



**Skævinge  
Kommune**

# Lokalplan nr. 21

---

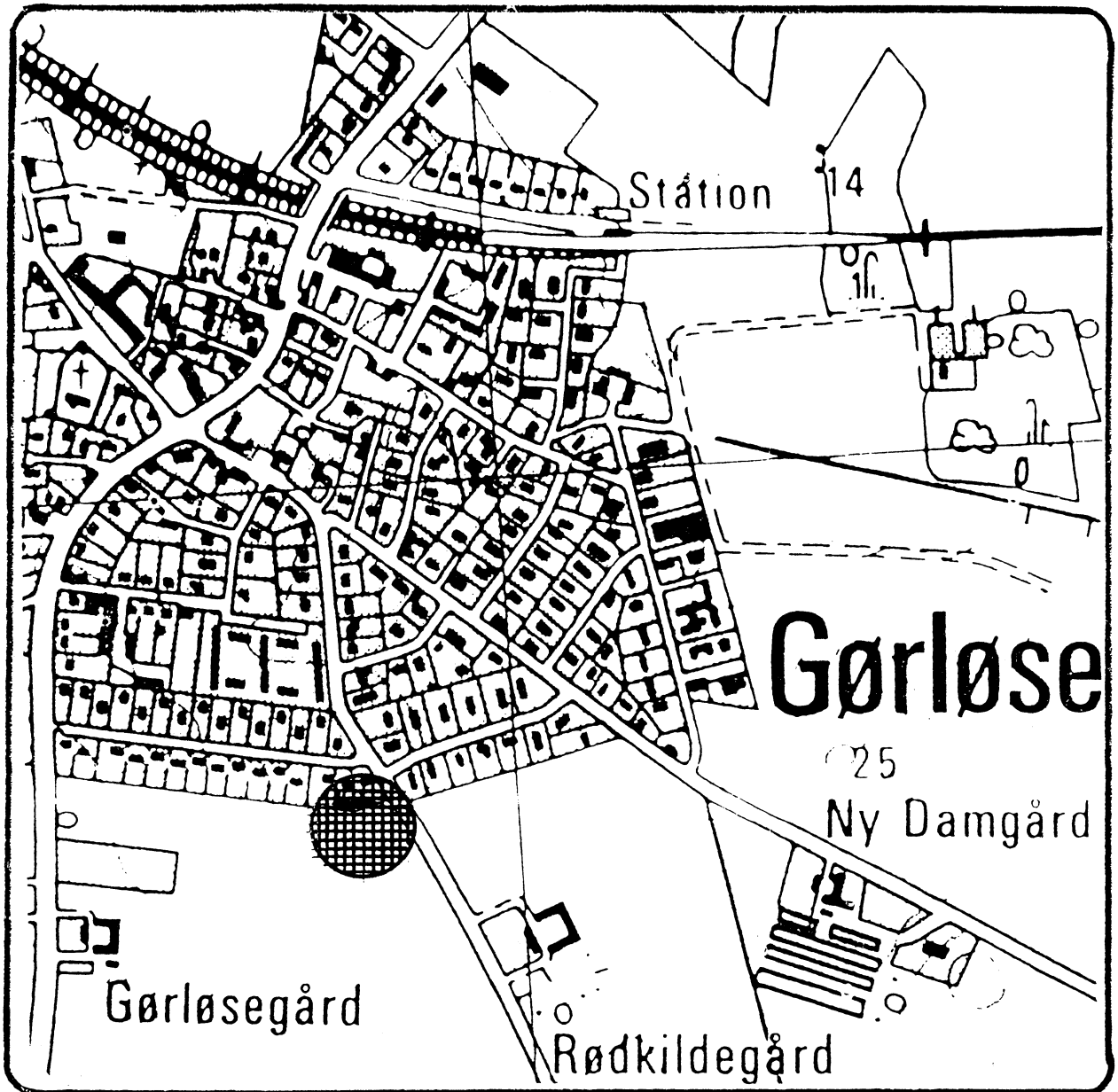
**Boligområde ved Rødkildetoften i  
Gørløse**

