



**Skævinge
Kommune**

Lokalplan nr. 29

**Boligområde ved "Den gamle Sports-
plads" i Skævinge**

29.01.1997

11-ap. Skævinge

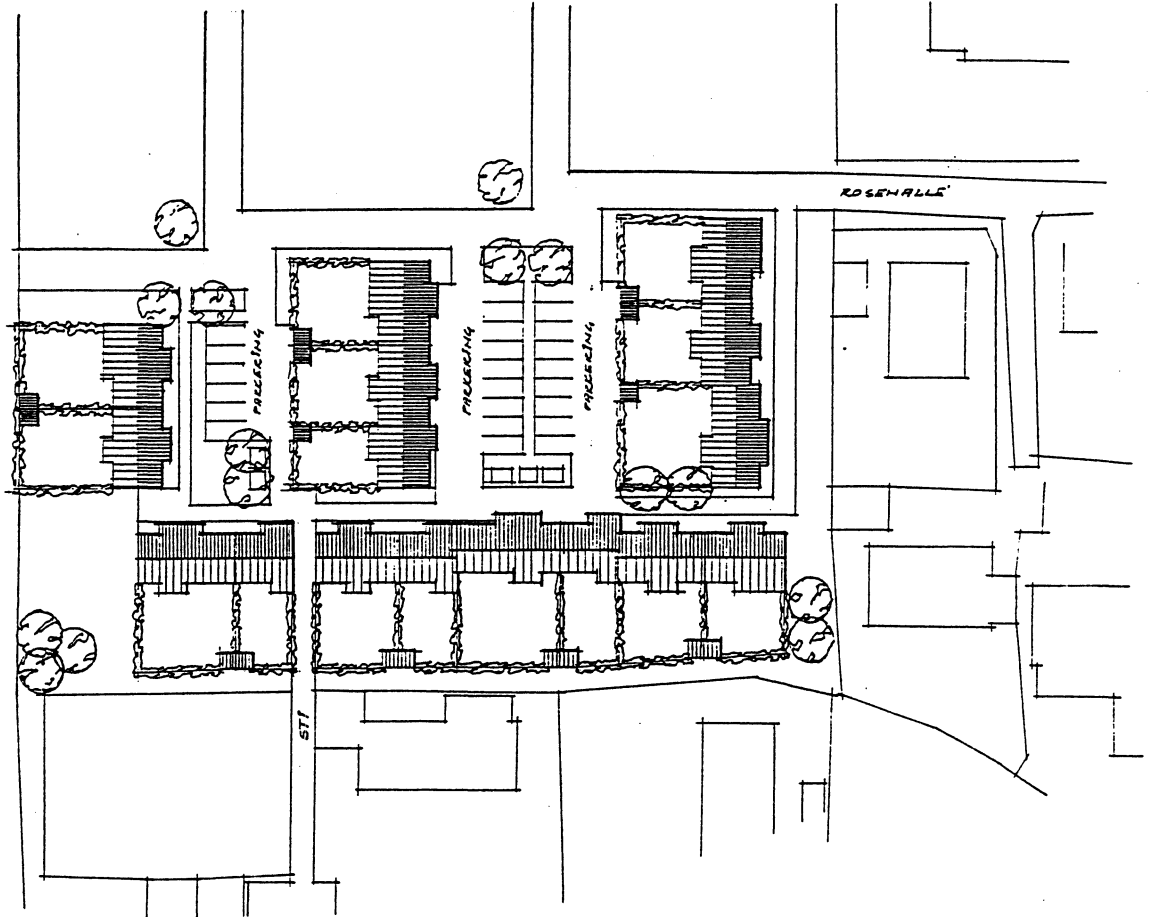
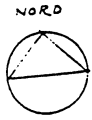
STEMPELMÆRKE

