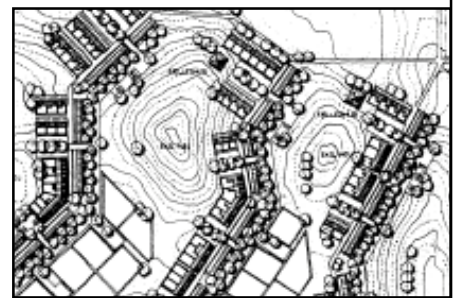
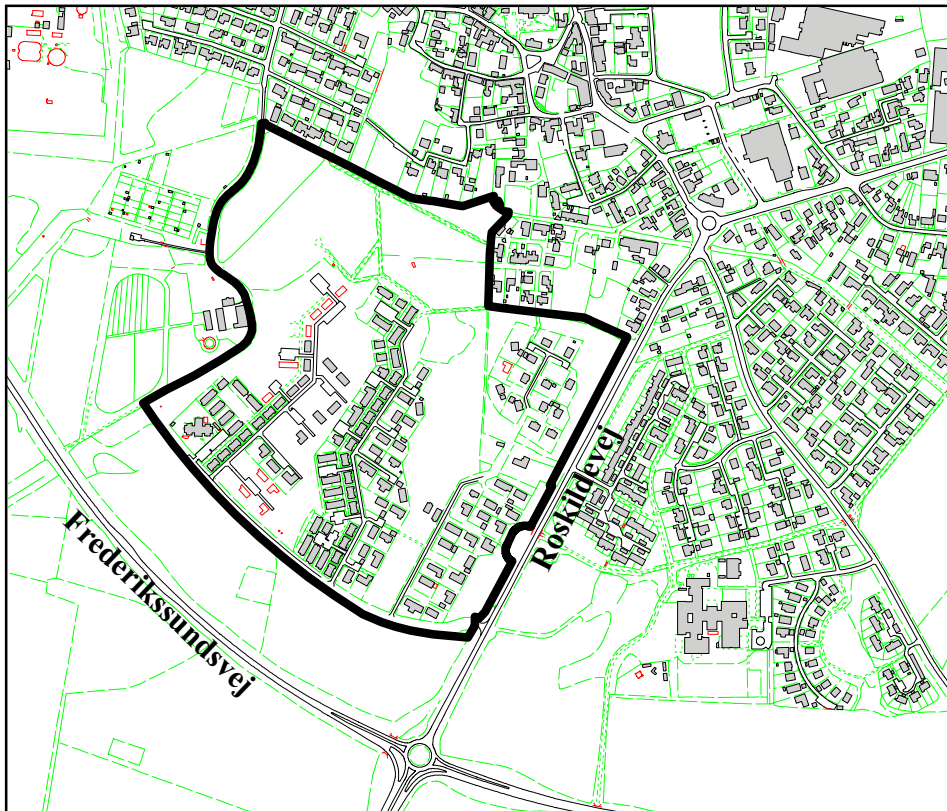


Slangerup Kommune

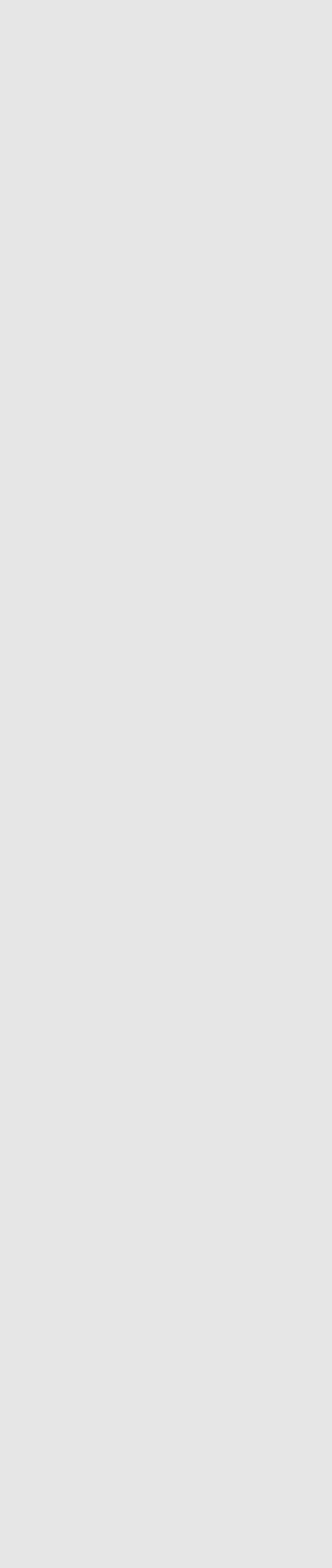


Hauge Møllegård- området

Lokalplan nr.

