



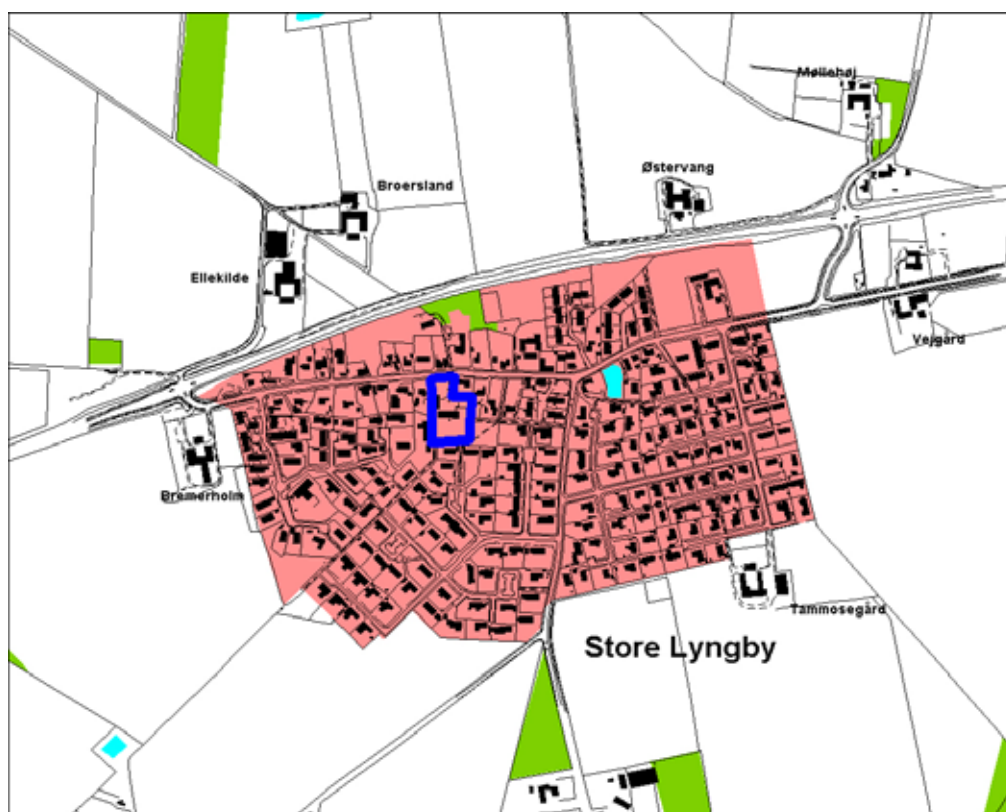
**Skævinge
Kommune**

Lokalplan nr. 05.62.B

**Boligområde ved Den Gamle Skole
i St. Lyngby**

30.08.2006

LOKALPLAN NR. 05.62.B



Skolehaven – et område til boligformål ved Den Gamle Skole i Store Lyngby



Skævinge Kommune

LOKALPLAN NR. 05.62.B

Område til boligformål – St. Lyngby

INDHOLD

INDLEDNING	4
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	7
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus og opdeling	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Veje, stier og parkering	7
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 7. Terrænregulering	8
§ 8. Tekniske anlæg	8
§ 9. Ubebyggede fællesarealer	9
§ 10. Udstykning	9
§ 11. Grundejerforening	9
§ 12. Miljø	10
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning	10
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	11
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1	13
Bilag 1: Matrikelkort	15
Bilag 2: Delområder	17
Bilag 3: Bebyggelsesplan	19

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. 05.62.B været fremlagt til offentlig høring i perioden 7. juni 2006 til 2. august 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 lokalplanens kortbilag

Lokalplanen indeholder 3 kortbilag:

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

Kortbilag 2 – ”Delområder” er ligeledes et bindende kortbilag.

