



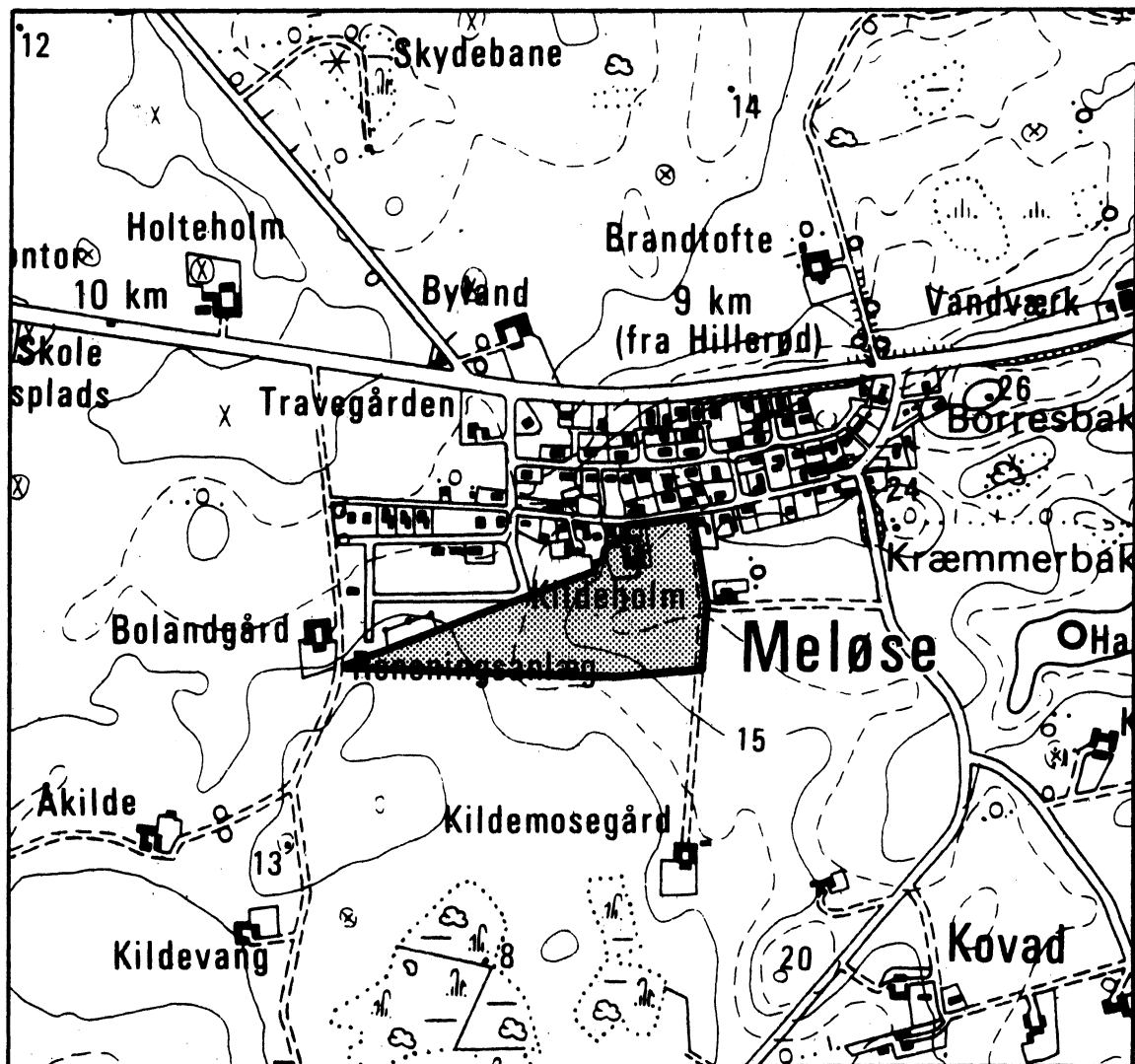
**Skævinge
Kommune**

Lokalplan nr. 1

Boligområde ved Kildelunden i Meløse

28.03.1979

Skævinge Kommune



Lokalplan nr. 1

Meløse

marts 1979

REDEGØRELSE

Den efterfølgende redegørelse indeholder de planmæssige forudsætninger for den fremtidige anvendelse af et område i den sydlige del af Meløse by imellem Kildevænget og Bolandsvej.

