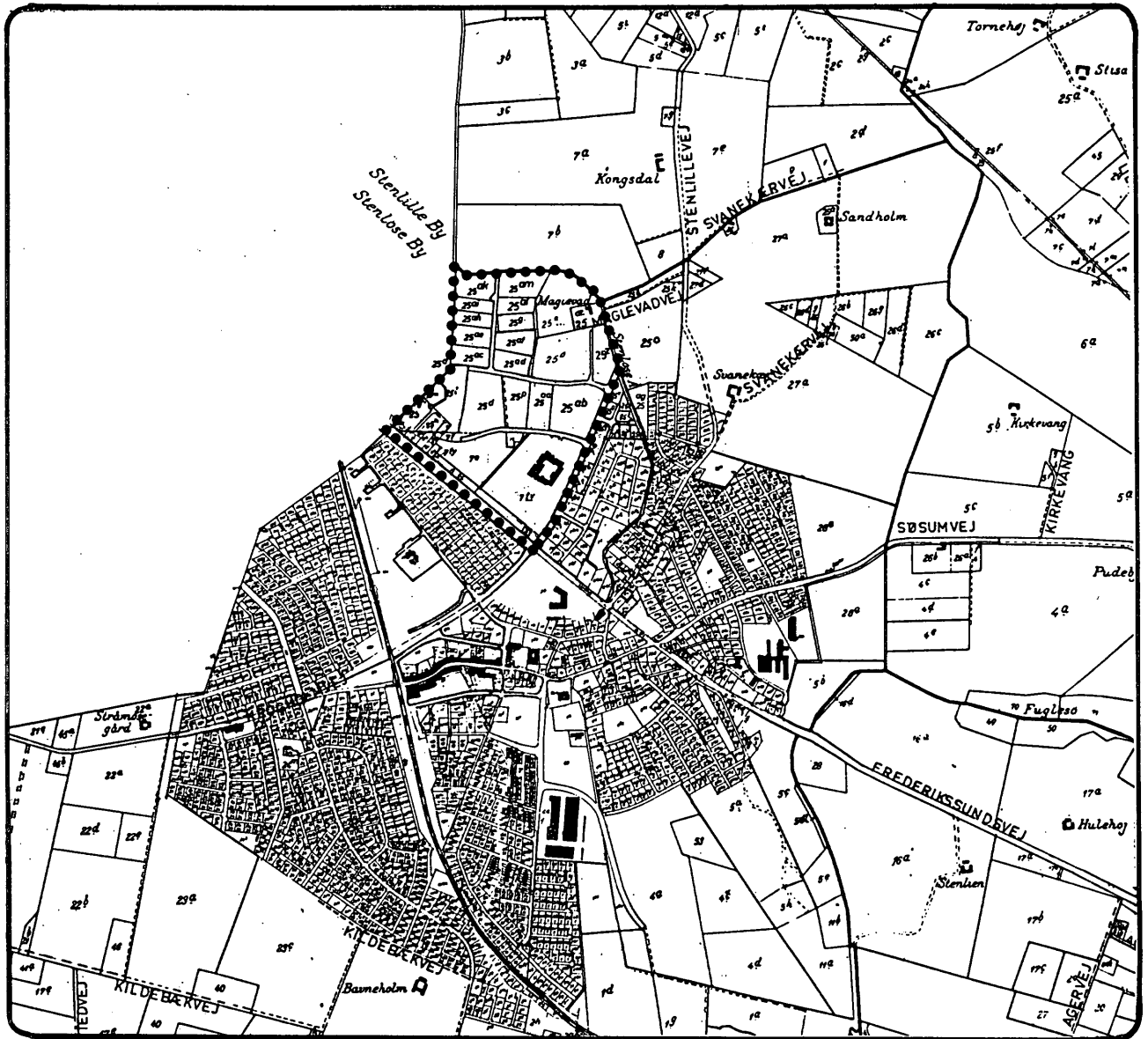


Stenløse kommune



LOKALPLAN NR. 2.1.09

Maglevad erhvervsområde

STENLØSE

VEDTAGET AF STENLØSE BYRÅD DEN 21. OKTOBER 1992

7 emfl. stemløse

STENLØSE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 2.1.09

STENLØSE BY, MAGLEVADOMRÅDET. OMRÅDE TIL ERHVERV, INSTITUTIONS- OG FRITIDSFORMÅL SAMT OFFENTLIGE FORMÅL.

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE:

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

A.	Indledning.....	1
B.	Eksisterende forhold.....	1
C.	Forhold til anden planlægning.....	3
D.	Lokalplanens baggrund og indhold.....	6
E.	Lokalplanens retsvirkninger.....	8
F.	Klageadgang.....	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål.....	9
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus.....	9
§ 3	Områdets anvendelse.....	10
§ 4	Udstykninger.....	11
§ 5	Veje, stier og parkeringsforhold.....	12
§ 6	Tekniske anlæg.....	13
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 9	Ubebyggede arealer.....	16
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse og anlæg samt nedrivning.....	17
§ 11	Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	17
	Ophævelse af ældre lokalplan.....	18
	Vedtægelsespåtegning.....	18

VEDHÆFTEDE BILAG:

- Bilag 1: Områdets afgrænsning
- Bilag 2: Områdets anvendelse
- Bilag 3: Stiprofiler
- Bilag 4: Vejprofiler
- Bilag 5: Retningsgivende beplantningsplan



A. INDLEDNING

Stenløse byråd har den 21. oktober 1992 vedtaget denne lokalplan for et område i den nordvestlige del af Stenløse by, Maglevadområdet.

Lokalplanen erstatter lokalplan 2.1.06 med tillæg nr. 1 og er udarbejdet med det formål at justere og præcisere anvendelsesbestemmelserne for erhvervsarealerne samt at muliggøre en mindre ændring af vej- og stinettet.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Området er beliggende i byzone i den nordvestlige del af Stenløse by og afgrænses mod syd af Frederikssundsvej, mod øst af Dam Agre, mod nord af Stenløse Å og mod vest af kommunegrænsen til Ølstykke kommune.

Syd for området er der et eksisterende parcelhusområde og øst for, er der et eksisterende håndværksområde - Frydensbergområdet - der stort set er udbygget. Mod nord grænser området op til det åbne land, hvilket også er tilfældet mod vest (Ølstykke kommune).

Lokalplanområdet er et delvist udbygget erhvervsområde med enkelte offentlige institutioner og lignende, såsom amtsgymnasium, privatskole, arbejdsskole, spejdergård og materialeplads. Desuden er der i områdets vestlige del - ved Hyrdeleddet - samt ved gymnasium, Knud Bro Alle og Frederikssundsvej enkelte boliger, der er opført inden området blev udlagt til erhvervs- og offentlige formål.

Lokalplanområdet omfatter ca. 33 ha og fremstår som et nyere byudviklingsområde med enkelte ældre bebyggelser og beplantninger.

Ved områdets midte er der et vådområde på ca. 2.500 m², og langs dele af lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning løber Stenløse Å. I forbindelse med eksisterende spejdergård i områdets nordøstlige hjørne er der udlagt et areal som grønt område.

Området vejbetjenes fra Dam Agre dels af Gymnasievej og dels af Dam Holme med videre forbindelse til Knud Bro Alle. Som afslutning på Dam Holme er anlagt en busvendeplads.

Gennem området er der reserveret areal til og delvist anlagt sti i eget tracé med forbindelse til sti langs Frederikssundsvej. Herudover er der anlagt en tværgående dobbeltrettet cykelsti langs Dam Holme.



LOKALPLANOMRÅDET

LUFTFOTO 1991

C. FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

I kommuneplanens hovedstruktur er der i langtidsskitserne for erhvervsudviklingen angivet en mulig udbygning af Maglevadområdet. Udbygningen tænkes først at skulle ske efter 2001 og som et selvstændigt område nord for det eksisterende Maglevadområde.