September 2004

63



Slangerup Kommune
Teknisk Forvaltning
Kongensgade 18
3550 Slangerup
tlf. 4733 8300

Lokalplanen kan også ses på
Slangerup Kommunes
hjemmeside:
www.slangerup.dk

Indholdsfortegnelse

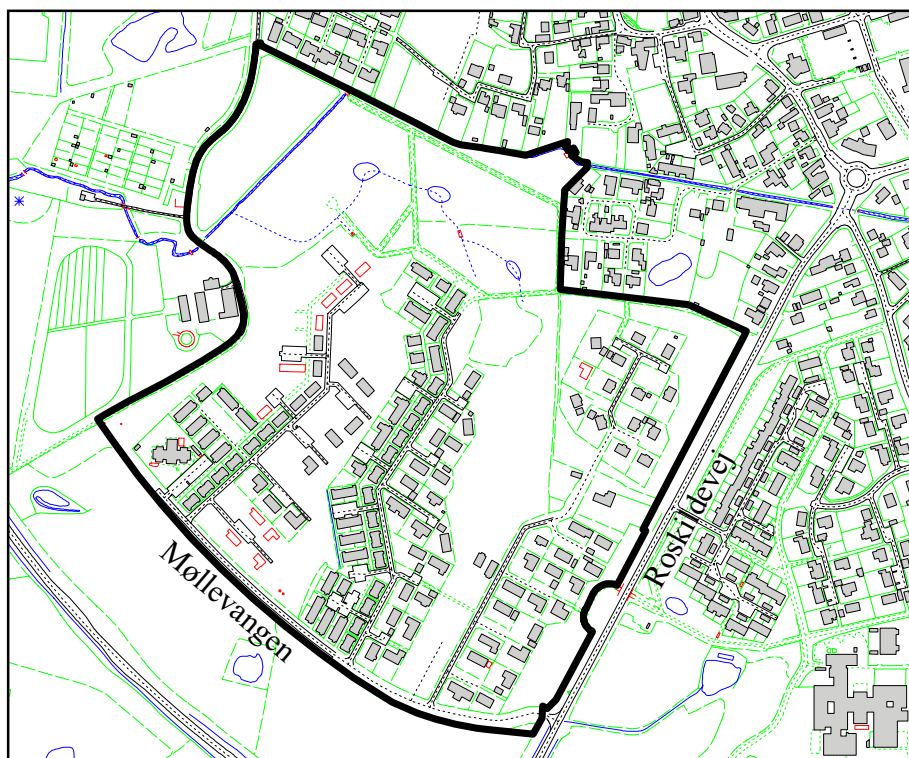
Redegørelse	4
Område og beliggenhed	4
Baggrund og formål	4
Bebyggelsesplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
<i>Lokalplan 47</i>	6
<i>Spildevandsplanlægningen</i>	6
<i>Varmeplanlægningen</i>	6
<i>Vand- og elforsyningen</i>	6
<i>Miljøforhold</i>	6
<i>Servitutter</i>	7
Bestemmelser	10
§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	12
§ 6 Tekniske anlæg	13
§ 7 Bebyggelsens omfang, placering, udformning m.v.	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 9 Ubebyggede arealer	15
§ 10 Grundejerforening / beboerforening	17
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	17
§ 12 Ophævelse af ældre lokalplan m.v.	18
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	18
§ 14 Vedtagelsespåtegning	18
Tekstbilag 1	19
Tekstbilag 1	19
Kortbilag 1 - 4	23
Kortbilag:	
Kortbilag 1 - Afgrænsning og matrikler	
Kortbilag 2 - Anvendelse	
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	
Kortbilag 4 - principskitse for vej- og stuedformning	

*Redaktionelle bemærkninger:
Lokalplanen er udarbejdet for
Slangørup Kommune af
Dybbro & Hastrup ApS,
Byplanlæggere og arkitekter.
december 2003*

SLANGERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 63

for Hauge Møllegård-området



Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Slangstrup by, vest for Roskildevej.

Redegørelse

Område og beliggenhed

Lokalplanen omfatter et stort set udbygget boligområde i det sydlige Slangstrup. Området, er beliggende umiddelbart nord for Frederikssundsvej og vest Roskildevej.

Baggrund og formål

Den oprindelige lokalplan 47 der gjaldt for området, har vist sig utilstrækkelig til at styre bebyggelsen i området. Der er endvidere lavet en dispensationspraksis om blandt andet omfang af udhuse og hegning. Derfor er lokalplan 47 erstattet af denne nye lokalplan.

Bebyggelsesplanen

Hovedideen i den oprindelige bebyggelsesplan var, at samle bebyggelsen i langstrakte forløb, som skyder sig ind mellem de morænebakker der karakteriserer det smukt kuperede terræn. Herved friholdes mange bakketoppe for bebyggelse og billedet af Slangstrup by og kirke, med grønne bakker i forgrunden, blev i ret stort omfang bevaret. På dette grundlag er bebyggelsen blevet næsten færdig udbygget.

Redegørelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i 7 boligområder, samt et fælles friareal og et område til offentlige formål (institutioner).

Hele boligområdet vejbetjenes fra Roskildevej, område VIII vejbetjenes fra Haugemøllevej.

