



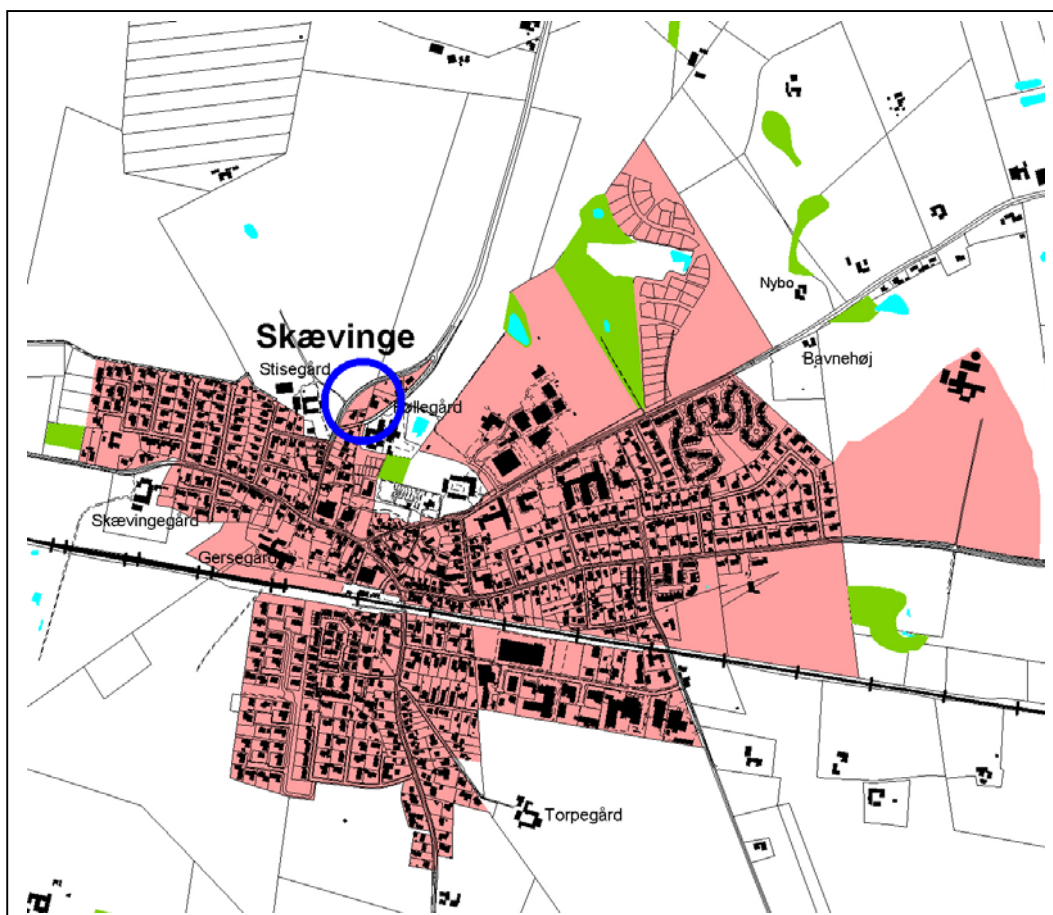
**Skævinge
Kommune**

Lokalplan nr. 01.65.B

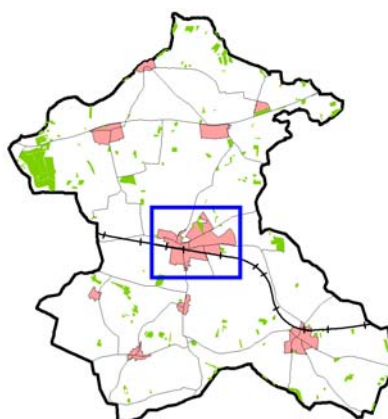
**Boligområde ved Føllegårdsvej
i Skævinge**

29.11.2006

LOKALPLAN NR. 01.65.B



Område til boligformål ved Føllegårdsvej - Skævinge



Skævinge Kommune

LOKALPLAN NR. 01.65.B

Område til boligformål ved Føllegårdsvej - Skævinge

INDHOLD

INDLEDNING	4
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	5
Lokalplanområdet og omgivelserne	5
Lokalplanens baggrund og formål.....	5
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	6
Lokalplanens forhold til gældende lokalplan	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	6
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	8
§ 1. Lokalplanens formål.....	8
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	8
§ 3. Områdets anvendelse.....	8
§ 4. Udstykning	8
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 7. Ubebyggede arealer og hegning.....	9
§ 8. Terrænregulering	9
§ 9. Veje og parkering.....	9
§ 10. Tekniske anlæg.....	10
§ 11. Grundejerforening	10
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	10
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning	11
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger.....	11
Vedtagelsespåtegning	11
KORTBILAG 1: Matrikelkort og lokalplanafgrensning	13
KORTBILAG 2: Anvendelse	15

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 har nærværende lokalplan nr. 01.65.B været fremlagt til offentlig høring i perioden 6. september 2006 til 1. november 2006.