I forbindelse med den påtænkte udbygning vil Dam Agre blive forlænget til Stenlillevej. Dam Agre/Krogholmvej vil herefter blive den overordnede tværgående fordelingsvej i Stenløse by.

I strukturplanen for Stenløse by er angivet en mulig forlængelse af Dam Holme med forbindelse til de endnu ikke planlagte arealer i Ølstykke kommune - vest for Maglevadområdet.

På kommuneplanens rammekort for Stenløse by er angivet såvel planlagte som eksisterende stier i byområdet. En del af stisystemet berører lokalplanområdet.

I kommuneplanens rammedel for Stenløse by, er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for områderne 2D2, 2D3 og 2E2.

Følgende rammebestemmelser er gældende for området:

2D2-området - Amtsgymnasie:

Anvendelse: Uddannelsesinstitutioner, offentlige formål og lignende.

Bebyggelsesprocent: Maksimalt 40% for hver enkelt ejendom.

Etageantal: Højst 1½.

Bygningshøjde: Maksimalt 9,5 meter.

2D3-området - eksisterende spejdergård:

Anvendelse: Offentlige formål, fritidsformål (ungdoms-klubber, foreninger m.v. samt grønt område).

2E2-området - Maglevad erhvervsområde:

Anvendelse: Erhvervsformål, dog ikke virksomheder, der kræver særlig beliggenhed på grund af forurening eller lignende, samt offentlige formål og lignende. Der kan på hver ejendom tillades indrettet en bolig for person med tilknytning til virksomheden.

Bebyggelsesprocent: Maksimalt 40% for hver ejendom.

Grundstørrelser: Parceller til erhvervsformål må ikke udstykkedes mindre end 5.000 m².

Bygningshøjde: Maksimalt 8,5 meter.

Kloakering

Kloakering skal ske i henhold til Stenløse kommunes gældende spildevandsplan. Spildevand skal afledes til Stenløse Centralrenseanlæg, hvor den fornødne kapacitet er til stede.

Regnvand skal afledes til Stenløse Å. Ved udendørs anlæg med fast belægning kan der efter miljølovens bestemmelser i særlige tilfælde stilles krav til opsamling af overfladevand.

Elforsyning

Elforsyning sker fra NESAs, der udlægger den nødvendige kapacitet til området. Transformatorer i området påregnes fortrinsvis indbygget i bygningerne.

Vandforsyning

Vandforsyning sker fra Stenløse vandværk. Vandforsyning til brandslukning udføres med opstilling af nødvendige brandhaner ved adgangsvejene.

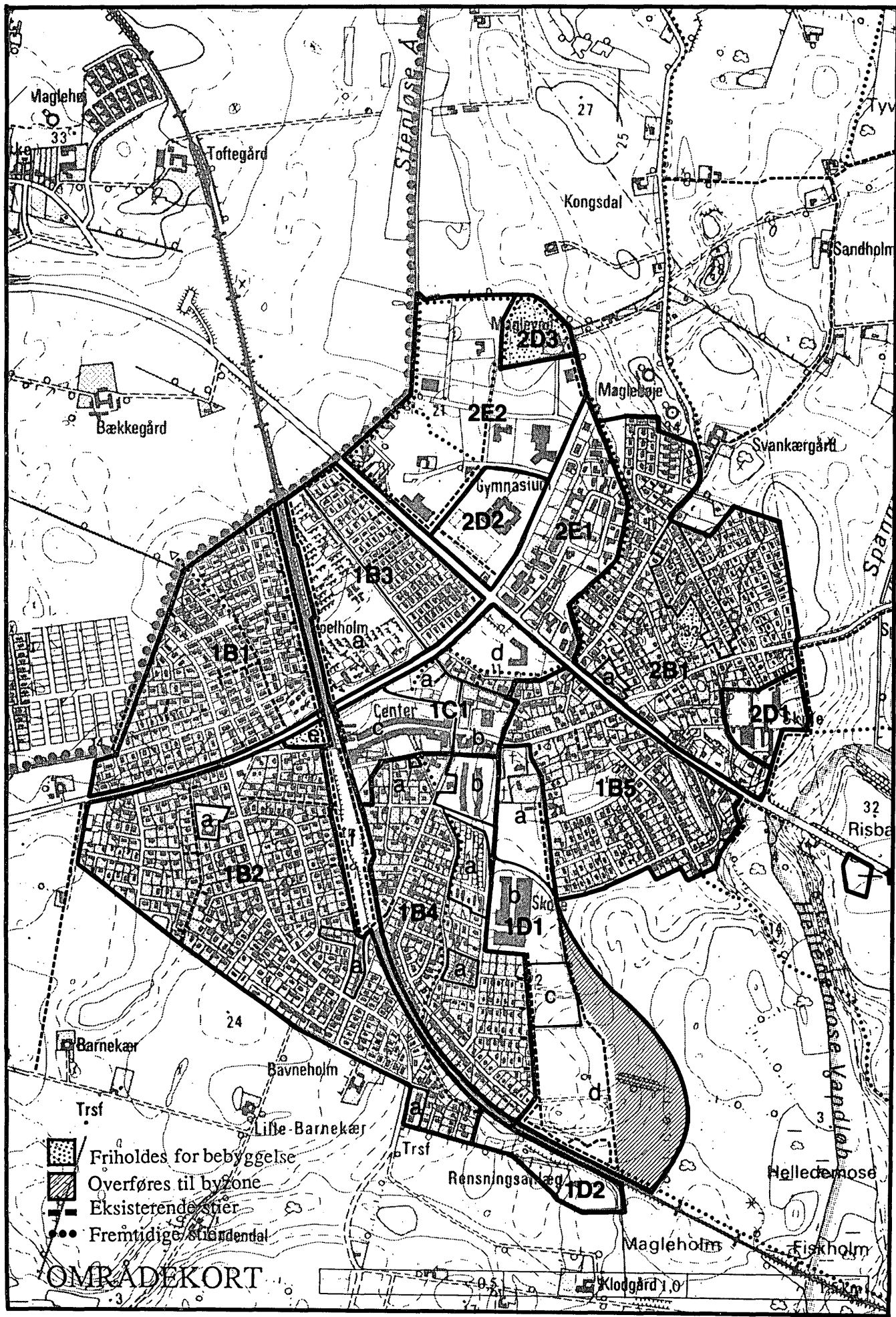
Varmeforsyning

Varmeforsyning skal i henhold til gældende delvarmeplan ske via kollektivt varmforsyningsanlæg (naturgas) og/eller ved alternative energiformer.

Gældende lokalplan

Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 2.1.06 med tillæg nr. 1. Bestemmelserne heri ophæves med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan nr. 2.1.09.

Rammer for lokalplanlægningen



D. LOKALPLANENS BAGGRUND OG INDHOLD

Den 1. januar 1992 trådte ny planlov og ny miljølov i kraft.

Den nye miljølov stiller større krav til lokalplanlægning for erhvervsområder, idet antallet af virksomhedskategorier, der ikke kræver forudgående miljøgodkendelse, bliver forøget.

I praksis vil der således for alle de ikke godkendelsespligtige virksomheder løbende kunne stilles forbud og påbud efter miljøloven. Kun de godkendelsespligtige virksomheder (nu benævnt listevirksomheder), samt tidligere miljøgodkendte virksomheder bevarer den i loven nævnte retsbeskyttelse på indtil 8 år fra tilladelsen er givet.

For andre virksomheder end listevirksomheder kan tilsynsmyndigheden, i forbindelse med virksomhedens etablering, udvidelse eller ændring, tilkendegive over for virksomheden, at der kan forventes stillet krav om forureningsbegrænsning eller direkte forbud mod den påtænkte etablering m.v.

Afslag på ansøgning om miljøgodkendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, hvis begrundelsen for afslaget er, at lokalisering af virksomheden det pågældende sted er i strid med bestemmelserne i regionplanen, kommuneplanen eller lokalplanen.

