



**Skævinge
Kommune**

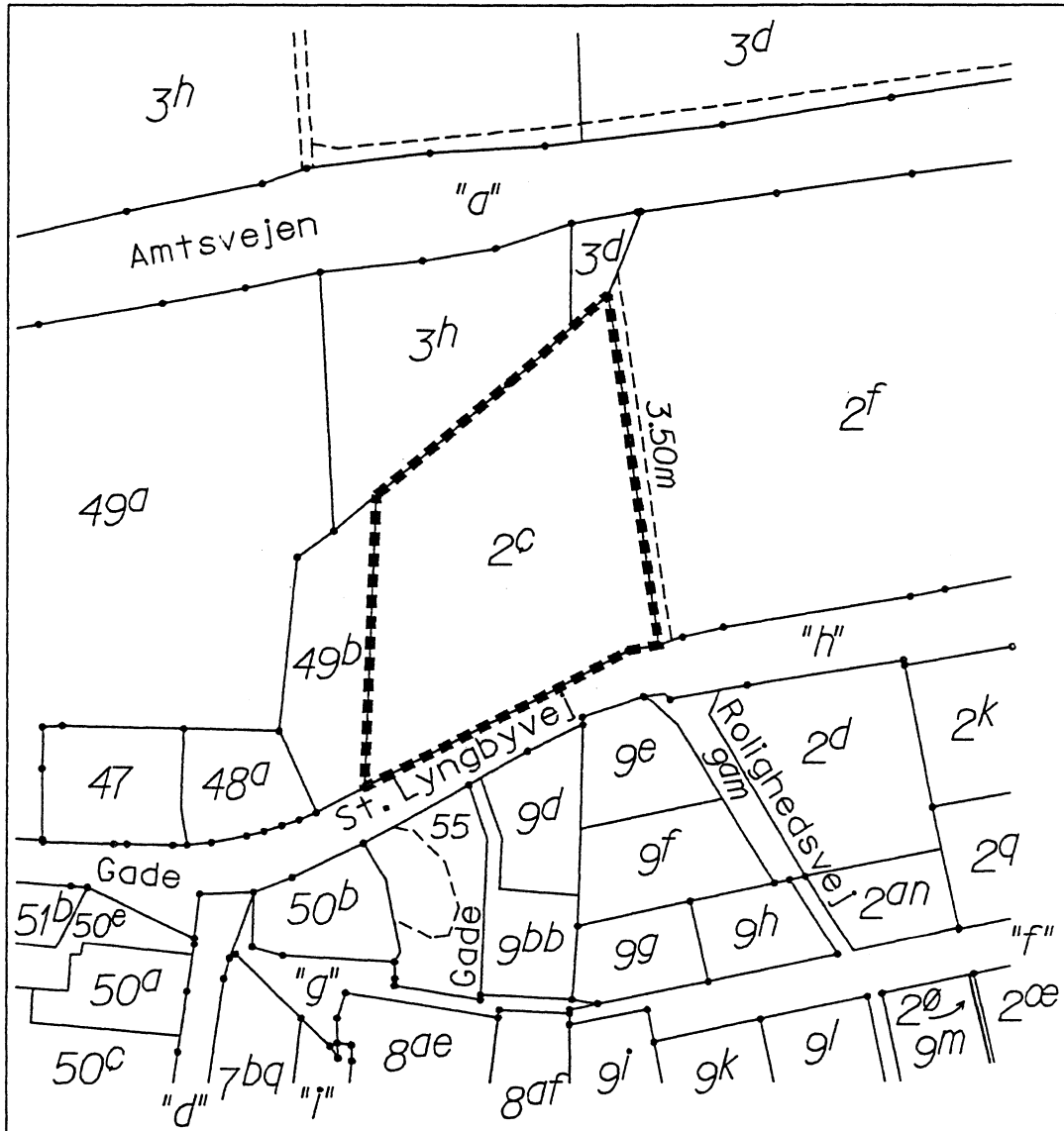
Lokalplan nr. 33

Boligområde ved Krohaven i St. Lyngby

28.01.1998

2. og 3. st. Lyngby

SKÆVINGE KOMMUNE



Lokalplan nr. 33

Område ved St. Lyngby Kro

Krohaven

STEMPELMÆRKE
RETEN I
HILLERØD

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

0 189964

20.07.98 10:56
0001200.00
748736 SM 01

September 1997

1: 200

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning	side 3
Fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side 3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side 3
Lokalplanens idémæssige indhold	side 4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 4