Fra et nyt tilslutningspunkt mod syd er anlagt en fordelingsvej parallelt med Frederikssundsvej, og herfra udgår 3 stamveje som trafikbetjener såvel de åben/lave som de tæt/lave kvarterer. Stamvejene er hovedsageligt placeret i lavningerne, og deres knækkede forløb, som udgør bebyggelsens rygrad forstærkes ved placering af 2 etages 'ryghuse' langs vejen. Langs 'ryghusene' løber boligstræder som mod nord og syd forbindes til det overordnede stinet.

Såvel de åben/lave som de tæt/lave områder er opdelt i boliggrupper, hver med deres egen vejtilslutning. De dele af tæt/lav områderne, som ikke udstykkes udlægges som fælles friareal og skal henligge i åben forbindelse med de øvrige friarealer.

Lokalplanens bestemmelser sigter mod at fastholde disse hovedtræk dels gennem præcisering af byggezoner og byggelinier dels gennem fastlæggelse af bebyggelsesprocenter, etagehøjder og materialevalg. For de tæt-lave boliger i områderne III, V og VII indsættes bestemmelser om maksimale etagearealer, svarende til de arealer som boligerne er opført med. Hensigten med disse bestemmelser er at fastholde den karakter og tæthed som området er opført med.

Mellem den nye bebyggelse og den eksisterende by bevares et stort samlet friareal omkring Græse Å. Her er anlagt et teknisk anlæg med regnvandsbassiner, som en del af kommuneplanens grønne kile Sirkelseng/Hauge Møllegård. Slangerup Kommune er ansvarlig for drift og vedligehold af dette tekniske anlæg.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 1997 - 2008 udlagt som eksisterende boligområde (rammeområde S.B.17).

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende lokale institutioner og kollektive anlæg (børneinstitutioner, varme-central mv.) samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning



Boligstræde fra de tæt-lave kvarterer. Til venstre ses de lave 1 etages boliger og til højre ses de 2 etages 'ryghuse', der har have og indgangsside mod strædet.

Regnvandsbassin i det grønne område nord for bebyggelsen, mellem boligerne og Græse Å



eller andre nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i områderne uden gener for omgivelserne - endvidere at der kan indrettes bofællesskaber for ældre i eksisterende familieboliger, der skønnes velegnede til formålet,

- b at bebyggelsesprocenten for hvert område under ét ikke overstiger 25,
- c at bebyggelsen ikke opføres med mere en 2 etager, og at højden ikke overstiger 8,5 meter,
- d at eksisterende friarealer bevares til rekreative formål, og at mindst 10% af området anvendes til samlede friarealer,
- e at der sikres et støjniveau under 55 dB (A) ved hjælp af volde eller afstandsdæmpning mod omfartsvejen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan 47

Denne lokalplan 63 erstatter Lokalplan 47 som aflyses.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsopland nr. 19. Området er separat kloakeret.

Varmeplanlægningen

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet.

Vand- og elforsyningen

Området ligger i Nybrovejens Vandværks forsyningsområde. Elforsyningen varetages af NESAs.

Miljøforhold

Kommunens miljøpolitik fordrer mere omtanke vedrørende miljøbelastende forhold, derfor er det blandt andet kommunens politik, at vedligeholdelsen af grønne arealer, herunder private haver, samt befæstede arealer sker uden anvendelse af pesticider. Tagvand bør nedsives indenfor planområdet.

Redegørelse

Servitutter

Der er d. 27.05.2003 tinglyst en række servitutter indenfor lokalplanområdet.

Herunder ønskes følgende servitutter bevaret:

- 04.03.1952 Dokument om forsynings/afløbsledning m.v.
Dokumentet omhandler rørlægning af en grøft i skellet mellem Slangerup og Jørlunde Sogne. Dokumentet vedrører matr.nr. 10ks
- 19.03.1981 Dokument om forsynings/afløbsledning m.v.
Dokumentet omhandler kabel langs Roskildevej.
Vedrører matr.nr. 10 ks, hvis det ikke ligger i udskilt sti.
- 01.05.1981 Dokument om forsynings/afløbsledning m.v.
Dokumentet omhandler kabel langs Roskildevej.
Vedrører matr.nr. 10 kr, hvis det ikke ligger i udskilt sti.
- 06.10.1982 Dokument om forsynings/afløbsledning m.v.
Dokumentet omhandler kabel langs Roskildevej,
vedrører matr.nr. 10ks
- 24.02.1987 Dokument om naturgas/anlæg m.v.
Dokumentet omhandler naturgasledning over
matr.nre. 10kr og 10ks
- 26.08.1988 Dokument om forsynings/afløbsledning m.v.
Dokumentet omhandler kabel langs områdets nordskel
- 02.06.1998 Dokument om kabelanlæg m.v.
Dokument omhandler kabel langs Hauge Møllevej.
- 21.09.1999 Dokument angående pligt til medlemskab af beboer- og grundejerforening. Dokumentet omhandler pligt til medlemskab for stamejendom og udstykkede parceller. Lyst pantstiftende.

- 16.12.2002 Dokument angående sikring og drift af vandforsyningsledning.
Dokumentet omhandler vandledning langs skellet mellem matr.nr. 10a og 13az
- 13.02.2002 Dokument om tagvand m.v.
Dokumentet omhandler afledning af tagvand til faskine
- 25.03.2003 Dokumentet omhandler regnvandsledning vedrørende matr.nre. 10a, 10gf, 10gi og 10gk

Yderligere gælder der pr. 27.05.2003 6 servitutter som kommunen vil søge om at få aflyst.

