



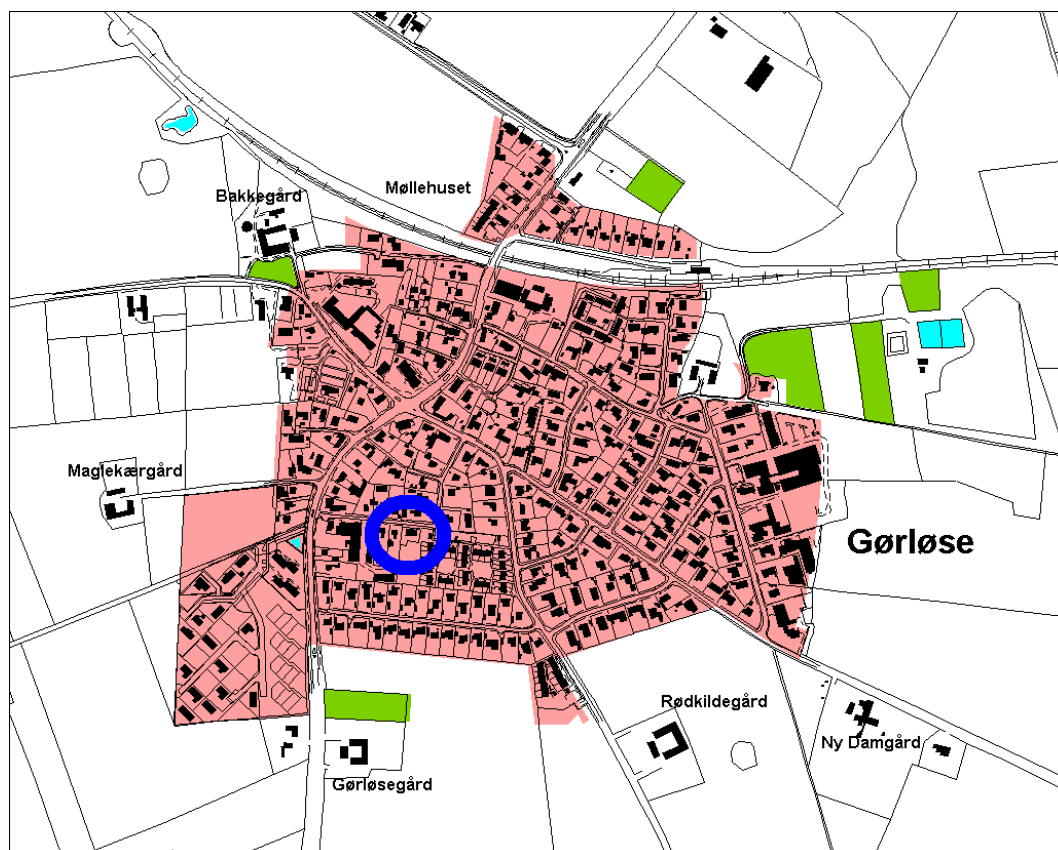
**Skævinge
Kommune**

Lokalplan nr. 03.58.B

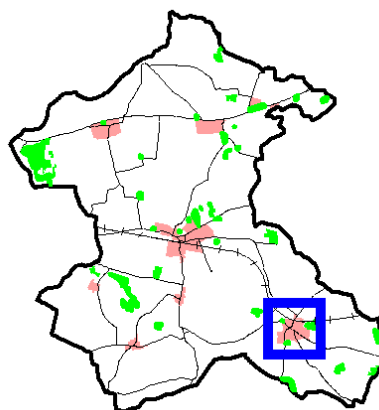
Boligområde ved Vinkelvænget i Gørløse

23.03.2005

LOKALPLAN NR. 03.58.B



Område til boligformål i Gørløse ved Vinkelvænget



Skævinge Kommune

LOKALPLAN NR. 03.58.B

Område til boligformål – Gørløse

INDHOLD

INDLEDNING	4
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Vejadgang og parkering	7
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 7. Hegning	8
§ 8. Terrænregulering	8
§ 9. Tekniske anlæg	8
§ 10. Udstykning	8
§ 11 Ophævelse af lokalplan	8
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning	8
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	8
Vedtagelsespåtegning	9
KORTBILAG 1: Lokalplanområdets afgrænsning	10

INDLEDNING

Hvorfor en lokalplan?

