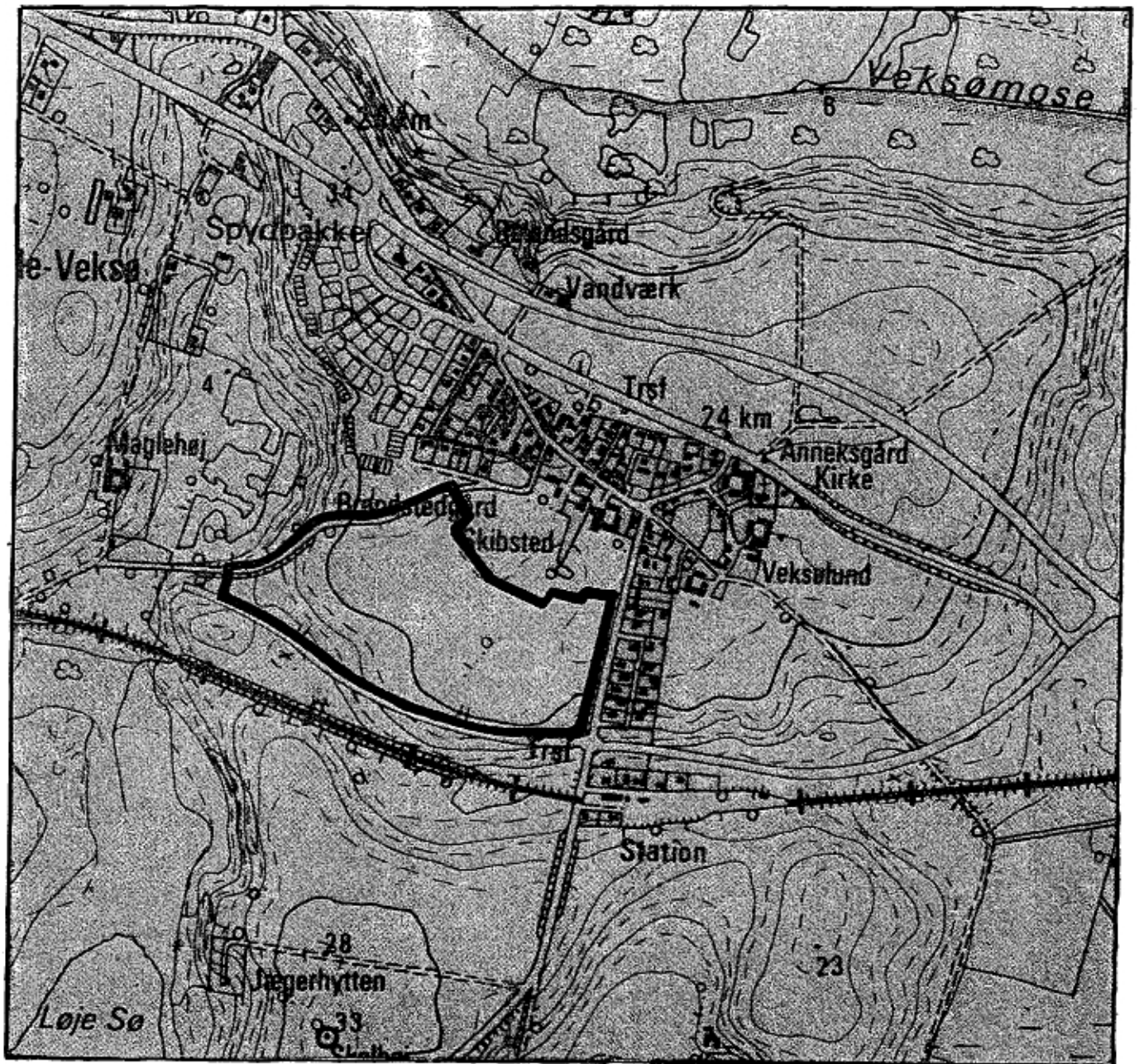


Stenløse kommune



LOKALPLAN NR. 5.2.04.

VEKSØ

Vedtaget af Stenløse Byråd den 18. august 1982.

STENLØSE KOMMUNE. Lokalplan nr. 5.2.04.

Boligområde i Veksø.

INDHOLDSFORTEGNELSE.SIDE:

Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger,	3

LOKALPLANEN.

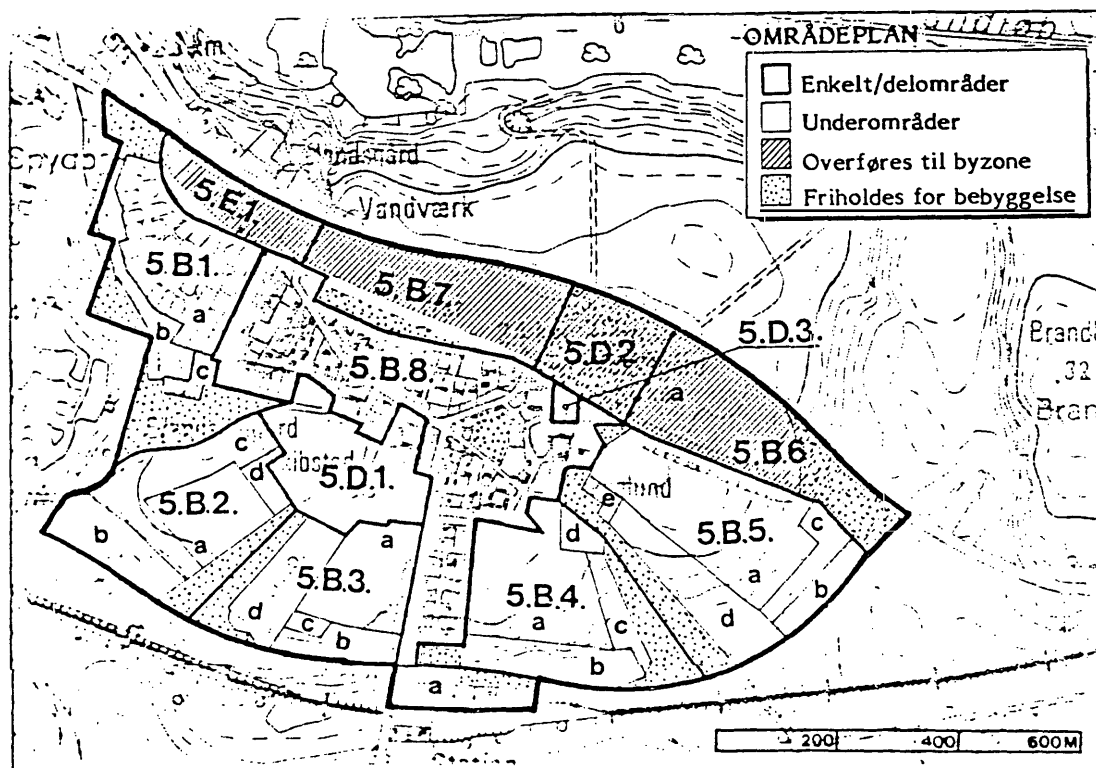
§ 1. Lokalplanenes formål,	4
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus,	5
§ 3. Områdets anvendelse,	6
§ 4. Udstykninger,	6
§ 5. Veje, stræder, stier og P-pladser	8
§ 6. Tekniske anlæg,	9
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering,	11
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden,	17
§ 9. Ubebyggede arealer,	21
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse,	29
§ 11. Grundejerforening	29
§ 12. Dispensationer	30
§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt.	31

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING:

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 3 for Veksø som bortfalder ved gennemførelsen af nærværende lokalplan.