Det drejer sig om følgende servitutter:

- 26.11.1930 Dokument om byggelinier m.v.
Dokumentet omhandler byggelinie langs Roskildevej og vedrører matr.nr. 10kr, 10ks og 13cz.
- 16.01.1937 Dokument om ekspropriation.
Dokumentet omhandler ekspropriation til den nu nedlagte 'Midtbane'.
- 12.05.1956 Dokument om vandindvinding.
Dokumentet omhandler foranstaltninger i forbindelse med sænkning af grundvandet.
- 28.03.1958 Landvæsenskommissionskendelse.
Dokumentet omhandler skader i forbindelse med grundvandssænkning.
- 14.12.1971 Deklaration i henhold til lov af 29.03.1957, § 35.
Dokumentet omhandler adgangsbegrænsning mod 'Roskildevej'.
- 29.01.1954 Forpagtningskontrakt
Alene tinglyst på 10i.

Slangerup Kommune
Lokalplan nr. 63
for Hauge Møllegård-området

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- Det er formålet med lokalplanen at udlægge området til boligbebyggelse med varierede boligtyper samt at fastlægge vej- og stisystemet såvel internt som tilslutningsmuligheder til det omgivende vej- og stisystem.
- Det er intentionen at bebyggelsen skal fremstå som afgrænsede boligenklaver markant placeret i landskabet og med god kontakt mellem de enkelte boliger og de grønne omgivelser.
- Der skal kunne etableres børneinstitutioner i området.

§ 2 Område- og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 10a, 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10ce, 10cf, 10cg, 10ch, 10ci, 10ck, 10cl, 10cm, 10cn, 10co, 10cp, 10cq, 10cr, 10cs, 10ct, 10cu, 10cv, 10cx, 10cy, 10cz, 10cæ, 10cø, 10da, 10db, 10dc, 10dd, 10de, 10df, 10dg, 10dh, 10di, 10dk, 10dl, 10dm, 10dn, 10do, 10dp, 10dq, 10dr, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø, 10ea, 10eb, 10ec, 10ed, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10ek, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10ep, 10eq, 10er, 10es, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fm, 10fn, 10fo, 10fp, 10fq, 10fr, 10fs, 10ft, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fæ, 10fø, 10ga, 10gb, 10gc, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg, 10gh, 10gi, 10gk, 10gl, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gq, 10gr, 10gs, 10gt, 10gu, 10gv, 10gx, 10gy, 10gz, 10gæ, 10gø, 10ha, 10hb, 10hc, 10hd, 10he, 10hf, 10hg, 10hh, 10hi, 10hk, 10hl, 10hm, 10hn, 10ho, 10hp, 10hq, 10hr, 10hs, 10ht, 10hu, 10hv, 10hx, 10hy, 10hz, 10hæ, 10hø, 10ia, 10ib, 10id, 10ie, 10if, 10ig, 10ih, 10ii, 10ik, 10il, 10im, 10in, 10io, 10ip, 10iq, 10ir, 10is, 10it, 10iu, 10iv, 10ix, 10iy, 10iz, 10iæ, 10iø, 10k, 10ka, 10kb, 10kc, 10kd,

Bestemmelser

10ke, 10kf, 10kg, 10kh, 10ki, 10kk, 10kl, 10km, 10kn, 10ko, 10kp, 10kr, 10kq, 10ks, 10kt, 10ku, 10kv, 10kx, 10ky, 10kz, 10kæ, 10kø, 10 l, 10 la, 10 lb, 10 lc, 10 ld, 10 le, 10 lf, 10 lg, 10 lh, 10 li, 10 lk, 10 ll, 10 lm, 10 ln, 10 lo, 10 lp, 10 lq, 10 lr, 10 ls, 10 lt, 10 lu, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 13ch, 13ci, 13ck, 13cl, 13cm, 13cn, 13co, 13cp, 13cq, 13cr, 13cs, 13ct, 13cu, 13cv, 13cx, 13cy, 13cz, 13f, del af 106 alle Slangerup by, Slangerup og del af matr.nr. 3b Jørlunde by, Slangerup samt alle parceller der efter den 1.11. 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 2 i områderne **I - IX**.

2.3 Området er i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1** For områderne **I - VII** incl. gælder:
Områderne må kun anvendes til boligformål.
Bebyggelsen skal bestå dels af parcelhuse dels af tæt, lavt boligbyggeri som vist på vedhæftede kortbilag 2.
- 3.2** Indenfor områderne kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, der knytter sig naturligt til boligområder såsom beboerlokaler, fælles vaskeri, fælles affaldsgårde, kontor for ejendomsfunktionær, børneinstitution o.lign, samt indhegninger til dagrenovation.
- 3.3** For område **VIII** gælder:
Området udlægges til offentlige institutioner som integreret børneinstitution, fritidshjem o.lign.
- 3.4** For område **IX** gælder:
Området udlægges til fælles friareal for hele bebyggelsen.
I området må, efter byrådets nærmere godkendelse, anlægges stier, legepladser, boldbaner, og affaldsgårde. Området må i øvrigt ikke bebygges.

