

**LOKALPLAN NR. 27.1**  
**For Sundbylille**  
**November 1995**

Denne plan ophæver lokalplan nr. 27

**REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN**

**Lokalplanens baggrund**

Denne lokalplan omfatter landsbyen Sundbylille. Lokalplanen afløser den hidtil gældende lokalplan nr. 27. Når der er udarbejdet en ny lokalplan, skyldes det at byrådet har besluttet at imødekomme et ønske fra flere beboere om at kunne opføre garager, carporte og udestuer med en taghældning mindre end 45°, som angivet i lokalplan nr. 27.

**Lokalplanens formål**

Det er fortsat lokalplanens formål, i overensstemmelse med kommune- og regionsplanen, at fastlægge bestemmelser for Sundbylilles fremtidige udviklingsmuligheder, således at byens nuværende landsbymiljø i så vid udstrækning som muligt bevares.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

Planen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1993 - 2004, hvor Sundbylille er medtaget i kommuneplanlægningen for kommunens landsbyer som område L.B.1.

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone, og vedbliver at være i landzone. Zonelovskompetancen vedbliver ligeledes at ligge hos kommunalbestyrelsen, jfr. Planlovens § 35 stk. 4.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 27. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 27.1, ophæves lokalplan nr. 27.

**Lokalplanens indhold**

Planen omfatter udlæg af max. 3 nye boliger i Sundbylille samt etablering af nogle fælles friarealer. Endelig indeholder lokalplanen retningslinier for omfanget af ny bebyggelse af om- og tilbygning samt bevaring af bygninger, træer, hegn m.m.

Adgange til området vil som hidtil ske fra Sundbylillevej, Højskolevej og Oppe Sundbyvej. På længere sigt er det meningen, at Sundbylillevej skal føres syd om byen og bindes på Oppe Sundbyvej.

Sundbylille skal bevare sit landsbymiljø. Dette indebærer, at ny bebyggelse skal opføres i den traditionelle byggestil, ligesom bebyggelsen skal placeres i byggelinier, således at landsbypræget bliver understreget.

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 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.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplanen indeholder i § 9 bestemmelse om, at bebyggelse i området ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

## **SLANGERUP KOMMUNE**

### **Lokalplan nr. 27.1**

#### **For Sundbylille**

I henhold til Planloven (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende landsbymiljø bevares ved:

\* at området forbeholdes landbrugsformål, blandet bolig/erhvervsformål og boligformål

\* at ny bebyggelse i området får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, og at nye bebyggelser ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø mest muligt,

\* at eksisterende karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares

\* at karakteristiske træer, hegn m.v. bevares

#### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanens afgrænsede som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr. del af del af 1a, 1f, 1h, 2a, 2b, 2d, 2e, 3f, 3a, 3h, 3i, 3k, 3l, 3m, 3n, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3aa, 3ab, 3ac, del af 4 a, 4g, 4h, del af 5a, del af 6a, 17, 18, 19a, 19b, 20a, 20b, 21a, 21b, 21c, 22a, 23, 24, 25 a, 25c, 26, 27 af Sundbylille by, Jørlunde sogn samt alle parceller der efter den 1.7.95 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdele i følgende delområder:

1.0: Boligformål

1.1: Blandet bolig/erhvervsformål

2.0: Vandværk og tekniske fællesanlæg

3.0: Landbrugsformål

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Område 1.0. må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse.

3.2 Område 1.1. må anvendes til boligformål. Byrådet kan dog tillade 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.

3.3 Område 2.0. må kun anvendes til vandværk og teknisk fællesanlæg.

3.4 Ejendomme i område 3.0. må kun anvendes til landbrug, gartneri m.v., og der må kun opføres bygninger med henblik på dette formål.

Byrådet kan dog tillade, at avls- og driftsbygninger, der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom, tages i brug til de i stk. 2 nævnte formål.

