



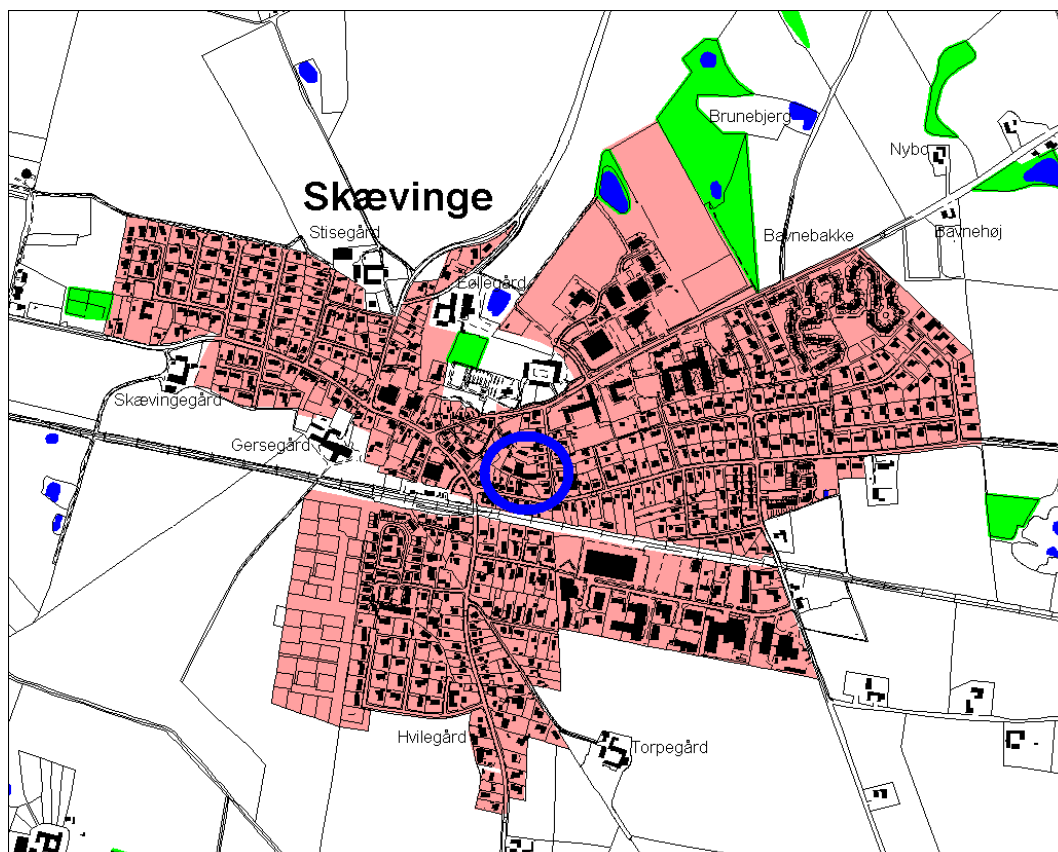
**Skævinge
Kommune**

Lokalplan nr. 01.55.B

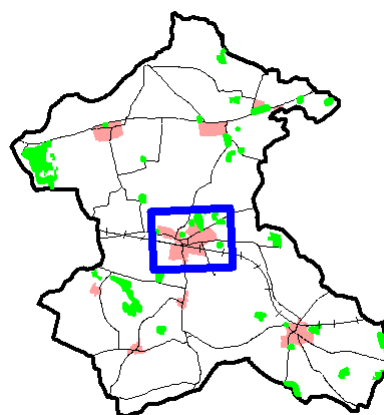
Boligområde ved Nygade i Skævinge

24.11.2004

LOKALPLAN NR. 01.55.B



Område til boligformål - Skævinge



Skævinge Kommune

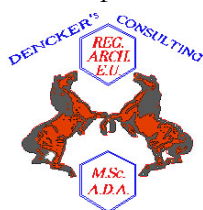
LOKALPLAN NR. 01.55.B

Område til boligformål og grønt område i Skævinge – Nygade

INDHOLD

INDLEDNING	4
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	5
Lokalplanområdet og lokalplanområdets omgivelser	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område- og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 Veje, stier og parkering	7
§ 6 Tekniske anlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9 Ubebyggede arealer - hegn og beplantning	8
§ 10 Støj fra trafik	9
§ 11 Grundejerforening	9
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	10
KORTBILAG 1: Lokalplanens afgrænsning	11
KORTBILAG 2: Lokalplanområdets inddeling i delområder	12
KORTBILAG 3: Lokalplanens opdeling i mulige udstykningsområder	13
KORTBILAG 4: Illustrationsplan for lokalplanens indretning	14