**27.11.1991**

# SKÆVINGE KOMMUNE

## LOKALPLAN

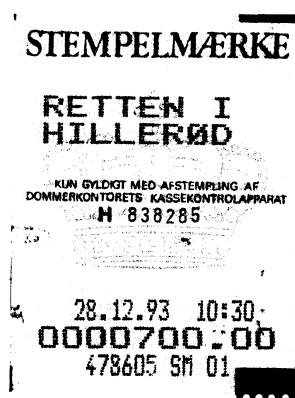
NR. 21



RØDKILDETOFTEN  
GØRLØSE

NOVEMBER 1991

SKÆVINGE KOMMUNE  
Lokalplan nr. 21 for boligområdet  
"Rødkildetoften" i Gørløse



Udarbejdet af Skævinge Kommune i  
samarbejde med  
Arkitektfirmaet Jørgen Groth & Max Brüel A/S  
Helsingørsgade 33, 3400 Hillerød

<u>DEL A</u>		<u>SIDE</u>
1.0	Redegørelse	4
2.0	Lokalplanens formål og indhold	4
3.0	Lokalplanens retsvirkninger	4
<u>DEL B</u>		<u>SIDE</u>
1	Grundlaget for lokalplanens udarbejdelse	6
2	Lokalplanens formål	6
3	Områdets afgrænsning	6
4	Områdernes anvendelse	6
5	Udstykning	7
6	Veje, stier og parkeringspladser	7
7	Tekniske anlæg	8
8	Bebyggelsens omfang og placering	8
9	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
10	Ubebyggede arealer	9
11	Vedtagelsespåtegning	10
	Kortbilag I	
	Kortbilag II	

### 1.0 Redegørelse

Den efterfølgende redegørelse indeholder de planmæssige forudsætninger for den fremtidige anvendelse af et område i den sydlige del af Gørløse.

Området udgør en del, som i kommuneplanen er benævnt B 22. Dette område er udlagt til boligformål, offentlige formål samt nærmere angivne erhvervstyper, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### 2.0 Lokalplanens formål og indhold

Hovedformålet med lokalplanen er at skabe et vel-fungerende boligområde med såvel funktionelle som visuelle kvaliteter.

Ved udarbejdelsen af planen er der lagt vægt på, at eksisterende terrænforhold respekteres i videst muligt omfang.

Ved placeringen og udformningen af boligområdet er det tilstræbt at give den enkelte bolig en nær placering til såvel landskab som friarealer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for, hvad der må bygges indenfor området, hvad bygningerne må anvendes til, samt hvorledes de skal udføres.

Ligeledes er der bestemmelser for, hvorledes veje, stier og parkeringspladser skal udføres.

### 3.0 Lokalplanens retsvirkninger

#### Fremtidig udstykning, bebyggelse og anden anvendelse:

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens paragraf 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 krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

### 3.1 Dispensationer

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### 3.2 Andre retsvirkninger

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## § 1 Grundlaget for lokalplanens udarbejdelse

- 1.1 I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 26.06.75) fastsættes følgende bestemmelser for det i paragraf 3 nævnte område i Skævinge Kommune.

## § 2 Lokalplanens formål

- 2.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse i overensstemmelse med Skævinge Kommunes kommuneplan, som er godkendt af kommunalbestyrelsen.

at fastlægge bebyggelsens ydre fremtræden, antal og størrelse.

at fastlægge placering af veje og stier i området.

at udpege areal for parkering og fælles grønne friarealer.

## § 3 Områdets afgrænsning og zoneforhold

- 3.1 Områdets afgrænsning er vist på kortbilag nr. 1.

- 3.2 Området omfatter del af matr. nr. 5A og (evt.) 6A, Gørløse by, Gørløse.

- 3.3 Med bekendtgørelsen af den endelig vedtagne lokalplan, overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

## § 4 Områdernes anvendelse

- 4.1 Området må kun anvendes til boligformål samt fællesanlæg.

- 4.2 Bebyggelsen skal være lav og udformet som fritliggende huse, rækkehuse eller grupper af sammenbyggede huse.

- 4.3 Der må maksimalt opføres og indrettes 12 boliger med tilhørende udhuse m.v.

- 4.4 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter.

- 4.5 Områderne udenfor byggefelterne udlægges til fælles formål (haver, lege- og opholdsarealer).

- 4.6 Ejendommene må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed.
- 4.6.1 Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder, under forudsætning af:
- 4.6.2 at virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom.
- 4.6.3 at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- 4.6.4 at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende i form af gener som rystelser, støj, røg, støv, lugt eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
- 4.6.5 at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 4.7 Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformerstation, fællesantenne, sparebassin og andre tekniske anlæg samt carporte på en del af parkeringsområdet.