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.

Særligt om nærværende lokalplans kortbilag

Lokalplanen indeholder flere kortbilag:

Kortbilag 1 – ”Matrikelkort og lokalplanafgrænsning” er et bindende kortbilag og kan ikke fraviges.

Kortbilag 2 – ”Lokalplanområdets anvendelse” 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 betydende afvigelse, der ikke berører planens hovedprincipper.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Skævinge By mellem Meløsevej og Føllegårdsvej.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 16e og 16p Skævinge By, Skævinge.

Lokalplanområdet udgør ca. 3800 m². Matr. nr. 16-p og en del af matr.nr. 16-e er beliggende i byzone, mens det vestligste areal af matr.nr. 16-e er beliggende i landzone. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overføres dette areal til byzone.

På matr.nr. 16-e er opført en gulstensbolig med fladt tag. De øvrige arealer henligger som have og brakareal.

Lokalplanområdet grænser mod syd og nord op til eksisterende boliger, mens de øvrige omgivelser udgøres af veje/det åbne land.



En del af lokalplanområdet set fra Meløsevej (set fra nord). Til venstre ses den eksisterende gulstensbygning, som nedrives ved realiseringen af lokalplanen.



Lokalplanområdet set fra Meløsevej (set fra vest).

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at opføre tæt-lav beboelser samt enkelte etagelejligheder for bl.a. at tilgodese efterspørgslen på disse boligformer i Skævinge.

Det er lokalplanens overordnede formål at sikre det planmæssige grundlag for opførelsen af 13 boliger beliggende i fire blokke samt udstykningen heraf, som skitseret på lokalplanens kortbilag 2.

Bebyggelsen opføres således i én etage i tæt-lav bebyggelsen og i 1½ etage i etagebebyggelsen.

I tilknytning til bebyggelsen sikres mulighed for opførelse af udhus, som sammenbygges med beboelsesbygningen.

Vejadgangen til og fra lokalplanområdet sker til Føllegårdsvej, hvortil der etableres overkørsler. Ubebyggede arealer som ikke anvendes til sti, parkering og adgangsvej skal ved beplantning eller lignende have karakter som have og/eller fælles grønning og skal vedligeholdes som sådan.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om materialevalg og bygningernes placering.



Lokalplanområdet set fra Føllegårdsvej (set fra sydvest).

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområde C1 (Skævinge Centrum).

Området kan anvendes til centerformål, såsom butikker, kontorer, liberale erhverv samt boliger (i form af åben-lav og tæt-lav boliger) og offentlige formål.

Kommuneplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Bygninger kan opføres i op til 2,5 etager.

Lokalplanens forhold til gældende lokalplan

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1.42.B for boligområde ved Føllegårdsvej i Skævinge.

Formålet med lokalplan nr. 1.42.B er bl.a. at fastholde området i byzone, at åbne mulighed for opførelse af yderligere to helårsboliger ved udstykning af matr.nr. 16e og 16n samt at fastlægge bebyggelsens ydre fremtræden.

Ved vedtagelse af lokalplanforslag 01.65.B ophæves lokalplan nr. 1.42.B indenfor nærværende lokalplans område.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med *Regionplanen 2005 for Hovedstadsregionen*, hvor arealet er udlagt som byområde til boligformål.

Indvindingsoplande og område med drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i et indvindingsopland samt i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er ligeledes beliggende i et indsatsområde.

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. Følgende bestemmelser for området gælder:

- Der kan kun påregnes at aflede spildevand fra stueplan
- Tagvand skal nedsives på egen grund
- Det bliver kun muligt at bortlede regnvand, der falder på vej og parkeringsarealer

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Skævinge Vandværk.

Elforsyning

Elforsyning sker fra NESA.