Kortbilag 3 – ”Bebyggelsesplan” 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

Lokalplanområdet ligger på St. Lyngbyvej 22, matr. nr. 6g, 37 og 55c, St. Lyngby By, Ll. Lyngby centralt i St. Lyngby og omfatter ca. 4572 m² og afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanens baggrund og formål

Skævinge Kommune ønsker med lokalplanen at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af den eksisterende hovedbygning, der tidligere rummede St. Lyngby Skole, samt det omkringliggende areal. Hovedbygningen fremstår i dag nedslidt og rummer en række utidssvarende boliger. Den tilknyttede udlænge vurderes som uegnet til fremtidig benyttelse og vil i forbindelse med realiseringen af lokalplanen blive nedrevet.

Lokalplanens omgivelser

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af St. Lyngbyvej. Mod øst og vest afgrænses lokalplanområdet af et eksisterende parcelhuskvarter, mens området mod syd og syd-øst afgrænses af en offentlig sti og grønt område, ligeledes med omkringliggende parcelhusbebyggelse

Lokalplanens indhold

Formålet er at skabe seks nye, tidssvarende boliger i hovedhuset og samtidig skabe 8 nye boliger ved nybyggeri af fire dobbelthuse i området omkring hovedbygningen.

Bebyggelsen

Hovedhuset tænkes gennemgribende renoveret men ellers bevaret med sit oprindelige arkitektoniske udtryk.

De fire nybyggede dobbelthuse opføres i udtryk og materialer i respekt for hovedhuset og den omkringliggende bebyggelse.

Husene opføres i blank, pudset eller filtset murværk, med tegltage opført om saddeltage med taghældning på 35-45 grader.

Vej- og stiforhold

Områdets primære adgangsvej sker via den eksisterende tilslutning til St. Lyngbyvej. Der etableres mod syd stiadgang som angivet på vejledende kortbilag 2.

Grønne områder

Der anlægges private og fælles grønne områder jf. vejledende kortbilag 3.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005-2017, hvor områdets bebyggelsesprocent ikke må overstige 25.

Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 1 til kommuneplan 2005-2017, der åbner mulighed for en bebyggelsesprocent på 33. Ved vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 1 er der overensstemmelse med kommuneplanen. Vedtagelse af kommuneplantillægget er sket sideløbende med nærværende lokalplan.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Indledende miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering af lokalplan nr. 05.62.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 ved St. Lyngby Gamle Skole og udgør alene godt 4300 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. 05.62.B.

Spildevand

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

Lokalplanområdet er for nærværende tilsluttet Skævinge Kommunes spildevandsanlæg, med tilslutning til hovedledning i St. Lyngbyvej. I forbindelse med tilslutning af de 14 boligheder sikres det, at spildevandsstikledning er tilstrækkeligt dimensioneret.

Vandforsyning

Vandforsyning sker fra St. Lyngby Vandværk.

Varmeforsyning

Der er tilslutningspligt til Meløse-St. Lyngby Energiselskab a.m.b.a.

Antenne

Der skal ske tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmottagere (kabel-tv).

Der må ikke forekomme nogen former for udendørsantenne i lokalplanområdet, dog med undtagelse af parabolantener til privat tv-modtagelse, når disse ikke har en diameter over 1 meter, og den øverste kant ikke er mere en 6 meter over terræn.

Vejbyggelinie

16. marts 1931 er der fastsat en byggelinie 8 meter fra vejmidte af St. Lyngbyvej, således at der indenfor dette område ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i h.t. lov nr. 275 af 28. november 1928.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ovenstående.

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 give mulighed for opførelse af op til 8 boliger i form af dobbelthuse samt etablering af seks boliger i det eksisterende hovedhus.

1.2.
at sikre at en del af lokalplanområdet udlægges til parkering, fællesareal og en mindre legeplads.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus og opdeling

2.1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter:

- matr. nr. 6-g, 37 og 55-c St. Lyngby By, Ll. Lyngby samt
- alle ejendomme der efter den 1. april 2006 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2.
Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

Delområde 1:

3.1.
I det eksisterende hovedhus kan der indrettes 6 boliger som etageboligbyggeri med såvel lodrette som vandrette lejlighedsskel.

