



**Skævinge  
Kommune**

# **Lokalplan nr. 5.49.B**

---

**Boligområde ved Rolighedsvej i  
St. Lyngby**

**Kommuneplantillæg nr. 4**

**27.08.2003**

## SKÆVINGE KOMMUNE

29.04.2003



ORIGINAL 174724 01 0000.0084 17.09.2003 TA  
1.400,00 K

**LOKALPLAN NR. 05.49.B**  
for område ved Rolighedsvej, St. Lyngby

April 2003

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### INDLEDNING

Hvorfor lokalplan?	side	3
Hvad er en lokalplan?	side	3
Fremlæggelse og indsigelsesfrist	side	3

### LOKALPLANREDEGØRELSE

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side	4
Lokalplanens idémæssige indhold	side	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side	5

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	side	7
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	side	7
§ 3	Områdets anvendelse	side	7
§ 4	Områdets udstykning	side	7
§ 5	Vejudlæg	side	7
§ 6	Vej-, sti- og parkeringsforhold	side	7
§ 7	Byggelsens omfang og placering	side	8
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	side	8
§ 9	Hegn	side	8
§ 10	Tekniske anlæg	side	8
§ 11	Ubebyggede arealer	side	9
§ 12	Grundejerforening	side	9
§ 13	Dispensationer fra lokalplanens bestemmelser	side	9
§ 14	Lokalplanens retsvirkninger	side	9
Vedtagelsespåtegning		side	10

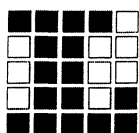
Kortbilag 1: Lokalplanområde

Kortbilag 2: Delområder

Kortbilag 3: Arealanvendelse

Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanen er udarbejdet af:

**LANDINSPEKTØRGRUPPEN**

Jens Bruun Andersen • Niels Øvlisen

Frejasvej 5 • 3400 Hillerød  
Tlf. 48 26 48 88 • Fax 48 25 52 54  
mail@landinspektorgruppen.dk

i samarbejde med Teknisk Afdeling

## INDLEDNING

### Hvorfor lokalplan?

I en kommune skal der normalt laves lokalplan, når

- dele af kommuneplanen skal realiseres
- der gennemføres udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder
- forældede byplanvedtægter eller lokalplaner skal moderniseres eller ændres.

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af to dele – en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser.

Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger.

Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne. Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag.

Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme inden for planens område.

### Fremlæggelse og indsigelsesfrist

For at sikre borgernes indsigt og medindflydelse i planlægningen fremlægges hermed et forslag til lokalplan. Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 18. juni – 13. august 2003.

Lokalplanforslaget vil være fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Teknisk Afdeling, samt på Skævinge bibliotek i ovennævnte periode.

Har De indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget, skal De skrive til:

Skævinge Kommune, Teknisk Afdeling  
Harløsevej 20  
3320 Skævinge

Fristen for indsendelse af indsigelser og ændringsforslag er fastsat til kl. 15.00, hvor de skal være modtaget i forvaltningen.

Før en lokalplan vedtages endeligt, behandler kommunalbestyrelsen de modtagne skriftlige tilkendegivelser og beslutter i hvilket omfang, indsigelser og ændringsforslag skal imødekommes i den færdige lokalplan.

Kommunalbestyrelsen bekendtgør herefter lokalplanens endelige vedtagelse i den lokale presse, og lokalplanens bestemmelser tinglyses på de berørte ejendomme.

## LOKALPLANREDEGØRELSE

Den efterfølgende redegørelse indeholder de planmæssige forudsætninger for den fremtidige anvendelse af et område på ca. 3100 m<sup>2</sup> beliggende på matr.nr. 2d og 2an St. Lyngby By, Ll. Lyngby.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af St. Lyngby. Mod nord afgrænses området af St. Lyngbyvej, mod vest af Rolighedsvej, mod syd af Tammosevej og mod øst af et boligområde ved Tammosevej.

Området er med i kommuneplan 1995, som er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. juni 1995 og senere suppleret med kommuneplantillæg nr. 8, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. marts 2003. Området udgør en del af det område, som i kommuneplanen er benævnt B8. Dette område er udlagt til boligformål og offentlig formål.