I Skævinge kommunes § 15-rammer er området beliggende i område nr. 11 og dermed bestemt til boligformål, offentlige formål og mindre butikker. Arealet er beliggende i byzone.

Området er omfattet af landvæsenskommissionekendelse af 15.9.1964 og 4.6.1975 om kloakering og tilslutning til Meløse renseanlæg.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endelig 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 (det vil sige fra den 1.1.1979), kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

Det er dog en forudsætning, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 1.11.1978 og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst indtil den 1.7.1979.

Lokalplanens retsvirkninger efter den endelige vedtagelse i kommunalbestyrelsen er beskrevet i § 11.

LOKALPLANENS INTENTIONER OG REALISERING

Lokalplanen har til hensigt at sikre, at boligområdet optræder som et kvarter med varierede boligtype, og at fastlægge bebyggelsens ydre fremtræden i materialevalg og farver.

Endvidere har de til hensigt at sikre passende grønne områder, og at fastlægge placering af institutioner.

Sti- og vejanlæg i området er tænkt udformet således, at fodgængere og cyklister (bløde trafikanter) kan færdes trafiksikkert, og således at hastigheden af motorkøretøjer (hårde trafikanter) dæmpes mest muligt ved anvendelse af "stillevejsprincippet".

GRUNDLAGET FOR LOKALPLANENS UDARBEJDELSE

På møde den 30. august 1978 behandlede kommunalbestyrelsen skitseprojekt for områdets udnyttelse. Kommunalbestyrelsen besluttede at udarbejde en lokalplan på grundlag af skitseprojektet.

SKÆVINGE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 1

Bilag:

- 1 Matrikelkort
- 2 Retningsgivende udstykningsplan

I medfør af kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 26.6.1975) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Skævinge kommune.

§ 1 - Områdets afgrænsning

- stk. 1. Området er vist på bilag nr. 1 indrammet med kraftig streg.
- stk. 2. Området omfatter pr. 1.9.1978 ejendommen matr.nr. loay og 5ob, Meløse by, Ll. Lyngby sogn, og del af matr.nre. 3a, lok, loal, loh, loau og loaz, smst.
- stk. 3. Området er delt i to enheder, benævnt A og B, som vist på bilag nr. 2.

§ 2 - Lokalplanens formål

- stk. 1. Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse i overensstemmelse med Skævinge kommunes § 15-rammer, godkendt af kommunalbestyrelsen og stadfæstet af planstyrelsen den

at fastlægge bebyggelsens ydre fremtræden, antal og størrelse.

at fastlægge placering af veje og stier i området.

at udpege areal for børneinstitution, parkering og fælles grønne friarealer.

at fastlægge regler for oprettelse af en grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver og interesser.

§ 3 - Områdets anvendelse

- stk. 1. Enhed A må kun anvendes til boligformål og fællesarealer, jfr. bilag 2.
- stk. 2. Enhed B udlægges til offentligt formål med henblik på etablering af børneinstitution.
- stk. 3. På hver ejendom i enhed A må der kun opføres een bolig. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for øget parkering i området.
- Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- stk. 4. Parkering af lastbiler, campingvogne, lystbåde eller lignende, må ikke finde sted på parcellerne eller de fælles parkeringsarealer.

§ 4 - Udstykning

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 - Vej og stiforhold

stk. 1. Vejudlæg.

Der udlægges areal til følgende veje og stier med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Vejen A-B-C i en bredde af 10 m

Vejen B-G-E-A i en bredde af 10 m

Vejen F-I i en bredde af 8 m

Vejen H-E-D i en bredde af 8 m

Vende- og parkeringspladser i en dybde af 13,5 m

Stien a-b-c i en bredde af 3 m

Stien b-d i en bredde af 3 m

Adgangsvej A-f i en bredde af 5 m

Stk. 2. Kommunevej nr. 111 (Bolandsvej), kommunevej nr. 168 (Kildevænget) og kommunevej nr. 113 (Meløse Byvej) tjener som adgangsveje til området. (Se note 1).

Stk. 3. Den private fællesvej A-f tjener alene som adgangsvej til ejendommen matr.nr. loa og som hovedsti for en evt. fremtidig udstykning syd for området.

