



**Skævinge
Kommune**

Lokalplan nr. 26

Boligområde ved Arresøgaard

27.09.1995

STEMPELMÆRKE

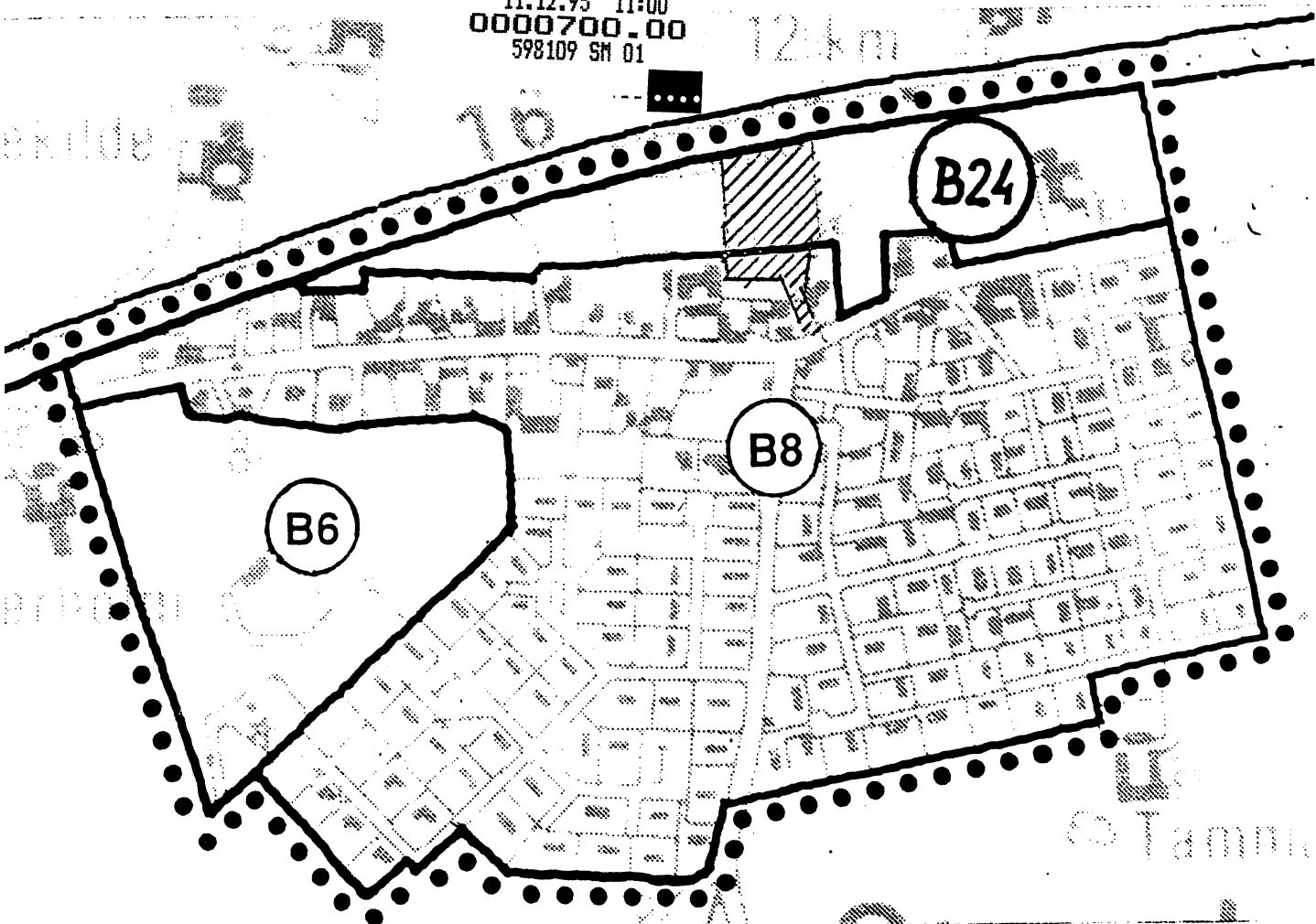
RETTEEN I
HILLERØD

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

L 240173

11.12.95 11:00
0000700.00
598109 SM 01

12 km



LOKALPLAN NR. 26

for en del af matr.nr. 48a og del ad matr.nr. 49a,
St.Lyngby, Skævinge kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	Side 1
Del A - redegørelse	Side 2
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 3
§2 Lokalplanens formål	
§3 Områdets afgrænsning	
§4 Områdets anvendelse	
§5 Udstykning	Side 4
§6 Veje, stier og parkeringspladser	
§7 Tekniske anlæg	
§8 Bebyggelsens omfang og placering	
§9 Bebyggelsens ydre fremtræden	Side 5
§10 Ubebyggede arealer	
§11 Dispensationer	
§12 Grundejerforening	
§13 Vedtagelsespåtegning	Side 6
Kortbilag 1	
Kortbilag 2	

Udarbejdet af arkitekt m.a.a. Jørgen Willerup, Hulsøvej 14,3250 Gilleleje.
i samarbejde med Skævinge kommune.