NOTE

Selv om anvendelsen fastlægges til boligformål, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (f. eks. 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.

NOTE

Vedr. § 3.4: En affaldsgård er et mindre indhegnet område til brug for bebyggelsens fælles håndtering af diverse typer ikke farligt affald, dog undtaget dagrenovation.

NOTE

Vedr. § 3.4: Slangerup Kommune står for drift og vedligehold af det tekniske anlæg i område IX. Der er tinglyst en deklaration der sikrer kommunen adgang og råderet over dette anlæg.

§ 4 Udstykning

- 4.1** Områderne **I, II, IV og VI** må kun udstykkes i enkeltparceller i princippet som vist på kortbilag 1. Delområdernes afgrænsning kan ses på kortbilag 2.
- 4.2** Områderne **III, V og VII** må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag 1. Parcellerne må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 160 m² excl. andel af fællesarealer. Delområdernes afgrænsning kan ses på kortbilag 2.
- 4.3** Område **VIII og IX** må ikke yderligere udstykkes.

§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Der udlægges areal til veje, parkeringspladser, boligstræder og stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på vedhæftede kortbilag 2. Stinettet skal senere kunne udbygges i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.2** Veje, boligstræder og stier skal udlægges i bredder og med tværprofiler som vist på kortbilag 4.
- 5.3** Stamvejene b-e, b-f, c-g og d-h skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 5.4** Parkering:
- a) Der skal udlægges areal svarende til 2 bilpladser indenfor hver parcel i områderne **I, II, IV og VI**.
 - b) Der skal udlægges areal svarende til 1½ bilplads pr. bolig, indenfor områderne **III, V og VII**.
- 5.5** For område III, V og VII gælder at etablering af yderligere parkeringspladser på de fælles friarealer kan ske efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 5.6** Ydre anlæg, vej- og stianlæg, parkeringspladser og tilsvarende skal i videst muligt omfang udføres i overensstemmelse med DS-publikationen „Udearealer for alle - Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden“.

NOTE

Ad 5.3. Bebyggelsesplanen er udført så de hastighedsdæmpende foranstaltninger er etableret i form af knæk i vejforløbet på stamvejene.

Bestemmelser

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1** El-ledninger, herunder vej- og stibelysning, må kun udføres som jordkabler.
- 6.2** Der skal etableres tilslutning til fællesantenneanlæg, med mindre der opnås anden form for fællesantenneanlæg evt. hybridnet. Yderligere antenner må kun opsættes med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.3** Bebyggelsen skal tilsluttes naturgas med individuel forsyning.

§ 7 Bebyggelsens omfang, placering, udformning m.v.

- 7.1** Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 3 m fra skel mod Møllevangen.
- 7.2** For områderne **I, II, IV og VI** gælder:
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 20. Det skal dog være tilladt at opføre min. 150 m² etageareal på hver grund.
 - at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 1 etage, for område **II** dog 1 etage med udnyttelig tagetage.
 - at intet punkt af en bygning må gives en højde der overstiger 5,50 m målt efter reglerne i bygningsreglementet, for område **II** dog 8,50 m.
 - at tage skal udformes som sadeltage eller valmtage med en hældning på 20-30°, for område **II** dog 38-50°.
- 7.3** For områderne **III, V og VII** gælder følgende fællesbestemmelser:
- at bebyggelsen som vist på kortbilag 2 og 3 skal bestå, dels af 'ryghuse' (grå markering) som følger stamvejene, dels af tæt lavt byggeri (skrå skravering) som kan opføres parallelt med, eller vinkelret på 'ryghusene'.
 - at byggelovens bestemmelser om forholdet mellem bebyggelsens højde og dens afstand til vej, naboskel og sti kan fraviges.
 - at adgang til alle boliger i 'ryghusene' skal ske fra de på kortbilag 2, 3 og 4 viste stier. Tæt-lav boliger der ligger mod stien og parallelt med 'ryghuset' skal ligeledes have hovedadgang fra stien.

NOTE

Slangerup Kommune står for drift og vedligehold af det tekniske anlæg i område IX. Der er tinglyst en deklaration der sikrer kommunen adgang og råderet over dette anlæg.

NOTE

Ved byggemodning af området er der etableret fællesantenneanlæg. Den enkelte bolig skal selv sørge for individuel tilslutning til anlægget.

NOTE

I henhold til kommunens varmesforsyningsplan er det muligt, i områder der er udlagt til naturgasforsyning, at etablere anlæg til forsyning med vedvarende energi, når en overvejende del af varmesforsyningen dækkes af denne energikilde.