Lokalplanen er udarbejdet af:



Dencker's Consulting ApS

v./ Arkitekt Poul Dencker

Karlsunde Landevej 24 • 2690 Karlsunde

Tlf. 46 15 55 50 • Fax 46 15 55 50

arkitekt@dencker.dk

www.dencker-architects.eu

i samarbejde med Skævinge Kommune

INDLEDNING

Hvorfor en 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 samt 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.

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 nærværende lokalplanforslag nr. 01.55.B til offentlig høring i perioden 1. september 2004 til 27. oktober 2004.

Lokalplanforslaget vil være fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Teknisk Afdeling samt på Skævinge Bibliotek i den anførte periode. Har De indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget, skal De senest til kontortids op-

hør den 27. oktober 2004 have afleveret kommentarerne skriftligt til:

Skævinge Kommune

Teknisk Afdeling

Harløsevej 20

3320 Skævinge

Før en lokalplan vedtages endeligt, behandler kommunalbestyrelsen de modtagne skriftlige tilkendegivelser 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.

Særligt om lokalplanens kortbilag

Lokalplanen indeholder flere kortbilag:

Kortbilag 1 – ”Matrikelkort og lokalplanafgrænsning” er et bindende kortbilag og kan kun fraviges gennem en dispensation.

Kortbilag 2 – ”Lokalplanområdets inddeling i delområder” er ligeledes et bindende kortbilag.

Kortbilag 3 – ”Lokalplanområdets indretning” er en principskitse. Principskitser angiver lokalplanens hovedprincipper og er bindende for så vidt angår disse. Kortbilaget kan derfor kun fraviges, hvis der er tale om en mindre betydelig afvigelse, der ikke berører planens hovedprincipper.

Kortbilag 4 – ”Illustrationsplan for indretning” er en illustrationsplan. Illustrationsplanen er ikke direkte bindende for udbygningen af lokalplanområdet, men er medtaget for at give bygherre, kommende beboere og naboer indtryk af, hvad kommunalbestyrelsen har til hensigt med lokalplanen.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdet og lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet, beliggende i Nygadeområdet i Skævinge by, jf. Kommuneplan 2003 – 2014 benævnt delområde H1, omfatter 1.693 m².

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af matr.nr. 69a. Mod nord afgrænses området af matr.nr. 49 b og 9 ak, og mod øst af Nygade. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af matr.nr. 9ø, 9v, 9u og 9ag alle Skævinge By, Skævinge.



I billedet ses fra Nygade den eksisterende bebyggelse med den 2 etagers villa der bevares i forgrunden og fabriksbygningerne bagved, der nedrives.



Udsnit af fremtidig tæt-lav bebyggelse af matr.nr. 9ah Skævinge By, Skævinge. Billedet er set fra vest med den eksisterende 2 plansvilla i baggrunden.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 9ah, Skævinge By, Skævinge, beliggende Nygade 3, 3320 Skævinge.

Lokalplanens baggrund og formål

Skævinge Kommune ønsker med lokalplan nr. 01.55.B at sikre en hensigtsmæssig udbygning af parcellen til boligformål.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse forbliver lokalplanområdet i byzone.

Det er intentionen med lokalplanen, at der skabes det planmæssige grundlag for fjernelse af de på parcellen beliggende misligholdte industribygninger og etablere en attraktiv boligbebyggelse ud mod Nygade.

Desuden sikrer bestemmelser om maksimal bebyggelsesgrad på 40 %, at den nuværende udnyttelse på ca. 70 % reduceres væsentligt, hvorved friarealer for de fremtidige beboere frigøres.

På parcellen etableres 10 parkeringspladser i tilknytning til indkørsel fra Nygade. Herfra anlægges stiforbindelser til de enkelte boligenheder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdets afgrænsning, jf. kortbilag 2.

