



**Skævinge  
Kommune**

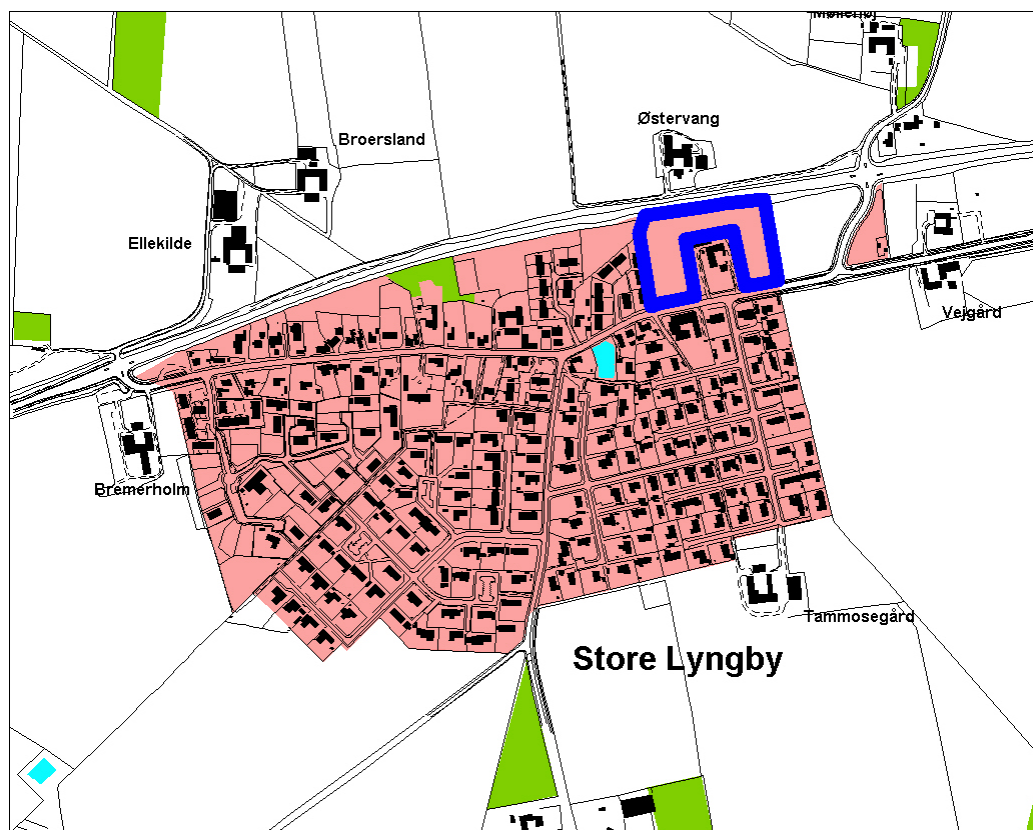
# **Lokalplan nr. 05.57.B**

---

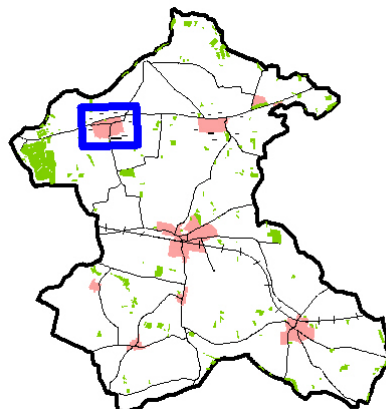
**Boligområde i St. Lyngby ved Bavnehøj**

**31.08.2005**

# LOKALPLAN NR. 05.57.B



Område til boligformål i St. Lyngby - Bavnehøj



# Skævinge Kommune

## LOKALPLAN NR. 05.57.B

Område til boligformål – St. Lyngby

### INDHOLD

<b>INDLEDNING</b> .....	4
<b>LOKALPLANENS REDEGØRELSE</b> .....	5
Lokalplanområdet .....	5
Lokalplanens baggrund og formål .....	5
Lokalplanens indhold .....	5
Lokalplanens forhold til kommuneplanen .....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	5
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b> .....	7
§ 1. Lokalplanens formål .....	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus .....	7
§ 3. Områdets anvendelse.....	7
§ 4. Veje, stier og parkering.....	7
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	8
§ 7. Terrænregulering .....	8
§ 8. Tekniske anlæg .....	8
§ 9. Ubebyggede arealer – hegn og beplantning .....	8
§ 10. Udstykning .....	9
§ 11. Grundejerforening .....	9
§ 12. Støj .....	9
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning.....	9
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger.....	9
Vedtagelsespåtegning .....	10
<b>KORTBILAG 1: Matrikelkort og lokalplanafgrænsning</b> .....	11
<b>KORTBILAG 2: Lokalplanområdets udstykning</b> .....	12
<b>KORTBILAG 3: Illustrationsplan for tværprofil af vej</b> .....	13

## INDLEDNING

lokalplanens endelige vedtagelse i den lokale presse. Lokalplanens bestemmelser tinglyses på de berørte ejendomme.