NOTE

*Vedrørende beregning af bebyggelsesprocent:
Jf. bygningsreglementet gælder at, for garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure og lignende mindre bygninger medregnes kun med den del af arealet, som overstiger 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse.*

- at stien, som vist skal forløbe ubrudt, i samme bredde i hvert område og skal tilsluttes det øvrige stinet i begge ender.
- at der, udover den efter 7.4, pkt. 2 og 7.5 tilladte bebyggelse, uanset bestemmelserne herom i Bygningsreglementet, højst kan opføres ét udhus og lignende på højst 10 m² pr. bolig. Der må ikke opføres udestuer eller overdækkede terrasser. Herudover gælder dog, at der på hver ejendom kan opføres 1 legehuse og 1 drivhus med en maksimal højde på 2 m og maksimal samlet bygningsareal på ialt 8 m², for begge bygninger.
- at der for børneinstitutionen i område VII gælder at småbygninger som legehuse alene er reguleret af de almindelige bestemmelser herom i bygningsreglementet.
- at der indenfor de på kortbilag 2 med F mærkede byggefeltet må opføres fællesanlæg som beboerhus, vaskeri mv. når:
 - bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage.
 - den maksimale bygningshøjde ikke overstiger 5,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.
 - tage udformes med en hældning på 20-30°.

7.4 For 'ryghusene' i område **III, V og VII** gælder endvidere:

- at den enkelte ejendoms maksimale etageareal fastsættes som angivet i tekstbilag 1.
- at bebyggelsen skal opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 2 etager.
- at intet punkt af en bygning må gives en højde der overstiger 7,5 m målt fra terræn eller niveauplan.
- at tage skal udføres som sadeltage (heltag) med en hældning på 25°.

7.5 For tæt-lav bebyggelsen i område **III, V og VII** gælder endvidere:

- at den enkelte ejendoms maksimale etageareal fastsættes som angivet i tekstbilag 1.
- at for børneinstitutionen i område VII fastsættes bebyggelsesprocenten til 25%. Ved beregning kan der ikke medregnes andele i fællesarealer.
- at for bebyggelsen for de 2 fælleshuse der er angivet i område III og VII fastsættes det maksimale etageareal for hvert fælleshuse til 110 m².
- at bebyggelsen skal opføres inden for den på kortbilag 2 viste byggezone.

Bestemmelser

- at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 1 etage.
- at intet punkt af en bygning må gives en højde der overstiger 5,5 m målt fra terræn eller niveauplan.
- at tage skal udføres som sadeltage (heltag) med hældning på 20-30°.
- at der i skel mod strædet skal opføres enten facade, gavl eller hegn.

7.6 For område VIII gælder:

- at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstige 20.
- at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 2 etager.
- at taghældningen skal være 20-30°.
- at intet punkt af en bygning må gives en højde der overstiger 8,5 m målt fra terræn eller niveauplan.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 For alle områderne gælder at tagmaterialet skal være røde vingetegl. For område I, II, IV og VI gælder at tage på udestuer og overdækkede terrasser kan dækkes med gennemskinnelige plader.

For alle områder gælder det, at tagmaterialet på legehuse og drivhuse ikke reguleres.

8.2 I område III, V og VII gælder endvidere:

- at facader skal opføres overvejende af rødflammede, gule sten enten som blank mur med skræbefuge, eller berappede/sække-skurede med bakkemørtel. Lettere facadepartier kan udføres i træ eller beklædningsplader af eternit, stål, aluminium m.v.
- udhuse kan tillige udføres med lodret eller vandret træ-beklædning der skal fremstå som ubehandlet træ, som ubehandlet trykimprægneret træ eller som træ der behandles med transparent dvs. ikke heldækkende træbeskyttelse i brune eller grønne jordfarver

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer må ikke bebygges, men udlægges som fælles friarealer. Jf. dog § 3.4

NOTE

Vedrørende bebyggelse i område VIII: Å-regulativet vedrørende Græse Å fastsætter følgende:

'Ejere og brugere af ejendomme, der grænser op til vandløbet, må i øvrigt tåle udførelse af det fornødne vedligeholdelsesarbejde, herunder transport langs vandløbets bredder. Arbejdsbæltet vil normalt ikke overstige 5 m.

Bygninger, bygværker, faste hegn og beplantninger samt udgravninger og lignende anlæg af blivende art må ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse anbringes nærmere end 5 m fra vandløbets øverste kant.'

NOTE

En legeplads er at betragte som bebyggelse.