Bebyggelse

En del af lokalplanområdet udlægges til boligbebyggelse med mulighed for opførelse af op til 6 boliger samt renovering af den på parcellen eksisterende 2 etagers bolig.

Grønne områder

Der etableres beplantning i form af lave hække langs stiarealer og mellem boligenheder. I arealet mellem de to rækkehuseenheder anlægges en mindre legeplads.

Vejadgang

Vejadgangen til og fra matr.nr. 9ah bevares i den nuværende udformning. Ved vejadgangen til lokalplanområdet skal tilstrækkeligt udsyn sikres ved højdemæssig begrænsning af buske eller hække til 1 m over belægning i indtil 3 m på begge sider af indkørsel.

Stier

Der sikres adgang fra den projekterede stiforbindelse i lokalplanområdet til Nygade.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen for Frederiksborg Amt.

Kommuneplan 2003-2014

Lokalplanen holder sig inden for rammerne i kommuneplanens bestemmelser for området. Området er omfattet af bestemmelserne for område H1, hvori er fastlagt:

Området kan anvendes til boligformål samt mindre servicevirksomheder. Der må kun etableres virksomheder i miljøklasse 1 og 2.

Etageantal: max. 2

Bygningshøjde: max. 8,5

Bebyggelsesprocent: max. 40

Kirkebyggelinie

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinien omkring Skævinge 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 boliger til helårsbeboelse med en maksimal højde på 8,5 meter, og er dermed ikke i strid med naturbeskyttelseslovens § 19, stk. 1.

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

Støj fra trafik

Lokalplanen fastsætter, at støj fra trafik ikke må overstige 30dB(A) for indendørs opholdsrum og 55dB(A) for udendørs opholdsarealer.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Skævinge Kommunes spildevandsplan, hvorefter spildevand fra området skal pumpes til rensningsanlægget i Skævinge.

Området skal kloakeres således, at spildevandet ledes til offentlig kloak. Tagvand fra bebyggelsen bør nedsives.

Lokalplanområdet er for nærværende tilsluttet Skævinge Kommunes spildevandsanlæg, med tilslutning til hovedledning i Nygade. I forbindelse med tilslutning af 7 boligenheder sikres det at spildevandsstikledning er tilstrækkeligt dimensioneret.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Skævinge Vandværk.

Varmeforsyning

Der er tilslutningspligt til Skævinge Fjernvarmeværk.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning - lovbe-
kendtgørelse 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 en del af lokalplanområdet udlægges
til boligområde med mulighed for opførelse af
op til 6 boliger samt renovering af den på par-
cellen eksisterende 2 etagers bolig.

1.2

at sikre at en del af lokalplanområdet udlægges
til parkering, fællesareal og en mindre legeplads.

§ 2 Lokalplanens område- og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på
kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 9ah Skævinge
By, Skævinge, samt alle ejendomme, der efter
lokalplanens endelige godkendelse udstykkes fra
den nævnte ejendom inden for lokalplanens
område.

2.2

Området forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1:

3.1

Delområde 1 udlægges til haver, grønt område,
legeplads, beplantningsbælter, parkeringsarealer
og stianlæg for lokalplanens område. Inden for
delområde 1 kan der ikke opføres yderligere
bebyggelse, bortset fra legehuse, sædvanligt
tilhørende udhuse til brug for én familie og
lignende faciliteter til fælles aktiviteter mv.

Udhuse skal placeres med den på kortbilag 2
viste placering.

Delområde 2:

3.2

Delområde 2 udlægges til tæt-lav helårsbeboel-
se.

3.3

På hver parcel må kun opføres én bolig.

3.4

Boliger skal placeres indenfor de på kortbilag 2
viste byggefeltet.

§ 4 Udstykning

4.1

De enkelte boliger beliggende på matr. nr. 9ah
Skævinge By, Skævinge, kan udstykkes som en
ejendom for sig selv.

4.2

Der kan ske udstykning af bebyggelsen efter
princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra
Nygade med en placering som vist i princippet
på kortbilag 3.

5.2

Inden for delområde 1 skal der udlægges areal
til 10 parkeringspladser i alt som vist i princip-
pet på kortbilag 2.