Varmeforsyning

Der er tilslutningspligt til Skævinge Fjernvarmewærk.

Vejlovgivning

Lokalplanområdet har adgang til offentlig vej, Føllegårdsvej ad eksisterende overkørsel.

Miljø

Aktiviteter der kræver godkendelse i henhold til miljølovgivningen, skal godkendes af miljømyndighederne.

Støj

Lokalplanen omhandler udlæg af ny, støjfølsom arealanvendelse i form af tæt-lav helårsbeboelse beliggende mellem eksisterende helårsbeboelse samt Meløsevej og Føllegårdsvej.

Ved besigtigelse af arealet kunne der konstateres en begrænset trafik/støj fra Meløsevej.

De vejledende støjgrænser i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 ”Trafikstøj i boligområder” skal overholdes.

Jordforurening

Arealet har indtil nu henligget som parcelhus-have/landbrugsjord. Der er ikke registreret forurening på arealet. Ved anvendelse af arealet til helårsbeboelse forventes det ikke, at der registreres forurening.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19 om kirkebyggelinie, da området ligger inden for 300 m fra Skævinge Kirke. Inden for beskyttelseslinien må der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 m.

Servitutter

Der er den 25.01.2006 tinglyst dokument om regnvandsledning på matr.nr. 16p Skævinge By, Skævinge.

Ethvert byggeri på grunden skal ske under hensyntagen til denne afløbsledning. Påtaleret til deklARATIONEN har Skævinge Kommune.

Der er den 21.07.1931 tinglyst dokument om byggelinier. Der må ikke opføres bygninger

eller udføres andre faste anlæg af nogen art nærmere end 8 meter fra vejmidten. Påtaleret til deklARATIONEN har Skævinge Kommune.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Hillerød Museum.

Indledende miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering af lokalplan nr. 01.65.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 den nordlige del af Skævinge og udgør alene ca. 3800 kvm. 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. 01.65.B.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1.
at sikre det planmæssige grundlag for opførelse af 13 helårsboliger/lejligheder og

1.2
at sikre grundlaget for opførelse udhuse i tilknytning til bebyggelsen.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1.
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 16e og 16p Skævinge By, Skævinge.

2.2.
En del af matr.nr. 16e Skævinge By, Skævinge er beliggende i landzone. Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan overføres dette areal til byzone, hvorefter hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1.
Lokalplanområdet må kun anvendes til helårs boligformål med tilhørende havearealer og fællesarealer samt parkering, grønning mv.

3.2.
Der må maksimalt opføres 13 boliger indenfor lokalplanområdet. Boligerne skal placeres i blokke som vist på kortbilag 2.

Blok 1 og 2 fastlægges til tæt-lav bebyggelse og må højst indeholde henholdsvis 3 og 2 boliger.

Blok 3 og 4 fastlægges til etagebebyggelse og må højst indeholde henholdsvis 3 og 5 boliger.

§ 4. Udstykning

4.1.
Der kan ske udstykning af boligerne i blok 1 og 2 som vist på kortbilag 2. Minimumsparcelstørrelsen skal være 200 kvm.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1.
Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et må ikke overstige 32.

5.2.
Bebyggelsen fastlægges i blokke som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3
Blok 1 og 2 må højst opføres i en etage. Blok 3 og 4 må højst opføres i højst 1½ etage.

5.4.
Der kan ikke opføres carporte indenfor lokalplanområdet.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Beboelsesbygninger:

6.1.
Ydervægge på beboelsesbygninger skal udføres i tegl med ubehandlet overflade.

6.2.
Farve på teglstensfacader skal være rosa/rød.

6.3.
Tagbeklædningen skal være lertegl, skifer, skifereternit eller zink. Tagbeklædningen må ikke være reflekterende. Tage skal udføres som sa-

deltage med en hældning mellem 30 og 45 grader.

6.4.

Farver på mindre bygningsdele som vinduer, døre, vindskeder, stern mv. skal være hvid, træ- (natur), jordfarver eller disses blanding med hvid eller sort.

Udhuse:

6.5.

Udhuse skal bygges sammen med beboelsesbygningen og udføres i lette konstruktioner af træ eller stål og beklædes med træ.

6.6.

Taghældningen på udhuse skal være mellem 30 og 45 grader.

Tagbeklædningen skal være lertegl, skifer, skifereternit eller zink. Tagbeklædningen må ikke være reflekterende.

6.7.