- 9.2** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordentligt udseende. Henstilling af campingvogne, teltvogne og lignende, og lystbåde samt parkering af lastbiler på fælles friarealer må ikke finde sted.
- 9.3** Belysning af veje og andre færdselsarealer må ikke uden byrådets godkendelse udføres som andet end parkbelysning med lyspunkthøjde på højst 4,0 m og som lavtsiddende skotlampe-/pullertbelysning.
- 9.4** Langs Roskildevej skal det ved nyetablering af bebyggelse, eventuelt ved afskærmning, sikres, at støjniveauet fra vejtrafikstøj på bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 55dB(A). Jf. § 11.1
- 9.5** Terrænreguleringer må ikke finde sted.
- 9.6** Alle terrænspring mod friarealer skal optages i bygninger eller hegns- og terrassemure, uden anvendelse af plantesten o.lign.
- 9.7** Hegning må kun ske med levende hegn, murværk, eller med plankeværk med lodrette staver. 'Ryghusenes' hegning mod strædet må dog kun ske med plankeværk. Plankeværker skal fremstå som ubehandlet træ, som ubehandlet trykimprægneret træ eller som træ der behandles med transparent dvs. ikke heldækkende træbeskyttelse i brune eller grønne jordfarver. Højden skal være 1,2 m, målt i forhold til Strædet. Hvis der er terrænforskel mellem haven og Strædet kan denne højde på 1,2 m måles i forhold til haven. Højden for hegning af affaldsgårde må max. være 1,5 m. Hegn der er placeret inden for 15 m fra en overkørsel må maksimalt have en højde på 1,2 m målt fra Strædet, for at sikre oversigtsforhold for trafik der krydser Strædet.
- 9.8** Beplantning af de fælles opholdsarealer må etableres, i princippet som vist på kortbilag 3, som åbne græsarealer med enkeltstående eller mindre grupper af løvfældende træer og buske. Plantevalget skal ligge inden for almindeligt forekommende danske arter, der findes på egnen i skov og hegn.
- 9.9** De fælles opholdsarealer indenfor område **III, V og VII** må ikke hegnes men skal henligge offentligt tilgængelige i åben sammenhæng med område **IX**.

NOTE

En affaldsgård er et mindre indhegnet område til brug for bebyggelsens fælles håndtering af diverse typer ikke farligt affald, dog undtaget dagrenovation.

Bestemmelser

- 9.10** I område **IX** må der, bortset fra hegn for dyrehold til landskabspleje og etablering af fælles affaldsgårde, ikke hegnes.
- 9.11** Foranstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at der i område **IX** anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer som kan indpasses i områderne uden væsentlig gene for landskabet.

§ 10 Grundejerforening / beboerforening

- 10.1** For hvert af områderne **I til VII** skal der etableres en (grundejerforening)/Beboerforening med medlemspligt for beboere og grundejere inden for området.
- 10.2** (Grundejerforeningen)/Beboerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder veje og stier, inden for området samt eventuelle fælleshuse og andre fællesanlæg, herunder fælles affaldsgård.
- 10.3** (Grundejerforeningerne)/Beboerforeningerne for områderne skal etablere en fælles samlet grundejerforening for områderne **I til VII** der, efter påkrav fra kommunen, skal forestå drift og vedligeholdelse af delområde **IX** incl. veje og stier.
„Møllestien“, markeret på kortbilag 2 med i-j-k-l er offentlig sti, der vedligeholdes af kommunen.
- 10.4** (Grundejerforeningen)/Beboerforeningen skal oprettes senest, når en tredjedel af bebyggelsen er opført, eller når byrådet forlanger det.
- 10.5** Foreningernes vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 10.6** Byrådet kan bemyndige (grundejerforeningen)/beboerforeningen til at meddele eventuelle dispensationer efter planlovens § 19.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 11.1** Før ny bebyggelse indenfor område **I og II** tages i brug, skal eventuel støjdæmpning jvf. § 9.4 være etableret.

NOTE

Slangerup Kommune står for drift og vedligehold af det tekniske anlæg i område IX. Der tinglyses en deklaration der sikrer kommunen adgang og råderet over dette anlæg.

NOTE

*Vedr. arbejdsdelingen mellem beboerforeningerne og den samlede grundejerforening.
Rent juridisk betegnes foreningerne for de enkelte delområder I til VII, såvel som den samlede forening som grundejerforeninger.*

For at adskille begreberne betegnes foreningerne for de enkelte delområder I til VII her som (grundejerforeninger)/beboerforeninger, mens den samlede forening kun betegnes som grundejerforening.

Hver enkelt husejer vil således være medlem af 2 foreninger. En (grundejer)/beboerforening for de nære fællesarealer i de enkelte delområder, samt tillige være medlem af den store samlede grundejerforening, der skal stå for område IX.

§ 12 Ophævelse af ældre lokalplan m.v.

12.1 Med Slangerup Byråds vedtagelse af lokalplanen, ophæves lokalplan 47 for det område der er omfattet af denne plan, og begæres aflyst af tingbogen i forbindelse med tinglysning af nærværende lokalplan nr. 63.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge planlovens paragraf 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra planen kan kun gennemføres ved 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.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Slangerup Byråd den 29. september 2004.