RETEN I
HILLERØD

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M-7490-14

15.07.97 10:10
0001200.00
688500 SM 01



LOKALPLAN NR. 29

for en del af matr. nr. 11 ap, Skævinge by,
Skævinge.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning		Side 2
Del A - redegørelse		Side 3
1. Lokalplanens indhold		
1.1 Områdets status		
1.2 Lokalplanens formål		
1.3 Lokalplanens bestemmelser		
1.4 Kloakforhold		
1.5 Varmeforsyning		
1.6 Lokalplanens retsvirkninger		
Del B		
§ 1 Grundlaget for lokalplanens udarbejdelse		Side 4
§ 2 Lokalplanens formål		Side 4
§ 3 Områdets afgrænsning		Side 4
§ 4 Områdets anvendelse		Side 4
§ 5 Udstykning		Side 5
§ 6 Veje, stier og parkeringspladser		Side 5
§ 7 Tekniske anlæg		Side 5
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering		Side 5
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden		Side 5
§ 10 Ubebyggede arealer		Side 6
§ 11 Dispensationer		Side 6
§ 12 Grundejerforening		Side 6
§ 13 Ophævelse af lokalplan		Side 7
§ 14 Vedtagelsespåtegning		Side 7
Kortbilag 1		Side 8
Kortbilag 2		Side 9

udarbejdet af Arkitektfirma Jørgen Hasse M.A.A., Teglpporten 8, 3460 Birkerød
i samarbejde med Skævinge kommune.

**LOKALPLAN NR. 29 FOR BOLIGOMRÅDE
PÅ DEL AF "DEN GAMLE SPORTSPLADS"
VED ROSEN ALLÉ, SKÆVINGE.**

Lokalplanen består af 2 dele:

- A En redegørelse, der fortæller om de eksisterende forhold, om planens hovedtræk og om hvordan planen forholder sig til anden planlægning, samt
- B de juridiske bestemmelser, der fastlægger anvendelsen samt placering og udformning af bebyggelse, veje, stier og beplantning indenfor det område, der er omfattet af planen.

DEL A REDEGØRELSE

1. LOKALPLANENS INDHOLD.

1.1 Områdets status.

Lokalplanen omfatter et ubebygget område på den sydlige del af "Den gamle Sportsplads" beliggende syd for Rosen Allé's forlængelse, og er i den vedtagne kommuneplan benævnt B18 og udlagt til boligformål med tilladelig antal etager 1 1/2, max. bygningshøjde 8,5 m. og bebyggelsesprocent 40 for området som helhed.

1.2 Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål, at give mulighed for opførelse af en mindre tæt-lav boligbebyggelse med op til 20 boliger i størrelse ca. 60 - 120 m². Lokalplanen fastlægger retningslinier for bebyggelsens disponering m.h.t. placering på grunden, højde og parkering, forhold til naboejendomme m.v.

1.3 Lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser angiver, hvad der må bygges indenfor lokalplanområdet, samt angiver hvad bygningerne må anvendes til, og hvorledes de skal udføres. Ligeledes er der bestemmelser for, hvorledes veje og parkeringspladser skal udføres.

1.4 Kloakforhold.

Lokalplanområdet vil kunne tilsluttes offentlig kloak beliggende i Rosen Allé samt eksisterende regnvandsbassin ved Hvilegårdsparken.

1.5 Varmeforsyning.

I varmeplanen for Skævinge kommune er området udlagt til forsyning med fjernvarme.

1.6 Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.

1.7 Lokalplanens retsvirkninger.

Fremtidig udstykning, bebyggelse og anden anvendelse:

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning, § 18, kun udstykkes, bygges 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.

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.

Andre retsvirkninger:

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

DEL B

§ 1 GRUNDLAGET FOR LOKALPLANENS UDARBEJDELSE.

1.1 I medfør om lov af planlægning, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.08.1994, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område i Skævinge kommune.

§ 2 LOKALPLANENS FORMÅL.

2.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse i overensstemmelse med den af kommunen vedtagne kommuneplan.
- at fastlægge bebyggelsens ydre fremtræden, antal og størrelse.
- at fastlægge placering af veje og stier i området.
- at udpege arealer til parkering.

§ 3 OMRÅDETS AFGRÆNSNINGER.

3.1 Områdets afgrænsning er vist på kortbilag 1.

3.2 Området omfatter del af matr. nr. 11 ap, Skævinge by.

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

§ 4 OMRÅDETS ANVENDELSE.

4.1 Området må kun anvendes til boligformål samt fællesanlæg.

4.2 Der må max. opføres 20 boliger indenfor områdets byggefelt.

4.3 Ejendommene må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed.

4.4 Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder i form af liberalt erhverv, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- 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.
- at virksomheden ikke medfører ulemper eller på anden måde efter Kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på det udlagte parkeringsområde.

§ 5 UDSTYKNING.