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	side 6
§ 2	Områdets afgrænsning	side 6
§ 3	Områdets anvendelse	side 6
§ 4	Udstykninger	side 6
§ 5	Vej- og parkeringsforhold	side 6
§ 6	Tekniske anlæg	side 7
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	side 7
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	side 8
§ 9	Ubebyggede arealer	side 9
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 9
§ 11	Grundejerforening	side 10
§ 12	Dispensationer fra ændringer i lokalplanen	side 10
§ 13	Lokalplanens retsvirkninger	side 10
	Vedtagelsespåtegning	side 11

Kortbilag nr. 1 Teknisk kort
Kortbilag nr. 2 Illustrationsplan

Lokalplanen er udarbejdet af Skævinge Kommune i samarbejde med
entreprenør Peer Trolldahl, Kodrivervej 4, 4750 Lundby

SEP.1997

LOKALPLANENS REDEGØRELSE.**INDLEDNING.**

Den efterfølgende redegørelse indeholder de planmæssige forudsætninger for den fremtidige anvendelse af et område på 6046 m², beliggende St.Lyngbyvej 43, St.Lyngby, 3320 Skævinge.

Eksisterende bygninger skal nedrives.

FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

I overensstemmelse med Lov om planlægning § 24 har Kommunalbestyrelsen vedtaget, at forslaget til lokalplanen for placering af nyt boligområde m.m. skal fremlægges i 8 uger fra den 05.11.1997 til og med den 31.12.1997.

I denne periode kan der fremsendes bemærkninger til eller indsigelser mod lokalplanforslaget.

Bemærkninger eller indsigelser sendes til Skævinge Kommune's Tekniske Afdeling, Administrationsbygningen, Harløsevej 18-20, 3320 Skævinge **senest den 01.01.1998.**

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil lokalplanforslaget er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må der ikke udstykkes, bygges eller ændres i brugen af ejendommen, som ligger inden for lokalplanens område. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til at udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 29.10.1997, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst indtil den 05.11.1998.

Kommunalbestyrelsen kan i.h.t. kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige lempelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

LOKALPLANENS IDÉMÆSSIGE INDHOLD.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger i varierede størrelser.

Boligerne fordeler sig på boligformen åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Boligerne skal udformes som individuelle boliger med ens bygningshøjde.

Der parkeres på det enkelte boligområde.

Vejforhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om nye veje og stier.

Adgangsvej

Områdets adgangsvej sker fra St.Lyngbyvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Spildevandsplanen

Anlægget tilsluttes offentlig, separat kloaksystem. Spildevand ledes via kloaksystem til centralrenseanlægget i Skævinge.

Vandforsyning

Vandforsyning sker fra St.Lyngby Vandværk.

El-forsyning

El-forsyningen sker fra EFFO

Varmeforsyning

Der er pligt til at tilslutte sig fjernvarme-forsyningen for Meløse-St.Lyngby.

Antenne

Der etableres tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtager, efter regler aftalt mellem Skævinge Kommune og EFFO.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER**§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.**

- Stk. 01. Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse i overensstemmelse med Skævinge Kommunes kommuneplan, som er godkendt af kommunalbestyrelsen den 28.6.1995.
- Stk. 02. at fastlægge bebyggelsens ydre fremtræden, antal og størrelser.
- Stk. 03. at fastlægge placering af veje og parkeringsarealer.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- Stk. 01. Områdets afgrænsning er vist på kortbilag nr. 1.
- Stk. 02. Området omfatter **matr. nr. 2c St.Lyngby**, beliggende **St.Lyngbyvej 43, St.Lyngby, 3320 Skævinge**.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- Stk. 01. Området må kun anvendes til tæt-lav boligformål.
På hver parvel må kun opføres eller indrettes een bolig.
- Stk. 02. Bebyggelsen skal udformes og placeres som vist på kortbilag nr. 2.

§ 4. UDSTYKNINGER.

- Stk. 01. Indenfor lokalplanområdet kan der ske de for gennemførelse af planene nødvendige udstykninger.

§ 5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD.

- Stk. 01. Adgangsvejen udlægges i en bredde af 8.0 meter og anlægges i en bredde af 5.0 meter + 2.5 meter til parkering og 0.5 meter rabat. Vendepalds udføres med et areal, der opfylder arealbehovet for en 7 meter lang distributionsvogn, jvf. Vejdirektoratets regler.

Stk. 02. Parkering udlægges med 2.0 plads pr. bolig.

§ 6. TEKNISKE ANLÆG.

Stk. 01. El-ledninger for området, herunder også til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Stk. 02. Der etableres tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtager.
Tilslutning skal ske efter regler aftalt mellem Skævinge Kommune og EFFO.

Stk. 03. Der må ikke forkomme andre former for udendørsantenner i lokalområdet.