I kommuneplanen, hvor området er delt i 2 mindre områder, 5.B.2 og 5.B.3 er der ved en trykfejl fastlagt, at der tilsammen max. må opføres i alt 166 boliger istedet for 201, som foreliggende lokalplan åbner mulighed for.

Området bliver vejbetjent fra Maglehøj Allé.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 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 (eller fastholdt) ved lokalplanen.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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, jvf. ovenfor.

STENLØSE KOMMUNE

Lokalplan nr. 5.2.04 for et område ved Veksø.

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.0 Lokalplanens formål er:
at angive retningslinier for områdets udstykning som boligområde.
- 1.1 at angive retningslinier for bebyggelsens udformning og de ubebyggede arealers karakter.
- 1.2 at fastlægge opdeling af områder i boligområder og fælles friarealer.
- 1.3 at tilpasse området til planerne for Veksø's udbygning.
- 1.4 at angive retningslinier vedrørende placering og dimensionering af veje, stier og p-pladser.
- 1.5 at angive retningslinier vedrørende hegning, beplantning, befæstelser og belysning i området.
- 1.6 at sikre områdets fælles varmforsyning efter de planer der ligger for kommunen således, at det senere kan overgå til naturgas.
- 1.7 at sikre at en eventuel terrænregulering indenfor boligområderne foretages i forbindelse med byggemodningen.
- 1.8 at foranledige oprettelse af grundejerforeninger i området.
- 1.9. at sikre områdets tilslutning til fællesantenne i Veksø.

§ 2 AFGRENSNINGER.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede bilag og omfatter matr.nr. 6 bc, 6 bd, 6 be, 6 bf, 6 bg, 6 bh, 6 bi, 6 bk, 6 bl, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 6 bu, 6 bv, 6 bx, 6 by, 6 bz, 6 bæ, 6 bø, 6 ca, 6 cb, 6 cc, 6 cd, 6 ce, 6 cf, 6 cg, 6 ch, 6 ci, 6 ck, 6 cl, 6 cm, 6 cp alle af Veksø by og sogn, samt alle ejendomme der efter den 5.8.1981 udstykses herfra.

Området afgrænses af Maglehøj Allé mod syd.
Mod øst af Hovevej.

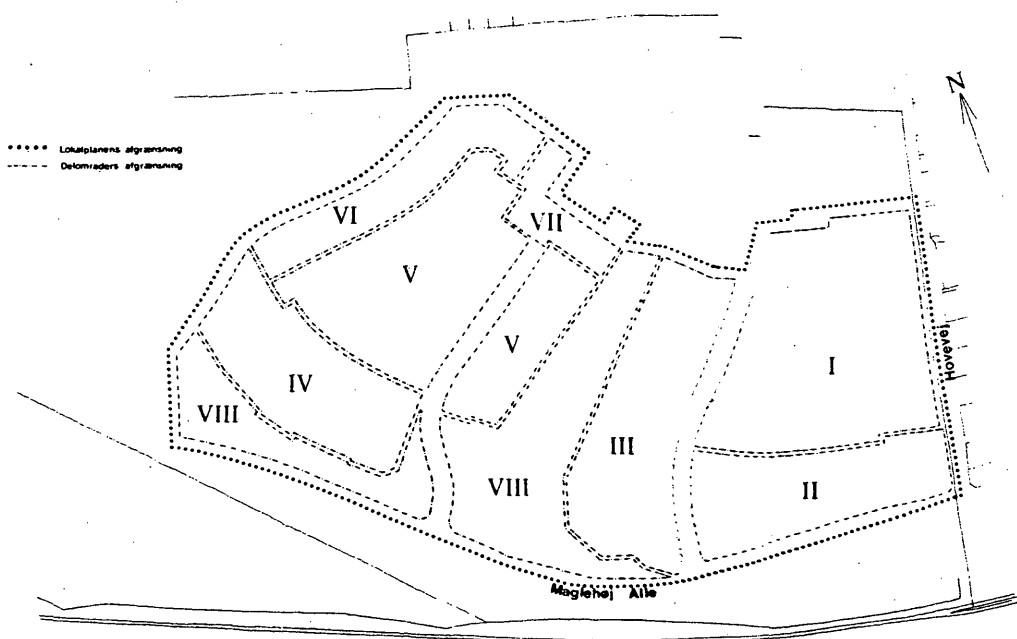
2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne I, II, III, IV, V, VI, VII og VIII som vist på vedhæftede kortbilag.

2.2.1 Områderne til bebyggelse inddeles i tre bebyggelsesafsnit, fordelt således:

Bebyggelsesafsnit 1: Område I og II.

Bebyggelsesafsnit 2: Område III.

Bebyggelsesafsnit 3: Område IV, V, VI og VII.



§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, og der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
- 3.2 Det skal være tilladt af drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkering, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
- 3.3 På hver ejendom indenfor områderne undtagen område III må der kun opføres eller indrettes én bolig. Indenfor område III skal der opføres tæt/lav boligbebyggelse.
- 3.4 De på kortbilag A med * viste arealer reserveres til bygninger indeholdende fællesfaciliteter for beboerne.
- 3.5 Udover det på kortbilag A med ⊛ viste areal, som reserveres til midlertidigt gastankanlæg må område VIII ikke bebygges.

§ 4 Udstykninger.

- 4.1 Før udstykning kan finde sted, skal der forelægges byrådet terrænreguleringsplan, samt en bebyggelsesplan til godkendelse.
- 4.1.1 Terrænregulering skal foretages således, at vej 1 og vej 2's maksimale stigning ikke overstiger 80 o/oo. Den maksimale nedgravning af vej 1 må i forhold til færdigt terræn ikke overstige 1,5 m.

Den maksimale nedgravning af vej 2 må i forhold til færdigt terræn ikke overstige 2,0 m.

- 4.1.2 Når terrænreguleringen foretages skal muldjorden lægges i depoter og efter endt regulering skal den samme muldjord fordeles på arealet.
- 4.2 For hele området gælder, at udstykning kun må finde sted i overensstemmelse med vedhæftede retningsgivende kortbilag.
 - 4.2.1 Sammenlægning af grunde må ikke finde sted.
- 4.3 Områderne I og II udstykkes til parcelhusbebyggelse. Ingen grund må være mindre end 700 m².
- 4.4 Område III udstykkes til tæt/lavt boligbebyggelse, som vist på kortbilag A.
- 4.5 Område IV udstykkes til rækkehusbebyggelse. Ingen grund må være mindre end 200 m².
- 4.6 Område V udstykkes til små parceller. Ingen grund må være mindre end 350 m².
- 4.7 Område VI udstykkes til dobbelthusbebyggelse. Ingen grund må være mindre end 300 m².
- 4.8 Område VII udstykkes til rækkehusbebyggelse. Ingen grund må være mindre end 200 m².
- 4.9 Område VIII skal udlægges som friareal for områderne III, IV, V, VI og VII. Området må ikke bebygges.

§ 5 VEJE, STRÆDER, STIER OG P-PLADSER.