Delområde 2:

3.2.
Området udlægges til tæt/lav helårsbeboelse, med mulighed for opførelse af op til 8 boliger i form af dobbelthuse.

3.3.
På hver parcel må kun opføres én bolig, jf. kortbilag 3.

3.4.
Boliger skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter.

Delområde 3:

3.5.
Området udlægges til parkering.

Delområde 4:

3.6.
Området udlægges til adgangsvej, grønt område, legeplads, beplantningsbælter og stianlæg for lokalplanens område. Inden for området, kan der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra legehuse og lignende faciliteter til fælles aktiviteter mv.

§ 4. Veje, stier og parkering

4.1.
Området benytter eksisterende vejadgang fra St. Lyngbyvej jf. vejledende kortbilag 3.

4.2.
Interne veje, stier og parkering jf. vejledende kortbilag 3 udføres med fast belægning.

4.3.
Parkering er kun tilladt i delområde 3 – jf. kortbilag 3. Korttidsparkering ved hovedhuset i forbindelse med varelevering og flytning er dog tilladt. Indkørslen skal dog i 2,8 meters bredde friholdes som brandvej.

4.4.
Der anlægges minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig.

4.5.
Parkering af køretøjer med en tilladt totalvægt over 3500 kg samt campingvogne, både og lignende er i hele lokalplanområdet ikke tilladt.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1.
Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed fastsættes til 33%.

5.2.
Ny bebyggelse kan opføres i 1½ etage og placeres efter principperne anvist på kortbilag 3.

5.3.
Højden af bebyggelsen må max. være 8 meter.

5.4.
På bygningerne skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 35 og 45 grader.

5.5.
Udhuse placeres efter principperne i kortbilag 3.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1.
Hovedhuset skal i hovedtræk fremstå med sine nuværende materialer: Facader i blanke, røde teglsten, tag beklædt med røde tegltagsten og trævinduer.

6.2.
Ny bebyggelse skal opføres i blanke, pudsede, skurede eller filtsede teglstensvægge eventuelt suppleret med felter eller frontispicer i træ, glas og/eller zink. Vinduer skal udføres i træ.

6.3.
Tagdækning skal være røde uglaserede vingetegl.

6.4.
Der må ikke opsættes vinduer i gavl.

6.5.
Udvendige bygningssider skal i alle delområder holdes i materialernes naturfarve eller jordfarver.

6.6.
Legehuse, skure og pergolaer kan dog udføres i lette konstruktioner med beklædning af træ og zink samt sort eller gråt tagpap med lister på taget.

6.7.
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. Nye og gamle koter skal fremgå af planen.

7.2.
Indenfor lokalplanområdet må der ikke uden kommunens godkendelse foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

7.3.
Terrænregulering skal holdes på egen grund og må ikke medføre afstrømningsmæssige ulemper af overfladevand for naboer.

7.4.
Ansvaret for udarbejdelsen af terrænreguleringsplanen er bygherrens.

7.5.
Ved placering af bygninger skal sokkelkoter særskilt godkendes for at sikre den bedst mulige landskabelige indpasning og mindst mulig terrænregulering.

§ 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 1,8 meter over terræn.

8.3.

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

8.4.

Der kan indenfor lokalplanområdet opføres de nødvendige transformerstationer.

8.5.

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

8.6.

Der skal ske tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere (kabel-tv).

8.7

Varmeforsyning sker ved tilslutning til Meløse-St. Lyngby Energiselskab.

§ 9. Ubebyggede fællesarealer

9.1.

Hegn i skel og mod vej må kun etableres som levende hegn evt. suppleret med dyrehegn. Nyetablerede hegn på egen grund mod vej skal etableres min. 30 cm fra skel.

9.2.

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, tilkørselsforhold for brandkøretøjer, opholds- og legearealer, befæstelser og beplantninger.

Planen skal udarbejdes i overensstemmelse med de retningslinier, som er angivet i kortbilag 3.

9.3.

Etablering og vedligeholdelse af de i henhold til § 9.2 godkendte anlæg påhviler grundejerforeningen – se endvidere § 11.