5.3

Parkering af omnibus, last-, flytte-, rute- og
fragtbiler, campingvogne, både og lignende er
forbudt i hele lokalplanområdet.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1

El-ledninger for området, herunder vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

6.2

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.

6.3

Belysning af veje og parkeringspladser skal udføres som parkbelysning på lave standere. Det skal tilstræbes, at belysningen udføres ensartet i hele området.

6.4

Kloakeringen af området skal ske som separat-system og anlægget føres til kommunalt anlæg. Alt tagvand skal nedsives på egen grund. Der kan kun etableres regnvandsafledning fra stier og parkeringsarealer. Spildevandsafledning kan kun etableres fra stueplan.

6.5

Varmeforsyning sker ved tilslutning til fjernvarmeforsyningen i Skævinge by.

§ 7 Bebyggelsens omfang

Delområde 2:

7.1

Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet under et må ikke overstige 40.

7.2

Ny bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt gives en højde på 8,5 m.

7.3

Etageantallet for ny bebyggelse fastlægges til maksimalt 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 2:

8.1

For bebyggelsen gælder, at facader skal udføres i blanke eller skurede teglstensvægge eller med træbeklædning.

8.2

Farver på udvendige bygningsider må alene være jordfarver efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelser eller hvid.

8.3

Der må ikke opsættes vinduer i gavl.

8.4

Opsætning af kviste skal trækkes 1 meter tilbage fra facaden.

8.5

Tagbeklædning må alene udføres med skiffer, betontagsten eller tegl (ikke reflekterende). For udhuse mv. gælder, at tagbeklædningen desuden kan udføres med tagpap eller andre lette ikke reflekterende materialer.

8.6

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

§ 9 Ubebyggede arealer - hegn og beplantning

9.1

De ubebyggede arealer i hele lokalplanområdet, inkl. de grønne områder, skal holdes i renholdt og ryddelig stand.

9.2

Hegn i naboskel kan etableres som levende eller fast hegn.

9.3

Hegn i vejskel samt interne hegn må kun etableres som levende hegn. Der kan dog etableres fast hegn/hegnmur ud til 5 m fra beboelses-

bygninger til brug for afskærmning mellem f.eks. terrasser.

9.4

Langs stier, afgrænsning af parkeringsområder og mellem boligenheder skal der etableres beplantning i form af lave buske eller hække.

9.5

I indtil 3 m på begge sider af indkørslen fra Nygade må hegn max. have en højde på 1 m over belægning.

§ 10 Støj fra trafik

10.1

Ved ny bebyggelse i delområde 2 skal det sikres, at støj fra trafik ikke overstiger 30dB(A) for indendørs sove- og opholdsrum og 55dB(A) for udendørs opholdsarealer.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af hele området. Tilhørende anlæg såsom veje, vejbelysning, kloakanlægget, vejbrønde inkl. stik, parkeringspladser, stier, fæl-

lesarealer og friarealer med tilhørende beplantning er omfattet af drift og vedligeholdelsen.

11.4

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på det i § 3.1 nævnte delområde 1.

11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

Endelige retsvirkninger

12.1

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.

12.2

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelse fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag af Skævinge Kommunalbestyrelse den 25. august 2004