- 5.1 Der udlægges arealer til følgende nye veje, stræder, stier og P-pladser med en beliggenhed og retning som vist på vedhæftede retningsgivende kortbilag A og B.
- 5.2 Vejene 1 og 2 udlægges i en bredde af 12,00 m.
- 5.3 Vejene 3, 4, 5, 6 og 7 udlægges i en bredde af 10,00 m og afsluttes i 15,00 m brede vendepladser/P-pladser.
- 5.4 Stræde 1 udlægges i en bredde af 7,00 m og afsluttes i en 12,00 m bred vendeplads/P-pladser.
- 5.5 Stræde 3 udlægges i en bredde af min. 6,00 m.
- 5.6 Stræderne 2, 4, 5, 6, 7 og 8 udlægges i en bredde af 5,00 m med de på kortbilaget viste pladسدannelser.
- 5.7 Egedalsvej nedlægges som vej når Maglehøj Alle forlænges til Stenlien, efter reglerne herom i vejlovgivningen, og udlægges herefter som hovedsti i uændret bredde.
- 5.8 Indtil Egedalsvej er overgået til hovedsti, jvf. § 5.7, skal der opsættes bomme hvor stierne gennem område VI munder ud i Egedalsvej. Bommene udformes efter nærmere anvisning fra kommunen. Etableringen af bommene påhviler udstykkeren.
- 5.9 Hovedstierne 1 og 2 udlægges i en bredde på min. 4,00 m.
- 5.10 Øvrige stier indenfor lokalplanområdet udlægges i en bredde på min. 3,00 m.
- Bag-sti syd for område IV udlægges i en bredde på 1,5 m.
- 5.12 For parkering gælder følgende:

- 5.12.1 I område I skal udlægges areal til 1 p-plads på hver grund, samt 1 p-plads pr. grund på vejarealer.
- 5.12.2 I område II skal udlægges areal til 1 p-plads på hver grund, samt til $\frac{1}{2}$ p-plads pr. bolig på de i stræde 1 med "P" mærkede arealer.
- 5.12.3 For de øvrige områder gælder, at der udlægges areal til $1\frac{1}{2}$ p-plads pr. bolig. På parcellerne sydvest for vej 5, 6 og 7 etableres en p-plads på egen grund. Resterende parkering sker på de på kortbilaget med "P" mærkede arealer. Langs nordøst-skel af vejene 5, 6 og 7 udlægges areal til parkering.
- 5.13 For område VIII gælder, at der etableres en holdeplads for tankvogn, jvf. bestemmelserne i § 6.4.5.
- 5.14 Ved vej 1 og 2's udmunding i Maglehøj Allé skal foretages en hjørneafskæring, begrænset af en linie, der forbinder punkter i begge vejes kørebanekanter i en afstand af 15,00 m fra kørebanernes skæringspunkter.
- 5.15 Veje og P-pladser, stræder og stier skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med de på vedhæftede retningsgivende kortbilag B viste tværprofiler.
- 5.16 Etableringen af veje, stræder, stier, P-pladser og grønne områder indenfor lokalplanområdet påhviler udstykkeren og skal foretages før eller samtidig med bebyggelse.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG.

- 6.1 Ingen ledninger indenfor området må fremføres som luftledning, men skal alene udføres som jordkabel.
- 6.2 Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3,00 m over terræn.

- 6.3 Der etableres tilslutning til fællesantenneanlægget i Veksø for radio- og fjernsynsmodtagere i hele området. Private antenner må derfor ikke forekomme i det fri.
- 6.3.1 Tilslutningen til fællesantenneanlægget påhviler udstykkeren.
Det påhviler grundejerne eventuelt gennem grundejerforeningen pligt til medlemsskab af antenneforening i Veksø.
- 6.4 Med henblik på senere overgang til naturgasforsyning skal samtlige ejendomme i området tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af et distributionsanlæg for F-gas jvf. § 3.5.
Ny bebyggelse indenfor området må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 6.4.1 Etablering og drift af F-gasanlægget (tank og ledningsnet) herunder etablering af nødvendige tilkørselsforhold for tankbiler påhviler ejerne af ejendommene.
- 6.4.2 Tankanlægget skal etableres samtidig med den første bebyggelse indenfor lokalplanområdet, og kapaciteten udbygges i takt med områdeudbygningen.
- 6.4.3 Efter oprettelse af grundejerforeningerne overdrages net- og tankanlæg til disse.
- 6.4.4 Tankanlægget skal udformes og anlægges således, at det senere nemt kan udvides.
- 6.4.5 Tilkørsel til anlægget sker over cykelsti langs Maglehøj Allé, hvor der etableres midlertidig holdeplads for tankvogn.
- 6.4.6 Projektet til det samlede gasanlæg (herunder tilkørsel, beplantning m.v.) skal forelægges byrådet til godkendelse.
- 6.4.7 Alle nødvendige godkendelser fra anden myndighed skal indhentes af udstykkeren.

- 6.4.8 Det påhviler udstykkeren at dimensionere og i øvrigt udforme ledningsnettet således, at det umiddelbart kan omstilles til naturgasdistribution og tilsluttes direkte til de overordnede forsyningsledninger.
- 6.4.9 Ved en senere etablering af naturgasforsyning eller anden form for kollektiv gasforsyning er grundejerne forpligtede til at tilslutte sig denne, såfremt kommunen stiller krav herom.
- 6.4.10 Når gastankanlægget ikke længere er i brug, påhviler det grundejerne at fjerne anlægget og holdepladsen samt at retablere grunden samt tilkørsel fra Maglehøj Alle efter kommunens anvisninger.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1 For hele bebyggelsen gælder følgende:

- 7.1.1 På hver grund der udstykkes må der, undtagen i område III, kun opføres én bolig med tilhørende udhus, samt carport eller evt. garage hvor der er parkering på egen grund.
- 7.1.2 Hvor der er udlagt rektangulære byggezoner skal tagryggen på beboelseshuset følge byggezonens længderetning.
- 7.1.3 Såfremt der opføres skorstene, skal disse placeres ens indenfor hvert område (bortset fra område I og V) og overholde de på bygningsprofilerne viste min. afstande fra kip og tagfod.
- 7.1.4 Hvor andet ikke er nævnt må overkant af stuegulv ikke ligge mere end 20 cm over terræn eller niveauplan, som fastlægges af kommunen.
- 7.1.5 Bortset fra område III og V må bygningshøjden ikke overstige 3.50 m målt fra terræn eller niveauplan, som fastsættes af kommunen, til den linie, hvor ydervæg og overside af tagflade mødes, bortset fra gavl.

- 7.1.6 Eventuelle fællesanlæg skal placeres indenfor de viste byggezoner og må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.2 For område I gælder følgende:
- 7.2.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte parcel ikke overstige 25.
- 7.2.2 Der skal overholdes en byggelinie på 5,00 m langs vej 1, 3 og sydsiden af vej 4 samt ved vendepladser og stier. På nordsiden af vej 4 skal der overholdes en byggelinie på 2,00 m som vist på vedhæftede kortbilag. Langs hovedsti 1 dog kun 2,50 m.
- 7.2.3 Bygninger må kun opføres i én etage evt. med kælder.
- 7.2.4 Tag på beboelsesbygninger skal udføres som sadeltag med en hældning på 20-30 grader.
- 7.2.5 Adgang til parcellerne må kun etableres fra vejene 3 og 4.
- 7.3 For område II gælder følgende:
- 7.3.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 7.3.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilaget viste 10,00 x 15,00 m byggezoner, med facade og gavl i de fuldt optrukne linier.
- 7.3.3 Bygninger må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage og evt. kælder.
- 7.3.4 Med begrundelse i terrænreguleringen kan det tillades, at en del af en evt. kælderetage indrettes til beboelse.
- 7.3.5 Sydfacaden må fremtræde i 2 etager på max 2/5 af facadelængden, når dette fremkommer ved tilbagerykning af facaden.
- 7.3.6 For grunde syd for stræde 1 gælder, at garager og

carportes sternlinie skal være tilbagerykket 30 cm fra facaden, som vist på vedhæftede bilag.