### 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

For at sikre borgernes indsigt i og medindflydelse på planlægningen har forslag til lokalplan nr. 05.57.B været fremlagt til offentlig høring i perioden 2. februar 2005 til 30. marts 2005.

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 REDEGØRELSE

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i det nordøstlige hjørne af St. Lyngby og omfatter 14823 m<sup>2</sup>.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Amtsvejen og mod syd af St. Lyngbyvej. Mod vest afgrænses området af et eksisterende parcelhuskvarter, Krohaven. Mod øst afgrænses området af landbrugsjord.

## Lokalplanens baggrund og formål

Skævinge Kommune ønsker med lokalplanen, at der kan ske en hensigtsmæssig udbygning af området til boligformål.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger i varierende størrelse, samt fastsætter bestemmelser om nye veje til betjening af området.

## Adgangsvej

Områdets adgangsvej sker fra St. Lyngbyvej.

## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen holder sig inden for rammerne i kommuneplanens bestemmelser for området.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### *Zoneforhold*

Området er beliggende i byzone.

### *Vandforsyning*

Vandforsyningen sker fra St. Lyngby Vandværk.

### *Kloakforsyning*

Spildevand fra området skal ledes til offentlig kloak i St. Lyngbyvej.

Detailkloakanlægget skal udføres som privat kloak og overdrages grundejerforeningen, der overtager ansvaret for den fremtidige drift og vedligeholdelse af anlægget. Med henvisning til Skævinge Kommunes spildevandsplan kan der optages forhandlinger om kommunens overtagelse af kloakken.

Området er omfattet af Skævinge Kommunes spildevandsplan 2004-2014, hvor der særligt henvises til dimensioneringsforudsætningerne for kloakeringen af området.

Lokalplanområdet er tilsluttet Skævinge Kommunes rensningsanlæg i Skævinge. Området skal kloakeres således, at spildevandet ledes til offentlig kloak.

### *Varmeforsyning*

Der er tilslutningspligt til Meløse Fjernvarmeforsyning.

### *Elforsyning*

El-forsyning sker fra NESA.

### *Antenne*

Der skal ske tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmottager.

Der må ikke forekomme nogen former for udendørsantenner i lokalplanområdet, dog med undtagelse af parabolantenne til privat tv-mottagelse, når disse ikke har en diameter over 1 m, og den øverste kant ikke er mere end 1,80 m over terræn.

### *Vejbyggelinie*

Der er langs med Amtsvejen tinglyst byggelinie 15/6 1998 15 m fra vejmidten. Hertil skal efter lovens almindelige bestemmelser tillægges 2 x højdeforskellen, såfremt byggeri eller anlæg ikke opføres i vejens niveau. Dertil skal lægges et tillæg på 1 m. Vedkommende vejbestyrelse er påtaleberettiget.

En evt. supplerende støjafskærmning vil derfor kræve godkendelse iht. den tinglyste byggelinie.

## Indledende miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering af lokalplan nr. 05.57.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 umiddelbar forlængelse af St. Lyngby By. 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. 05.57.B.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning –  
lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 -  
fastlægges hermed følgende bestemmelser for  
det i § 2 nævnte område:

## § 1. Lokalplanens formål

1.1.  
Lokalplanen har til formål at tilvejebringe det  
planlægningsmæssige grundlag for opførelse af  
op til 14 nye boliger.

## § 2. Lokalplanens område og zonestatus og opdeling

2.1.  
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1  
og omfatter ejendommen matr. nr. 2-bd St.  
Lyngby by, Ll. Lyngby.