§ 10. Udstykning

10.1.

Området må udstykkes efter principperne angivet på vejledende kortbilag 3.

§ 11. Grundejerforening

11.1.

Der skal oprettes en grundejerforening/ejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere og ejere af lejligheder i området.

11.2.

Grundejerforeningen/ejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3.

Grundejerforeningen/ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af hele området. Tilhørende anlæg såsom veje, vejbelysning, stier, skure og fællesarealer med tilhørende beplantning er omfattet af driften og vedligeholdelsen.

11.4.

Grundejerforeningens/ejerforeningen vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.5.

Grundejerforeningen/ejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer.

§ 12. Miljø

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 varmforsyning i overensstemmelse med kommunens planer på området.

§ 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 forslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanforslaget er offentliggjort den 7. juni 2006.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Skævinge kommunalbestyrelse, Skævinge den 31. maj 2006

Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør

I henhold til lov om planlægning § 27 er foranstående lokalplan godkendt endeligt, Skævinge den 30. august 2006

Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

Hovedstruktur

Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for at udnytte området til beboelse i form af åbent/lav og tæt/lav boligbyggeri.

Rammebestemmelser

Områdenummer: B53

Lokalitet: St. Lyngby, Midt

Etageantal: max. 2

Bygningshøjde: Max.8,5 m

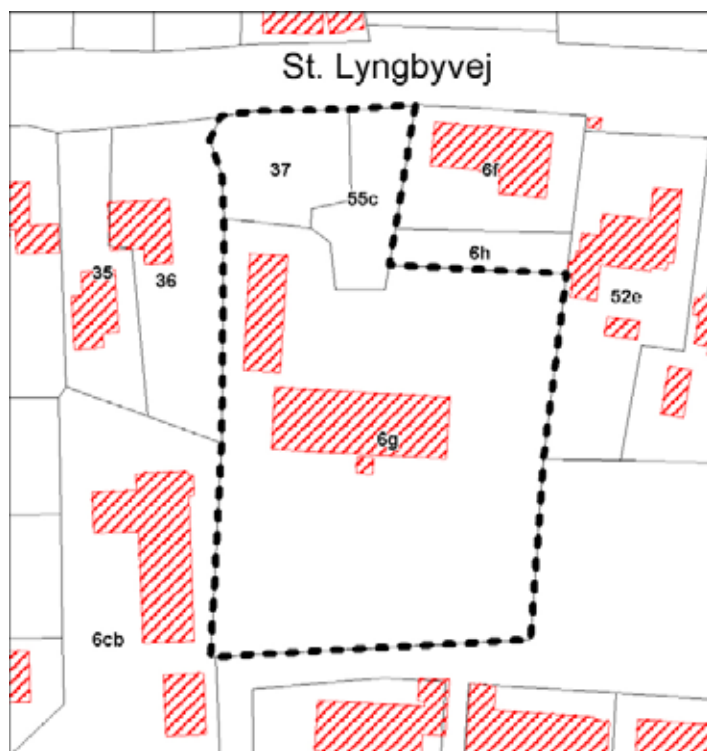
Bebyggelsesprocent: Max. 33

Anvendelse: Boligformål. Erhverv i boligen kan indpasses, hvor denne beboes af virksomhedens indehaver.

Bebyggelsens art: Åben-lav og tæt-lav

Miljøklasse: 1-2

Området er afgrænset som vist på kortet nedenfor.