Den nye miljølov og en generelt øget bevidsthed om miljøhensyn stiller således større krav til den fysiske planlægning. Både i forhold til omgivelserne uden for erhvervsområdet og i forhold til virksomhedernes indbyrdes lokalisering.

Særligt forurenende virksomheder må efter den nye planlov kun etableres, hvis regionplanens retningslinier åbner mulighed herfor. Sådanne virksomheder kan ikke indplaceres i lokalplanområdet.

Herudover tillades levnedsmiddelvirksomheder ikke i området, da de generelt er forureningsfølsomme og kan påføre området lugtgener.

Lokalplanområdet inddeles i delområderne I, IIa, IIb, IIc, III, IV og V. Heraf udgør erhvervsområderne I, IIa, IIb og IIc. III er til institutionsformål (amts gymnasium), IV er til fritidsformål og lignende (spejdergård) og V er til offentlige formål (grønt område).

Erhvervsarealerne er inddelt efter forureningsgrad. Virksomheder, der kun giver anledning til en ubetydelig forurening af de nærmeste omgivelser eller er forureningsfølsom (administration og lettere produktion), kan etableres i områdets kant mod de miljøfølsomme omgivelser - amts gymnasiet samt boligområderne syd for Frederikssundsvej og øst for Stenløse Å (ved Stenlillevej).

Lettere industri og værksteder samt lager- og engrosvirksomheder, der kan give anledning til en mindre forurening af omgivelserne, kan etableres længere væk fra boligområderne/ og gymnasiet. Længst væk virksomheder, som kan forventes at ville påføre omgivelserne nogen forurening eller som vil kunne tåle at blive påført en forurening.

Ved anvendelse af en renere teknologi til begrænsning af udslip af støj m.v. vil virksomheder kunne etableres nærmere de mere miljøfølsomme omgivelser end ellers angivet.

I forhold til den gældende lokalplan nr. 2.1.06 med tillæg nr. 1 er der foruden ændringer i anvendelsesbestemmelserne foretaget mindre ændringer i det planlagte, men endnu ikke anlagte vej og stisystem.

Gymnasievej er således blevet forlænget til Hyrdeleddet hvorved ejendommene langs Hyrdeleddet får en mere hensigtsmæssig vejbetjening end tidligere planlagt, når adgangen til Frederikssundsvej lukkes.

Den tidligere planlagte vejforbindelse mellem Dam Holme og Hyrdeleddet er udtaget og erstattet af forlængelsen af Gymnasievej.

Stierne l-m og n-o i lokalplan nr. 2.1.06 er udtaget. n-o erstattes af sti langs busvendepladsens nordside som forlængelse af eksisterende stianlæg langs Dam Holme. Stien l-m findes overflødig.

I forbindelse med den udvidede anvendelsesmulighed for det tidligere område IV nu område IIb er bebyggelsesprocenten ændret fra max. 25 til max. 40.

Herudover er foretaget en præcisering omkring skiltning samt mindre justerende og redaktionelle ændringer i forhold til bestemmelserne i lokalplan 2.1.06

E. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan uanset ejerforhold 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 lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privat ejendom 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 jævnfør lov om planlægning § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jævnfør ovenfor.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige regulerende bestemmelser i byggeloven og øvrige love, der berører de fysiske omgivelser: vejloven, hegnsloven, miljøloven, fredningsloven etc.

F. KLAGEADGANG

Klager over byrådets afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kap. 14 i lov om planlægning.

Stenløse kommune

LOKALPLAN NR. 2.1.09.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) med efterfølgende ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1. Det er lokalplanens formål:

- at ajourføre de hidtidige anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, i forhold til den stedfundne udbygning af området.
- at sikre et funktionsdygtigt samspil mellem delområderne.
- at sikre en ensartet og "grøn" helhed gennem fastlæggelse af hovedretninger for bebyggelsens placering, bestemmelser om beplantningsbælter, samt udlægning af et offentligt grønt område ved Stenløse Å.
- at sikre et stisystem i området, der giver en kort og direkte adgang til områdets forskellige funktioner og det kollektive trafiknet (tog, bus).
- at sikre et vejsystem, der åbner mulighed for en eventuel vejbetjening af nabokommunens arealer.
- at vejbetjene det ældre bolig- og håndværksområde i lokalplanområdets sydvestlige del fra en intern fordelingsvej, således at vejen Hyrdeleddet kan lukkes mod Frederikssundsvej.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1.

Området omfatter matr.nr. 7e, 7f, 7p, 7q, 7fv, 7fx, 8f, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8u, 25d, 25e, 25f, 25g, 25l, 25m, 25n, 25p, 25z, 25æ, 25ø, 25aa, 25ab, 25ac, 25ad, 25ae, 25af, 25ah, 25ai, 25al, 25ak, 25am og del af 25a, alle af Stenløse by og sogn, samt alle parceller der efter den 9. december 1992 udstykket inden for området.

2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på bilag nr. 2.

Fodnote: Området forbliver i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. I henhold til Miljøstyrelsens virksomhedsklassificering ("Håndbog om Miljø og Planlægning") defineres lokalplanområdet således:

- Områderne II, IV og V	som klasse 1
- Område I	som klasse 2
- Områderne II a og II b	som klasse 3
- Område II c	som klasse 4

3.2. Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres virksomhed til levnedsmiddelproduktion.

3.3. Inden for delområderne I og II kan eksisterende virksomheder, der er fejlplaceret i forhold til de nye anvendelsesbestemmelser, fortsætte sin virksomhed med byggemulighed i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser under forudsætning af, at der ved produktionsudvidelse anvendes den bedst tilgængelige forureningsbegrænsende teknologi.

Ved ændret anvendelse, skal anvendelse ske i overensstemmelse med 3.5, 3.7, 3.9 og 3.10.

3.4. Inden for delområderne I og II kan byrådet tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes een bolig når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, partner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Område I

3.5. Indenfor område I må kun opføres eller indrettes bebyggelse til administration og lettere produktion som bogbinderi-, edb- og mindre elektrotekniske virksomheder samt andre tilsvarende virksomheder, der kun giver anledning til ganske ubetydelige påvirkninger af de nærmeste omgivelser.

Der vil således ikke kunne etableres virksomheder, som efter miljølovens bestemmelser vil kræve en afkastshøjde på mere end 2 m over tagryg.

3.6. Eksisterende institution (privatskole) kan fortsat anvendes som privatskole med byggemulighed i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser. Ved ændret anvendelse skal anvendelse ske i overensstemmelse med 3.5.

Område II

3.7. Inden for område II må kun opføres eller indrettes bebyggelse til mindre produktionsformål som lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt lager- og engrosvirksomhed.

Endvidere en til virksomheden hørende administration, når denne ikke udgør mere end 25% af virksomhedens samlede etageareal.

3.8. Inden for område II a må kun etableres virksomheder, som ved udendørs aktiviteter og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne.

Det kan være virksomheder som mindre fotografiske virksomheder, mindre gummivareindustrier, mindre trykkerier (offset- og silke), mindre virksomheder for tapning og pakning af pesticider, større elektrotekniske virksomheder og andre tilsvarende virksomheder.

Ved anvendelse af renere teknologi til begrænsning af udslip og støj m.v. vil virksomheder, der er beskrevet under delområde II c (3.10) efter nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde kunne indplaceres i delområde II a.

- 3.9. Indenfor område II b må kun etableres virksomheder, som i område II a samt garageanlæg med oplagsplads (materiale-gård).

Ved anvendelse af renere teknologi til begrænsning af udslip og støj m.v. vil virksomheder, der er beskrevet under delområde II c (3.10) efter nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde kunne indplaceres i delområde II b.