Stk. 4. Det over matr.nre. lok, loal, loh og loau udlagte vejareal nedlægges efter privatvejlovens bestemmelser herom. (Se note 2).

Stk. 5. Byggelinier. (Se note 3).

Langs områdets veje pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra skel. Ved vendepladser, p-pladser, stier og grønne områder pålægges byggelinier i en afstand af 2,5 m fra skel.

Stk. 6. Vejene i området udformes efter "stillevejsprincippet" jfr. Vejdirektoratets vejregelforslag nr. 4.8.11 af februar 1978. Detailudformingen skal ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan, der skal udarbejdes efter retningslinier, som vist på kortbilag nr. 2.

Stk. 7. De uden for lokalplanområdet beliggende ejendomme matr.nre. 4be og 4bf er berettigede til at etablere overkørsel til vej G-B.

§ 6 - Bebyggelsens omfang

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Stk. 2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage eller med een etage og udnyttet tagetage.

Note 1: Det er kommunalbestyrelsens hensigt at optage vej A-B-C som offentlig, når den er anlagt i marken.

Note 2: Opmærksomheden henledes på, at der i det private vejareal er beliggende el-kabler, som ikke må beskadiges. Adgangen til transformerstationen på matr.nr. loal kan ikke spærres som følge af vejens nedlægning.

Note 3: Langs Meløse Byvej er ved servitut lyst den 23.3.1931 pålagt byggelinie i en afstand af 8,00 m fra vejmidte.

- stk. 3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 50° . Der må ikke uden særlig tilladelse udføres kviste i tagfladerne.
- stk. 4. Husenes højde må ikke overstige 3,5 m målt fra niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden (bortset fra gavltrekanter).
- stk. 5. Ingen bebyggelse i området må placeres nærmere de på kortbilag nr. 2 viste kloakledninger end 2 m.
- stk. 6. Inden for området kan opføres de transformatorstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets el-forsyning, når stationsbygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 3 m, og det bebyggede areal ikke er større end 10 m^2 .
- stk. 7. For område B kan bebyggelsesprocenten tillades øget til 40%.

§ 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden

- stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- stk. 2. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Solfangere er undtaget fra denne bestemmelse.
- stk. 3. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- stk. 4. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstenævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o.lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 8 - Ubebyggede arealer

- stk. 1. Etablering af de grønne, fælles friarealer, herunder beplantning, samt stier må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt plan, der skal udarbejdes efter de retningslinier, der er vist på kortbilag nr. 2.
- stk. 2. Terrænreguleringer på mere end $\frac{1}{4}$ 0,30 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- stk. 3. Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 9 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- stk. 1. Der må ikke i området opsættes udvendige antenner. Der skal efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse etableres et fællesantenneanlæg med tilslutning til eksisterende antennemast på matr.nr. 10a1.
- stk. 2. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlægget. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted (stikdåse på parcellen).

§ 10 - Grundejerforening

- stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige ejere af grunde inden for område A.
- stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af boligerne i første etape er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det. (se note 1).
- stk. 3. Grundejerforeningen er pligtig at overtage fællesarealer og de veje, stier og fællesanlæg, der ikke af kommunen optages som offentlige.
- stk. 4. Uanset om kommunen optager veje og stier som offentlige, har grundejerforeningen vedligeholdelsespligt for alle arealer, der ikke er befæstede med asfalt eller anden fast belægning (Se note 2).
- stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- stk. 6. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i stk. 3. nævnte anlæg, jfr. §§ 5 og 8.

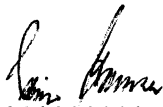
§ 11 - Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommunaplanlovens § 31 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 krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan 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 ved lokalplanen.

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

Således endeligt vedtaget af Skævinge kommunalbestyrelse, den 28. marts 1979.