## § 5 Udstykning

Der må ikke foretages yderligere udstykninger end de i planen viste.

## § 6 Veje, stier og parkeringspladser

- 6.1 Adgang til området sker fra ny boligvej med tilslutning til Lystrupvej.
- 6.2 Der udlægges arealer til stræder, stier og p-pladser med beliggenhed og retning, som vist på vedhæftede kortbilag.
- 6.3 Boligvejen udlægges i 10 m bredde og anlægges i en bredde af 6 m og 2 m brede græsrabatter. Stier udlægges og anlægges i en bredde af 2,50 m.
- 6.4 Parkering udlægges med 1,5 plads pr. bolig.
- 6.5 Parkering anlægges med 12 pladser.
- 6.6 Udendørs områder, herunder veje og stier, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings anvisning for "Planlægning og indretning af udendørs områder med henblik på handicappedes færden" (DS/R 450).



### § 7 Tekniske anlæg

- 7.1 Ingen ledninger indenfor lokalplanområdet må fremføres som luftledninger, men skal alene etableres som jordkabler.
- 7.2 Der etableres tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere. Antenner og lignende må derfor ikke forekomme i det fri. Tilslutning skal ske efter regler aftalt mellem Skævinge Kommune og EFFO.
- 7.3 I forbindelse med kloakering af lokalplanområdet skal regnvand og spildevand separeres. Regnvandsafstrømningen skal tilsluttes i brønd nr. R 109.3.4, og der må maksimalt afledes 2.2 l/sek., hvorfor der på lokalplanområdet må etableres forsinkelsesbas-sinkapacitet for den resterende afstrømningsmængde. Spildevand tilsluttes via stikledningsbrønd det eksisterende afløbssystem i brønd S 108.8.
- 7.4 Vandforsyning af lokalplanområdet henhører under Gørløse Vandværk, der fremfører stikledning til området.

### § 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 25%.
- 8.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage.
- 8.3 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter.
- 8.4 Udenfor de angivne byggefelter kan opføres legehuse, cykelskure, redskabsrum, havestuer, vindfang, pergolaer og carporte med lavere tagvinkel end angivet i 8.6.
- 8.5 På skrånende terræn fastlægges niveauplan for hvert hus af kommunalbestyrelsen.
- 8.6 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 45 grader.
- 8.7 Ingen del af bygningernes ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- 8.8 Stuegulvskoten for den enkelte bolig fastsættes ud fra en samlet vurdering af delområdets bebyggelses- og terrænforhold af kommunalbestyrelsen.

### § 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Ydervægge skal som hovedregel udføres i tegl, med ubehandlet eller behandlet overflade. Lette facadepartier incl. vinduespartier, beklædt med træ eller plader tillades at udgøre op til halvdelen af facadearealet.
- 9.2 Legehuse, cykelskure, redskabsrum, havestuer, vindfang, pergolaer og carporte kan udføres i lette konstruktioner af træ eller stål og beklædes med træ eller plader.
- 9.3 Tage med høj rejsning dækkes med tagsten. Tage med lav rejsning kan dækkes med eternit eller tagpap.
- 9.4 Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.
- 9.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.6 Bebyggelsens udseende må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens samtykke.

### § 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Etablering af de grønne, fælles friarealer, herunder beplantning samt stier må kun ske i overensstemmelse med de retningslinier, der er vist på kortbilag 2.
- 10.2 Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende have karakter som have og skal vedligeholdes som en sådan. Der udlægges min. 25% af området som fælles friareal for områdets beboere.
- 10.3 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 10.4 Belysning af veje, stier, parkeringspladser, torve og andre fællesarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere og/eller med lamper opsat på bygninger.
- 10.5 Ejeren/ejerne af lokalplanområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af hele lokalplanområdet med tilhørende anlæg. Ved yderligere udbygning af boligområde B 22 jfr. kommuneplanen af 25.oktober 1989 skal drift og vedligeholdelse af boligvejen ske efter vejlovgivningens regler.

§ 11 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af

Skævinge kommunalbestyrelse  
den 27. november 1991.