LOKALPLAN NR. 26 FOR BOLIGOMRÅDE
I ST.LYNGBY, SKÆVINGE KOMMUNE.

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.

1 LOKALPLANENS INDHOLD.

1.1 Områdets status.

Lokalplanen omfatter et ubebygget område af Arresøgaards jorder, beliggende mellem St. Lyngbyvej og Amtsvejen og er i den fremlagte kommuneplan benævnt B24 og udlagt til boligformål med tilladelig antal etager 1-2, max. bygningshøjde 8,5 m og bebyggelsesprocent 25.

1.2 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for opførelse af max. 10 boliger og skabe et attraktivt boligområde med såvel funktionelle som visuelle kvaliteter.

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 off. kloak beliggende i St. Lyngbyvej.

1.5 Varmeforsyning.

På nuværende tidspunkt er det uafklaret, om St. Lyngby vil blive gasforsynet, hvorfor der må påregnes individuel opvarmning evt. fra fælles varmecentral for lokalplanområdet. El-opvarmning tillades ikke.

1.6 Lokalplanens retsvirkninger.

Fremtidig udstykning, bebyggelse og anden anvendelse:

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. lov om planlægning, §18, kun udstykkes, bebygges 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 uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen.

Ejendommen er pålagt byggelinier mod hovedlandevej 106, beliggende 20 m fra vejmidte + tillæg for højdeforskel. Frederiksborg Amt på vegne Vejdirektoratet er myndighed i forhold til byggelinien.

DEL B.

§1 GRUNDLAGET FOR LOKALPLANENS UDARBEJDELSE.

- 1.1 I medfør af 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 det af kommunen fremlagte kommuneplanforslag.
- at fastlægge bebyggelsens ydre fremtræden, antal og størrelse.
- at fastlægge placering af veje og stier i området.
- at udpege arealer til parkering.

§3 OMRÅDETS AFGRENSNINGER.

- 3.1 Områdets afgrænsning er vist på kortbilag 1.
- 3.2 Området omfatter del af matr.nr. 48a og del af matr.nr. 49a, St. Lyngby.

§4 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 4.1 Området må kun anvendes til boligformål samt fællesanlæg.
- 4.2 Der må max. opføres 10 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 el. lign.), 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.

4.

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

§ 6. VEJE, STIER OG PARKERINGSPLADSER.

6.1. Adgang til området sker fra privat fællesvej, nyudlagt over matr.nr. 48a.

6.2. Vejadgang fra St. Lyngbyvej til matr.nr. 48a nedlægges og vejadgang sker fra den nye adgangsvej til bebyggelsen.

6.3. Der udlægges areal til vej, stier og parkeringspladser med beliggenhed som vist på kortbilag 2.

6.4.. Adgangsvej udlægges i en bredde af 8 m og anlægges i en bredde af vej på 5 m, fortorv på 2.5 m og rabat på 0,5 m. Stier udlægges og anlægges i en bredde af 2 m og udføres således, at de kan benyttes af biler uden derved at skulle indrettes til kørevej. De lovgivningsmæssige krav til handicappedes færden skal overholdes.

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

6.6 Der udlægges vejoversigtsarealer på matr.nr. 48a og 49b som vist på kortbilag 2. Oversigtsarealerne skal beplantes og vedligeholdes i h. t. vejloven.

§7 TEKNISKE ANLÆG.

7.1 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

7.2 Der etableres tilslutning til fællesantenneanlæg for radio og TV, placeret på matr.nr. 48a. Tilslutning skal ske efter reglerne aftalt mellem Skævinge komm. 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 25.

8.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

8.3 Bebyggelsen skal placeres indenfor det på kortbilag 1 angivne byggefelt.

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 8,5m over det omgivende terræn.

8.6 Niveauplanet for hvert hus fastlægges af Kommunalbestyrelsen.

8.7 Bebyggelsen skal isoleres eller på anden måde sikres mod støj fra Amtsvejen.

Som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i Lokalplanområdet skal der etableres en nærmere angiven støjafskærmning, således at støjniveauet ved bebyggelsen og på opholdsarealerne, ikke overstiger det niveau, der er fastlagt i regionsplanen eller kommuneplanen.

§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. 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.(B 5)
- 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 ml. 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 0,5m i forhold til ekst. 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.


§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING.

- 13.1 Lokalplanforslaget er den 31. maj 1995 vedtaget til fremlæggelse af Skævinge kommunalbestyrelse.