7.3.7 Tag på beboelseshuse skal udformes som sadeltage med en hældning på 40-50 grader.

7.3.8 Adgang til boliger og parceller må kun etableres fra stræde 1.

7.4 For område III gælder følgende:

7.4.1 Bebyggelsen skal udformes og placeres som vist på vedhæftede kortbilag A.

7.4.2 De med * viste arealer reserveres til bygninger indeholdende fællesfaciliteter for beboerne.

7.4.3 På 2/3 af byggefeltets samlede skellængde skal gavle eller facader af beboelseshuse eller udhuse være opført i skel, idet mindre tilbagerykninger bag skel tillades.

7.4.4 Bebyggelsen skal udformes som en variation af boliger i 1, 1½ og 2 etager, således af max. 2/5 af etagearealet rummes i 2-etages byggeri.

7.4.5 Såvel gavle som facader tillades opført i skel.

7.4.6 Taghældning på såvel beboelseshuse som fælleshuse og udhuse skal være 20-30°.

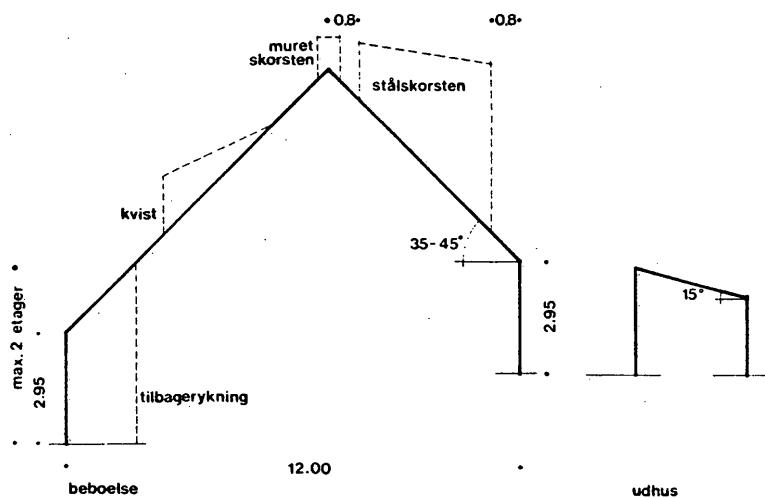
7.5 For område IV gælder følgende:

7.5.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45.

7.5.2 Der skal overholdes en byggelinie på 2,50 m langs Egedalsvej.

7.5.3 Eventuelle udhuse til bebyggelsen skal placeres indenfor den viste byggezone i stræde 3, samt i arealet mellem vej 7 og byggezone.

- 7.5.4 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilaget viste 12,00 x 25,00 m byggezoner.
- 7.5.5 Bebyggelsen skal fremtræde som 1-etages byggeri med udnyttelig tagetage, men må opføres med asymmetrisk sadeltag og forskudt plan. Der fastsættes i så fald 2 niveauplaner for bygningen.
- 7.5.6 Bebyggelsen må endvidere mod syd (vest) fremtræde som 2-etages byggeri på max. halvdelen af facade-længden, når dette fremkommer ved tilbagerykning af facaden.
- 7.5.7 Tage på beboelseshuse skal udformes som sadeltage med hældning på 35-45°.
- 7.5.8 Adgang til bolig og grund må kun etableres fra vej 7 og fra stræde 3.

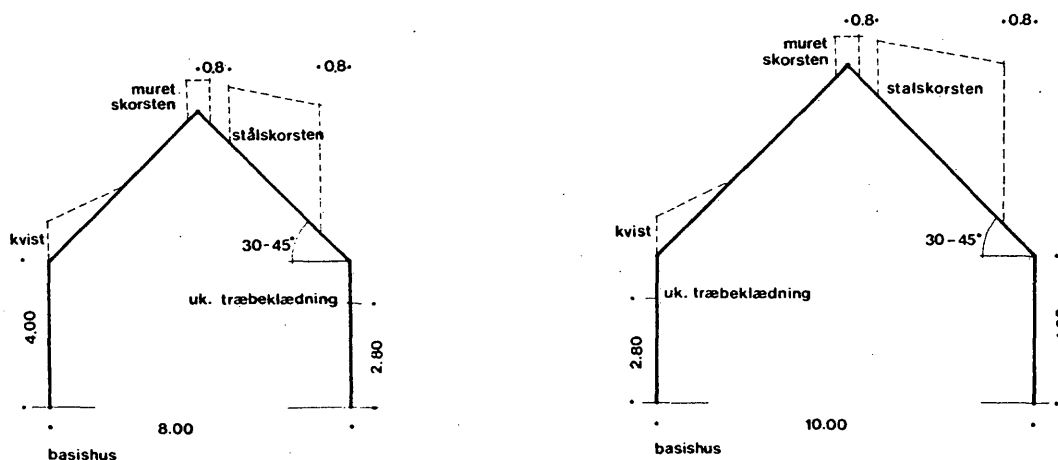


husprofil i område IV

- 7.6 For område V gælder følgende:
- 7.6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 40 (ved fuld udbygning). Dog må der på ingen parcel bygges mere end 180 m² etageareal.
- 7.6.2 Der skal overholdes en byggelinie på 5,00 m langs vej 2 og stræde 2, (undtaget herfor er den med 1 markerede ejendom, der tillades bebygget 2,50 m fra

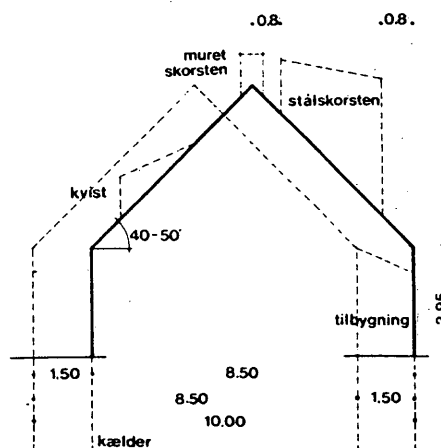
stræde 2.) samt mod område VIII. Mod vej 7 skal der overholdes en byggelinie på 10 m.

- 7.6.3 Bebyggelsens nærmere udformning og placering skal forelægges byrådet til særlig godkendelse.
- 7.6.4 Basishuset placeres indenfor de på kortbilaget viste 8,00 x 10,00 m og 10,00 x 10,00 m byggezoner med gavl eller facade placeret i skel mod stræde.
- 7.6.5 Basishusets etageareal bør ikke overstige 100 m² og bygningshøjden må ikke overstige 4,00 m målt fra terræn eller niveauplan, som fastsættes af kommunen, til den linie hvor ydervæg og overside af tagflade mødes, bortset fra gavle.
- 7.6.6 Tage skal udformes som sadeltage med hældning på 30 - 45°.
- 7.6.7 Den enkelte grundejer må udbygge basishuset udover byggezonen, når bestemmelserne §§ 7.1, 7.6.1, 8.6, samt bygningsreglementet 1977 overholdes.
- 7.6.8 Taghældning på tilbygninger må max. være 45°.
- 7.6.9 Adgang til boliger og parceller må kun etableres fra vej 5 og 6 samt fra stræderne 4, 5, 6, 7 og 8.