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Skævinge kommunalbestyrelse, Skævinge den 31. maj 2006

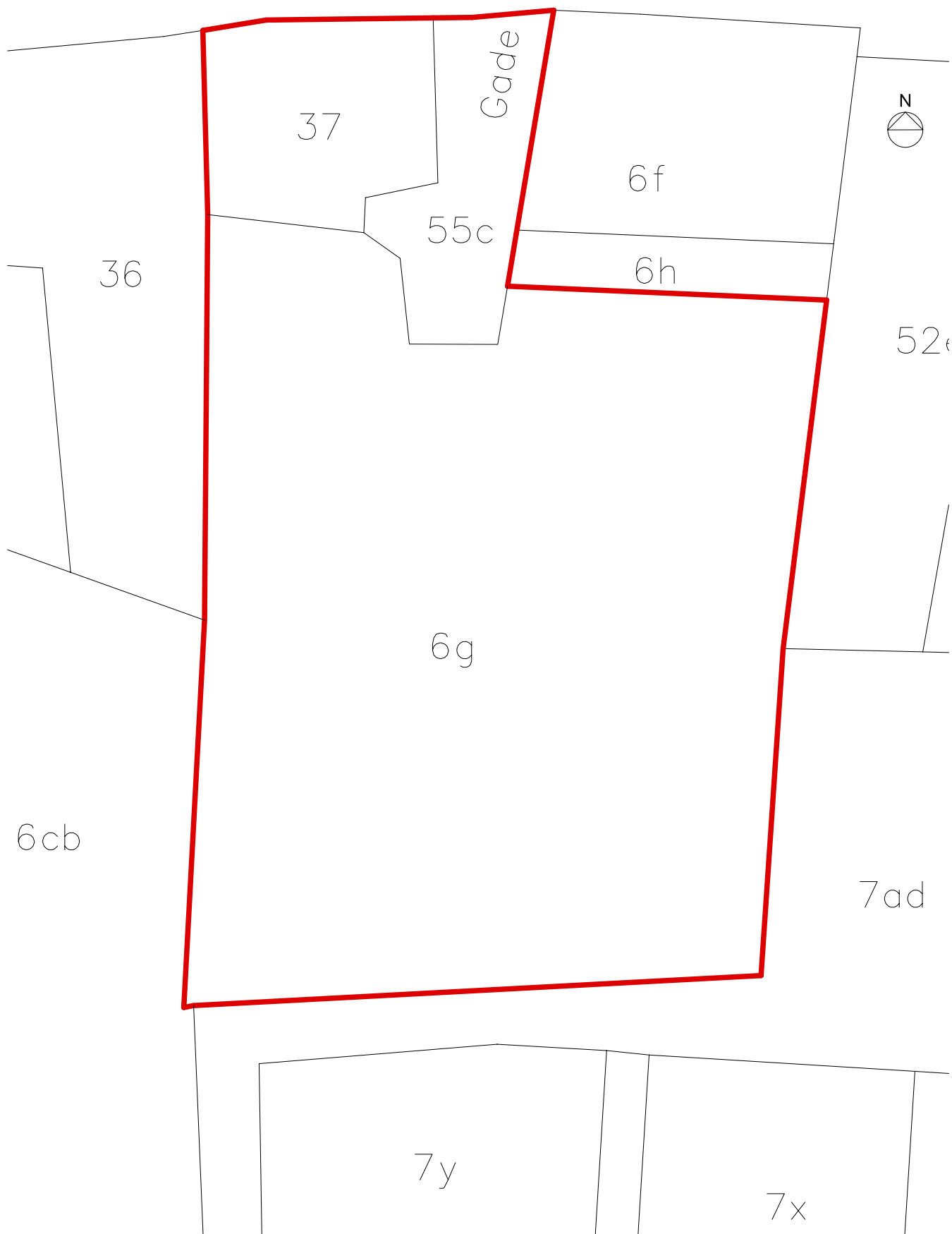
Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør

I henhold til lov om planlægning § 27 er foranstående kommuneplantillæg godkendt endeligt, Skævinge den 30. august 2006