5.1 Der må ikke foretages yderligere udstykninger udover udstykning af den enkelte bolig.

§ 6 VEJE, STIER OG PARKERINGSPLADSER.

6.1 Adgang til området sker fra Rosen Allé's forlængelse som vist på kortbilag 1.

6.2 Der udlægges areal til vej, stier og parkeringspladser efter retningslinier som vist på kortbilag 2.

6.3 Adgangsvej udlægges i en bredde af min. 10 m. og anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m., fortov på 2,5 m. og rabat på 2,5 m. Stier udlægges og anlægges i en bredde af 2 m. Stien A-B udlægges dog i 4 m. og anlægges i 2,5 m.'s bredde.

6.4 Parkering udlægges med 1,5 plads pr. bolig og anlægges med 1 plads pr. bolig.

§ 7 TEKNISKE ANLÆG.

7.1 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

7.2 Der etableres tilslutning til fællesantenneanlæg for radio og TV i Skævinge by.
Tilslutning skal ske efter reglerne aftalt mellem Skævinge kommune og EFFO.

7.3 Der må ikke forekomme andre former for udendørs antenner i lokalplanområdet.

7.4 Kloakken skal udføres som separat system.

§ 8 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

8.1 Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 40.

8.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etager.

8.3 Bebyggelsen skal placeres indenfor det på kortbilag 1 angivne byggefelt. Bortset herfra er mindre bygninger jfr. Bygningsreglementet for småhuse, BR-S 85 kap.13.

8.4 Der skal udlægges de efter bygningsreglementets anvisninger nødvendige legepladser.

8.5 Ingen del af bygningernes ydervægge eller tage må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

8.6 Niveauplanet for hvert hus fastlægges af Kommunalbestyrelsen.

§ 9 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

9.1 Tage og facader skal fremstå i ensartede materialer.

9.2 Ydervægge skal overvejende udføres i tegl i blank mur, pudset og malet

- eller filtset. Lette facadepartier, incl. vinduespartier, beklædt med træ eller plader tillades at udgøre op til halvdelen af facadearealet.
- 9.3 Tage skal være af tegl, betontagsten eller bølgeeternit (6 fod).
- 9.4 Legehuse, cykelskure, redskabsrum, havestuer, vindfang, pergolaer og carporte kan udføres i lette konstruktioner af træ eller stål og beklædes med træ eller plader.
- 9.5 Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.
- 9.6 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.7 Bebyggelsens udseende må ikke ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- § 10 UBEBYGGEDE AREALER.
- 10.1 Ubebyggede arealer i tilknytning til boligerne skal ved beplantning, befæstelse eller lignende have karakter som have og skal vedligeholdes som sådan af den til enhver tid værende ejer. Hegn mod nabo og fællesareal skal udføres som levende hegn, dog kan hegn mellem bolig og udhus udføres i træ.
- 10.2 Belysning af vej, stier og parkeringspladser må kun udføres som parkbelysning på lave standere og/eller med lamper opsat på bygninger.
- 10.3 Terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m. i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- § 11 DISPENSATIONER.
- 11.1 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 holdt eller skabt ved lokalplanen.
- 11.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- § 12 GRUNDEJERFORENING.
- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.
- 12.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.
- 12.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og veje indenfor lokalplanens område.
- 12.4 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse, snerydning og renholdelse af veje, stier og fællesarealer indenfor lokalplanens område.
- 12.5 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af fælles kloakanlæg og

øvrige forsyningsledninger indenfor lokalplanens område.

12.6 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, samt kræve fornøden sikkerhed herfor.

12.7 Der skal på kommunalbestyrelsens forlangende, senest når hele området B18 er bebygget, oprettes en fælles grundejerforening for område B18 med medlemspligt for samtlige ejere inden for B18 området.

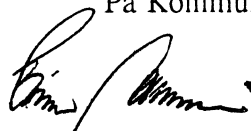
§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.