3.5 For område 1.0. og 1.1. gælder, at der ved udstykning kun må indrettes én bolig for én familie på hver ejendom.

§ 4 Udstykninger

4.1 Der må kun foretages udstykninger på de på kortbilaget med skråkravering angivne ejendomme.

4.2 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.3 Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

4.4 Bestemmelsen i stk. 2 gælder ikke for ejendomme, som er forbeholdt jordbrugsformål, jfr. Planlovens § 36 stk. 1.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Eksisterende vejes bredde og beliggenhed i terrænet må ikke ændres.

5.2 Afgravninger og påfyldninger må kun finde sted ved reparationer og forbedringer på vejene.

5.3 Der kan etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Sundbylillevej.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Område 2.0. reserveres til udvidelse af vandværket og tekniske fællesanlæg.

6.2 El ledninger, herunder vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 I område 1.0. må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

7.2 I område 1.1. må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m, og facadehøjden må ikke overstige 3 m.

7.5 Byrådet kan tillade, at avls- og driftsbygninger, der er nødvendige til driften af landbrugsejendomme, opføres med en større bygningshøjde, såfremt det ikke strider mod lokalplanens formål om bevaring af et særligt miljø.

7.6 Beboelsesbygninger indenfor området skal opføres som længehuse, og må ikke gives større husdybde end 8 m.

7.7 Tage skal være symmetriske sadeltage, hvis tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45° og 50°. Garager, carporte, udhuse, udestuer, drivhuse og lignende bygninger, samt overdækkede terrasser, kan udføres med en taghældning mindre end 45°.

7.8 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn.

7.9. Der må ikke indrettes garage i kælder.

7.10 Beboelsesbygninger langs Sundbylillevej må kun opføres med facaden parallelt med vejen.

7.11 Nye beboelsesbygninger skal opføres med facaden i de på kortbilaget viste byggelinier.

7.12 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

8.2 Ydervægge skal opføres i murværk med pudsede eller vandskurede, kalkede eller

8.3 Der må ikke anvendes tagdækningsmaterialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.4 Døre, vinduesrammer og lidende mindre bygningsdele skal udføres på en sådan måde, at de understreger de traditionelle bygningsproportioner og skal godkendes af byrådet.

8.5 Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der er tildannet af hvidt, sort eller jordfarve.

8.6 For område 3.0. gælder, avls- og driftsbygninger også kan opføres i ubehandlede murværk, trykimprægneret træ m.v.

#### § 9 Bevaring af bebyggelse

9.1 Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

#### § 10 Ubebyggede arealer

10.1 I område 1.0. og 1.1. må de ubebyggede arealer kun anvendes til gårdsplads og have.

10.2 De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med særlig signatur viste træer, hegn, stendiger og belægninger må ikke fjernes, med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

10.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,2 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.\*)

10.4 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets nærmere anvisninger.

10.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller ligende gives et ordentligt udseende.\*)

10.6. Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.\*)

10.7. Hegn mod det åbne land skal bestå af træer eller levende hegn.\*)

\*) Fodnote:

Gælder ikke for område 3.0.