Området er endvidere omfattet af lokalplan 5.47B, der er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. marts 2003 og offentliggjort

Lokalplan 5.47B havde til formål at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende bebyggelse. Det har imidlertid vist sig, at den gamle fabriksbygning langs med St. Lyngbyvej er af en væsentlig dårligere stand end forventet, ligesom der er konstateret forurening i en del af lokalplanområdet. Endelig har der vist sig en meget stor efterspørgsel efter ældreboliger i ét plan, hvilket ikke var muligt at skabe ved udnyttelsen af den gamle fabriksbygning. Ved nærværende lokalplanforslag skabes der mulighed for opførelse af et rækkehus med 5 boliger i den østlige del af lokalplanens nordlige område, og den konstaterede forurening vil herved blive isoleret fra bebyggelsen.

Den bagvedliggende bygning, som oprindeligt var stald, men som i 1960'erne blev ombygget til beboelse, bevares og ombygges til 3 boliger. Der skabes herefter mulighed for opførelse af i alt 8 boliger i det nordlige lokalplanområde. Med den ønskede ændring nedbringes bebyggelsesprocenten yderligere til maksimalt 29.

Der sker ingen ændring af lokalplanens sydlige område, hvor der fortsat ønskes opført et dobbelthus.

### LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må der ikke udstykkes, bygges eller ændres i brugen af de ejendomme, som ligger inden for lokalplanens område. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af ejendommene i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 18. juni 2003, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst indtil den 18. juni 2004.

Lokalplanens retsvirkninger efter den endelige vedtagelse i kommunalbestyrelsen er beskrevet i § 14.

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til Lov om planlægning meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige lempelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

## LOKALPLANENS IDÉMÆSSIGE INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for indretning af 3 boliger i den eksisterende bolig samt opførelse af rækkehus med 5 boliger. Ejendomsdannelsen kan ske ved udstykning. Det er hensigten, at der derved skabes en række attraktive boliger af mindre størrelse, som tilgodeser byens ældre borgere samt førstegangskøbere af fast ejendom. For at frembringe det rette arkitektoniske udtryk, vil en række tilbygninger, lager, garager mv. opført i gasbeton blive nedrevet i forbindelse med gennemførelse af projektet. Det er hensigten, at der til hver bolig skal høre en mindre have, og fællesskabet vil blive bevaret i en fælles parkeringsplads og i et fælles opholdsareal i umiddelbart nærhed af alle 8 boliger. Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse af et dobbelthus på ejendommen i den sydlige del af lokalplanområdet, som i dag henligger til haveformål.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplan 1995

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af bestemmelserne for område B8 i kommuneplan 1995, med tillæg nr. 8:

#### Område B8 St. Lyngby By, midt:

Kommuneplanen træffer bestemmelser for området, og skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller nærmere angivne erhverv, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i områderne uden genevirkninger for omgivelserne.
- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25, og 35 i delområde 1, jf. kommuneplantillæg nr. 8.
- at bebyggelsen er max 2 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 meter.

### Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet ændrer ikke zonestatus.

### Kloakforsyning

Spildevand fra området skal ledes til offentligt kloaksystem.

### Vandforsyning

Vandforsyningen sker fra St. Lyngby Vandværk.

### El-forsyning

El-forsyning sker fra NESAs.

### Varmeforsyning

Der er delvis tilslutningspligt til Meløse-St.Lyngby Energiselskab a.m.b.a. Der er ikke tilslutningspligt for den del af matr.nr. 2d St. Lyngby By, Ll. Lyngby, hvorpå den eksisterende bebyggelse er

placeret. Der er tilslutningspligt for matr.nr. 2an St. Lyngby By, LI. Lyngby til Meløse-St.Lyngby Energiselskab a.m.b.a.

### **Antenne**

Der kan indgås aftale med NESA om at etablere tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtager.

Der må ikke forekomme nogen former for udendørsantenner i lokalplanområdet, dog med undtagelse af parabolantenne til privat tv-modtagelse, når disse ikke har en diameter over 1 meter og den øverste kant ikke er mere end 1,8 meter over terræn.

I medfør af Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastlægges følgende:

## LOKALPLANBESTEMMELSER

### §1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
- at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af eksisterende beboelsesbygning,
  - at sikre mulighed for opførelse af nye rækkehuse og et dobbelthus til boligformål, og
  - at fastlægge yderligere udstykning under hensyntagen til omgivelserne.

### § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2d og 2an St. Lyngby By, LI. Lyngby.
- 2.2 Lokalplanområdet udgør ca. 3100 m<sup>2</sup> og afgrænses som vist på kortbilag 1.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og delområde 2, som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Delområde 1 må alene anvendes til helårsbeboelse. I delområde 1 kan der indrettes op til 8 boliger, som vist på kortbilag 3.
- 3.3 Delområde 2 må alene anvendes til helårsbeboelse. I delområde 2 kan der opføres et dobbelthus, som vist på kortbilag 3.