Stk. 04. Varmeforsyning skal ske ved tilslutning til fjernvarmeværket for Meløse-St.Lyngby.

Stk. 05. Vandforsyning skal ske ved tilslutning til St.Lyngby vandværk.

Stk. 06. Støjforebyggelse, som opfylder Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 " Trafikstøj i boligområder " udføres.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Stk. 01. Alle eksisterende bygninger på grunden nedrives.
Udgiften erholdes af ejeren/ejerne.

Stk. 02. Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 25%.

Stk. 03. Bebyggelsen skal placeres som vist på kortbilag nr. 2, eventuelle udestuer må maksimalt gives et areal på 10 m² og skal placeres indenfor de på kortbilag nr. 2 angivne byggefelter.

Stk. 04. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.

Stk. 05. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 30 grader.

Stk. 06. Indenfor området kan opføres de transformerstationer, der er nødvendige for at sikre områdets el-forsyning.

- Stk. 07. Stuegulvkoten for den enkelte bolig fastsættes ud fra en samlet vurdering af områdets bebyggelses- og terænforhold, af bygningsmyndigheden.
- Stk. 08. Støjforebyggelse, som opfylder Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" mod Amtsvejen udføres.
- Stk. 09. Udhus og carport placeres i forbindelse med huset.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- Stk. 01. Bebyggelsen skal udføres således, at farve- og materialevalg er fælles for hele området.
- Stk. 02. Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg, samt træ beklædning.
- Stk. 03. Uanset §8 stk.02, kan der anvendes andre materialer/beklædninger til bebyggelsens ydervægge, hvis der efter kommunalbestyrelsens skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.
- Stk. 04. Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skræmmende.
- Stk. 05. Hvis der skal ske indfarvning eller bemaling, skal farven godkendes af bygningsmyndigheden.
- Stk. 06. Carporte og udhuse udføres som en integreret del af huset.
- Stk. 07. Legehuse, havestuer og pergolaer kan udføres i lette konstruktioner af træ og beklædes med træ og tage med lav rejsning.
- Stk. 08. Tage må kun beklædes med teglsten eller betontagsten, tage med lav rejsning kan dækkes med tagpap.

- Stk. 09. Der må kun opsættes solfangere på tagflader efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- Stk. 10. Skiltning må kun opsættes i hvert enkelt tilfælde efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- Stk. 11. Bebyggelsens udseende må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens samtykke.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

- Stk. 01. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende have karakter som have og skal vedligeholdes som en sådan.
- Stk. 02. Hegn omkring de enkelte haver etables som levende hegn jvf. kortbilag nr. 2.
Højden på det levende hegn må ikke overstige 1,8 meter målt fra færdigreguleret terræn.
- Stk. 03. De levende hegn skal enten ved plantningsafstanden til skel eller ved klipning holdes således, at vej- og stiarealer stedse er friholdte.
- Stk. 04. Terrænreguleringer må kun foretages efter en af kommunalbestyrelsens godkendt terrænreguleringsplan. Der henvises til §7 stk.06.
- Stk. 05. Belysning af veje, stier og parkeringspladser må kun udføres som parkbelysning på lave standere og/eller med lamper opsat på bygninger.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- Stk. 01. Det enkelte byggeri i området, må ikke tages i brug før denne lokalplans bestemmelser om udlagte parkeringsarealer er udført.
- Stk. 02. Det enkelte byggeri i området må ikke tages i brug, før end der er etableret støjafskærmning, som opfylder Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

- Stk. 01. Der skal oprettes en grundejerforening fælles for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige ejere af boliger inden for området.
- Stk. 02. Grundejerforeningen skal stiftes senest når 50% af ejendommene er solgt, eller når Skævinge Kommune kræver det.
- Stk. 03. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af hele området med tilhørende anlæg såsom kloakker, veje, parkeringspladser og snerydning.
- Stk. 04. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Skævinge Kommune.

§ 12. DISPENSATIONER FRA ÆNDRINGER I LOKALPLANEN.

- Stk. 01. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelse under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område der søges holdt eller skabt ved lokalplanen.
- Stk. 02. Ændringer i lokalplanen kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.
- Stk. 03. Hidtil gældende servitutter for området ophæves, når denne lokalplan er vedtaget.

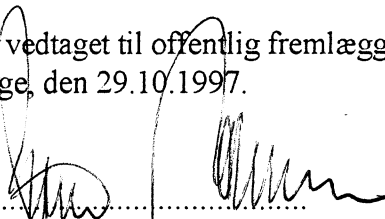
§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.