På kommunalbestyrelsens vegne


Finn Hansen


Borgmester


Steen Sørensen

Kommunaldirektør

- 13.2 Lokalplanen er i henhold til § 27 i planloven endelig vedtaget af Skævinge kommunalbestyrelse den 27. september 1995

På kommunalbestyrelsens vegne


Finn Hansen

Borgmester


Steen Sørensen

Kommunaldirektør

Matr: 48 A .

St. Lyngby By, L1. Lyngby

Retten i : Hillerød
Indført den : 11.12.1995
Lyst under nr.: 33627

A

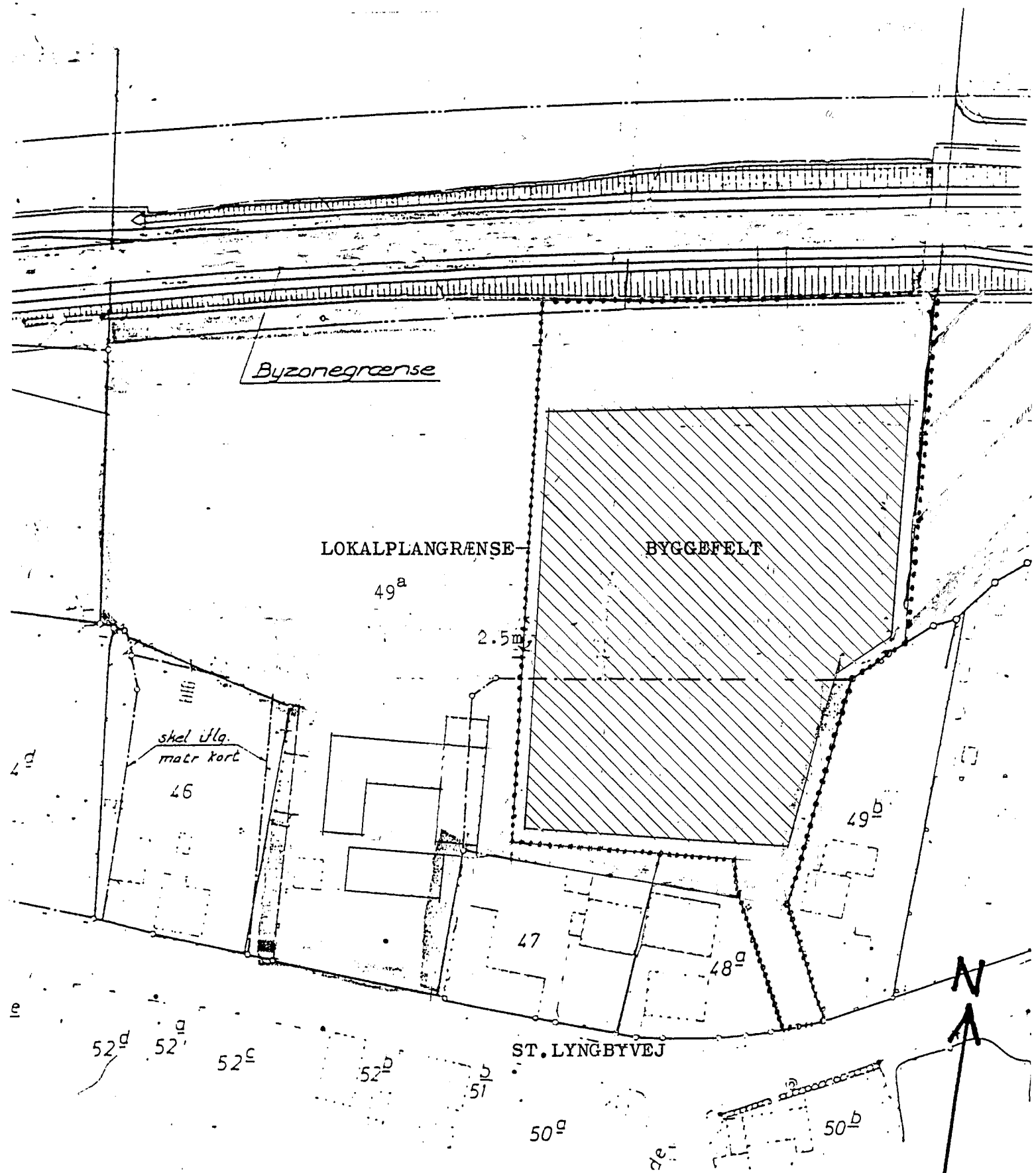
Matr: 49 A .