2.2.  
Området forbliver i byzone.

2.3.  
Lokalplanområdet udgør 14823 m<sup>2</sup> og  
afgrænses som vist på kortbilag 1.

## § 3. Områdets anvendelse

3.1.  
Området kan udstykkes i parceller på min. 700  
m<sup>2</sup>.

3.2.  
På hver parcel må kun opføres eller indrettes en  
bolig.

3.3.  
Området må kun anvendes til tæt- lav  
boligformål.

## § 4. Veje og parkering

4.1.  
Området har vejadgang fra St. Lyngbyvej.

4.2.  
Nye veje udlægges efter privatvejslovens § 43 i  
8,00 meters bredde, som private fællesveje.

4.3.  
Der udlægges vendepladser i 16,00 meters  
bredde.

4.4.  
Overkørsler til private parceller til carport eller  
garage anlægges i max. 4 m's bredde i skel.

4.5.  
Der tillades anlagt én overkørsel pr. parcel.

4.6.  
Fortov udformes med 100 mm granitkantsten  
og udføres forsænket ud for overkørsler.  
Overkørsel anlægges i materialer tilsvarende  
fortovets og anlægges af ejer og for ejers  
regning.

4.7.  
Parkering af omnibus, last-, flytte-, rute- og  
fragtbiler, campingvogne, både og lignende er  
ikke tilladt i hele lokalplanområdet.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1.  
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom  
fastsættes til 25 %.

5.2.  
Bebyggelsen kan opføres i 1½ etage.

5.3.  
Højden af bebyggelsen må max. være 8,5 m.

5.4.  
Tagenes vinkel med det vandrette plan skal  
være mellem 15 gr. Og 50 gr.

5.5  
Udhus og carport/garage placeres i forbindelse med huset.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1.  
For bebyggelsen gælder, at facader skal udføres i blanke eller skurede teglstensvægge, evt. suppleret med træbeklædning.

6.2.  
Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.

6.3.  
Legehuse, havestuer og pergolaer kan udføres i lette konstruktioner af træ og beklædes med træ.

6.4  
Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 7. Terrænregulering

7.1.  
Terrænregulering skal begrænses til et absolut minimum og må kun finde sted efter en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan for hver ejendom. Nye og gamle koter samt sokkelkote skal fremgå af planen.

7.2.  
Ansvaret for udarbejdelsen af terrænreguleringsplanen er bygherrens.

## § 8. Tekniske anlæg

8.1.  
El-ledninger for området, herunder også til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

8.2.  
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.

8.3.  
Der skal ske tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtager.

8.4.  
Belysning af veje og parkeringspladser skal udføres som parkbelysning (Albertslundlampe) i max. 4 m's højde. Belysningen skal udføres ensartet i hele lokalplanområdet.

8.5.  
Der kan indenfor lokalplanområdet opføres de nødvendige transformerstationer.

8.6.  
Kloakeringen af området skal ske som separatsystem og tilsluttes den offentlige kloak i St. Lyngbyvej. Al tagvand skal nedsives på egen grund. Der kan kun etableres regnvandsafledning fra veje og parkeringsarealer. Spildevandsafledning kan kun etableres fra stueplan.

## § 9. Ubebyggede arealer – hegn og beplantning

9.1.  
Fællesarealerne inden for lokalplanområdet skal anlægges efter en af kommunalbestyrelsen nærmere godkendt plan, som skal redegøre for adgangsforhold til de enkelte boliger, placering af de udlagte parkeringspladser, tilkørsel med brandkøretøjer, befæstelser og beplantninger.

9.2.  
Nord for udstykningen udlægges et ca. 14 m bredt bælte til støjvold og grønt område.

9.3.  
Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn evt. suppleret med dyrehegn.



## § 10. Udstykning

10.1.

I området kan udstykkes parceller på min. 700 m<sup>2</sup> som vist på kortbilag 2.

## § 11. Grundejerforening

11.1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i området.

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, stier, fællesarealer med tilhørende beplantning er omfattet af driften og vedligeholdelsen.

11.4.

Grundejerforenings vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.5.

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på vej- og fællesarealer.

## § 12. Støj

12.1.

Ved ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet ikke overstiger 30 dB(A) for boliger, og 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer.

## § 13. Forudsætninger for ibrugtagning

13.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget tilslutning til kloakering, vand- og

varmeforsyning i overensstemmelse med kommunens planer på området.

13.2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend der er etableret støjafskærmning som nedbringer støjbelastningen fra Amtsvejen i hele lokalplanområdet til et niveau under 30 dB(A) for boliger, og 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer. Der skal forelægges dokumentation for, at den etablerede støjafskærmning/vold/hegn eller de valgte konstruktioner og materialer har den fornødne effekt.