- Stk. 01. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommunalplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- Stk. 02. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

- Stk. 03. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.
- Stk. 04. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- Stk. 05. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jvf. ovenfor.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Skævinge kommunalbestyrelse.
Skævinge, den 29.10.1997.

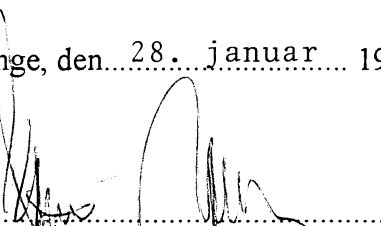

.....
Finn Hansen
Borgmester


.....
Steen Sørensen
Kommunaldirektør

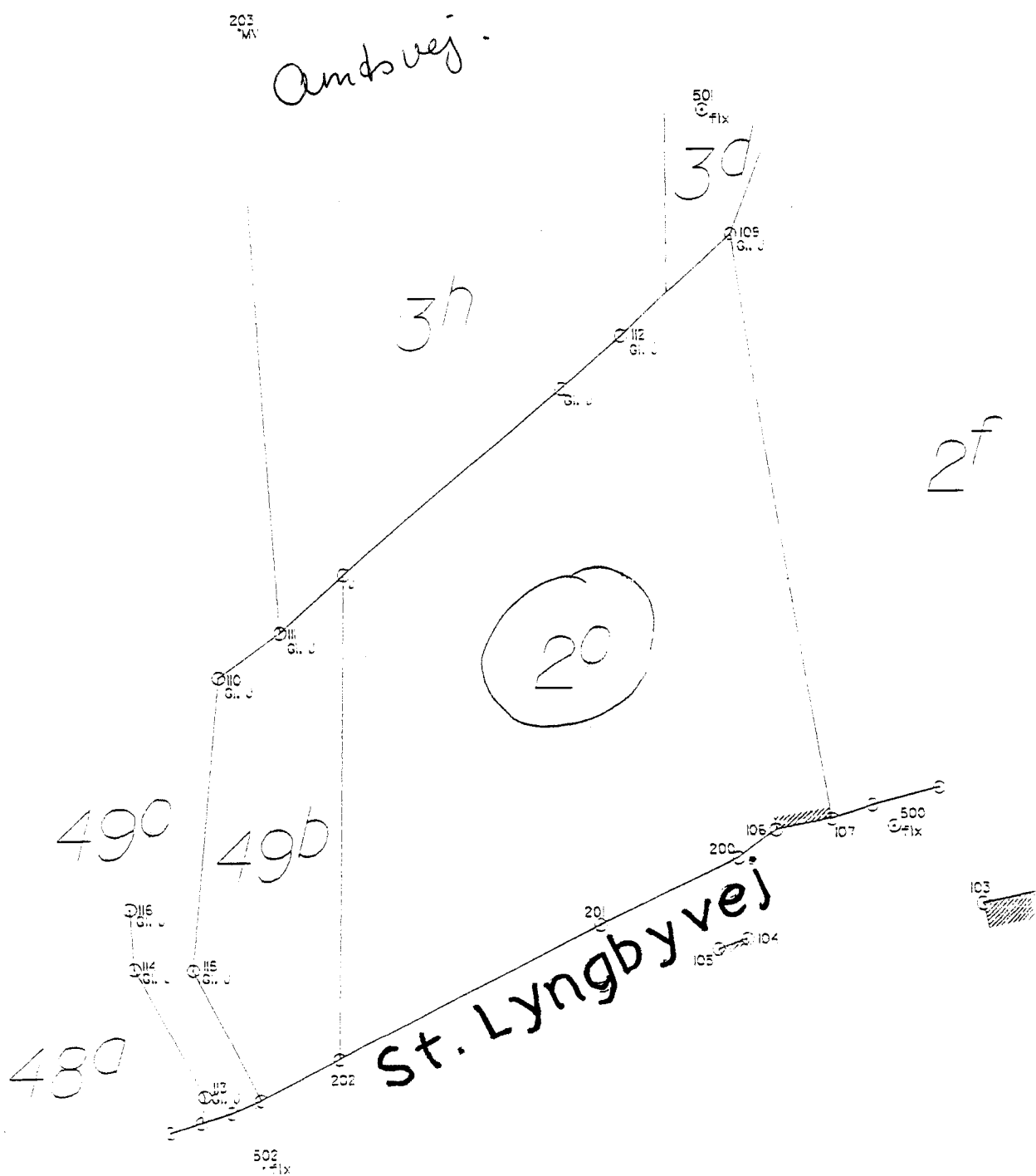
Lokalplanforslaget er offentlig bekendtgjort den..5.11.1997

I henhold til Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Skævinge kommunalbestyrelse.

