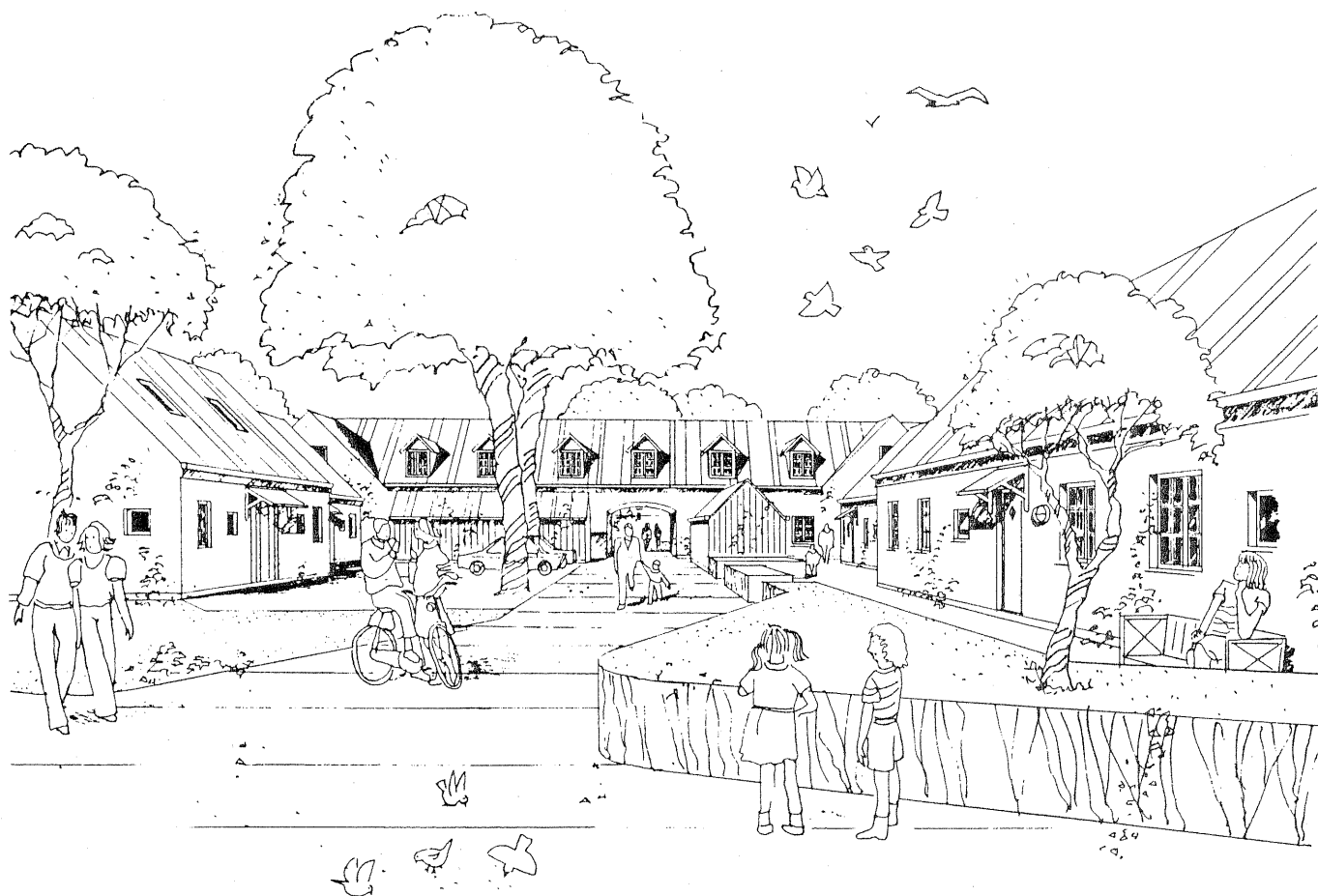


ALLERØD KOMMUNE



Uggeløsegård set fra bygaden.