Ole Roed Jakobsen
Borgmester

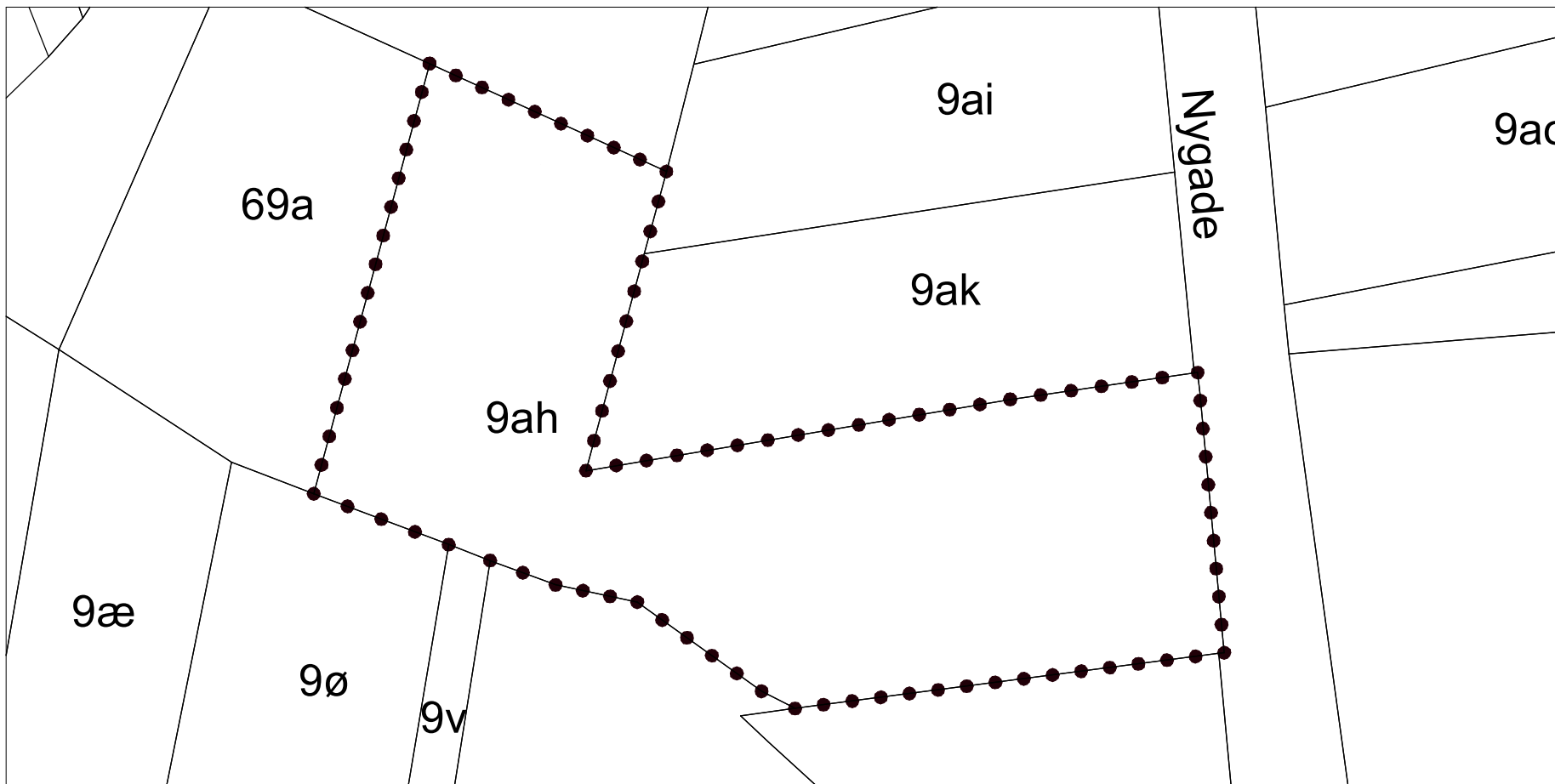
Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør