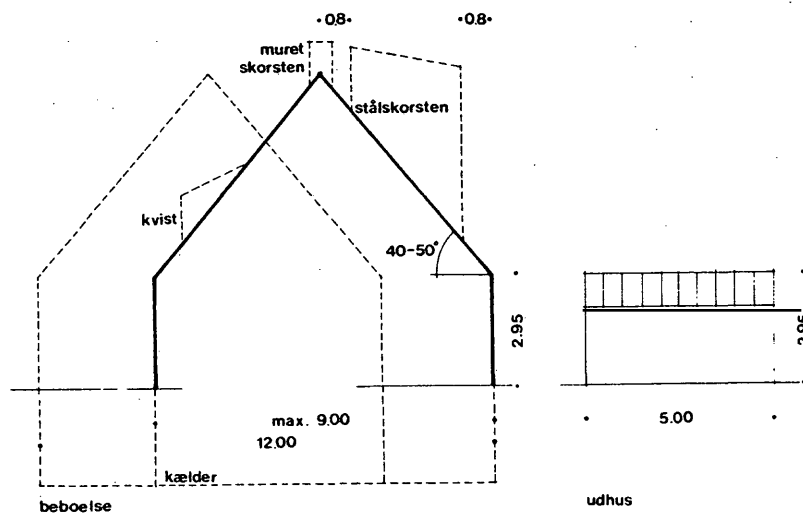
husprofiler i område V

- 7.7. For område VI gælder følgende:
- 7.7.1 Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 40.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 48.
- 7.7.2 Der skal overholdes en byggelinie på 2,50 m langs Egedalsvej og 3 m langs hovedsti 1, som vist på kortbilag A.
- 7.7.3 Bebyggelsen skal opføres som dobbelthuse og skal placeres indenfor de på kortbilaget viste 11,00 x 25,00 m byggezoner. Facader skal opføres i byggezonen fuldt optrukne kant, men mindre tilbagerykninger på indtil 1,50 m kan tillades hvis det fremkomne areal helt eller delvist samtidig med opførelsen af beboelsesbygningen bebygges med udhuse, drivhuse karnapper el.lign.
- 7.7.4 Bygninger må kun opføres i én etage med udnyttet tagetage og evt. kælder. Husdybden må ikke overstige 8,50 m.
- 7.7.5 Tage på beboelsesbygninger skal udføres som sadeltag med en hældning på 40-50°.
- 7.7.6 Adgang til boliger og parceller må kun etableres fra stierne mellem stræde 2 og Egedalsvej/hovedsti 1.



husprofil i område VI

- 7.8 For område VII gælder følgende:
- 7.8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 80.
- 7.8.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor den på kortbilaget viste 12,00 m brede byggezone. Eventuelle udhuse skal opføres mellem hovedsti 1 og byggezonen og tillades bygget i skel.
- 7.8.3 Bygninger må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage og eventuel kælder. Husdybden må ikke overstige 9,00 m.
- 7.8.4 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som sadeltag med en hældning på 40-50°.
- 7.8.5 Adgang til samtlige rækkehuse må kun etableres fra den på kortbilaget viste hovedsti 1.



husprofil i område VII

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1 For hele området gælder:
- 8.1.1 Beboelsesbygninger skal dækkes med røde tegl eller røde cementtagsten uden supplerende blank overfladebehandling. Prøve skal forelægges byrådet til godkendelse.

- 8.1.2 Reflekterende tagmateriale må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.
- 8.1.3 Udhæng til facader må max. være 50 cm incl. tagrende. Hvor der tillades tilbagerykninger i sydfacader, jvf. § 7.3.5 og § 7.5.6 tillades dog også større udhæng.
- 8.1.4 I område I tillades dog udhæng på max. 30 cm.
- 8.1.5 Facader af træ må højst udgøre 50 % af en beboelsesbygningens samlede facadeareal incl. vinduer.
- 8.1.6 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 For område I gælder:
Ingen særlige bestemmelser udover de i § 8.1 beskrevne
- 8.3 For område II gælder:
- 8.3.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal forelægges byrådet til særlig godkendelse.
Facademur skal fremtræde i lys gul mursten, opmuret med lys skrabeuge, eventuelt skuret med bakkemørtel. Materialeprøve skal forelægges byrådet til godkendelse.
- 8.3.2 I tagfladen må for hver bolig højst anvendes to max. 1 m² (lysningsareal) stort ovenlysvindue i hver tagflade, samt kviste i nødvendigt omfang. Gennemgående kviste er ikke tilladt.
- 8.3.3 Garage og carporte på de enkelte parceller skal opføres som lette konstruktioner med tagflade uden sternbrætter jfr. kortbilag B.
- 8.4 For område III gælder:
- 8.4.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal forelægges byrådet til særlig godkendelse. Se iøvrigt § 7.4.6

8.5 For område IV gælder:

8.5.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal forelægges byrådet til særlig godkendelse.

8.5.2 Facademur skal fremtræde i lys gul mursten, opmuret med lys skrabebuge, evt. skuret med bakkemørtel. Materialeprøve skal forelægges byrådet til godkendelse.

8.5.3 I hver tagflade må for hver bolig anbringes to max. 1 m² store ovenlysvinduer, samt kviste i nødvendigt omfang. Gennemgående kviste er ikke tilladt.

8.5.4 På de parceller der har parkering på egen grund, kan eventuel garage og carport opføres udenfor byggezo- nen og udføres som lette konstruktioner.

8.6 For område V gælder:

8.6.1 Bebyggelsens nærmere udformning, med hensyn til tagform materialevalg m.m. skal forelægges byrådet til særlig godkendelse.

8.6.2 Basishuset kan bygges som trempelhus, hvor trempel også i gavle er træbeklædt. Træbeklædningen afsluttes med vandbrædt.

8.6.3 Facademur skal fremtræde i gul mursten, opmuret med lys skrabebuge, eventuel skuret med bakkemørtel.

8.6.4 Højden på basishusets murfacade må ikke overstige 2,80 m målt fra terræn eller niveauplan, som fastsættes af kommunen, til den linie hvor træbeklædning af trempelen begynder.

8.6.5 I tagfladen må for hvert basishus højst anbringes to max. 1 m² (lysningsareal) stort ovenlysvindue samt kviste i nødvendigt omfang. Gennemgående kviste er ikke tilladt.

8.6.6 Tilbygninger til basishuse er undtaget fra bestemmelserne i § 8.1.5.

8.6.7 På de parceller der har parkering på egen grund, kan garage og carport opføres udenfor byggezone og udføres som lette konstruktioner.

8.7 For område VI gælder:

8.7.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal forelægges byrådet til særlig godkendelse. Facademur skal fremtræde i lys gul mursten, opmuret med lys skræbefuge, eventuel skuret med bakkemørtel. Materialeprøve skal forelægges byrådet til godkendelse.