Finn Hansen  
borgmester



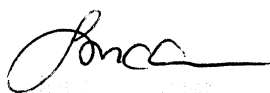
Erik Næhr  
kommuneingeniør

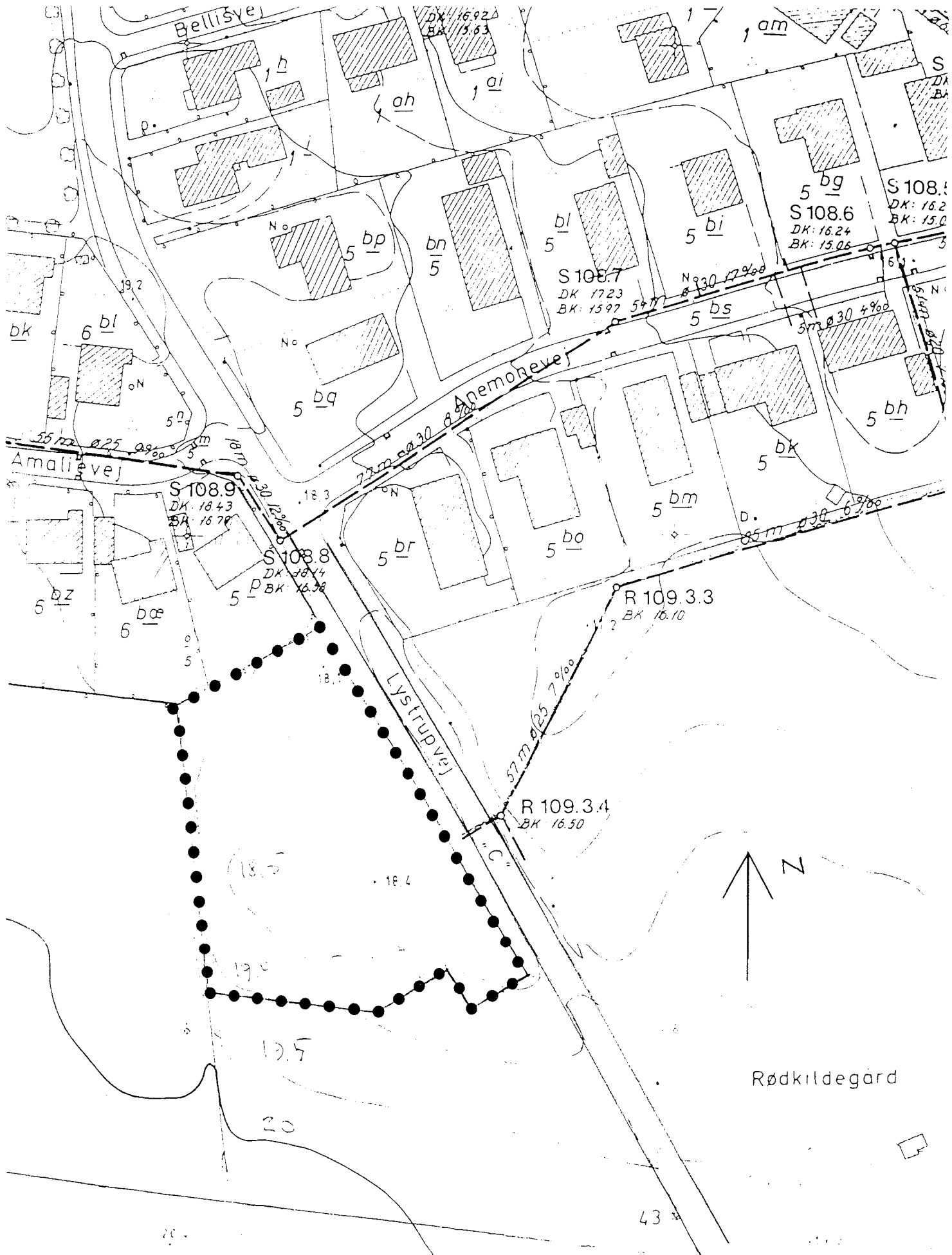
INDFØRT I DAGBOGEN  
RETTEN I HILLERØD

28.12.93. 39061

LYST AKTMM NR. 61

alene lyst på matr. nr. 5-bu Gørkøse  
i.h.t. brev af 27/12-1993.