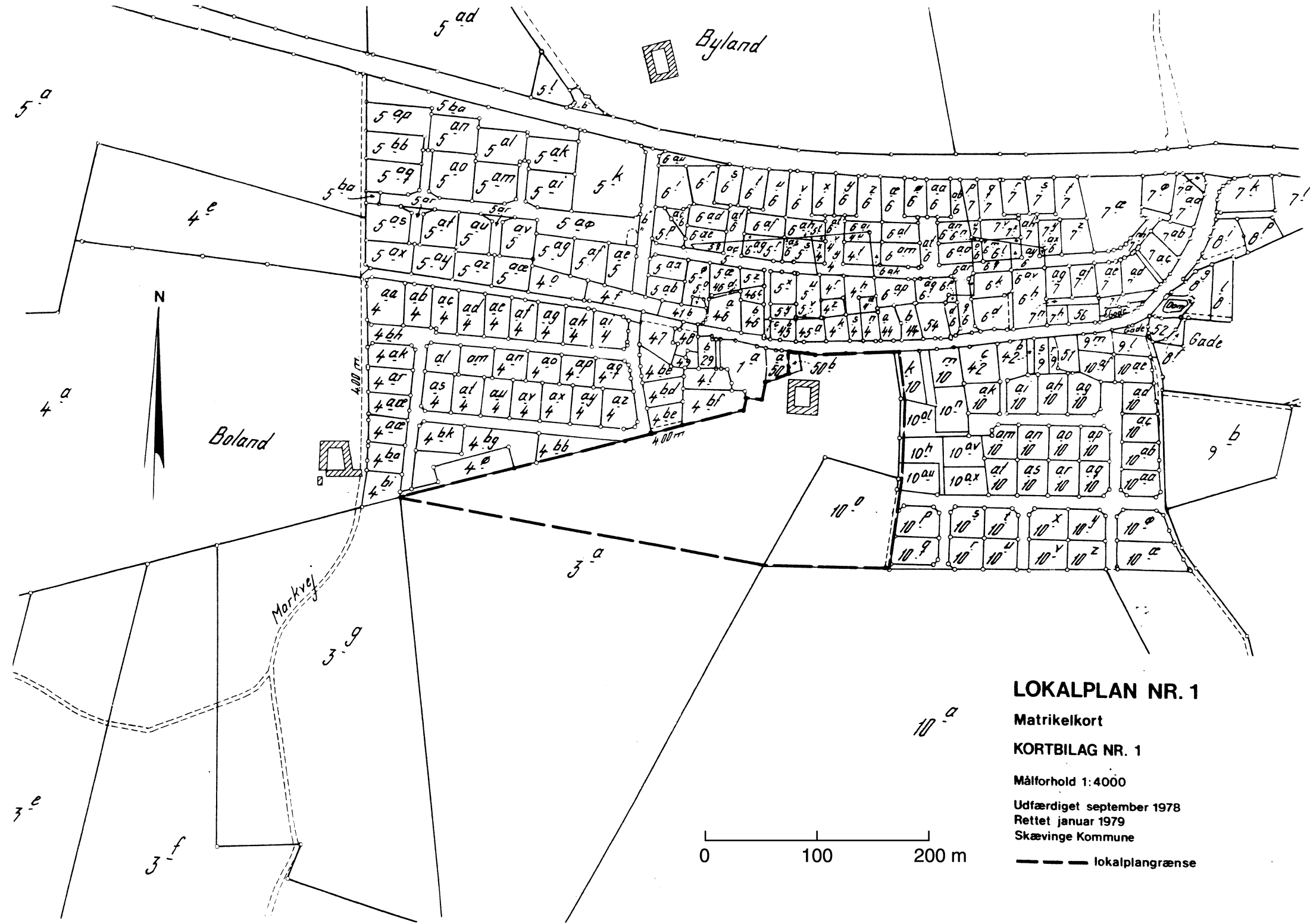
.....
Finn Hansen
Borgmester



.....
Steen Sørensen
Kommunaldirektør

Note 1: Grundejerforeningen oprettes ved sælgers foranstaltning.

Note 2: I tilfælde af tvivl om hvorvidt vedligeholdelsespligten påhviler et bestemt areal, tilkommer fortolkningsretten Skævinge kommune.