I en kommune skal der normalt laves en lokalplan, når:

- Dele af kommuneplanen skal realiseres
- Der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder
- Forældede byplanvedtægter skal moderniseres

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af 2 dele: En redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser.

I redegørelsen orienteres kommunens borgere og andre interesserede om lokalplanens formål. De eksisterende forhold i området og lokalplanens indhold og forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

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

Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme indenfor planområdet.

Fremlæggelse og indsigelsesfrist

For at sikre borgernes indsigt i og medindflydelse på planlægningen fremlægges nærværende forslag til lokalplan nr. 03.58.B til offentlig høring i perioden 1. december 2004 til 26. januar 2005.

Lokalplanforslaget vil være fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Teknisk Afdeling samt på Skævinge Bibliotek i den anførte periode. Har De indsigelser eller ændringsforslag skal de senest til kontortids ophør den 26. januar 2005 være afleveret skriftligt til:

Skævinge Kommune
Teknisk Afdeling
Harløsevej 20
3320 Skævinge

Før en lokalplan vedtages endeligt, behandler Kommunalbestyrelsen de modtagne skriftlige bemærkninger og beslutter i hvilket omfang bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal have indflydelse på den færdige plan. Kommunalbestyrelsen bekendtgør herefter lokalplanens endelige vedtagelse i den lokale presse. Lokalplanens bestemmelser tinglyses på de berørte ejendomme.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Gørløse og omfatter ca. 550 m².

Området er en del af lokalplan nr. 6 for Gørløseparken, der udlægger området til legestue/offentligt formål.

På ejendommen er opført en bebyggelse på 80 m² fra 1951, der benyttes som legestue.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 6-q Gørløse By, Gørløse, som ligger i byzone.

Lokalplanens baggrund og formål

Skævinge Kommune ønsker med lokalplan nr. 03.58.B, at sikre en hensigtsmæssig udbygning af parcellen til boligformål.

Det er intentionen med lokalplanen, at der skabes det planmæssige grundlag for fjernelse af den på parcellen beliggende institutionsbygning og etablere en attraktiv boligbebyggelse ud mod Vinkelvænget.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse forbliver lokalplanområdet i byzone.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Lokalplanområdet udlægges til boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25.

Bebyggelsen kan opføres som åben-lav med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 50 gr., og det maksimale etageantal fastsættes til 1,5.

Vejforhold

Ejendommen vejbetjenes fra Vinkelvænget.

Kommuneplan 2003-2014

Området er omfattet af bestemmelserne for en del af område B3, hvori er fastlagt:

Område B3

Boligformål samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov. Erhverv i boligen, dog ikke butikker, kan indpasse, hvor denne beboes af virksomhedens indehaver.

Etageantal: max. 2

Bygningshøjde: max. 8,5 m

Bebyggelsesprocent: max. 40

Miljøklasse: 1-2

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan nr. 6 – Boligområde ved Gørløseparken i Gørløse

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af lokalplan nr. 6. Formålet med lokalplanen er at fastlægge og regulere bebyggelsen for Gørløseparken, og at fastlægge vejadgangsforholdene til og i området.

Ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse bortfalder lokalplan nr. 6 for så vidt angår den del, som omfattes af lokalplan nr. 03.58.B.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen for Frederiksborg Amt.

Kirkebeskyttelseslinie

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinien omkring Gørløse Kirke. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 19, stk. 1 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Lokalplanen muliggør opførelse af en bolig til helårsbeboelse med en maksimal højde på 8,5 meter.

Dispensation til opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet på mere end 8,5 m i højden kræver dispensation fra eller ophævelse af kirkebyggelinien.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.
Lokalplanområdet ændrer ikke zonestatus.

Kloakforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Skævinge Kommunes spildevandsplan, som fastsætter, at spildevand fra området skal ledes til offentlig kloak.

Vandforsyning

Området forsynes med drikkevand fra Gørløse Vandværk.

Varmeforsyning

Varmeforsyning til lokalplanområdet skal ske fra Gørløse Fjernvarmeværk.

Antenne

Der kan indgås aftale med NESAs 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 1,80 meter over terræn.