Farven på udhuse skal være ens og kan være hvid, træ- (natur), jordfarver eller disses blanding med hvid eller sort.

§ 7. Ubebyggede arealer og hegning

7.1.

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til sti, parkering og adgangsvej, skal ved beplantning eller lignende have karakter som have og/eller fælles grønning og skal vedligeholdes som sådan.

7.2.

Hegning skal ske med levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn. Hegn må maksimalt have en højde på 1,8 m.

I en afstand af 3 meter vinkelret fra facaden på beboelsesbygninger kan det levende hegn erstattes af fast hegn i træ, der ikke må males med heldækkende maling.

§ 8. Terrænregulering

8.1.

Terrænregulering skal begrænses til et absolut minimum og må kun finde sted efter en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan for hvert delområde. Nye og gamle koter skal fremgå af planen, og byggeriet og de planer tilhørende arealer skal således tilpasses det eksisterende terræn.

8.2.

Indenfor lokalplanområdet må der ikke uden kommunens godkendelse foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

8.3.

Der må ikke etableres støttemure i hele lokalplanområdet på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

8.4.

Terrænregulering skal holdes på egen grund og må ikke medføre afstrømningsmæssige ulemper af overfladevand for nabo.

8.5.

Ansvar for udarbejdelsen af terrænreguleringsplanen er bygherrens.

8.6.

Ved placering af bygninger skal sokkelkoter særskilt godkendes for at sikre den bedst mulige landskabelige indpasning og mindst mulig terrænregulering.

§ 9. Veje og parkering

9.1.

Adgang til området sker fra Føllegårdsvej, som skitseret i princippet på kortbilag 2.

9.2.

Adgangsvejen udlægges i 7 meters belægningsbredde – jf. kortbilag 2.

9.3.
Inden for lokalplanområdet skal der anlægges areal svarende til 1½ parkeringspladser pr. bolig.

§ 10. Tekniske anlæg

10.1.
Ledningsanlæg o.l. må alene udføres som jordkabler.

10.2.
Der må ikke opsættes nogen former for uden-dørs antenner 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.

10.3
Der kan etableres tilslutning til fællesantenneanlæg efter nærmere aftale med udbyder.

10.4.
Belysning af veje og parkeringspladser skal udføres som parkbelysning (Albertslundlampen) på 3-4 m standere. Lyspunkthøjden over terræn skal godkendes af Skævinge Kommune. Det skal tilstræbes, at belysningen udføres ensartet i hele lokalplanområdet.

Stibelysning og øvrig belysning kan udføres med Københavnerarmatur på lave standere.

10.5.
Der kan indenfor lokalplanområdet opføres de nødvendige transformerstationer.

10.6.
Kloakeringen af området skal ske som separat-system efter Skævinge Kommunes anvisning. Regnvand skal så vidt muligt nedsives på egen grund. Der kan kun etableres regnvandsafledning fra veje og parkeringsarealer. Spildevandsafledning kan kun etableres fra stueplan.

10.7.
Varmeforsyning sker ved tilslutning til Skævinge Fjernvarmeværk.

Kommunalbestyrelsen skal dog jf. lov nr. 520 af 7. juni 2006 dispensere fra ovenstående, hvis bebyggelsen opføres som lavenergihus.

§ 11. Grundejerforening

11.1.
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

11.2.
Grundejerforeningen skal oprettes senest når Skævinge Kommune kræver det, og vedtægterne og ændringer hertil skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om vedligehold af bebyggelsens ubebyggede arealer.

11.3.
Såfremt Skævinge Kommune kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde udenfor lokalplanområdet eller pligt til sammenslutning med anden grundejerforening.

11.4.
Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af hele området. Tilhørende anlæg såsom veje, vejbelysning, vejbrønde inkl. stik, parkeringspladser, stier, fællesarealer og friarealer med tilhørende beplantning er omfattet af drift og vedligeholdelsen.

11.5.
Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer indenfor det område, grundejerforeningen dækker.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

12.1.

Lokalplan nr. 1.42.B ophæves på matr.nr. 16e og 16p Skævinge By, Skævinge, som er omfattet af nærværende lokalplan nr. 01.65.B.

§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning

13.1.

Før ny bebyggelse må tages i brug, skal der være etableret:

- tilslutning til kloakering, vand- og varmemforsyning i overensstemmelse med kommunens planer på området,
- p-pladser svarende til bestemmelserne i § 9,
- belægninger, beplantninger og udstyr i øvrigt på veje og parkeringspladser i overensstemmelse med godkendt byggeansøgning og øvrige godkendelseskrav i lokalplanen.