- 3.10. Inden for område II c må kun etableres virksomheder, som vil påføre omgivelserne nogen forurening, eller som vil kunne tåle at blive påført en forurening.

Det kan være virksomheder som mindre maskinværksteder, mindre overfladebehandlingsanlæg (industri- og autolakering, galvanisering, sandblæsning og lignende), mindre virksomheder for presning, ekstrudering, fiberarmering af plastvarer og belægning med plast, større fotografiske virksomheder, større trykkerier, autoværksteder, garageanlæg, vognmandsvirksomhed, lædervarer- og skotøjsindustri, papir- og kartonageindustri, erhvervsrensere og -vaskerier samt andre tilsvarende virksomheder.

Område III

- 3.11 Inden for område III må kun opføres eller indrettes bebyggelse til institutionsformål som skole, idrætsanlæg og lignende.

Område IV

- 3.12. Inden for område IV må opføres eller indrettes bebyggelse til fritidsformål som spejdergård, foreningslokaler og lignende.

Område V

- 3.13. Området udlægges til offentlige formål som grønt område og lignende rekreative anlæg. Inden for område V må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNINGER.

- 4.1. Der må ikke udstykkes grunde med en størrelse, der er mindre end 5.000 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD.

Veje og stier

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag nr. 2:

Vejen A-B-C i en bredde på 12 m.

Stien a-b-c i en bredde på 2,5 m.
(anlægges som privat fællessti)

Stien c-d-e i en bredde på 3 m.

Stien f-g i en bredde på 4 m.
(anlægges som privat fællessti)

Stien j-k i en bredde på 4 m.
(anlægges som privat fællessti)

Stien a-k i en bredde på 2,5 m.
(anlægges som privat fællessti)

Stien d-m i en bredde på 4 m.

På vejen C-F etableres en vendeplads med en bredde på 20 m og en længde på 20 m som vist på bilag nr. 2.

- 5.2. Der skal etableres fortovej langs vejen A-B-C (i sydside).

- 5.3. Ved niveaufri skæringer mellem vej og sti skal der etableres trappe med cykelslidske.

- 5.4. Vejadgang til ejendomme beliggende mellem Dam Holme og Gymnasievej skal fortrinsvis ske fra Dam Holme.

- 5.5. Til vejen Dam Agre (D-E) må der ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende ejendomme.

- 5.6. Til Frederikssundsvej må der ikke være direkte vejadgang fra de tilgrænsende ejendomme (se fodnote 1).

- 5.7. Vejen Hyrdeleddet vil blive nedlagt på strækningen a-k og opretholdes som sti jævnfør 5.1. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne i vejlovgivningen. Adgangen til de tilgrænsende ejendomme må herefter kun ske fra vejen B-C.

- 5.8. Eventuelle skråningsanlæg mod vej skal tolereres anlagt på de tilgrænsende ejendomme uden erstatning.

Fodnote: 1) Frederiksborg amtsråd har i medfør af bestemmelserne i vejbestyrelsesloven besluttet, at der ikke må ske direkte adgang fra ejendommene til landevej nr. 22.

2) Eksisterende veje og stier er udlagt i bredder af:
Dam Agre (D-E) 17,5 m, Gymnasievej (A-F) 12 m, Dam Holme (G-H) 14 m, Knud Bro Alle (J-K) 12 m, vejen L-M 10 m, stien g-j 4 m, stien m-n 4 m, stien e-o 4 m.

Parkering

- 5.9. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst en bilplads for hver 50 m² etageareal.

Byrådet kan i forbindelse med meddelelse af byggetilladelse til særlig parkeringskrævende virksomheder forlange antallet af bilpladser forøget, dog maksimalt til 1 plads for hver 12,5 m² etageareal.

- 5.10. Parkeringspladser kan etableres under terræn.

§ 6 **TEKNISKE ANLÆG.**

- 6.1. Ny bebyggelse indenfor området skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg (naturgasforsyning) i overensstemmelse med godkendt delvarmeplan for Stenløse kommune.
- 6.2. Ny bebyggelse indenfor området skal tilsluttes Stenløse vandværk.
- 6.3. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes offentlig kloak. Kloaksystemet skal udføres som separat system.
- 6.4. Ingen ledninger indenfor området må fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabel.

§ 7 **BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

- 7.1. Langs følgende skel pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra skel, således som vist på bilag nr. 2.

Frederikssundsvej	22 m (se fodnote)
Vejen D-E (Dam Agre)	8 m
Vejen C-F (Gymnasievej)	6 m sydsiden af B-C 3,5 m
Vejen G-H (Dam Holme)	6 m
Vejen J-K (Knud Bro Alle)	6 m
Vejen J-K's forlængelse	6 m
Vejen L-M	6 m
Busvendeplads ved Dam Holme	6 m

Fodnote: 1) Ejendomme langs landevej nr. 522 (Frederikssundsvej) er i henhold til vejbestyrelsesloven af Frederiksborg amt pålagt vejbyggelinie på 22 m fra vejmidte plus evt. tillæg ved højdeforskel.

2) Ved punkt "h" på bilag nr. 2 er der mulighed for senere at etablere en tunnel under Frederikssundsvej til eksisterende sti syd for vejen.

Stien m-n	6 m
Stien d-m	6 m (i vestsiden)
Stien e-o	6 m (i vestsiden)
Delområde II's grænse til delområde IV og V	6 m
Langs kommunegrænsen (fra b til k)	10 m
Langs kommunegrænsen (fra b til c)	22 m
Langs Stenløse Å (fra c-d)	16,75 fra øverste vandløbskant eller fra midten af den rørlagte å (se fodnote).

Delområde I:

- 7.2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet. (se fodnote)
- 7.4. Bebyggelse langs Frederikssundsvej må kun opføres med hovedretning parallel med eller vinkelret på Frederikssundsvej.
- 7.5. Bebyggelse langs vejen Dam Holme må kun opføres med hovedretning parallel med eller vinkelret på den lige strækning af Dam Holme. Hvor vejen krummer skal parallelitet tilstræbes.

Delområde II.

- 7.6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet. (se fodnote)

Fodnote: 1) I medfør af bestemmelserne i "Fællesregulativ for amtsvandløbene i Frederiksborg amt" er der langs den omhandlede strækning af Stenløse Å fastsat en byggelinie på 5 m fra øverste vandløbskant og 3 m fra midte af den rørlagte å. Indenfor dette areal må der ikke anbringes fast hegn, beplantninger eller lignende blivende anlæg uden tilladelse fra Frederiksborg Amtsråd.

2) I forbindelse med byggetilladelsen skal der fremsendes fladenivellement med grundens nuværende og fremtidige højdekurver.

- 7.8. Bebyggelse langs Frederikssundsvej må kun opføres med hovedretning parallel med eller vinkelret på Frederikssundsvej.
- 7.9. Bebyggelse langs Dam Holme må kun opføres med hovedretning parallel med eller vinkelret på den lige strækning af Dam Holme. Hvor vejen krummer skal parallelitet tilstræbes.
- 7.10. Bebyggelse langs vejen Knud Bro Alle må kun opføres med hovedretning parallel med eller vinkelret på Knud Bro Alle.

Delområde III:

- 7.11. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 7.12. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet (se fodnote forrige side).
- 7.13. Bebyggelse må kun opføres i indtil 2 etager.
- 7.14. Bebyggelse i området må kun opføres med hovedretning parallel med eller vinkelret på Frederikssundsvej.

Delområde IV:

- 7.15. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
- 7.16. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet (se fodnote forrige side).
- 7.17. Bebyggelse må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Delområde V:

- 7.18. Området må ikke bebygges.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Til udvendige bygningssider og tage må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Herfra undtaget glas.
- 8.2. Udvendig skiltning, reklamering m.v. - herunder opsætning af flagstænger - skal godkendes af kommunen.
- 8.3. Skilte, reklamer m.v. skal tilpasses bebyggelsens størrelse og arkitektur samt områdets karakter som mindre erhvervsområde.
- 8.4. Skiltning, reklamering m.v. må kun opsættes på bebyggelse eller i umiddelbar tilknytning hertil.