LOKALPLAN NR. 321
BOLIGER PÅ UGGELØSEGÅRD

LOKALPLAN FOR UGGELØSEGÅRD

INDLEDNING

Dette hæfte indeholder lokalplanen for Uggeløsegård.

Hensigten med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan opføres boliger på arealerne.

Den vestlige del af arealet er udlagt til fælles friareal. På arealet er endvidere en række markante træer, som skal bibeholdes.

Før den nye bebyggelse kan opføres, skal eksisterende udlænger, hønsehus og lade nedrives.

Foruden lokalplanen med illustrationer indeholder hæftet en redegørelse for, hvorledes planen er i forhold til den øvrige planlægning for området.

LOKALPLANEN

Lokalplan nr. 321 for boligområde ved Uggeløsegård, Uggeløse.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. december 1989 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en boligbebyggelse, som bedst muligt harmonerer med omgivelserne og intentionerne i lokalplan nr. 334 for den ældre del af Uggeløse.

Lokalplanen skal således sikre:

- at den fremtidige anvendelse fastlægges til boligbebyggelse i 1 1/2 plans længhuse.
- at der anlægges fælles adgangs- og parkeringspladser som vist på illustrationsplanen, kortbilag 1.
- at der anlægges fælles opholdsarealer som vist på illustrationsplanen, og at beplantningen sker efter en samlet plan.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr.nr. 3 a af Uggeløse by, Uggeløse, samt alle parceller der udstykkes fra nævnte ejendom efter 1. september 1990.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Området må kun anvendes til helårs boligbebyggelse og til fælles friareal.

3.2

Det kan tillades, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der borer den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at bygnin- gens karakter af beboelsesbygning ikke forandres (herunder ved skilt- ning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke bry- des,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til i det pågældende område, samt at ejen- dommen som helhed ikke ændrer karak- ter af bolig, f.eks. gennem skilt- ning og lignende.

at virksomheden anmeldes til Allerød kommune.

3.3

Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsy- ning, når de ikke har mere end 30 m² be- bygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de ud- formes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. UDSTYKNING

4.1

Eventuel udstykning må kun foretages ef- ter en af byrådet godkendt samlet plan.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Der udlægges areal til nye stier og par- kering med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2

Der udlægges parkeringsareal svarende til 1 1/2 bil pr. selvstændig bolig. Heraf anlægges p-pladser svarende til 1 bilplads pr. bolig. Resterende pladser skal anlægges, når forholdene efter by- rådets skøn, gør det påkrævet.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for boligområdet under ét.

6.2

Bebyggelsen skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggezoner.

6.3

"Avlsbygninger" (længer) genopføres med en facadehøjde på max. 3,9 m og en husdybde på max. 8,25 m. Fritliggende huse opføres med en facadehøjde på max. 3.20 m og en husdybde på max. 7.60 m.

6.4

Tage skal være symmetriske sadeltage, hvis to tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45° og 50° .

6.5

Tagetager må ikke krages ud over gavl eller facademur, medmindre dette tillades af byrådet.

6.6

Udhuse placeres som angivet på illustrationsplanen.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

7.3

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.4

Til tagbeklædning anvendes de traditionelle materialer - tagpap i sort, tjæret materiale, tegl, strå, skifer, pandeplader eller grå bølgeeternitplader. Andre tagmaterialer, der kun afviger uvæsentligt fra de traditionelle materialer m.h.t. form, farve og overfladestruktur, kan anvendes efter byrådets skøn i hvert enkelt tilfælde.

Ydermure herunder brystningspartier, skorstene og hegnsmure må kun fremtræde som pudset eller vandskuret mur i farverne hvid eller okkergule toner. Sokler må kun fremtræde i sort eller som natursten. Gavltrekanter kan beklædes med lodrette brædder som én på to.

Træbeklædte gavltrekanter, døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele skal ma-

les med en god almindelig oliemaling eller behandles med gængse træbeskyttelsesmidler. Farverne skal være de for landhuset traditionelle farver, som f.eks. hvidt, chromoxydrødt, jernoxydrødt, jernoxydbrunt, sort eller træimprægneringsvæsker i tilsvarende farver eller nuancer.