§ 14. Lokalplanens 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).

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Skævinge kommunalbestyrelse den 30. august 2006.

Ole Roed Jakobsen
Borgmester

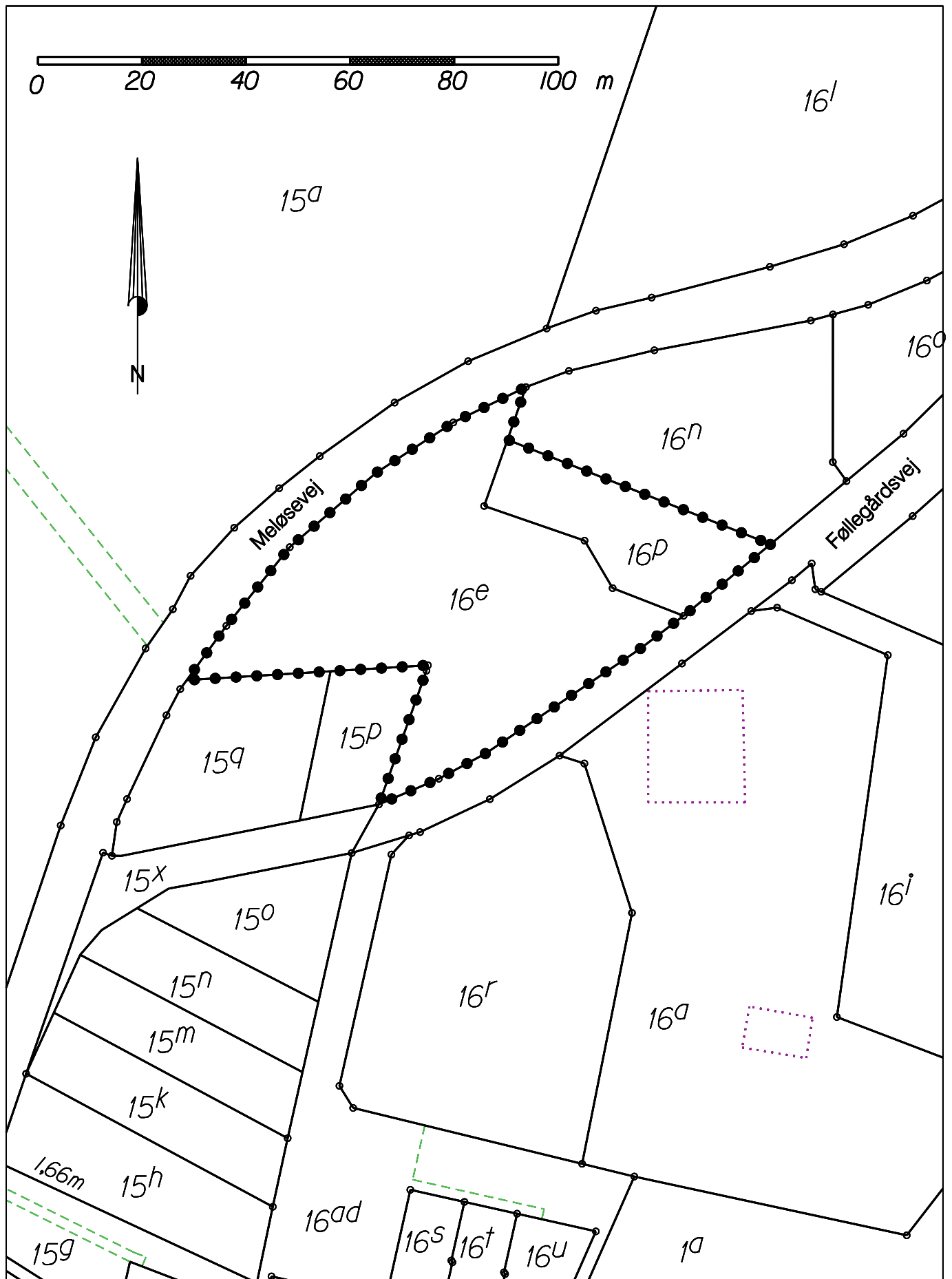
Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør