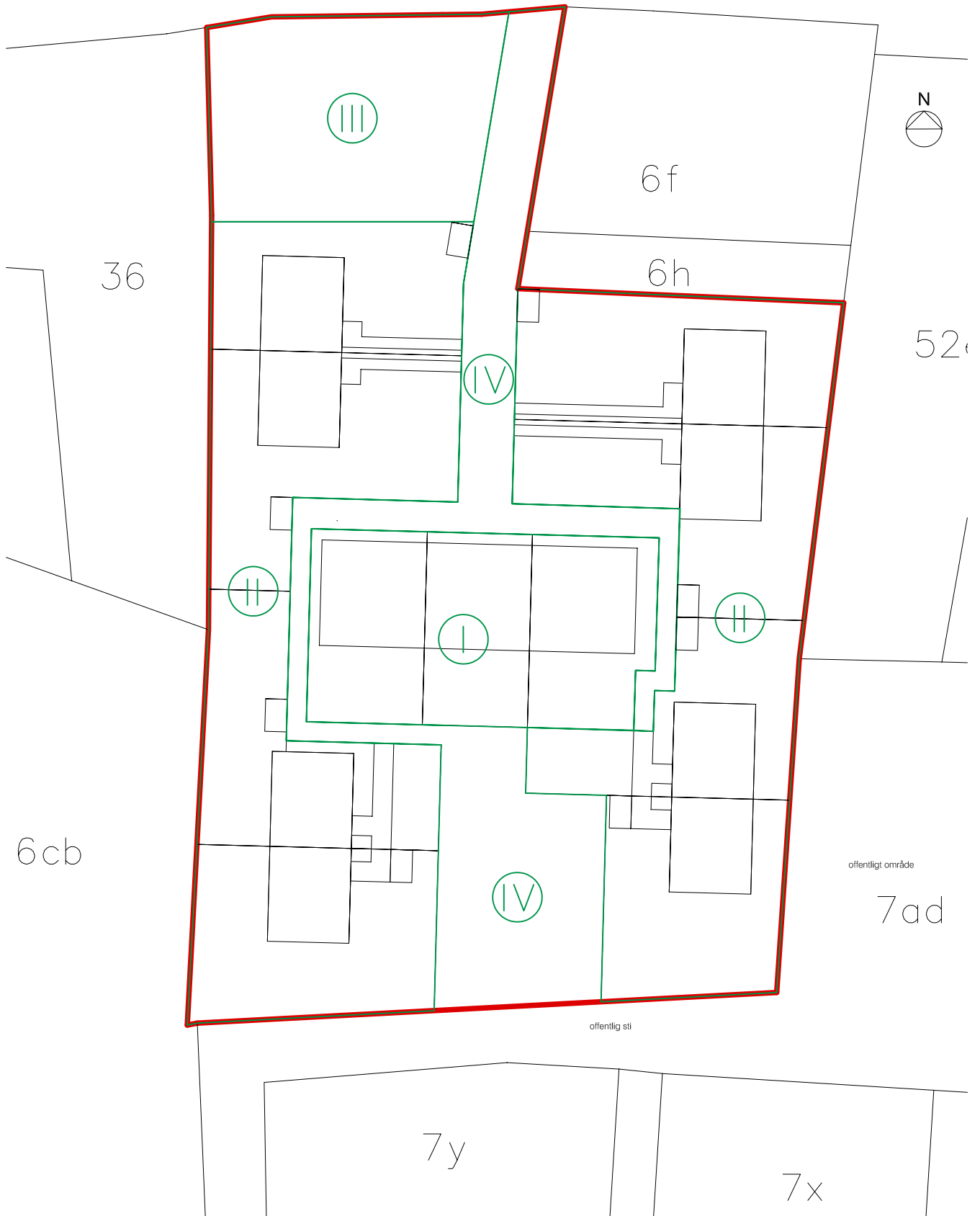
Ole Roed Jakobsen
Borgmester

Bjarke Steen Johansen
Kommunaldirektør



”h”

St. Lyngbyvej, kommunal vej



Tegnestuen
Møllestræde
 arkitekter maa
 møllestræde 6
 3400 hillerød
 48 25 44 66