7.5

Udvendige antenner må ikke opsættes på den enkelte ejendom. Efter byrådets særlige godkendelse kan der dog gives tilladelse til opsætning af én mast for fælles antenneanlæg.

Parabolantenner må ikke opsættes på den enkelte ejendom.

§ 8. BEVARING AF BEBYGGELSE

Eksisterende hovedbygning må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmateriale, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1

De på kortbilag 2 med særlig signatur viste træer af betydning for miljøet, må ikke fjernes, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

9.2

Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som hæk eller levende hegn, medmindre andet godkendes af byrådet.

9.3

Ubebyggede arealer må kun indrettes efter en af byrådet godkendt samlet plan og i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 1.

9.4

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,50$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

9.5

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befastelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.

9.6

Beplantningen af de fælles friarealer skal udføres efter de principper, som fremgår af illustrationsplanen, kortbilag 1.

9.7

Veje, stier, parkeringspladser og adgangsforskelde skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i Dansk Ingeniørforenings anvisning NP-160R, "Planlægning og indretning af udendørs arealer med henblik på handicappedes færden", Januar 1983.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Boligbebyggelsen må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgas har fundet sted.

10.2

Før ny bebyggelse indenfor området tages i brug, skal der være etableret de i § 5.1 nævnte stier og parkeringspladser og den i § 9 nævnte beplantning.

§ 11. GRUNDEJERFORENINGER

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening for området. Hver ejer af en ejendom inden for området er pligtig til at være medlem af den pågældende grundejerforening.

11.2

Grundejerforeningen skal senest oprettes, når bebyggelsen indenfor området er opført.

11.3

Grundejerforeningen skal vedligeholde fælles adgang- og friarealer.

11.4

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

11.5

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesse af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

11.6

Grundejerforeningen er berettiget til, ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornødne sikkerheder herfor.

11.7

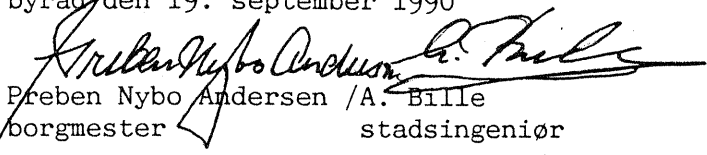
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12. OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN

Den under 16. november 1988 vedtagne lokalplan nr. 334 for den ældre del af Uggeløse ophæves for den del, som omfattes af nærværende lokalplan.

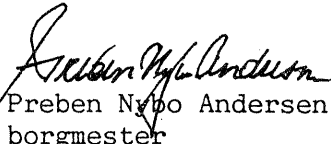
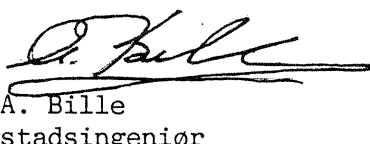
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag af Allerød byråd den 19. september 1990


Preben Nybo Andersen / A. Bille
borgmester stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Allerød byråd den 20. februar 1991.