Servitutter

Ifølge tingbogen er følgende deklaration lyst på ejendommen:
11.03.1946: Overenskomst om vandværksanlæg.

Servituten vurderes ikke at være i strid med nærværende lokalplan.

Planlovens § 18 medfører, at private tilstandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med en senere gennemført planlægning, falder bort som følge af planen. Hvis servitut og lokalplan ikke kan opfyldes samtidig, anses servituten for at være fortrængt af lokalplanen. Det kaldes indholdsmæssig uforenelighed.

Indledende miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering af lokalplan nr. 03.58.B er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Det fremgår af Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2, at hvis planer fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende lokalplan er beliggende i et fuldt udbygget område midt i Gørløse By og udgør alene ca. 550 m². Det vurderes at være en lokal plan, som ikke får væsentlig indflydelse på miljøet.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, er der således ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 03.58.B.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning -
lovbekendtgørelse nr. 440 af 10. juni 2003 -
fastsættes herved følgende bestemmelser for
det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1.
 - at sikre, at lokalplanområdet udlægges til boligområde,
 - at give mulighed for at opføre 1 helårsbolig, og
 - at sikre vejadgangen til lokalplanområdet.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6-q Gørløse By, Gørløse.
- 2.2.

Området forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1.

Området udlægges til åben-lav helårsbeboelse. Der må kun opføres én bolig til brug for én familie.

§ 4. Vejadgang og parkering

- 4.1.

Der skal udlægges areal til min. 2 parkeringspladser på ejendommen.
- 4.2.

Overkørsel til ejendommen til carport eller garage skal anlægges i max. 4 m's bredde i skel svarende til 5,5 m's overkørselsbredde i kørebanelkant.

- 4.3.

Der kan anlægges én overkørsel til ejendommen.
- 4.4.

Nyanlæg af overkørsel udføres som rampe i asfalt, og anlægges af ejer og for ejers regning..

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1.

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 25.
- 5.2.

Bebyggelsen må maksimalt gives en højde på 8,5 m.
- 5.3.

Etageantallet fastlægges til maksimalt 1½.
- 5.4.

På beboelsesbygningen skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 15 gr. og 50 gr. Dog kan dele af en samlet tagflade gives andre hældninger.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1.

For bebyggelsen gælder, at facader skal udføres i blanke eller skurede teglstensvægge, evt. suppleret med delvis træbeklædning.
- 6.2.

Farver på udvendige bygningsider må alene være jordfarver eller hvid.
- 6.3.

Tagbeklædning må alene udføres med skiffer, betontagsten, tegl (ikke reflekterende) eller eternit. For carporte, udhuse mv. gælder, at

tagbeklædningen desuden kan udføres med tagpap eller andre lette ikke reflekterende materialer.

6.4.

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

§ 7. Hegning

Hegn i både naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn evt. suppleret med dyrehegn.

§ 8. Terrænregulering

8.1.

Der kan ske terrænregulering på op til +/- 0,5 m i lokalplanområdet. Afvanding skal ske på egen grund. Yderligere terrænregulering på mere end +/- 0,5 m kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 9. Tekniske anlæg

9.1.

Der må ikke forekomme nogen former for udendørsantenner på ejendommen, 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 1,80 meter over terræn.

9.2.

Der kan etableres tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtager efter nærmere aftale med NESAs.

9.3.

Kloakering af ejendommen skal ske ved tilslutning til offentlig kloak. Al tagvand skal nedsives på egen grund. Spildevandsafledning kan kun etableres fra stueplan.

§ 10. Udstykning

10.1.

Der kan ikke ske yderligere udstykning af lokalplanområdet.

§ 11 Ophævelse af lokalplan

11.1

Lokalplan nr. 6 ophæves for så vidt angår matr.nr. 6-q Gørløse By, Gørløse, som er omfattet af nærværende lokalplan nr. 03.58.B.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning

12.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget tilslutning til kloakering, vand- og varmforsyning i overensstemmelse med kommunens planer på området.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

Endelige retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller 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.

2. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt

efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra tidspunktet for forslagens offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanforslaget er offentliggjort den 1. december 2004.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Skævinge kommunalbestyrelse den 24. november 2004

Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør

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

Skævinge, den 23. februar 2005

Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør



BILAG 1: LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

MÅL: 1:500