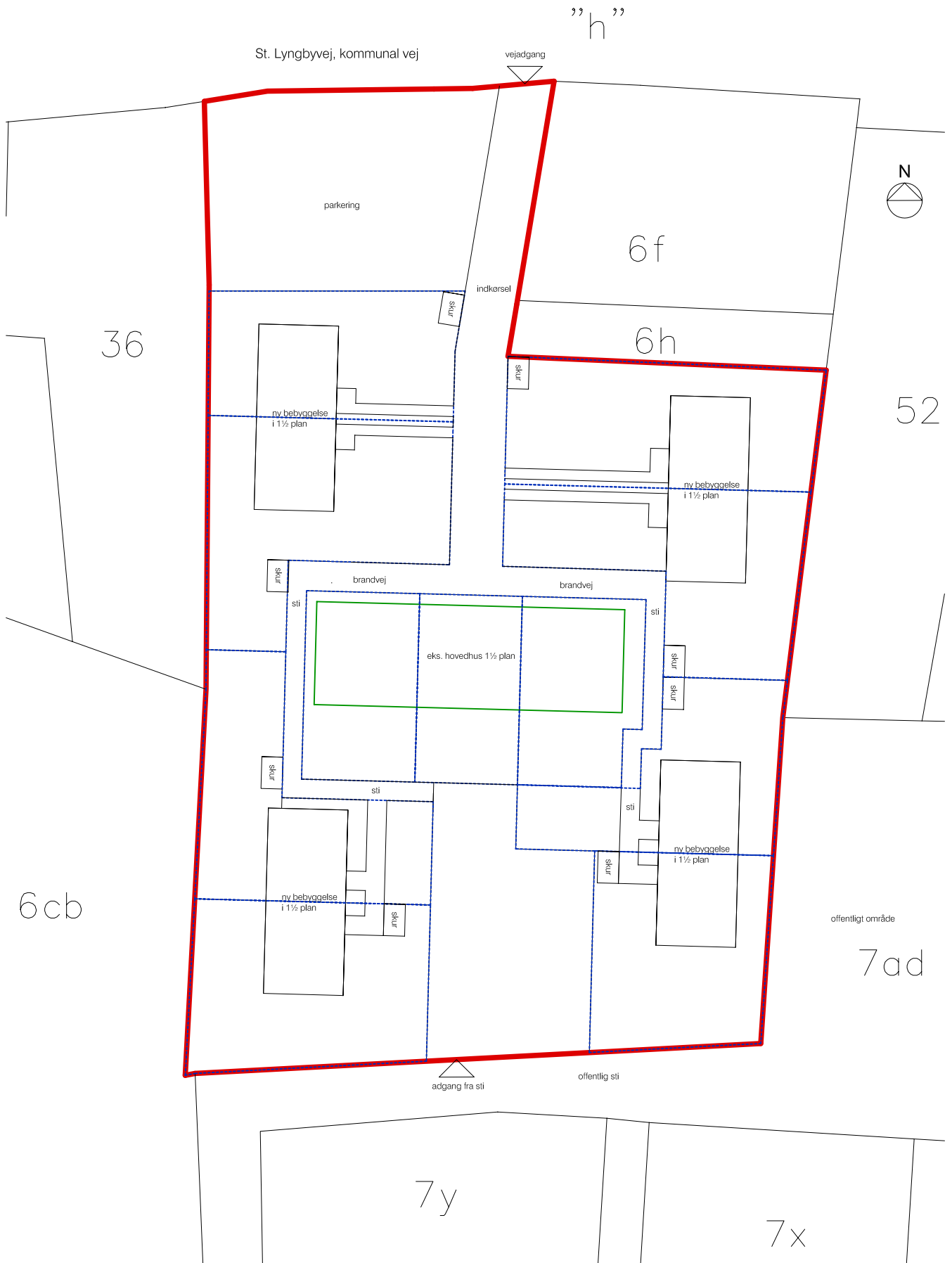
- Lokalplansafgrænsning
- Delområdeafgrænsning

Lokalplan 05.62.B

Den Gl. Skole i St. Lyngby

Kortbilag 2

Mål: 1:500



- Lokalplansafgrænsning
- Byggefelt
- Eksisterende bebyggelse
- Vejledende matrikelskel

Lokalplan 05.62.B

Den Gl. Skole i St. Lyngby

Kortbilag 3

Mål: 1:500