### § 4 Områdets udstykning

- 4.1 I delområde 1 kan der ske udstykning til selvstændige ejendomme i overensstemmelse med lejlighedsskel, vist på kortbilag 3.
- 4.2 I delområde 2 kan der ske udstykning til to selvstændige ejendomme i overensstemmelse med lejlighedsskel, vist på kortbilag 3.

### § 5 Vejudlæg

- 5.1 I delområde 1 udlægges der areal til parkeringsplads og sti i 2,0 m bredde, som vist på kortbilag 3.

### § 6 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 6.1 Vejadgangen for eksisterende bebyggelse i delområde 1 med motorkøretøjer sker til kommunevej St. Lyngbyvej som vist på kortbilag 3.
- 6.2 Vejadgangen for eksisterende bebyggelse i delområde 1 med gående og cyklende færdsel kan ligeledes ske til kommunevej Rolighedsvej som vist på kortbilag 3.
- 6.3 Vejadgangen for ny bebyggelse i delområde 2 sker til kommunevej Tammosevej.

- 6.4 Til hver boligenhed i delområde 1 skal der udlægges areal til parkering for mindst halvanden bil med en placering som vist på kortbilag 3.
- 6.5 Til hver boligenhed i delområde 2 skal der udlægges areal til parkering for mindst to biler, som vist på kortbilag 3.
- 6.6 Parkering af busser, last-, flytte-, rute- og fragtbiler, campingvogne, både og lignende er forbudt i hele lokalplanområdet.

### § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for delområde 1 i sin helhed fastsættes til maksimalt 30.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for delområde 2 fastsættes til 25.
- 7.3 For lokalplanområdet skal gælde, at bebyggelsen må opføres i 1 etage. Dog med undtagelse af den nuværende beboelse, der er i 1½ etage.

### § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 For lokalplanområdet i sin helhed gælder, at facader skal udføres i blanke eller skurede teglstensvægge eller pudset uden på anden facademateriale, eventuelt suppleret med træbeklædning.
- 8.2 Tage skal dækkes med teglsten eller betontagsten. Der må ikke forekomme reflekterende tagmaterialer. Taghældning skal være over 20° og må ikke overstige 45°.
- 8.3 Udvendige bygnings sider må kun fremtræde i farver dannet af sort, hvid eller jordfarverne okker, terra de sienna, umbra (lys), umbra (mørk), engelsk rødt, dodenkop, jernvitriølgul, svenskrødt (Stora Kopperberget), juragul eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

Til døre, vinduesrammer, udhæng, stern og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

### § 9 Hegn

- 9.1 Hegning må kun ske som levende hegn eventuelt suppleret med trådhegn. Dog kan der inden for en afstand af 3 meter fra facader til beboelseslejligheder, opsættes fast hegn (mur eller raftehegn).

### § 10 Tekniske anlæg

- 10.1 El-ledninger i området, herunder vejbelysning udføres som jordkabler.
- 10.2 Der må ikke forekomme nogen former for udendørsantennener i lokalplanområdet, dog med undtagelse af parabolantenne til privat tv-modtagelse, når disse ikke har en diameter over 1 m, og den øverste kant ikke er mere end 1,80 m over terræn.

### § 11 Ubebyggede arealer

- 11.1 Ubebyggede friarealer, som ikke anvendes til parkering eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

### § 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boliger i delområdet 1.
- 12.2 Grundejerforeningerne skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Skævinge Kommunalbestyrelse.

### § 13 Dispensationer fra lokalplanens bestemmelser

- 13.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

### § 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse annulleres lokalplan 5.47B gældende for matr.nr. 2d og 2an St. Lyngby By, LI. Lyngby og der sker slettelse af denne lokalplan i tingbogen.
- 14.3 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 14.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.
- 14.5 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

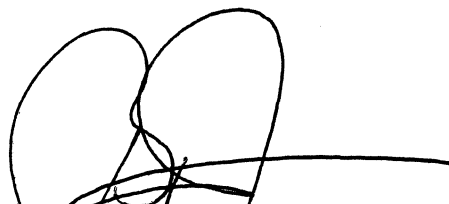
**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Skævinge Kommunalbestyrelse.