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

Skævinge, den 29. november 2006

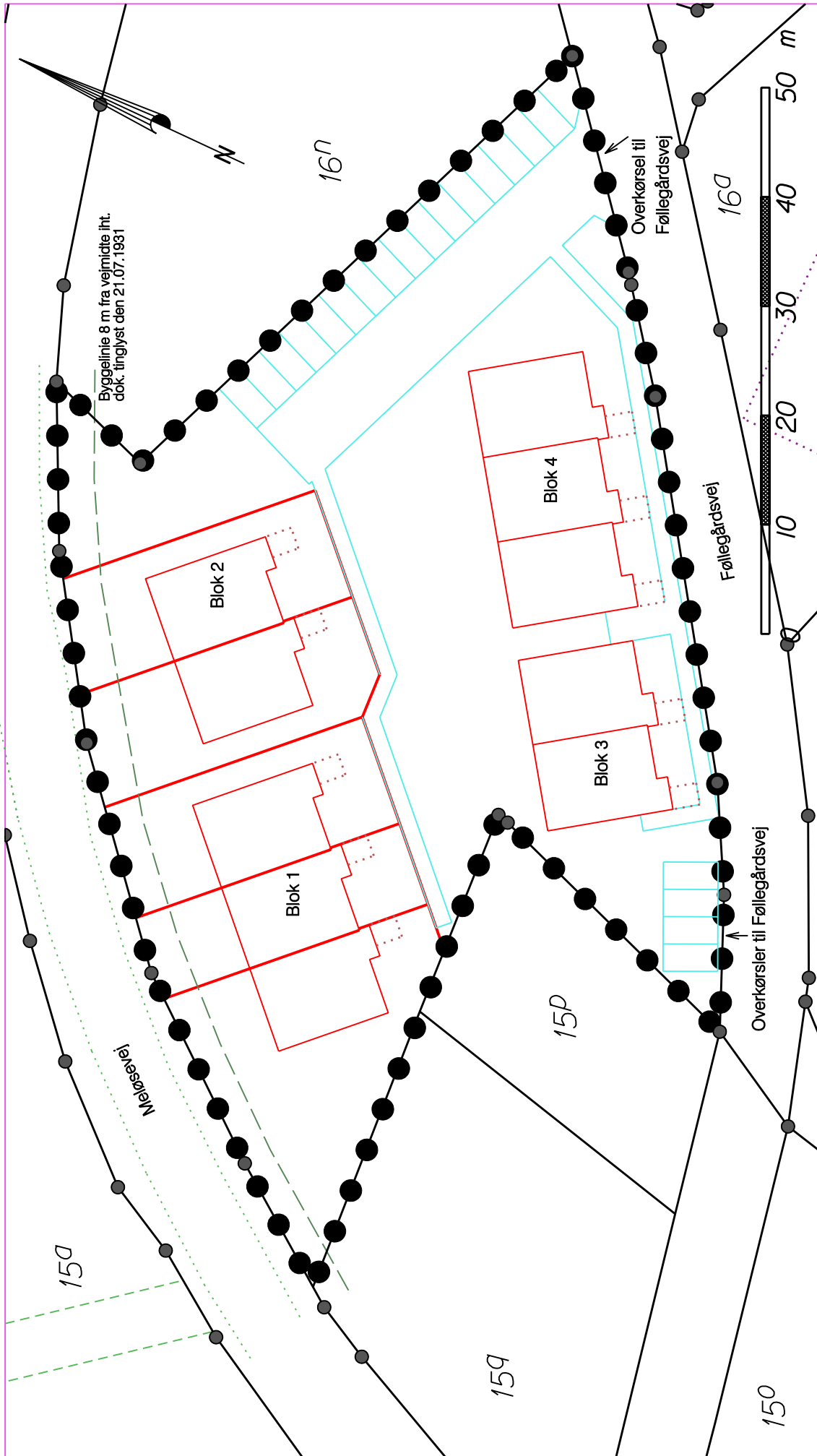
Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør



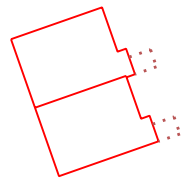
●●●●● Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 01.65.B
Område til boligformål ved Føllegårdsvej



LOKALPLAN NR. 01.65.B
 Område til boligformål ved Føllegårdsvej

ANVENDELSE
 KORTBILAG NR. 2
 Målforskel 1:500



- Lokalt plangrænse
- Udstykningsmulighed



LANDINSPEKTØRGRUPPEN