- 8.5. Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe utilsigtede reflekser.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. Udendørs oplag og udendørs fabrikationsvirksomhed må kun ske efter byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.2. Udendørs oplag må kun ske inden for tæt hegnede arealer.
- 9.3. Hegn mod vej-, sti- og naboskel skal etableres som levende hegn.
- 9.4. Levende hegn og træer skal mod stier og veje plantes tilbagevækket, mindst 60 cm fra skel.
- 9.5. Langs stier og veje udlægges areal til beplantningsbælter som angivet på bilag nr. 2 og bilag nr. 3. Beplantningsbælterne udlægges med følgende afstande fra skel:

Langs Frederikssundsvej	i en bredde af 20 m
Langs Dam Agre	i en bredde af 8 m
Langs interne veje	i en bredde af 5 m
Langs østsiden af stien b-c	i en bredde af 12 m
Langs sydsiden af stien c-d	i en bredde af 10 m
Langs øvrige stier	i en bredde af 5 m

Herfra undtaget:

stien d-e,

østsiden af stien d-m,

østsiden af stien e-o,

vestsiden af stien k-c,

nordsiden af stien c-d.

- 9.6. Langs delområde II's grænse mod delområderne IV og V udlægges areal til beplantningsbælte som angivet på bilag nr. 2 i en bredde af 5 m.
- 9.7. Inden for delområderne I og II skal der på begge sider af skel etableres levende hegn i en bredde af minimum 2,5 m og en højde på minimum 1,5 m.
- 9.8. Beplantning langs veje og i de angivne beplantningsbælter skal ske efter retningslinierne i vedhæftede beplantningsplan - bilag nr. 5.

- 9.9. Etablering af beplantningsbælter samt ren- og vedligeholdelse af stierne skal forestås af den enkelte grundejer.
- 9.10. Trådhegn kan opsættes i beplantningsbælterne efter følgende retningslinier:
- | | |
|--|-----------------------------|
| Langs stien b-c | max. 11,25 m fra byggelinie |
| Langs stien c-d | max. 4,75 m fra byggelinie |
| Langs veje, øvrige stier samt i delområde II's beplantningsbælte mod delområde V | min. 1,25 m fra skel |
| langs øvrige naboskel | i skel. |
- 9.11. Den på bilag nr. 2 viste beplantning, der omkranser busvendepladsen for enden af Dam Holme, må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.
- 9.12. Belysning af stier og parkeringsarealer samt ubebyggede arealer må kun udføres som sti- og parkarmatur efter byrådets nærmere godkendelse.
- 9.13. Støjafskærmning må ikke virke skæmmende og skal tilstræbes indpasset i de udlagte beplantningsbælter eller som del af hegning omkring udendørs oplag.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE OG ANLÆG SAMT NEDRIVNING.

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg (naturgasforsyning) i overensstemmelse med gældende delvarmeplan for Stenløse kommune jævnfør § 6.
- 10.2. Før ny bebyggelse og anlæg inden for området tages i brug, skal der inden for den pågældende ejendom være etableret de i § 5 og § 9 nævnte private fællestier og beplantningsbælter.
- 10.3. Fældning af eksisterende beplantning inden for de udlagte beplantningsbælter vil kun kunne tillades såfremt der stilles garanti for, at der ved førstkommande plantesæson efter fældningen vil blive tilplantet i overensstemmelse med retningslinierne i § 9.

§ 11 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.


- 11.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil vedrørende indretning og anvendelse af bebyggelse og anlæg, som kræver tilladelse efter gældende miljølov.


OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN

Den af byrådet den 15.10.1986 vedtagne lokalplan nr. 2.1.06 med tillæg nr. 1 ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Stenløse byråd den 21. oktober 1992.