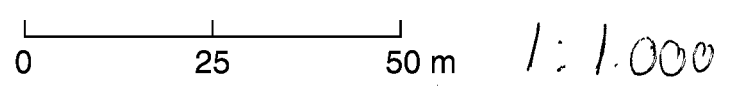
Skævinge, den...28... januar... 1998.


.....
Borgmester


.....
Kommunaldirektør

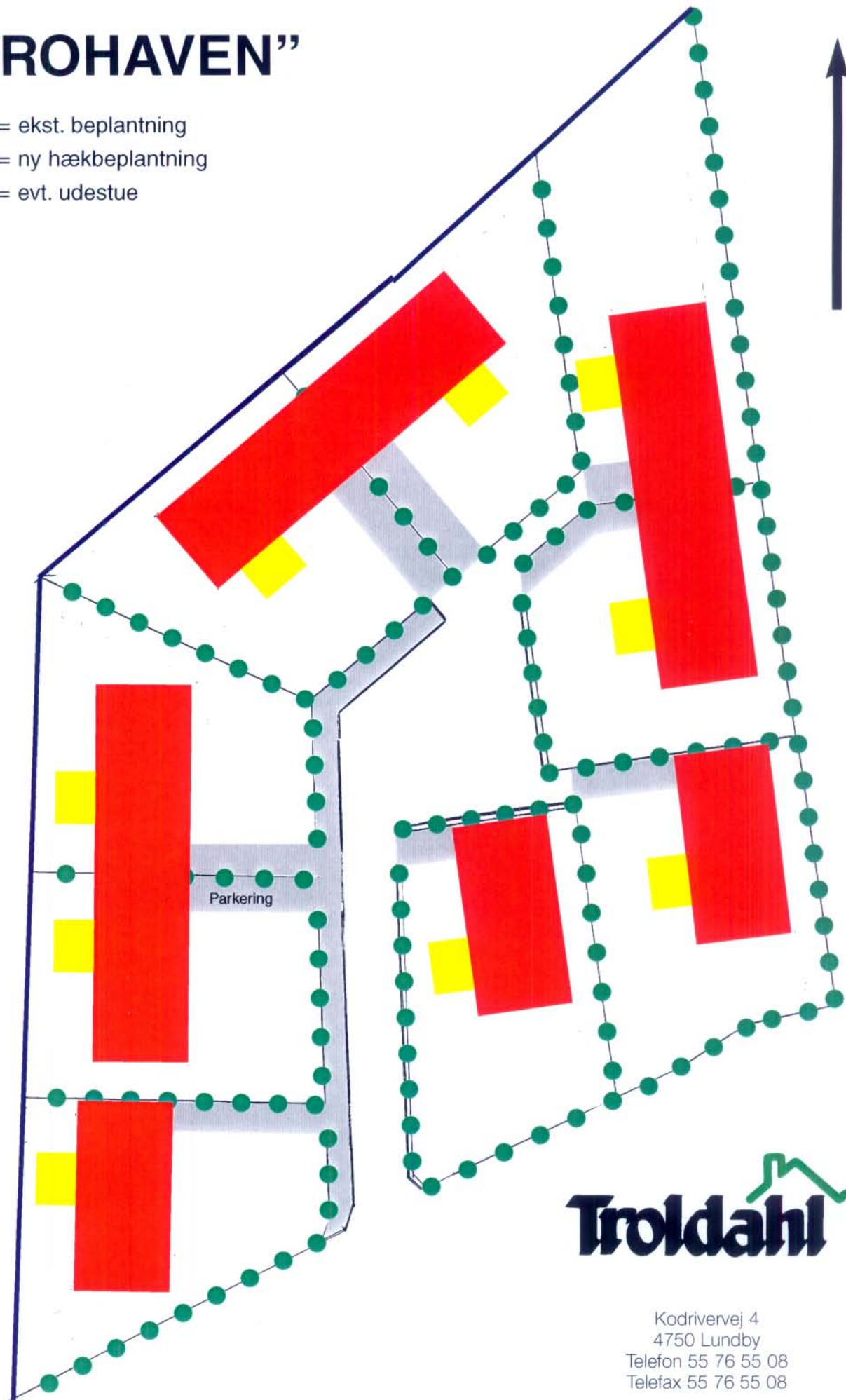


KORTBILAG I.



“KROHAVEN”

- = ekst. beplantning
- ● = ny hækbeplantning
- = evt. udestue



Troldahl

Kodrivervej 4
4750 Lundby
Telefon 55 76 55 08
Telefax 55 76 55 08

0 10 20 m

1: 500

Kortbilag nr. 2