Skævinge, den 28. maj 2003



Finn Hansen  
Borgmester



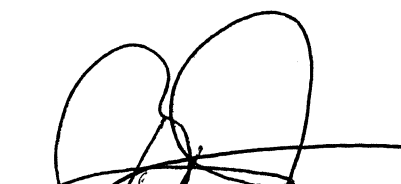
Bjarke Steen Johansen  
Kommunaldirektør

I henhold til Lov om planlægning § 27 er foranstående lokalplan godkendt endeligt.

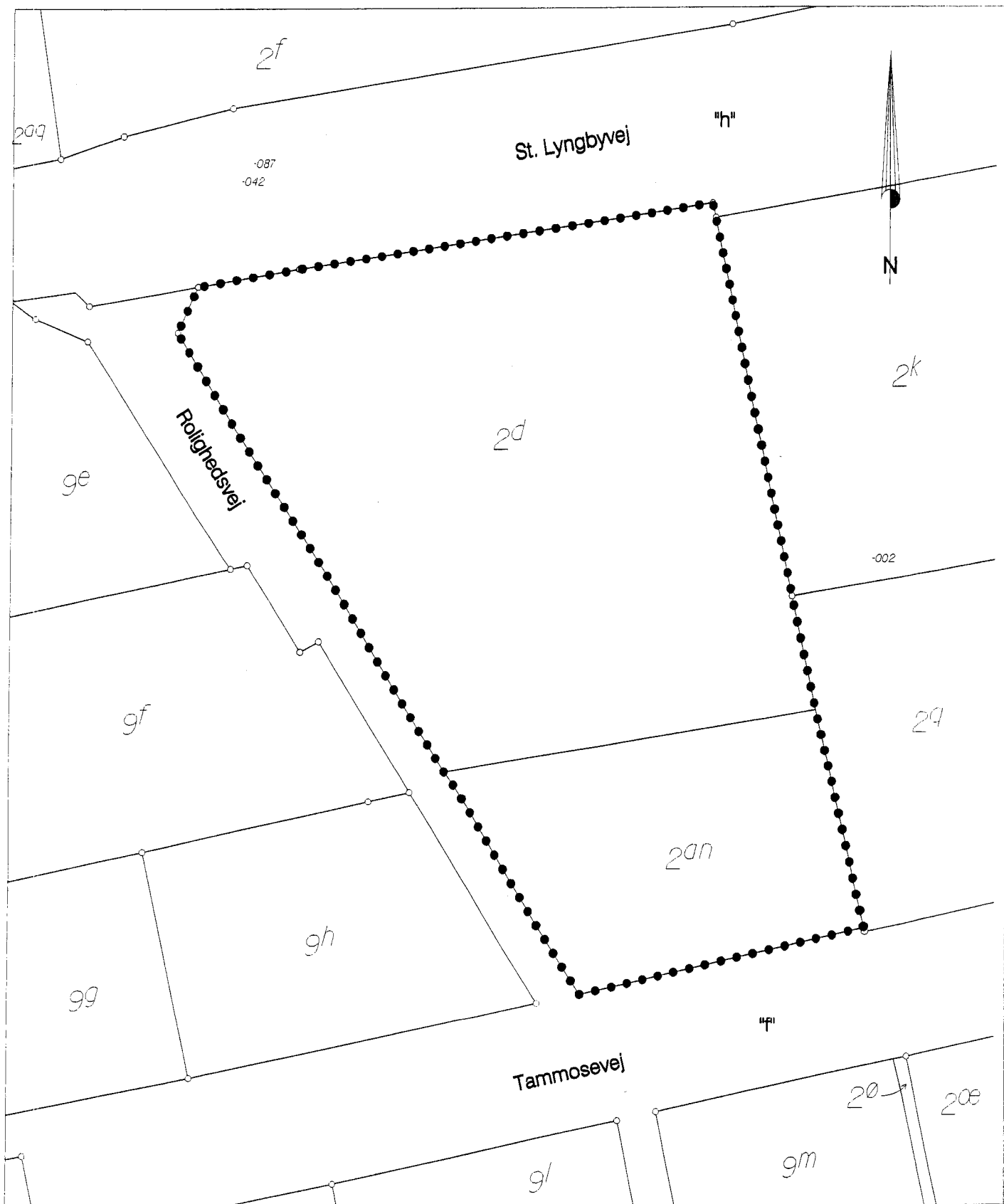
Skævinge, den 27. august 2003



Finn Hansen  
Borgmester



Bjarke Steen Johansen  
Kommunaldirektør