Lone Lunding
borgmester


C.P. Saunte
kommuneingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN

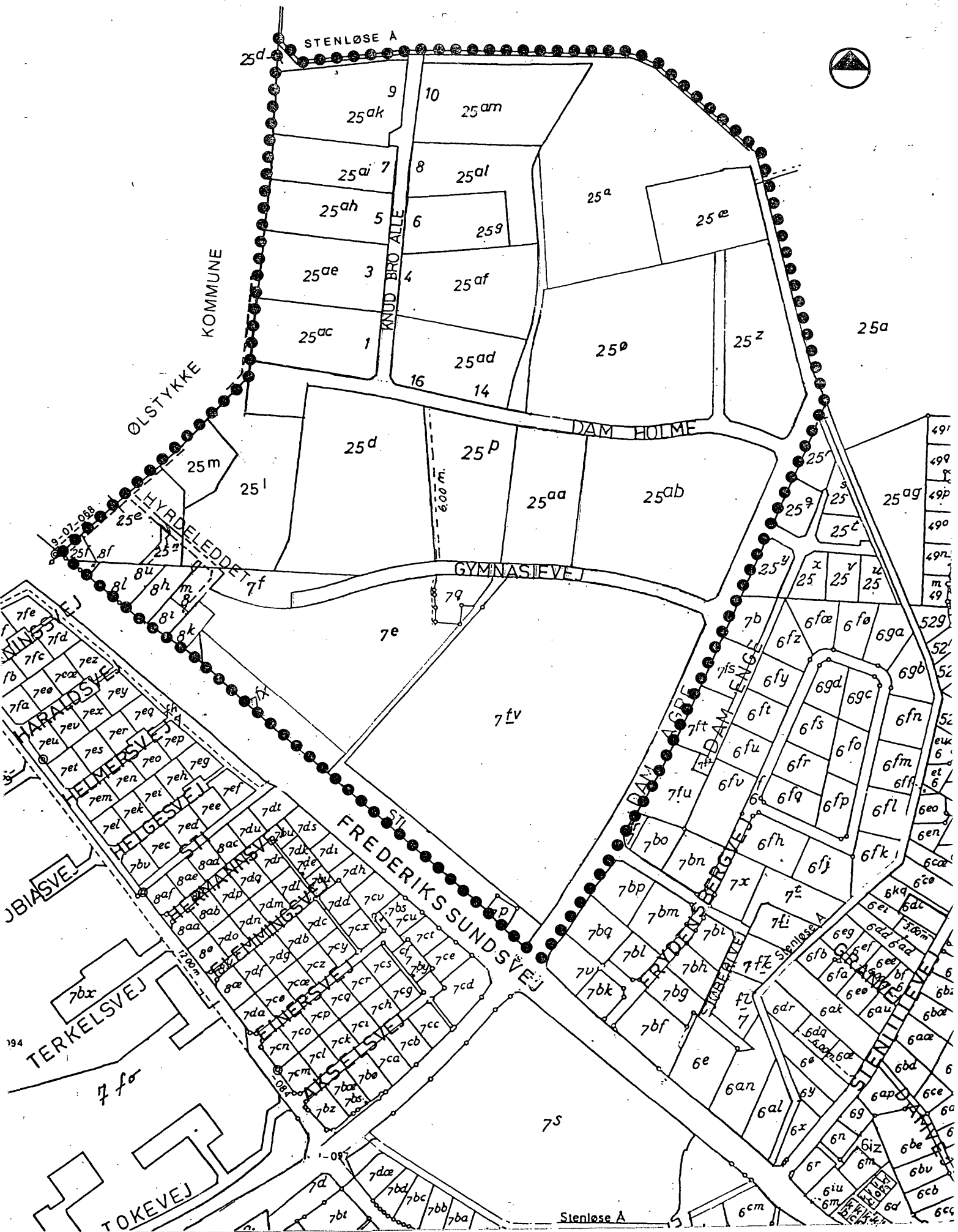
18.12.92. 027070

RETEN I FREDERIKSSUND

LYST

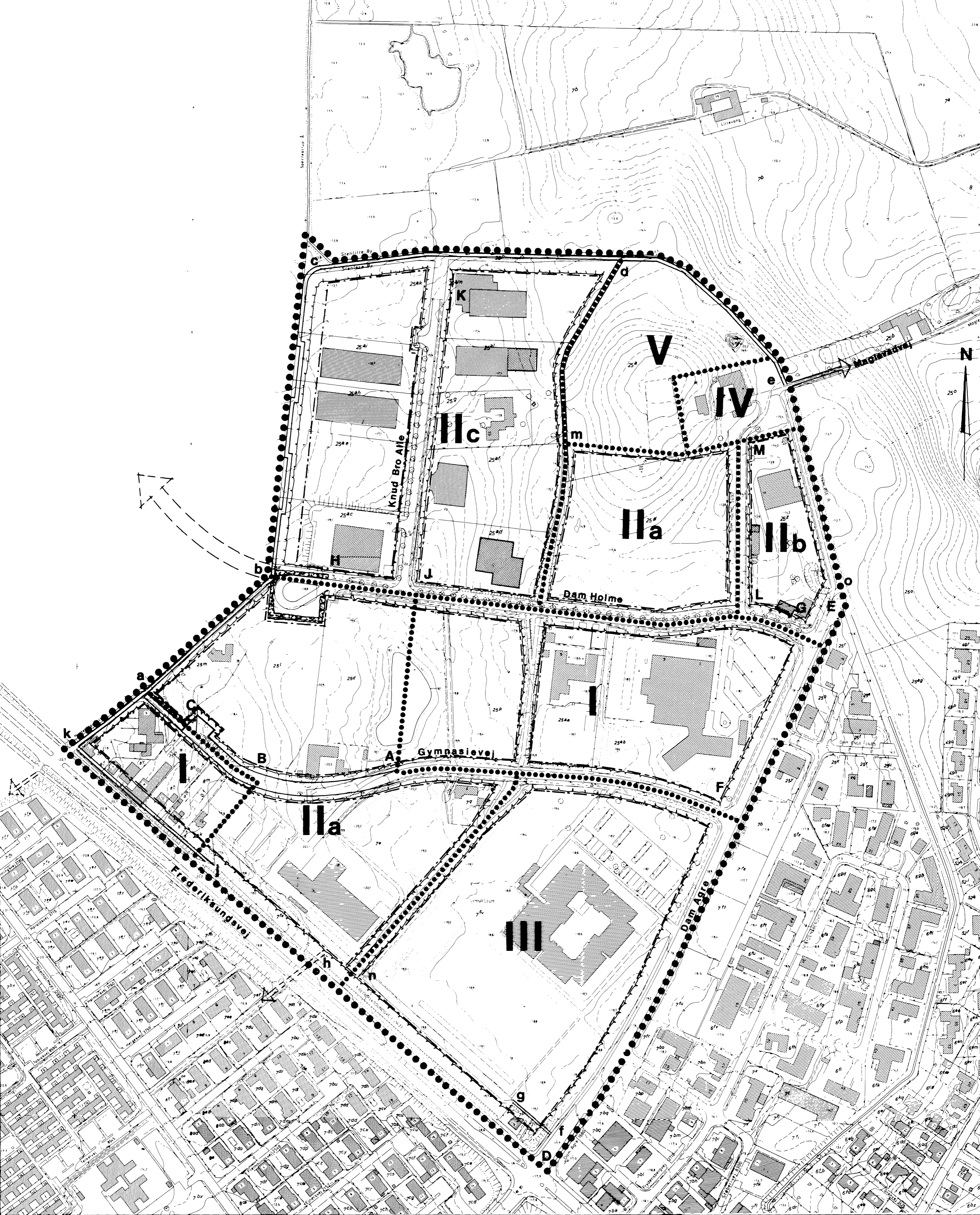
*alene på de i lokalplanen
nævnte områder*


e.b. A. Jensen
sass.