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

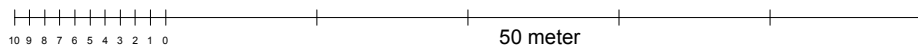
Skævinge, den 24. november 2004

Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør



●●●●● Lokalplangrænse

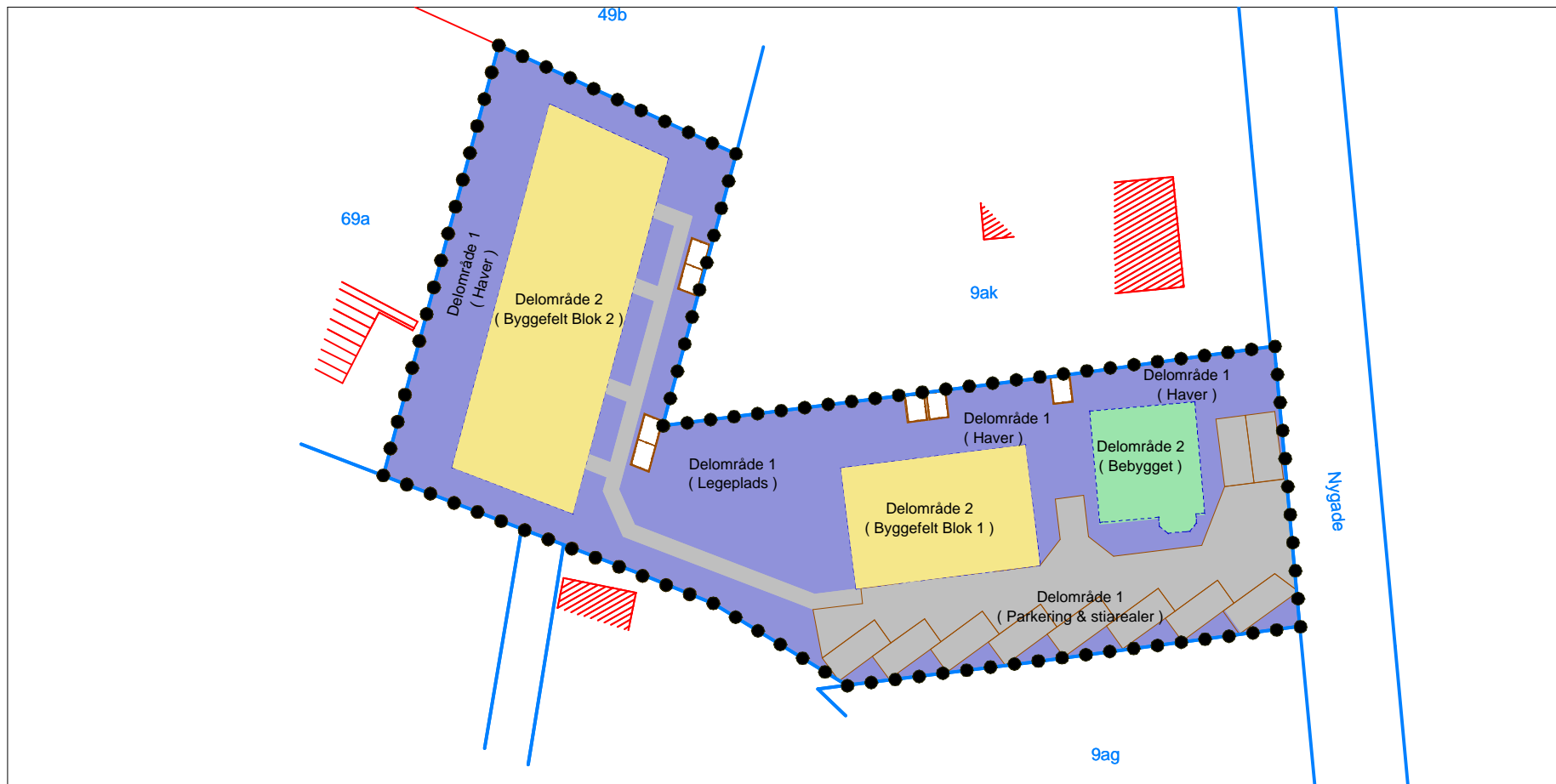








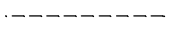
Målestok 1:500

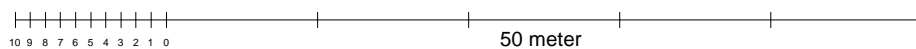
LOKALPLAN NR. 01.55.B
Nygadeområdet i Skævinge By

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

KORTBILAG NR. 1



-  Friarealer
-  Byggefelt for blok 1 & 2
-  Eksisterende bolig i 2 etager
-  Stiarealer og P-pladser
-  Skure placeret mod skel
-  Lokalplangrænse
-  Delområdenes afgrænsning