#### § 11 Ophævelse af ældre lokalplan

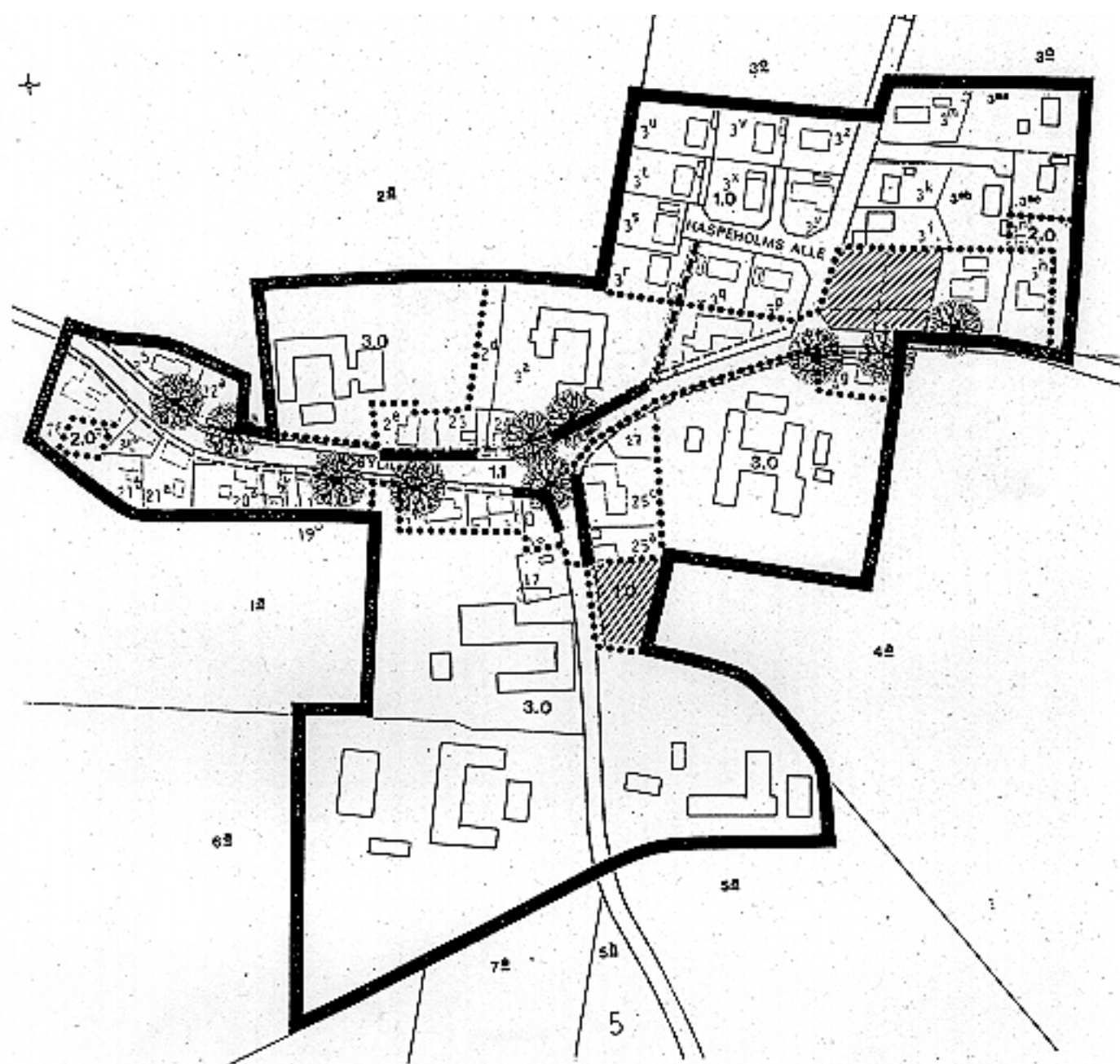
Med byrådets vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 27.




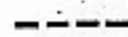

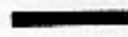
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen således vedtaget af Slangstrup byråd den 22. november 1995.

p.b.v.