## § 14. Lokalplanens retsvirkninger

### Endelige 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).

### Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt

efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra tidspunktet for forslagens offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

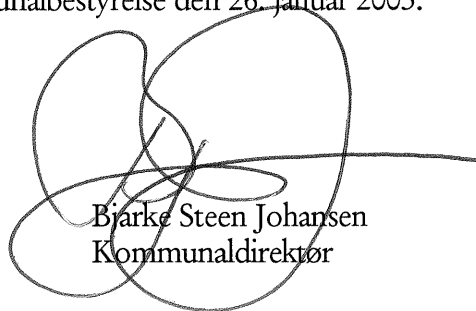
Lokalplanforslaget er offentliggjort den 2. februar 2005.

### Vedtagelsepåtegning

Således vedtaget som forslag af Skævinge kommunalbestyrelse den 26. januar 2005.



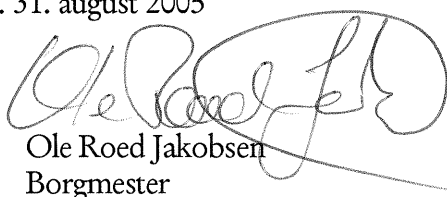
Ole Roed Jakobsen  
Borgmester



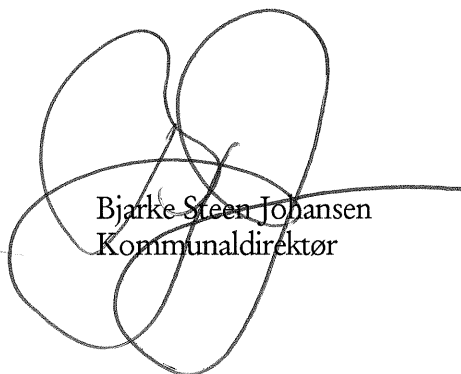
Bjarke Steen Johansen  
Kommunaldirektør

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

Skævinge, d. 31. august 2005



Ole Roed Jakobsen  
Borgmester



Bjarke Steen Johansen  
Kommunaldirektør



..... Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 05.57.B  
St. Lyngby

Landinspektør Poul Erik Jensen  
Ringstedvej 632, Slimminge, 4100 Ringsted  
Tlf. 57527033, FAX 57527294, lsp.pej@pc.dk

KORTBILAG NR. 1  
Målforhold 1:2000



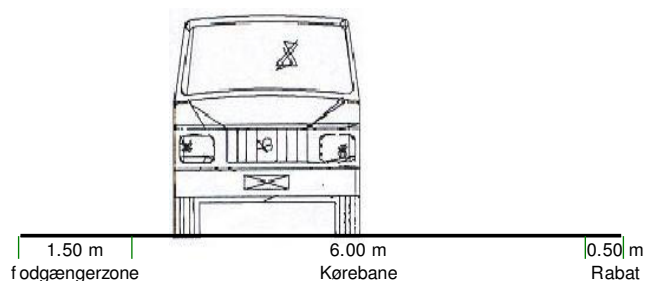
----- Lokalplangrænse

**LOKALPLAN NR. 05.57.B**  
**St. Lyngby**

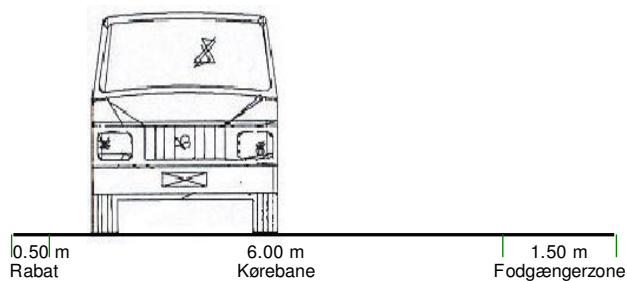
Landinspektør Poul Erik Jensen  
 Ringstedvej 632, Slimminge, 4100 Ringsted  
 Tlf. 57527033, FAX 57527294, lsp.pej@pc.dk

**KORTBILAG NR. 2**  
**Målforhold 1:2000**

### Vestlig boligvej



### Østlig boligvej



LOKALPLAN NR. 05.57.B  
St. Lyngby

Landinspektør Poul Erik Jensen  
Ringstedvej 632, Slimminge, 4100 Ringsted  
Tlf. 57527033, FAX 57527294, lsp.pej@pc.dk

Illustrationsplan for tværprofil af veje  
KORTBILAG NR. 3  
Målforshold 1:100