BILAG NR. 1

OMRÅDETS AFGRÆNSNING



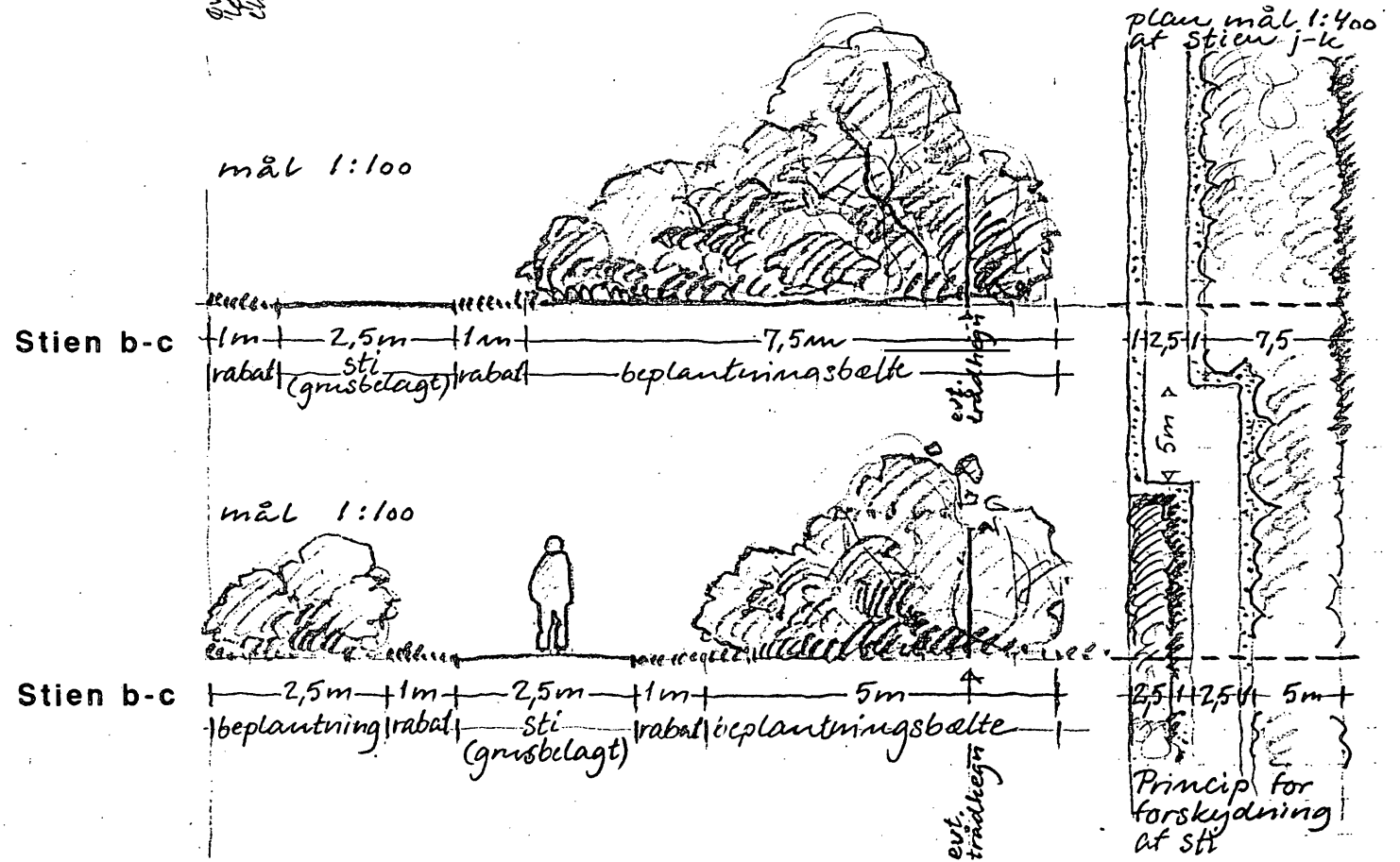
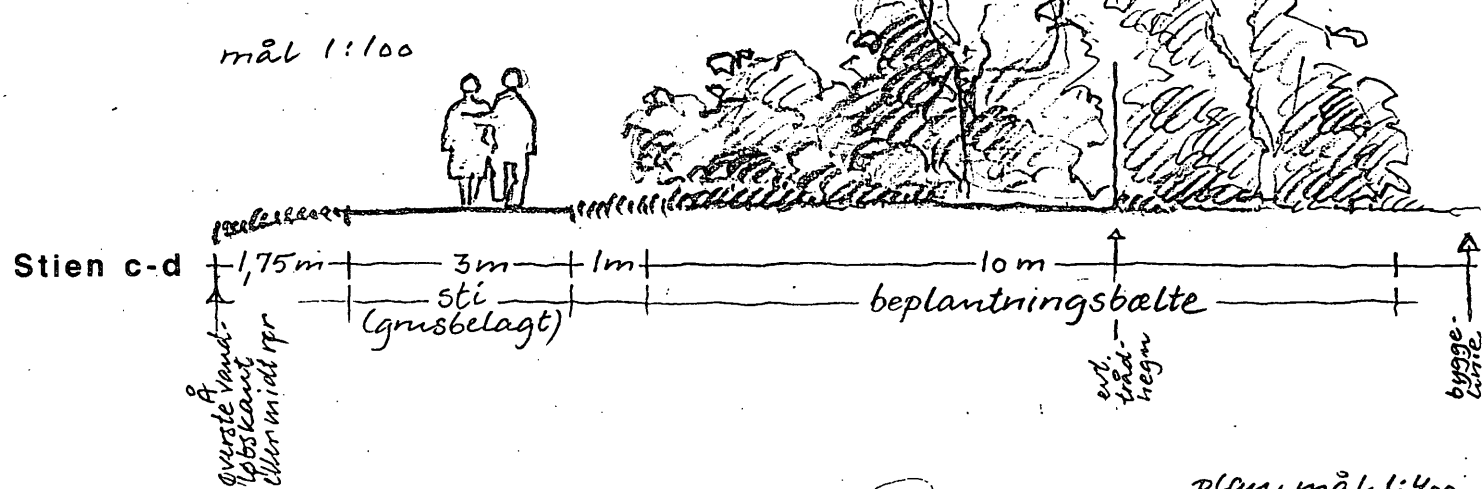
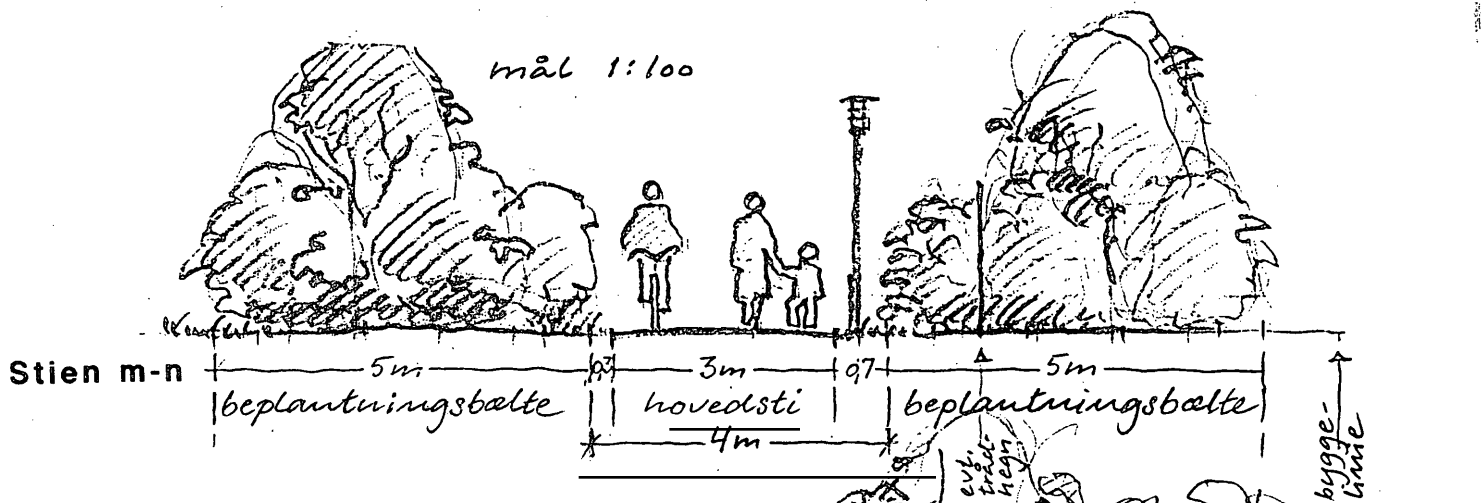
SIGNATURFORKLARING:

- lokalplanområde
- ⋯⋯⋯ delområdegrænse
- — — byggelinie
- — — beplantningsbælte
- ⋯⋯⋯ bevarelsværdig beplantning