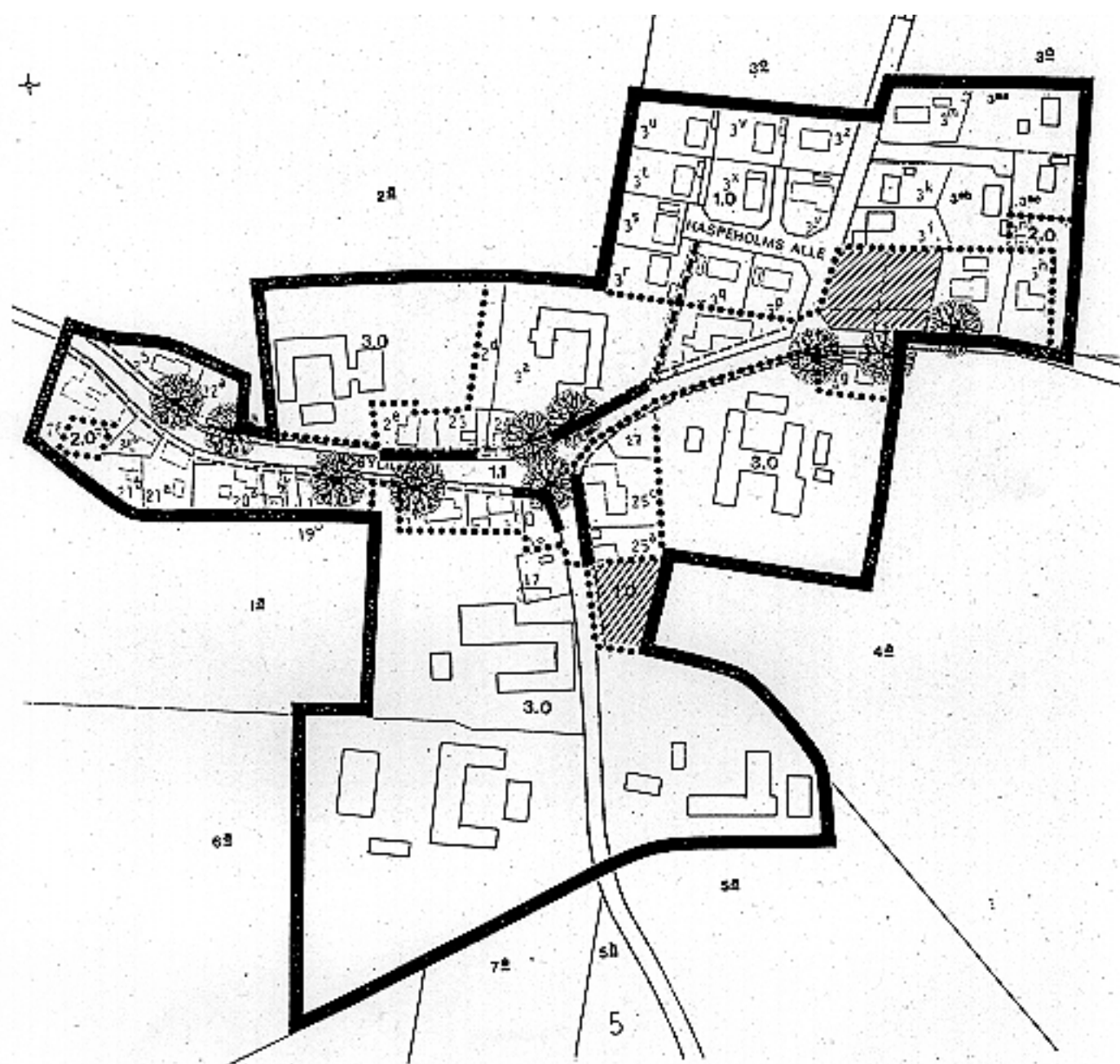
Bent Lund  
borgmester




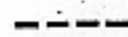

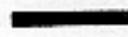


-  lokalplangrænse
-  delområdegrænse
-  udstyknings
-  sti
-  bevaringsværdige træer
-  bevaringsværdige stendiger
- 1.0 boligområde
- 1.1 blandet bolig og erhverv
- 2.0 tekniske anlæg
- 3.0 landbrugsområder

SLANGERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 27.1  
FOR SUNDBYLILLE  
KORTBILAG



-  lokalplangrænse
  -  delområdegrænse
  -  udstykninger
  -  sti
  -  bevaringsværdige træer
  -  bevaringsværdige stendiger
- 1.0 boligområde
  - 1.1 blandet bolig og erhverv
  - 2.0 tekniske anlæg
  - 3.0 landbrugsområder

**SLANGERUP KOMMUNE**

**LOKALPLAN NR. 27.1**  
**FOR SUNDBYLILLE**

**KORTBILAG**