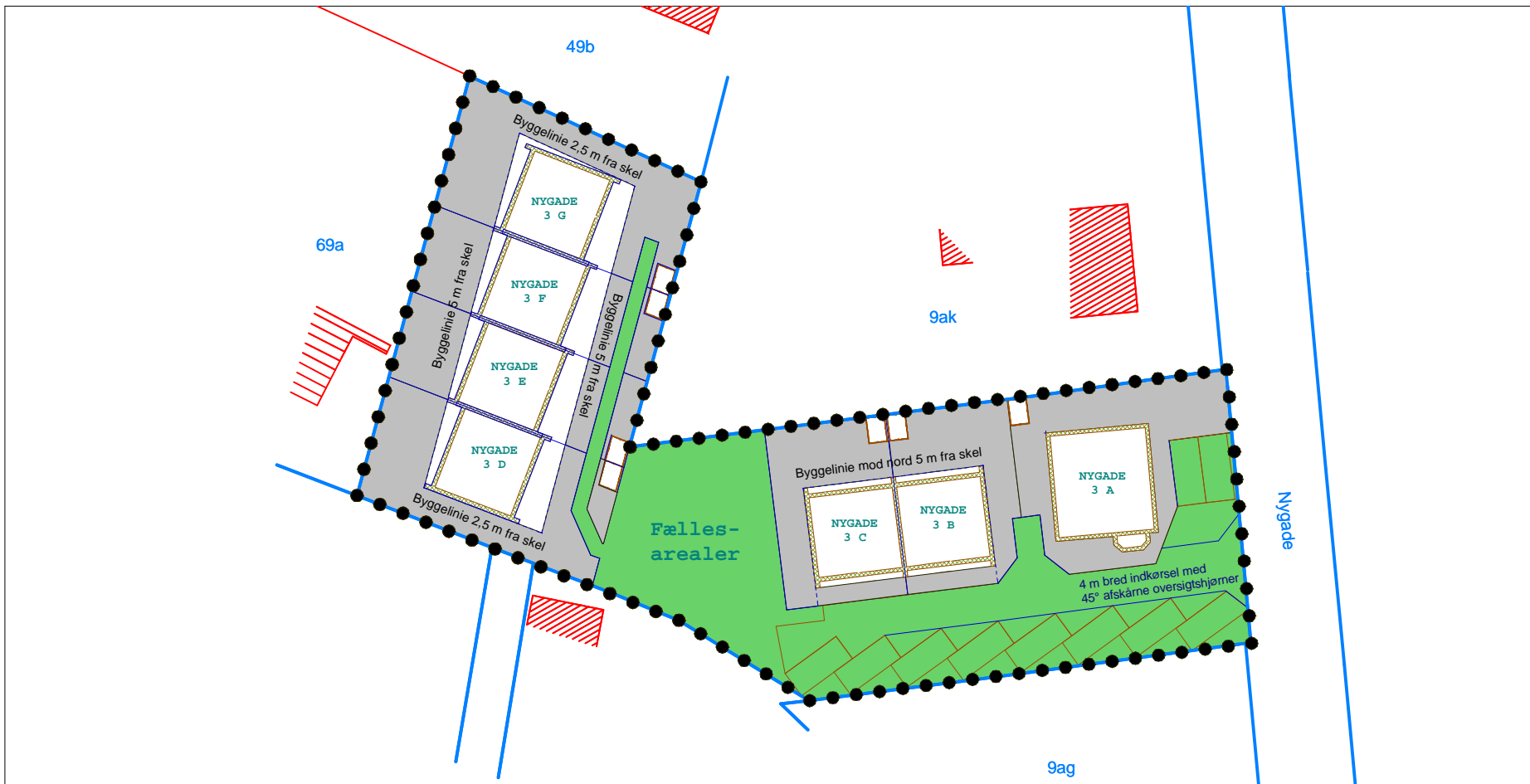
Målestok 1:500



LOKALPLAN NR. 01.55.B
Nygadeområdet i Skævinge By

LOKALPLANENS inddeling i delområder

KORTBILAG NR. 2



Lokalplangrænse



Grå felter angiver bybyggelsesgrænser inden for mulige udstykningsområder



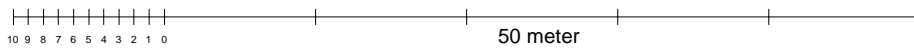
Grønt felt angiver fællesarealer



**LOKALPLAN NR. 01.55.B
Nygadeområdet i Skævinge By**

**LOKALPLANENS opdeling i mulige
udstykningsområder**

KORTBILAG NR. 3



Målestok 1:500



LOKALPLAN NR. 01.55.B
Nygadeområdet i Skævinge By

Illustration af LOKALPLANENS indretning

KORTBILAG NR. 4