LOKALPLAN NR. 1

Matrikelkort

KORTBILAG NR. 1

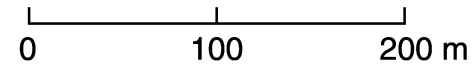
Målförhold 1:4000

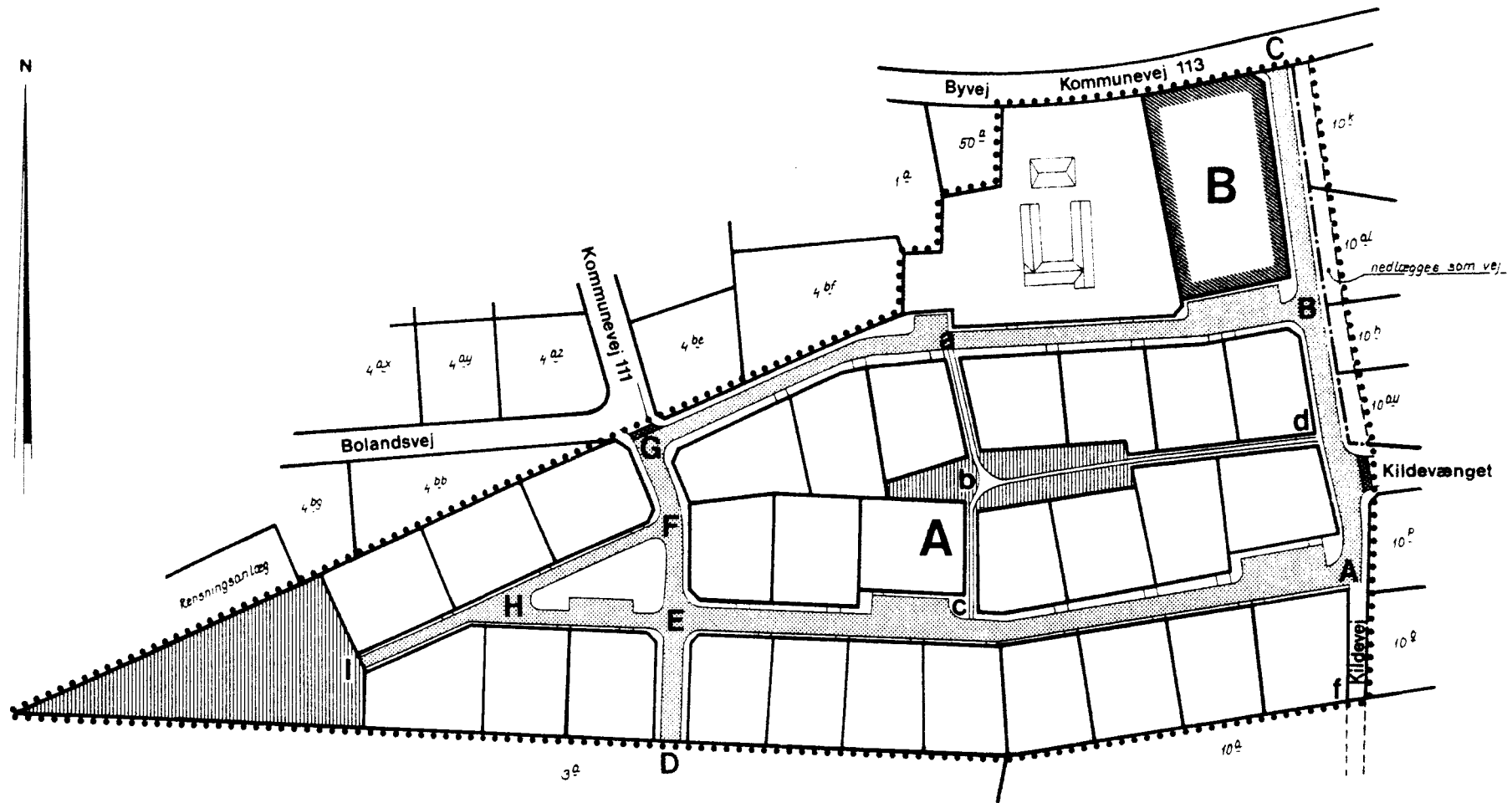
Udfærdiget september 1978

Rettet januar 1979

Skævinge Kommune

--- lokalplangrænse





LOKALPLAN NR. 1

Retningsgivende udstykningsplan

KORTBILAG NR. 2

Målforshold 1:2000

Udfærdiget september 1978

Rettet marts 1979

Skævinge Kommune

-  lokalplangrænse
-  grænse for delområder
-  fællesareal
-  hastighedsdæmpende foranstaltning