 
Preben Nybo Andersen / A. Bille
borgmester stadsingeniør

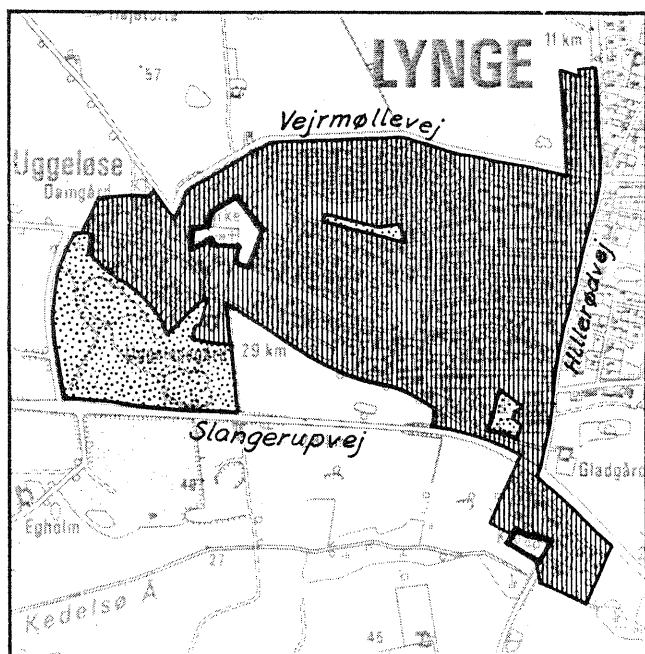


Fig. 1. Udsnit af hovedstrukturplan.

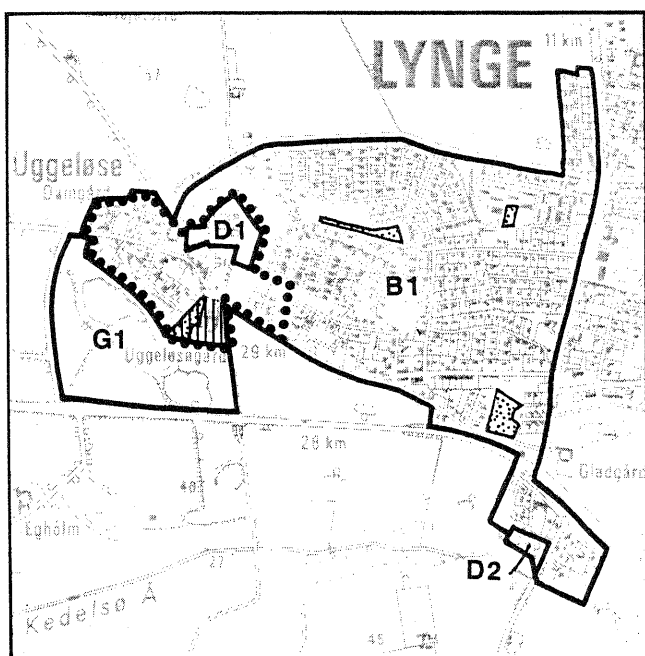


Fig. 2. Enkeltområder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Denne redegørelse er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanlovens § 20.

Efter § 20 skal et lokalplanforslag ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning for lokalplanens område.

KOMMUNEPLANEN

Allerød byråd vedtog den 16. november 1988 kommuneplanen for perioden 1988-96.

Lokalplanområdet ligger i Uggeløse-kvarteret.

Efter kommuneplanens HOVEDSTRUKTUR skal den ældste del af Uggeløse, herunder kirkeområdet, vises en særlig opmærksomhed, idet der knytter sig bevaringsinteresser til området.

Dette forhold bliver særlig aktuelt i forbindelse med eventuelt nybyggeri på Uggeløsegård.

Efter RAMMEBESTEMMELSER'ne omfatter lokalplanen del af område B.1.

Område B.1 må kun anvendes til boligformål med mulighed for offentlige institutioner samt mindre butikker og erhverv, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Bebyggelsesprocenten må højst være 25 for fritliggende enfamiliehuse og 40 for tæt-lav bebyggelse og institutioner.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens bevaringsområde, hvor bebyggelse af arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi skal bevares sammen med tilhørende værdifulde omgivelser såsom haver, gårdspladser, træer, hegn, diger, stier og vejforløb

Ny bebyggelse eller nye anlæg skal placeres og gives en arkitektonisk udformning, så de indgår i et karakterfuldt samspil med den stedlige bebyggelse.

Endelig fastlægger kommuneplanen en grøn kile mellem Uggeløsegård og Ryttervænget.

LOKALPLAN NR. 334 FOR DEN ÆLDRE DEL AF UGGELØSE.

Uggeløsegård er omfattet af bestemmelserne i ovennævnte lokalplan, som byrådet vedtog i november 1988.