8.7.2 Gavle kan fremtræde opmurede i fuld højde.

8.7.3 I tagfladen må for hver bolig højst anbringes to max. 1 m^2 (lysningsareal) stort ovenlysvindue samt kviste i nødvendigt omfang. Gennemgående kviste er ikke tilladt.

8.8 For område VII gælder:

8.8.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal forelægges byrådet til særlig godkendelse.

8.8.2 Facademur skal fremtræde i lys gul mursten opmuret med lys skræbefuge, eventuel skuret med bakkemørtel. Materialeprøve skal forelægges byrådet til godkendelse.

8.8.3 Gavle kan fremtræde opmurede i fuld højde.

8.8.4 I hver tagflade må der for hver bolig udføres to max. 1 m^2 (lysningsareal) stort ovenlysvindue samt kviste i nødvendigt omfang. Gennemgående kviste er ikke tilladt.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1 De eksisterende træer langs Egedalsvej må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse.
- 9.2 Ved udmundinger i vej 1 og 2 plantes de på kortbilaget A viste træer som højstammede bornholmsk røn. Ved hovedsti 1 plantes de viste træer som hestekastanier.
- 9.3 Levende hegn mod vej plantes hvor andet ikke er angivet 30 cm bag skel på egen grund.
- 9.4 Ubebebyggede arealer, der ikke benyttes som gårdsplads el.lign. skal, hvor andet ikke er anført anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.5 Al udvendig belysning skal udformes med glødelysarmaturer.
- 9.6 Belysning langs vej 1 og vej 2 skal være Albertslundlamper eller tilsvarende lysarmaturer med en lyspunkthøjde på max 3,0 m. Lamperne må kun placeres ved udmundingspunkterne som vist på kortbilag A.
- 9.7. Belysning langs hovedsti 1 og langs Egedalsvej skal være pullertlamper og skal placeres i princippet som vist på kortbilag A.
- 9.8 Befæstelser for kørende og gående trafik skal i princippet udformes som vist på vejprofilerne og på kortbilag B, hvor fuldt optrukne streger betyder skift i befæstelsesmateriale. Farvede betonsten og fliser må ikke anvendes.
- 9.9 For område I gælder:
- 9.9.1 Hegning i skel må kun udføres som levende hegn af bøg, avnbøg tjørn liguster eller naur. Hegnenes højde må ikke overstige 1,80 m.

- 9.9.2 Beplantningen langs vej må for hver parcel kun afbrydes af én højst 3,50 m bred åbning for indkørsel, samt én højst 1,5 m bred åbning med låge.
- 9.9.3 Terrænspring mellem grund og vejareal kan optages i jordskrænter med max. hældning 1:1½, begyndende 50 cm bag skel. Eventuelle andre anlæg til optagelse af terrænforskelle skal i hvert enkelt tilfælde forelægges byrådet til godkendelse.
- 9.9.4 Terrænspring langs vej 1 skal anlægges som jordskrænter med max. hældning 1:½. Beplantningen plantes her, så det følger jordskræntens overkant.
- 9.9.5 Langs vej 3 og 4 plantes højstammede røn i princippet som vist på kortbilag og vejprofil.
- 9.9.6 Belysning langs vej 3 og 4 skal være Albertslundlamper eller tilsvarende lysarmaturer med en lyspunkthøjde på max. 3,0 m, placerede i princippet som vist på kortbilag og vejprofil.
- 9.10 For område II gælder:
- 9.10.1 Terrænspring langs nordsiden af stræde 1 skal optages i husets konstruktion .
- 9.10.2 Terrænspring langs sydsiden af stræde 1 skal optages i huset eller i en linie langs byggezonens sydlige grænse som jordskrænt med max. hældning 1:1½ med eventuel terrasse direkte op til husets facade.
- 9.10.3 På parceller der ligger langs sydsiden af stræde 1 skal der hegnes fra nordvest- eller vestgavl til naboskel i en linie 5,00 m bag facade mod stræde.
Hegnene skal opføres som tætte trykimprægnerede træhegn mindst 1,50 m høje.

I hegnet må udføres én max. 1,5 m bred åbning. Hegnet må i alle øvrige skel kun udføres som levende hegn af bøg, avnbøg, tjørn, liguster eller naur og ikke over 1,80 m høje.

Der må ikke hegnes mellem husene og strædet.

- 9.10.4 Terrænspring langs vej 1 skal anlægges som jordskrænter med max. hældning 1:1½. Hegnet plantes her, så det følger jordskræntens overkant.
- 9.10.5 For hegning mod Maglehøj Allé gælder, at denne skal optræde som 5 m bred beplantningsbælte af vilde roser, som æbleroser, rosa hugonis og rosa virginiana.
- 9.10.6 I stræde 1 plantes højstammede paradisæble John Dawnil, i princippet som vist på kortbilag og vejprofil.
- 9.10.7 Belysning i stræde 1 skal være Albertslund lamper, med en max lyspunktshøjde på 3,0 m og i princippet placeret som vist på kortbilag A og B.
- 9.11 For område III gælder.
- 9.11.1 Terrænspring i hele bebyggelsen skal optages i huse-nes ydervægge eller fundamenter.
- 9.11.2 Hegn omkring P-pladserne skal være levende hegn af tjørn. Hegnenes højde må ikke overstige 1,2 m.
- 9.11.3 Bortset fra de nævnte hegn om P-pladser må der ikke hegnes ud mod veje, stier og pladser, eller mellem de enkelte lejemål.
- 9.11.4 Hegning i haveskellene må kun være levende hegn af stedsegrøn liguster. Hegnenes højde må ikke overstige 1,5 m.
- 9.11.5 Der må ikke opsættes træhegn eller læskærme af andre materialer indenfor området.

- 9.11.6 På parkeringspladserne plantes de på kortbilaget viste træer som højstammede røn.
- 9.11.7 På torvepladserne plantes de på kortbilaget viste træer som højstammede spidsløn.
- 9.11.8 I haverummene plantes de på kortbilaget viste træer som højstammede paradisæble. Herudover kan der plantes lette flerstammede træer f.eks. frugttræer og blomstrende buske.
- 9.11.9 Belysning på P-pladserne skal være parklamper med max. lyspunktshøjde på 3 m, i princippet placerede som vist på kortbilaget.
- 9.11.10 Belysning på torvepladser skal være Albertslund lamper eller tilsvarende lysarmatur med en max lyspunktshøjde på 3,0 m placerede i princippet som vist på kortbilaget A.
- 9.11.11 Belysning i bebyggelsen i øvrigt skal være skotlamper opsat på huse og skure.
- 9.11.12 Belysning langs hovedsti 2 skal være pullertlamper, placerede i princippet som vist på kortbilaget.
- 9.12 For område IV gælder.
- 9.12.1 Terrænspring mod Egedalsvej mod vej 7 og mod område VIII må kun anlægges som jordskrænter med max. hældning 1:2.
- 9.12.2 Optagelse af terrænspring i bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfælde forelægges byrådet til godkendelse.
- 9.12.3 Hegning skal overalt udføres som levende hegn af bøg, naur, tjørn og liguster.
Hegnenes højde må ikke overstige 1,80 m. Der må ikke opsættes træhegn eller læskærme af andre materialer.