På byrådets vegne

Bent Lund
borgmester

Bestemmelser

Tekstbilag 1

Fastsættelse af bebyggelsens maksimale etageareal for de tæt-lave boliger i område III, V og VII

Adresse	Bebyggelsens maksimale etageareal i m ²	Adresse	Bebyggelsens maksimale etageareal i m ²
Møllehaven		Møllehaven 49	80
Møllehaven 1A-7C	949	Møllehaven 51	80
Møllehaven 9	127	Møllehaven 53	80
Møllehaven 11	127	Møllehaven 55	80
Møllehaven 13	97	Møllehaven 57	80
Møllehaven 15	97	Møllehaven 59	90
Møllehaven 17	127	Møllehaven 61	90
Møllehaven 19	127	Møllehaven 63	90
Møllehaven 21	127	Møllehaven 65	90
Møllehaven 23	127	Møllehaven 67	90
Møllehaven 25	97	Møllehaven 69	90
Møllehaven 27	97	Møllehaven 71	90
Møllehaven 29	127	Møllehaven 73	90
Møllehaven 31	127	Møllehaven 75	90
Møllehaven 33	90	Møllehaven 77	90
Møllehaven 35	90	Møllehaven 79	82
Møllehaven 37	80	Møllehaven 81	80
Møllehaven 39	80	Møllehaven 83	80
Møllehaven 41	90	Møllehaven 85	90
Møllehaven 43	90	Møllehaven 87	90
Møllehaven 45	90	Møllehaven 89	127
Møllehaven 47	90	Møllehaven 91	127

NOTE

Vedrørende beregning af „etageareal“ se bygningsreglementets bestemmelser om „beregning af etageareal.“

Adresse	Bebyggelsens maksimale etageareal i m ²	Adresse	Bebyggelsens maksimale etageareal i m ²
Møllehaven 93	97	Mølleengen 43	99
Møllehaven 95	97	Mølleengen 45	124
Møllehaven 97	131	Mølleengen 47	99
Møllehaven 99	131	Mølleengen 49	124
Møllehaven 101	127	Mølleengen 51	128
Møllehaven 103	127	Mølleengen 53	128
		Mølleengen 55	112
		Mølleengen 57	112
		Mølleengen 59	124
Mølleengen		Mølleengen 61	98
Mølleengen 1	128	Mølleengen 63	128
Mølleengen 3	128	Mølleengen 65	128
Mølleengen 5	128	Mølleengen 67	128
Mølleengen 7	128	Mølleengen 69	128
Mølleengen 9	112	Mølleengen 71	126
Mølleengen 11	112	Mølleengen 73	124
Mølleengen 13	124	Mølleengen 75	126
Mølleengen 15	94	Mølleengen 77	128
Mølleengen 17	112	Mølleengen 79	128
Mølleengen 19	124	Mølleengen 81	128
Mølleengen 21	94	Mølleengen 83	128
Mølleengen 23	94	Mølleengen 85	128
Mølleengen 25	124	Mølleengen 87	128
Mølleengen 27	128	Mølleengen 89	128
Mølleengen 29	128	Mølleengen 91	128
Mølleengen 31	128	Mølleengen 93	124
Mølleengen 33	128	Mølleengen 95	126
Mølleengen 35	128	Mølleengen 97	126
Mølleengen 37	128	Mølleengen 99	128
Mølleengen 39	128	Mølleengen 101	128
Mølleengen 41	128		

Bestemmelser

Adresse	Bebyggelsens maksimale etageareal i m ²	Adresse	Bebyggelsens maksimale etageareal i m ²
Mølleengen 103	112	Mølledammen 29	112
Mølleengen 105	112	Mølledammen 31	99
Mølleengen 107	112	Mølledammen 33	113
Mølleengen 109	99	Mølledammen 35	99
Mølleengen 111	113	Mølledammen 37	99
Mølleengen 113	113	Mølledammen 39	99
Mølleengen 115	112	Mølledammen 41	99
Mølleengen 117	112	Mølledammen 43	128
Mølleengen 119	114	Mølledammen 45	128
Mølleengen 121	84	Mølledammen 47	128
Mølleengen 123	84	Mølledammen 49	128
Mølleengen 125	101	Mølledammen 51	128
Mølleengen 127	99	Mølledammen 53	128
Mølleengen 129	99	Mølledammen 55	126
		Mølledammen 57	126
Mølledammen		Mølledammen 59	128
Mølledammen 1	128	Mølledammen 61	128
Mølledammen 3	128	Mølledammen 63	128
Mølledammen 5	128	Mølledammen 65	128
Mølledammen 7	128	Mølledammen 67	128
Mølledammen 9	128	Mølledammen 69	128
Mølledammen 11	128	Mølledammen 71	112
Mølledammen 13	128	Mølledammen 73	124
Mølledammen 15	128	Mølledammen 75	112
Mølledammen 17	84	Mølledammen 77	124
Mølledammen 19	99	Mølledammen 79	112
Mølledammen 21	84	Mølledammen 81	124
Mølledammen 23	99	Mølledammen 83	128
Mølledammen 25	84	Mølledammen 85	128
Mølledammen 27	99	Mølledammen 87	128

Adresse	Bebyggelsens maksimale etageareal i m²	Adresse	Bebyggelsens maksimale etageareal i m²
Mølledammen 89	128		
Mølledammen 91	128		
Mølledammen 93	128		
Mølledammen 95	128		
Mølledammen 97	128		
Mølledammen 99	124		
Mølledammen 101	124		
Mølledammen 103	124		
Mølledammen 105	124		
Mølledammen 107	124		
Mølledammen 109	124		
Mølledammen 111	128		
Mølledammen 113	128		

Kortbilag 1 - Afgrænsning og matrikler

Kortbilag 2 - Anvendelse

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 4 - principskitse for vej- og stiudformning