Efter lokalplanen kan byrådet tillade, at avls- og driftsbygninger, der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom, kan tages i brug til boligformål eller til sådanne erhvervsvirksomheder - fortrinsvis til betjening af det lokale samfund - som efter byrådets skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmateriale, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

I december 1989 behandlede ejendomsudvalget en ansøgning om at rive Uggeløsegårds avlsbygninger ned og erstatte dem med ny boligbebyggelse. Under hensyn til avlsbygningernes ringe stand indstillede udvalget, at der skulle udarbejdes ny lokalplan for området, som åbnede mulighed for nedrivning og opførelse af ny bebyggelse. Økonomiudvalget fulgte denne indstilling i januar 1990.

VEJBYGGELINIER

Der er tinglyst vejbyggelinier langs Uggeløse Bygade i henholdsvis 8 m og 12 m afstand fra vejmidte.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet ligger inden for offentligt kloakopland. Når det nye Lyngesyds renseanlæg kommer i drift, skal spildevandet føres dertil.

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet er i varmeplanlægningen udlagt til naturgasforsyning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

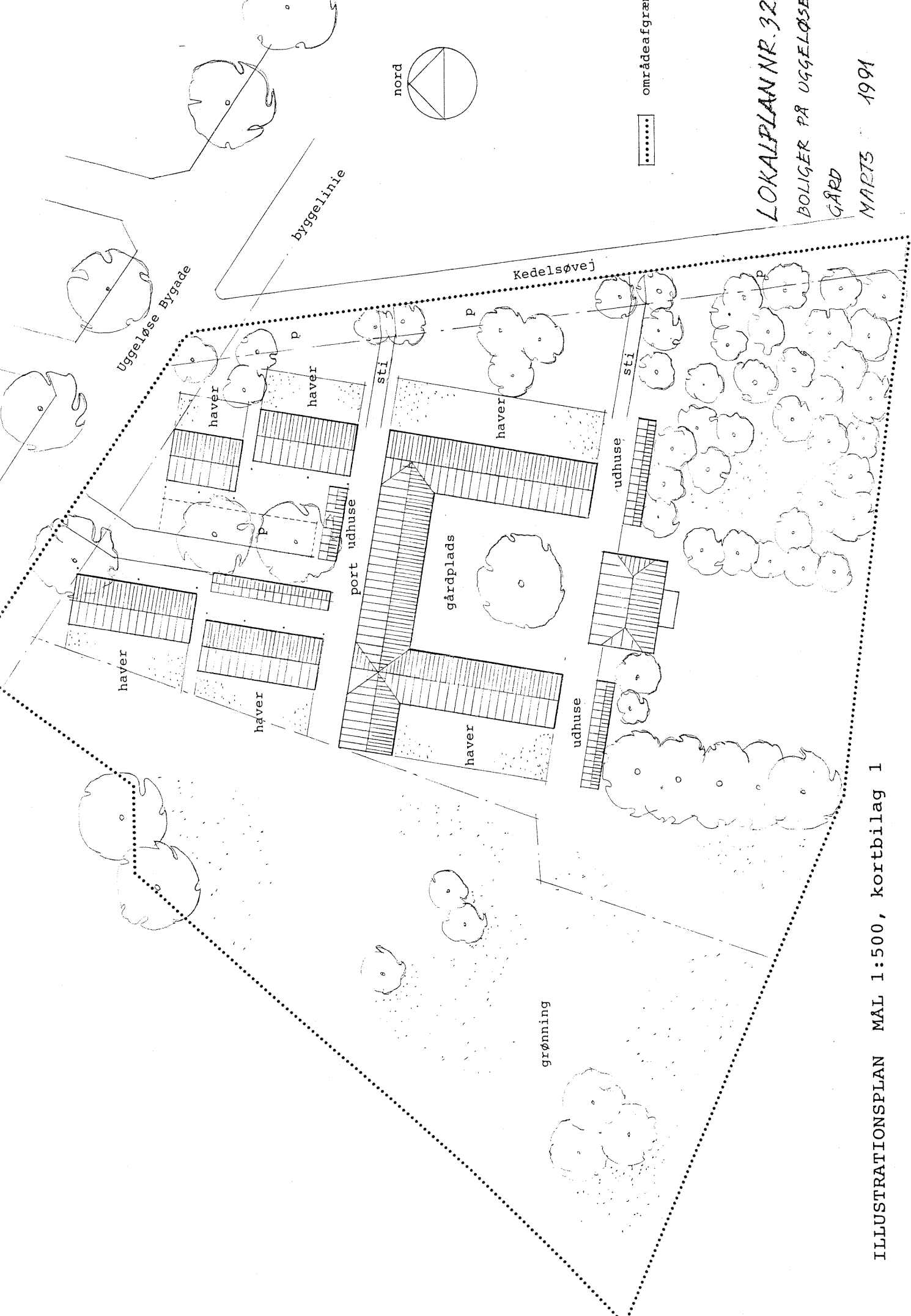
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i § 8 bestemmelse om, at bebyggelsen i området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. kommuneplanlovens § 31.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