- 9.12.4 Mod vej 7 må der for hver bolig kun udføres een max. 1,5 m bred åbning i hegnet.
- 9.12.5 Langs vej 7 plantes de på kortbilaget viste træer som højstammede fuglekirsebær.
- 9.12.6 Langs stræde 3 plantes de på kortbilaget viste træer som højstammede paradisæbler John Dawnil.
- 9.12.7 Belysning langs vej 7 skal være Albertslundlamper eller tilsvarende lysarmatur med en max. lyspunktshøjde på 3,0 m, placerede i princippet som vist på kortbilag A og B.
- 9.12.8 Belysning på parkeringspladserne skal være Albertslundlamper eller tilsvarende lysarmaturer opsat på gavlene i princippet som vist på kortbilag A.
- 9.12.9 Belysning i stræde 3 skal være skotlamper opsat på huse og skure.
- 9.13 For område V gælder.
- 9.13.1 Hegning mod stræderne 4, 5, 6, 7 og 8 kan foretages med tætte plankeværker i trykimprægneret stolpekonstruktion og med min. 12 cm brede lodrette trykimprægnerede brædder, min. 1,50 m og max. 1,80 m høje, og skal i øvrigt tilpasses bebyggelsens udformning jvf. § 8.6.1.
- 9.13.2 På de med 1 mærkede grunde skal det i § 9.13.3 nævnte levende hegn dog føres rundt i hjørnet til husgavl.
- 9.13.3 Hegning i alle øvrige skel skal udføres som levende hegn af stedsegrøn liguster, ikke over 1,80 m høje og i en højde af mindst 1,50 m efter tilvækst.
- 9.13.4 For hver grund må der udføres én max. 1,5 m bred åbning i hegnet. Åbninger skal forsynes med låge.

- 9.13.5 Endvidere må der for hver grund i det i § 9.13.1 nævnte plankeværk udføres en skydelem 1,00 m over terræn på max. 2,50 meters bredde.
- 9.13.6 Der må ikke etableres åbninger i hegnene mod område VIII.
- 9.13.7 Terrænspring mellem grunde indbyrdes skal optages på den højstliggende grund og i en afstand af min. 30 cm fra skel.
- Terrænspring mellem grunde, pladser og vejarealer, samt mellem grunde og friarealer skal enten optages i støttemure placeret 50 cm bag skel eller anlægges som jordskrånter (max. 1:2) begyndende 30 cm fra skel.
- 9.13.8 Terrænspring langs vej 2 skal anlægges som jordskrænt med max. hældning 1:1½.
Hegnet plantes så det følger jordskræntens overkant.
- 9.13.9 Langs vej 5 plantes de på kortbilaget viste træer som højstammede rødtjørn, langs vej 6 som højstammede hvidtjørn.
- 9.13.10 I stræderne kan der på hver af de viste pladse-dannelser plantes et enkelt let træ f.eks. valnød eller andet frugttræ.
- 9.13.11 Belysning langs vej 5 og 6 skal være Albertslundlamper eller tilsvarende lysarmaturer, med en max. lyspunktshøjde på 3,00 m, samt ved parkeringspladserne (også øst for vej 2) Pullertlamper.
Lamperne placeres som vist på kortbilag og vejprofiler.
- 9.13.12 Belysning i stræder og på pladserne skal være skotlamper (Albertslund) opsat på hegn og huse.
- 9.14 For område VI gælder:
- 9.14.1 Hegning i skel må kun udføres som levende hegn af

bøg, naur, tjørn og liguster, ikke over 1,80 m høje. Mod veje, stier og stræder skal hegnene have en højde af mindst 1,50 m efter tilvækst. Ved tilbagerykninger indenfor byggezone som nævnt i § 7.7.3 må der ikke hegnes mellem hus og adgangssti.

- 9.14.2 Hegnet må kun afbrydes af én højst 1,50 m bred åbning forsynet med låge. Mod Egedalsvej må der til den enkelte parcel ikke etableres åbninger i hegn.
- 9.14.3 Terrænspring mellem grunde indbyrdes skal optages på den højestliggende grund og i en afstand af min. 30 cm fra skel.
- 9.14.4 Terrænspring mellem grunde og stier må optages i jordskrænter med max. hældning 1:1½, begyndende 30 cm bag skel.
Eventuelle andre anlæg til optagelse skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.
- 9.14.5 Mod hovedsti Egedalsvej skal terrænspring dog optages af jordskrænt med max. hældning 1:2. Det i § 9.1 nævnte levende hegn plantes langs skræntens overkant.
- 9.14.6 Den viste beplantning i den nordlige ende af stræde 2 skal være højstammede robinea.
- 9.14.7 Belysning i stræde 2 skal være Albertslundlamper på armatur, eller tilsvarende lysarmaturer, opsat på gavlmurene, i princippet som vist på kortbilag A og B.
- 9.14.8 Belysning på stierne skal være skotlamper opsat på huse og skure.
- 9.15 For område VII gælder.
- 9.15.1 Ud mod hovedsti 1 skal hegnes med mure i samme materiale og overfladebehandling som husenes facader, eller anden godkendt konstruktion

9.15.2 Hegnenes højde skal være mindst 1,50 m, og for hver grund må kun etableres én max. 1,5 m bred åbning, som skal forsynes med låge.

I øvrige skel må hegn kun udføres som levende hegn af bøg, naur, tjørn og liguster, hvis højde ikke må overstige 1,80 m.

9.15.3 Såfremt der er behov for anlæg til optagelse af terrænforskelle, skal disse i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

9.15.4 Belysning på P-pladser skal være Pullertlamper, placerede i princippet som vist på kortbilaget A.

9.16 For område VIII gælder.

9.16.1 Område VIII skal udlægges som fælles opholdsarealer for område III, IV, V, VI og VII og indeholde kvarterlegeplads på det på kortbilaget markerede areal.

9.16.2 Indretning af kvarterlegepladsen med befæstelser, inventar og eventuel supplerende beplantning skal forelægges byrådet til godkendelse.

9.16.3 De på kortbilaget viste træækker plantes som højstammede ask.

9.16.4 De på kortbilaget viste smågrupper af træer skal være vintereg.

9.16.5 Omkring det midlertidige gastankanlæg plantes vilde roser.

9.16.6 Der må ikke etableres belysning i området, idet der dog efter nærmere godkendelse af byrådet kan etableres belysning ved gastankanlægget.

9.16.7 Udstykkeren skal forestå beplantning og anlæg af om-

råde VIII, som anlægges i takt med færdiggørelsen af de enkelte bebyggelsesafsnit.

- 9.16.8 Vedligeholdelse af arealerne skal ske af de respektive ejere/grundejerforeninger jvf. § 11.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 6 stk. 3 og 4 nævnte fællesanlæg, og den i § 4 stk. 1 nævnte terrænregulering, de i § 5 nævnte vej- og stianlæg, samt belysning og beplantning m.v., i øvrigt er forelagt for og godkendt af Stenløse kommune.

Byrådet har dog mulighed for, hvis særlige forhold taler derfor, og efter konkret ansøgning herom, at dispensere fra denne bestemmelse mod fornøden sikkerhedsstillelse.

§ 11 GRUNDEJERFORENING.

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening indenfor hvert af de tre bebyggelsesafsnit. Såfremt der kun bliver én ejendom indenfor bebyggelsesafsnit 2, påhviler de nedenfor anførte forpligtelser for grundejerforeningen alene den pågældende ejer.