13.1 Den af den 28.2.1996 af Skævinge kommunalbestyrelse vedtagne lokalplan nr. 27 - for en del af matr.nr. 11 ap, Skævinge by, Skævinge - ophæves herved.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

14.1 Lokalplanforslaget er den...**25 SEP. 1996**...vedtaget til fremlæggelse af Skævinge Kommunalbestyrelse.

På Kommunalbestyrelsen vegne



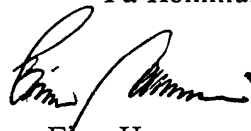
Finn Hansen
Borgmester



Steen Sørensen
Kommunaldirektør

14.2 Lokalplanen er i henhold til § 27 i planloven endelig vedtaget af Skævinge Kommunalbestyrelse den...**29 JAN. 1997**

På Kommunalbestyrelsen vegne



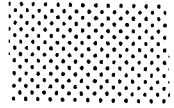
Finn Hansen
Borgmester



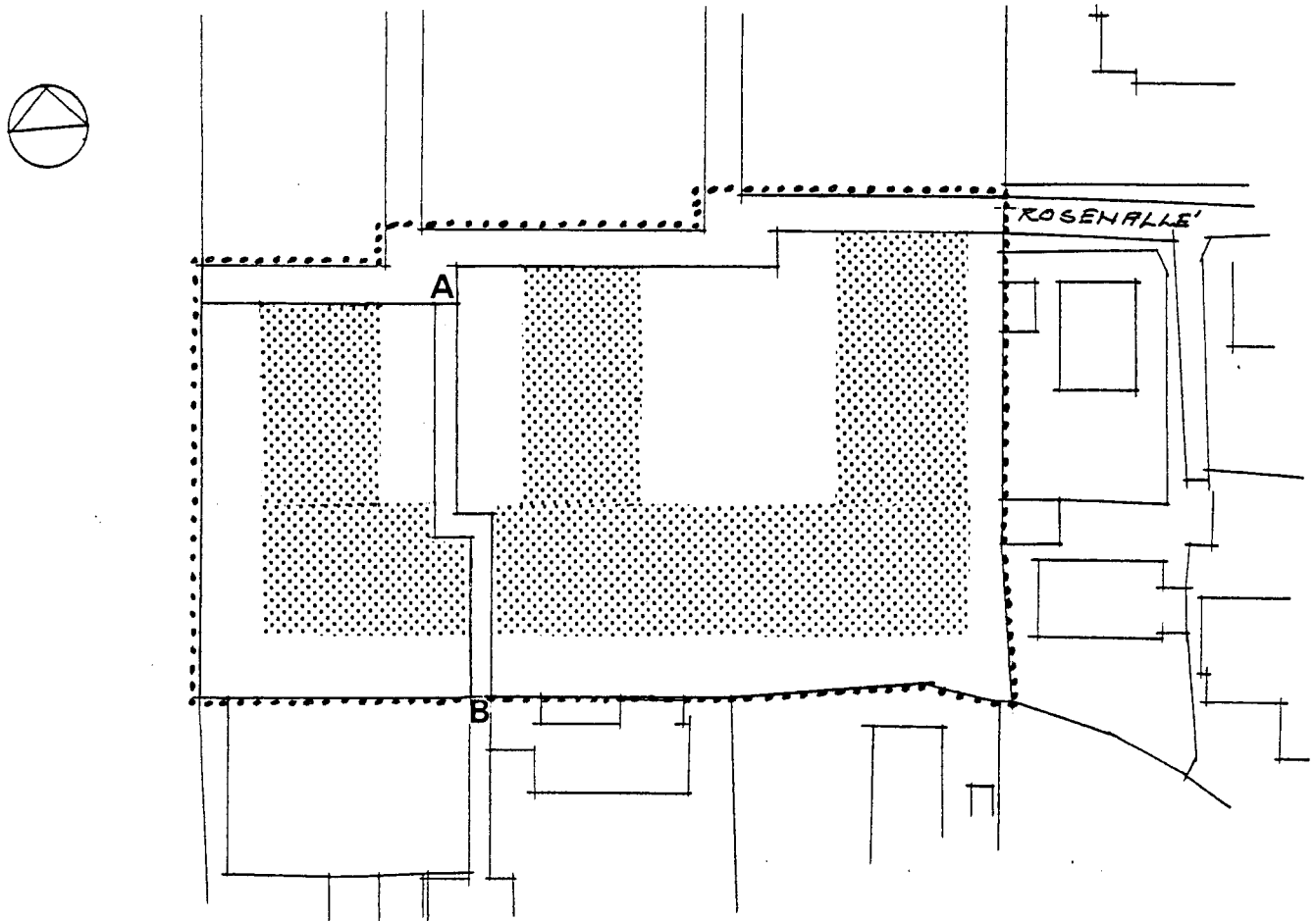
Steen Sørensen
Kommunaldirektør

Signaturforklaring

..... Lokalplangrænse



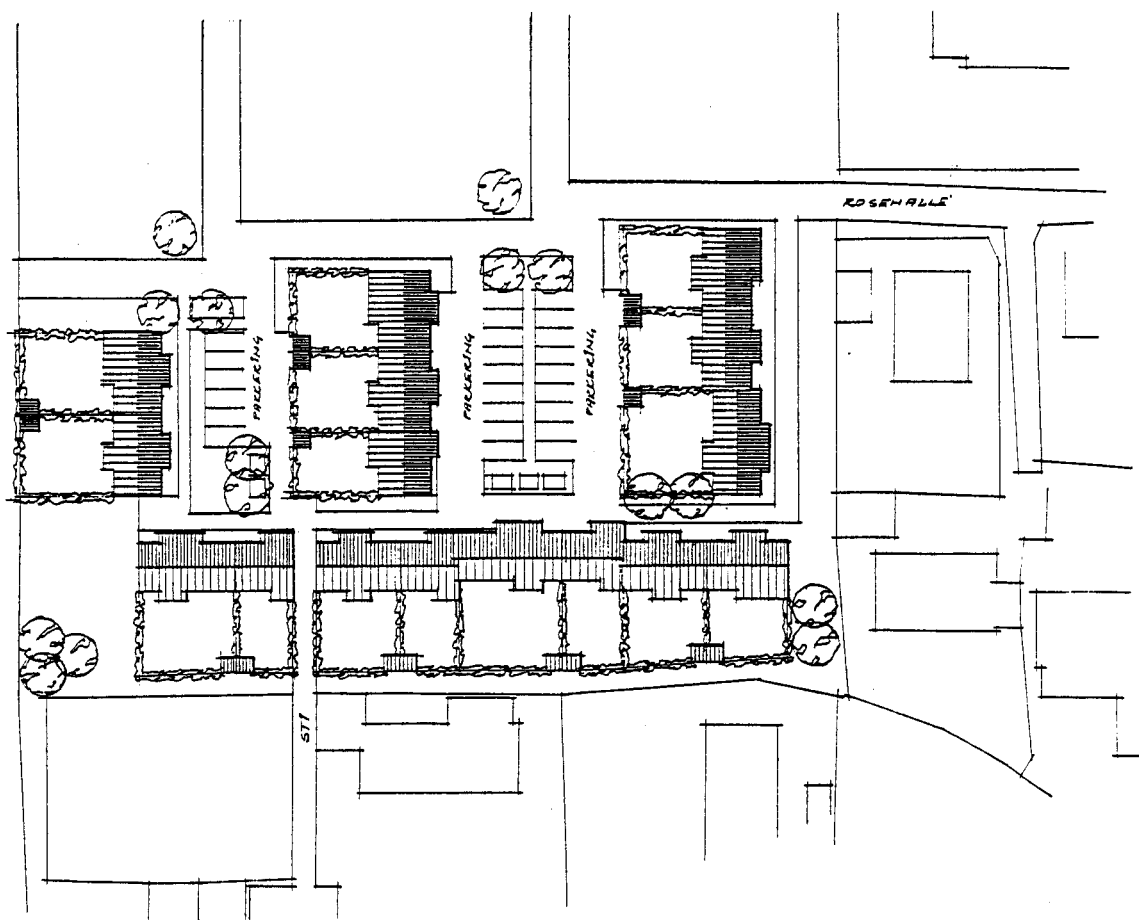
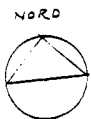
Byggefelt



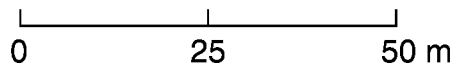
SKÆVINGE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 29

0 25 50 m

TÆT LAV BOLIGBEBYGGELSE PÅ DEL AF MATR.NR. 11 ap SKÆVINGE BY.
KORTBILAG NR. 1 LOKALPLANOMRÅDE MÅL 1:1000
TEKNISK FORVALTNING, AUGUST 1996



SKÆVINGE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 29



TÆT LAV BOLIGBEBYGGELSE PÅ DEL AF MATR.NR. 11 ap SKÆVINGE BY.
KORTBILAG NR. 2 ILLUSTRATIONSPLAN MÅL 1:1000
TEKNISK FORVALTNING, AUGUST 1996