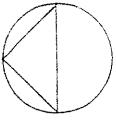
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og kommuneplanloven.



LOKALPLAN NR. 32
 BOLIGER PÅ UGGELØSE
 GÅRD
 MARTS 1991

ILLUSTRATIONSPLAN MÅL 1:500, kortbilag 1

nord



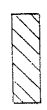
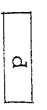

Uggeløse Bygade

byggelinie

Kedelsøvej

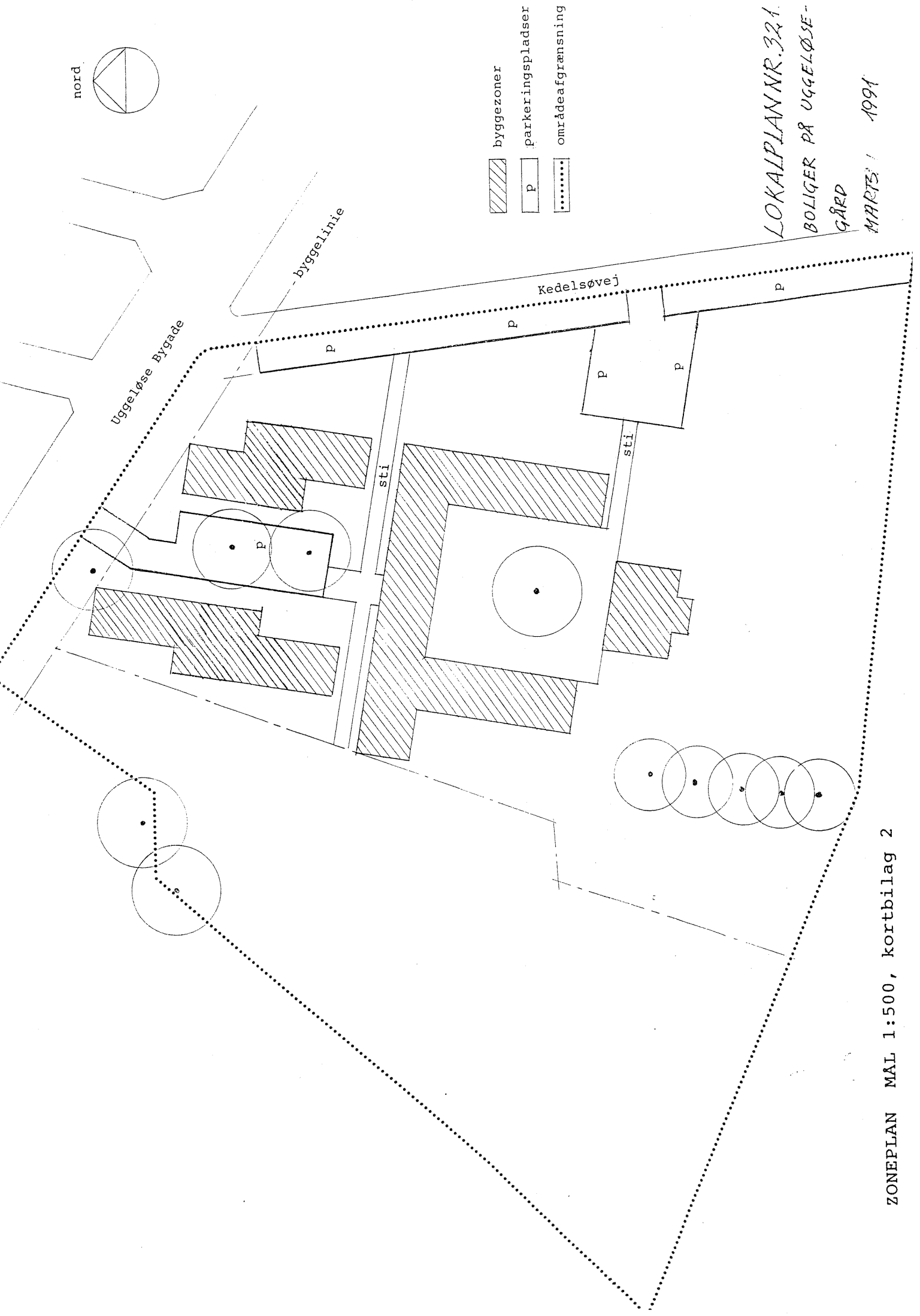
sti

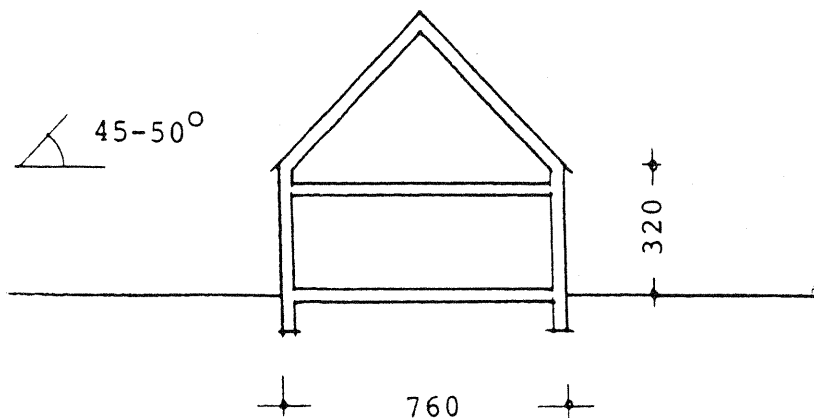
sti

-  byggezoner
-  parkeringspladser
-  områdeafgrænsning

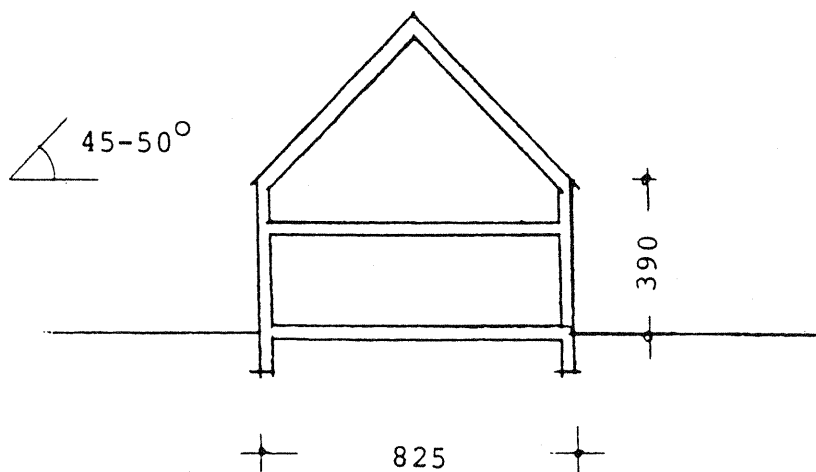
LOKALPLAN NR. 321
 BOLIGER PÅ UGGEØSE-
 GÅRD
 MARTS 1991

ZONEPLAN MÅL 1:500, kortbilag 2





Snit i fritliggende huse



Snit i længer ("Avlsbygninger")

20.4.90
Uggeløsegård