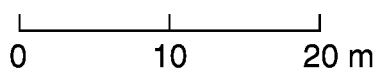
●●●●● Lokalplangrænse

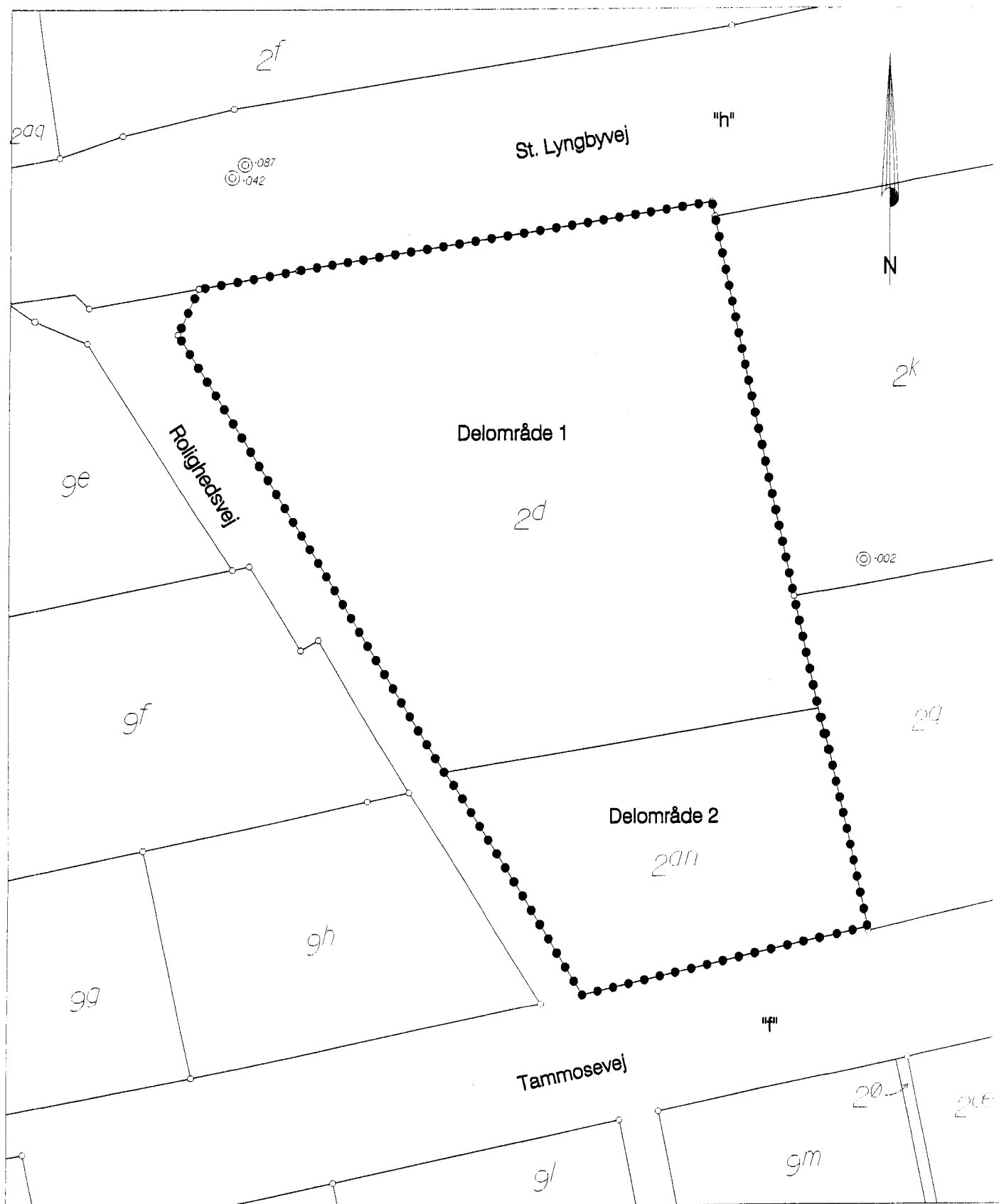


LANDINSPEKTØRGRUPPEN

**LOKALPLAN NR. 05.49.B**  
 Område ved Rolighedsvej, St. Lyngby

**KORTBILAG NR. 1**  
 Målforshold 1:500





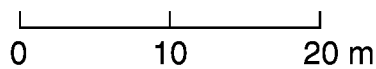
●●●●● Lokalplangrænse

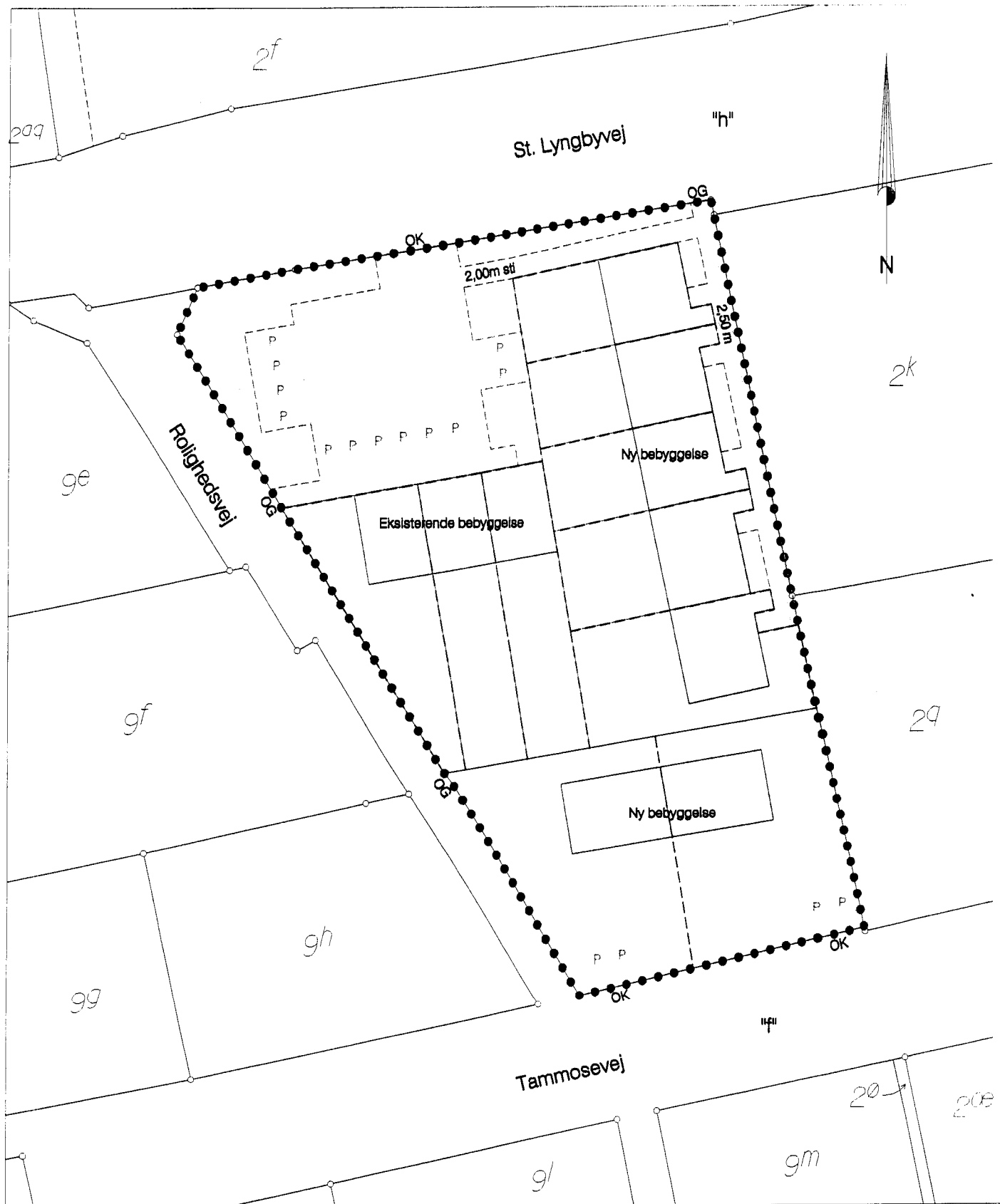
**LOKALPLAN NR. 05.49.B**  
 Område ved Rolighedsvej, St. Lyngby



LANDINSPEKTØRGRUPPEN

**KORTBILAG NR. 2**  
 Målförhold 1:500





- Lokalplangrænse
- Ny ejendomsgrænse ved udstykning
- OK/OG Overkørsel/overgang
- Privat fællesvej



LANDINSPEKTØRGRUPPEN

**LOKALPLAN NR. 05.49.B**  
**Område ved Rølighedsvej, St.Lyngby**

**KORTBILAG NR. 3**  
**Målforshold 1:500**