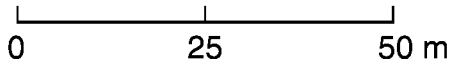
Lokalplan nr. 21

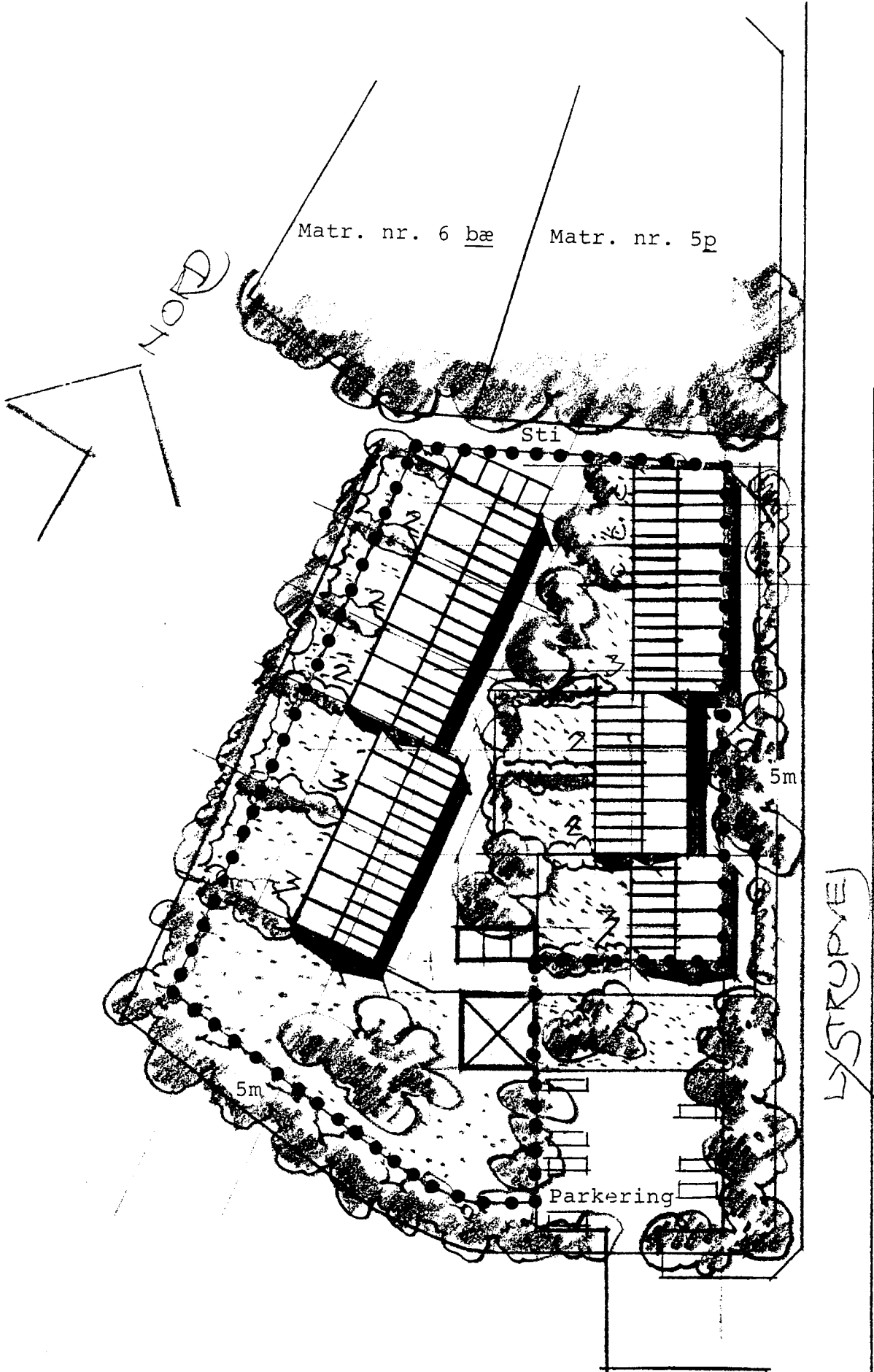
Matr. nr. 5a Gørløse by

Mål 1:1000

Kortbilag 1

●●●● Lokalplangrænse





Matr. nr. 6 bæ

Matr. nr. 5p

NORD

Sti

5m

5m

Parkering

LYSTORVEJ

● ● ● Byggefelt  
 Mål 1:500  
 Lokalplan nr. 21  
 Kortbilag 2

0 10 20 m