- 11.2 Grænsen mellem områderne for bebyggelsesafsnit 1 og 2 forløber langs vestsiden af vej 1. Grænsen mellem områderne for bebyggelsesafsnit 2 og 3 forløber gennem afsnit VIII langs det vestlige skel for ejendommen. Grænsen mellem de tre grundejerforeningsområder fremgår af kortbilag A.

- 11.3 Der er medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet til den respektive grundejerforening.

- 11.4 Grundejerforeningen skal oprettes når 75% af bebyggelsesafsnittets ejendomme er solgt eller når dette kræves af udstykkeren og/eller kommunen kræver dette.
- 11.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse, samt eventuel fremtidige nyanlæg indenfor foreningens område, herunder veje, stier, P-pladser, grønne områder, gasledning og andel af fælles gasanlægget.
- 11.6. Det påhviler grundejerforeningen indenfor bebyggelsesafsnit 2, at bidrage til afsnit 1's forening med halvdel af udgifterne til drift og vedligeholdelse af vej 1
- 11.7. Det påhviler grundejerforeningen for bebyggelsesafsnit 2 at forestå driften og fjernelsen jfr. § 6.4.10 af den del af gastankanlægget, der ikke umiddelbart er fordelt på de enkelte grundejerforeninger.
- Udgifterne hertil fordeles ligeligt mellem de deltagende grundejerforeninger. Om fornødent kan grundejerforeningerne udpege hver to medlemmer til et fællesgasudvalg, der forestår driften m.v. af dette fælles gasanlæg i stedet for grundejerforeningen i bebyggelsesafsnit 2.
- 11.8 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Stenløse kommune.

§ 12 DISPENSATIONER:

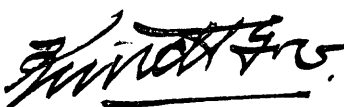
Efter byrådets skøn og afgørelse kan der indrømmes mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan, såfremt karakteren af det område som lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres. Væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

§ 13 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

- 13.1 Den under den 28. oktober 1977 af Miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 3 for Veksø ophæves.

Således vedtaget af Stenløse byråd

Stenløse, den 18. august 1982



Knud Bro
borgmester



C.P. Naunte
kommuneingeniør

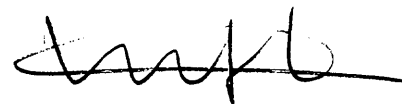
INDFØRT I DAGBOGEN

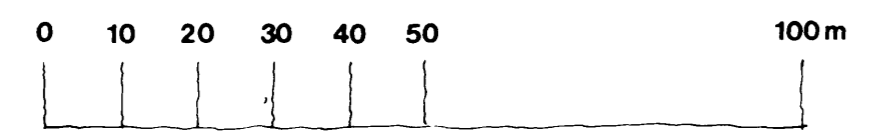
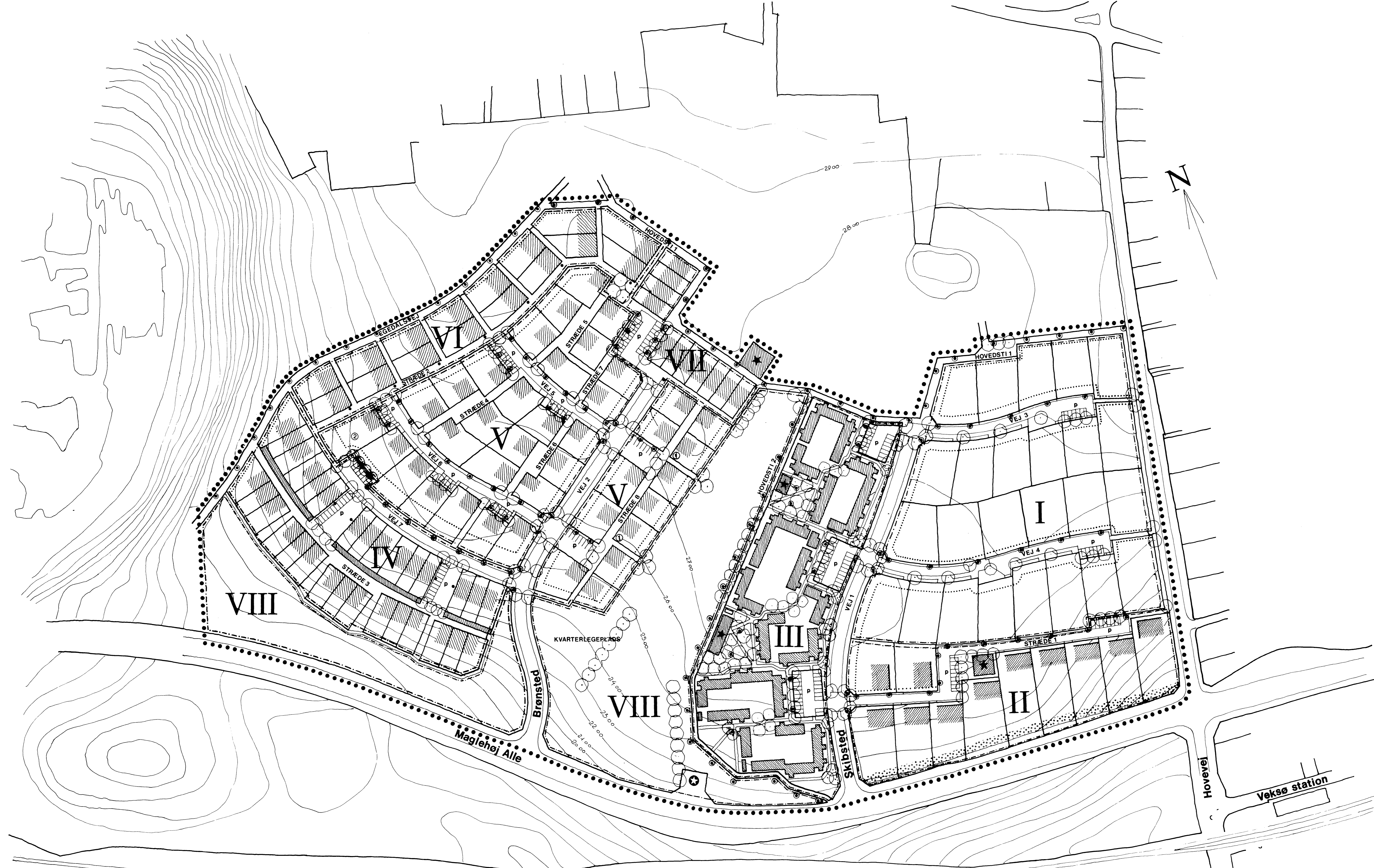
10. SEP 82 * 020794

RETTEN I FREDERIKSSUND
LYST. alene frv. ang. de i
lokalplanen nævnte matr. nr.



BENTE ANDERSEN
oass.
i h. t. bemyndigelse





STENLØSE KOMMUNE

LOKALPLAN NR 5.2.04 VEKSØ BY
KORTBILAG A MÅL 1:2000

- Lokalplanens afgrænsning
- - - - - Delområders afgrænsning
- ▬ Byggeni
- P Parkering
- ★ Fælleshus
- ▨ Byggezone
- ⊕ Midlertidigt gastankenlæg
- Belysning
- Stejskærmende beplantning