STENLØSE KOMMUNE, TEKNISK FORVALTNING

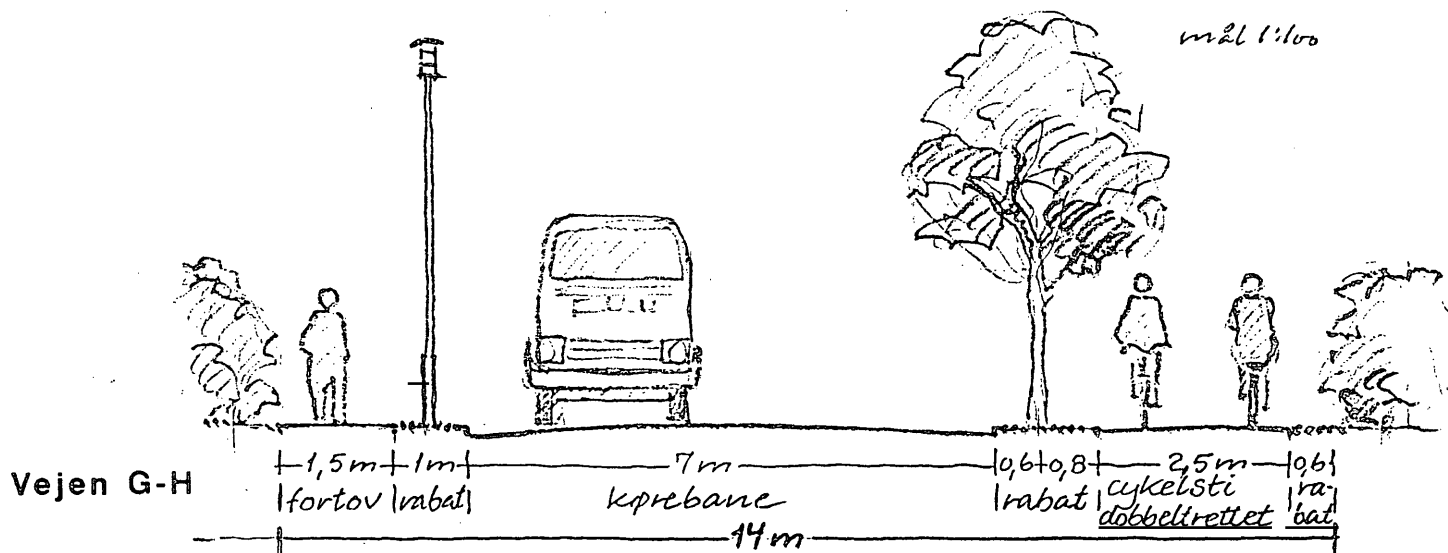
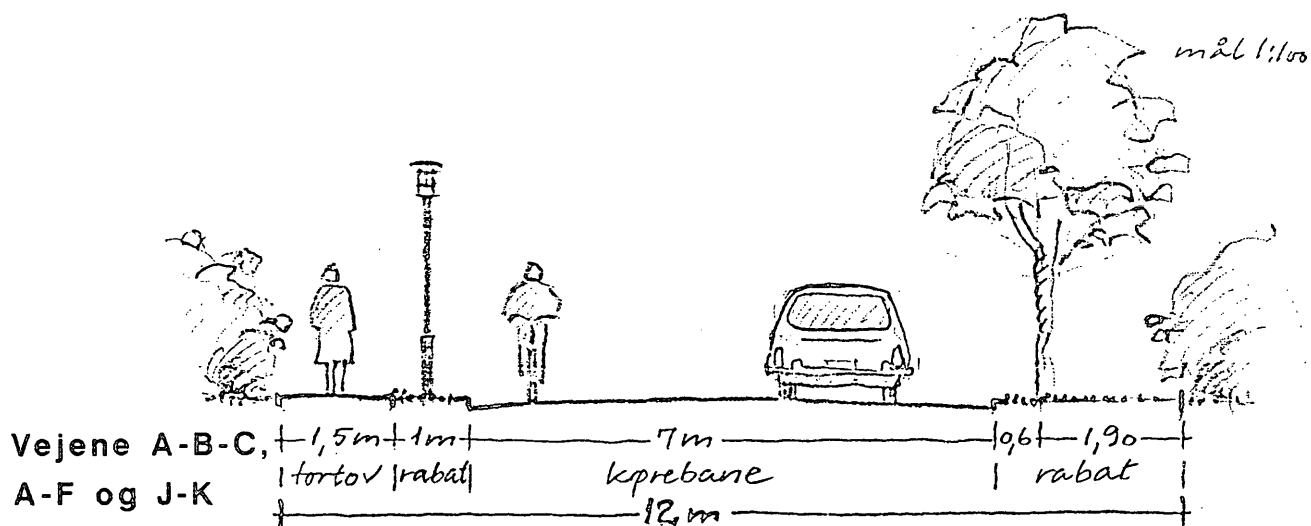
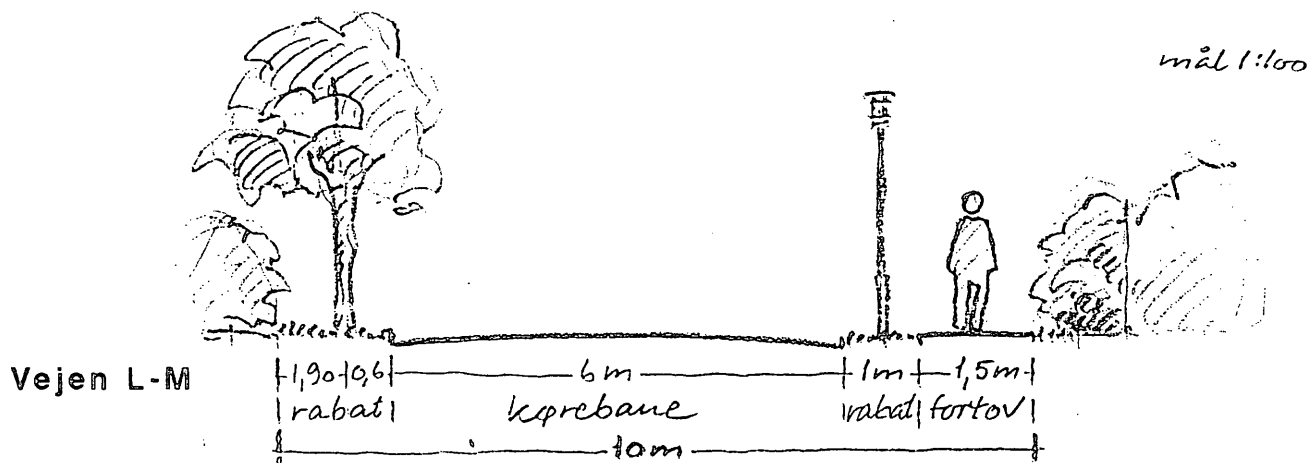
LOKALPLAN NR. 2.1.09
bilag nr. 2 - områdets anvendelse

proj dato	af	tegn. nr.:
rettel		mål: 1:2.000
godk.:		sag nr.:



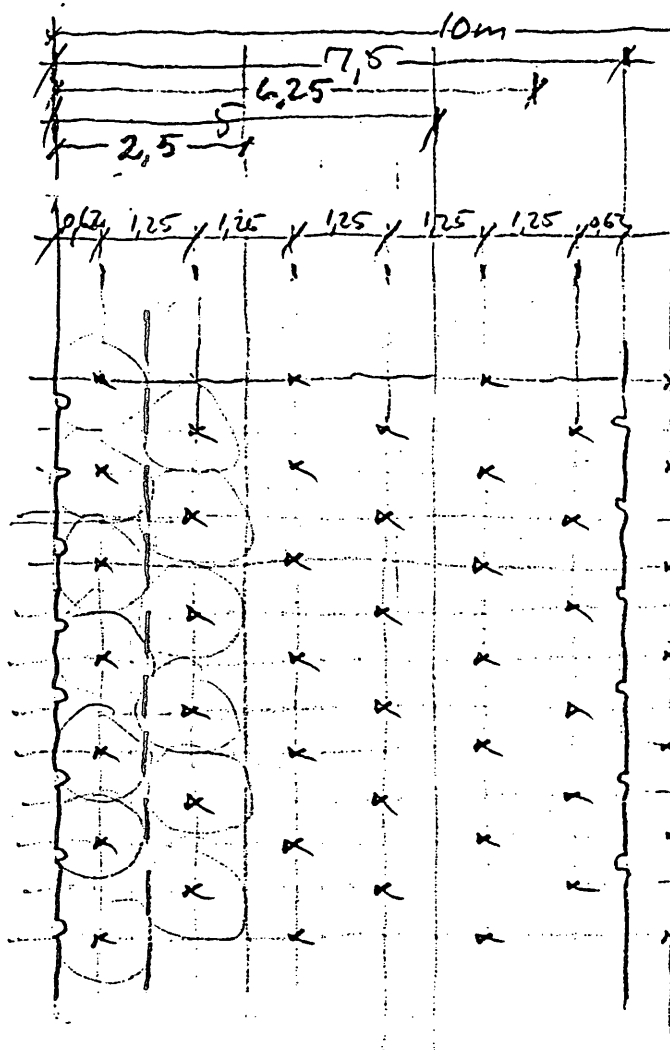
BILAG NR. 3

STIPROFILER



BILAG NR. 4

VEJPROFILER



Den enkelte grundejer skal etablere beplantningsbælter bestående af mindst 5 af nedennævnte liste:

- Eg / *Quercus robur*
- Ask / *Fraxinus excelsior*
- Røn / *Sorbus aucuparia*
- Hylde / *Sambucus nigra*
- Abild / *Malus sylvestris*
- Fuglekirsebær / *Prunus avium*
- Hassel / *Corylus avellana*
- Engriflet hvidtjørn / *Crataegus monogyna*
- Hybenrose / *Rosa rugosa*
- Hunderose / *Rosa canina*
- Brombær / *Rubus fruticosus*

På de fugtige områder desuden:

- Rødel / *Alnus glutinosa*
- Døn birk / *Betula pubescens*
- Grøn pil / *Salix cinerea*
- Porse / *Myrica gale*

Vejtræer

Langs vejene plantes følgende træer:

- | | |
|--------------------------|---|
| Vejene G-H (Dann Holme) | - Seljerpørn / <i>Sorbus intermedia</i> |
| Vejene C-F (Gymnasievej) | - Lind / <i>Tilia cordata</i> |
| Vejene L-M | - Spidsløn / <i>Acer platanoides</i> |
| Vejene J-K | - Bøvreasp / <i>Populus tremula</i> |

BILAG NR. 5