St. Lyngby By, L1. Lyngby

Retten i : Hillerød
Indført den : 11.12.1995
Lyst under nr.: 33628

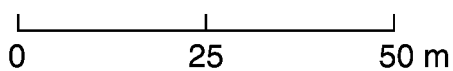
A

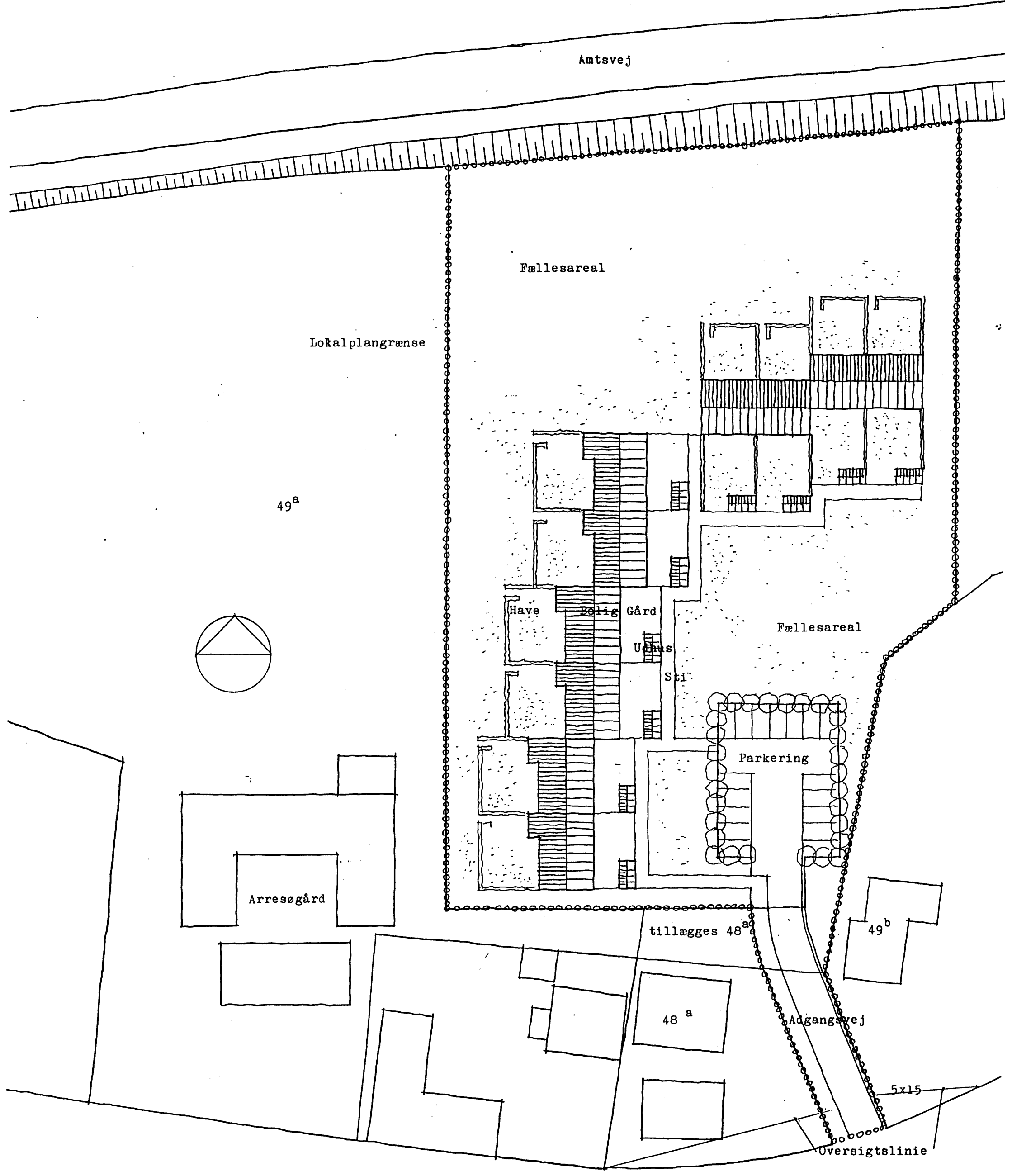

ANNE-MARIE NIELSEN
0888.



KORTBILAG 1

Forslag til lokalplan for del af matr.nr. 48^a og 49^a
 St.Lyngby.Skævinge kommune
 Plan visende byggefelt mål 1:1000 April 1995



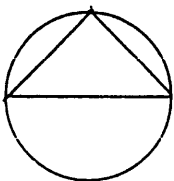


Amtsvej

Fællesareal

Lokalplangrænse

49^a



Fællesareal

Have Bølgård

Udhus

Sti

Parkering

Arresøgård

tillægges 48^a

49^b

48^a

Adgangsvej

5x15

Oversigtslinie

St. Lyngbyvej

KORTBILAG 2

0 10 20 m

Forslag til lokalplan for del af matr.nr. 48^a og 49^a
 St. Lyngby, Skøvinge kommune
 Bebyggelsesplan mål 1:500

April 1995