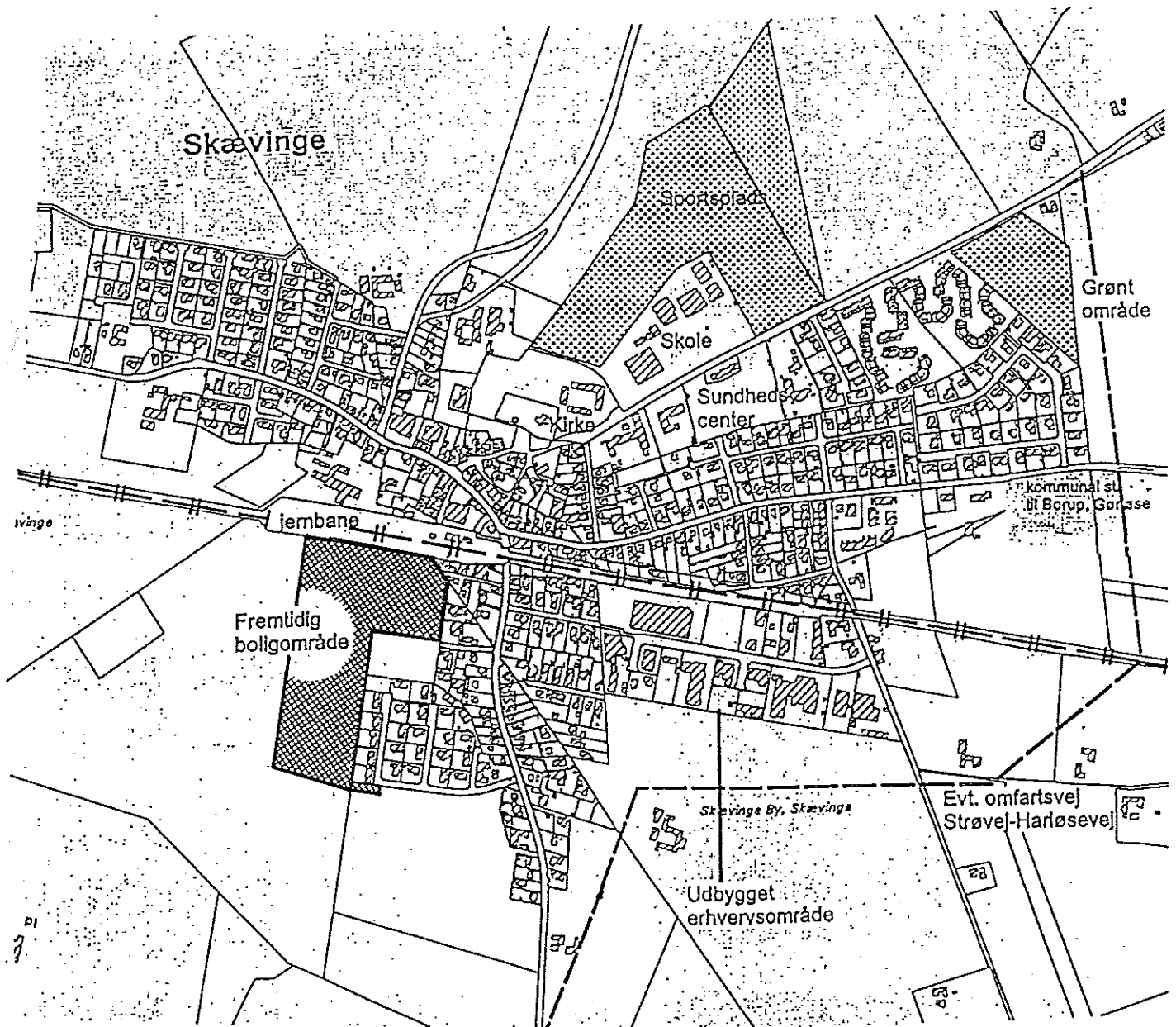


SKÆVINGE KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 36 SKÆVINGE

Juni 2000

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING

| | |
|--|--------|
| Hvorfor lokalplan? | side 3 |
| Hvad er en lokalplan? | side 3 |
| Fremlæggelse og indsigelsesfrist | side 3 |
| Lokalplanens midlertidige retsvirkninger | side 4 |
| Lokalplanens idémæssige indhold | side 5 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | side 6 |

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

| | | |
|------|--|---------|
| § 1 | Lokalplanens formål | side 8 |
| § 2 | Områdets afgrænsning og zonestatus | side 8 |
| § 3 | Områdets anvendelse | side 8 |
| § 4 | Udstykninger | side 9 |
| § 5 | Vej- og parkeringsforhold | side 9 |
| § 6 | Tekniske anlæg | side 10 |
| § 7 | Bebyggelsens omfang og placering | side 11 |
| § 8 | Bebyggelsens ydre fremtræden | side 13 |
| § 9 | Ubebyggede arealer | side 15 |
| § 10 | Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | side 17 |
| § 11 | Grundejerforeninger | side 17 |
| § 12 | Tilladelser fra andre myndigheder | side 18 |
| § 13 | Dispensationer fra ændringer i Lokalplanen | side 18 |
| § 14 | Lokalplanens retsvirkninger | side 18 |
| | Vedtagelsespåtegning | side 20 |

| | |
|----------------|------------------------|
| Kortbilag A: | Teknisk kort |
| Kortbilag B: | Områdedisponeringsplan |
| Kortbilag C: | Illustrationsplan |
| Principskitse: | Nr. 1 |

Redaktionelle bemærkninger: Lokalplanen er udarbejdet af:
Tegnestuen Møllestræde A/S
Møllestræde 11, 3400 Hillerød.

Marts 2000

INDLEDNING

Hvorfor lokalplan?

I en kommune skal der normalt laves lokalplan når

- dele af kommuneplanen skal realiseres
- der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder
- forældede byplanvedtægter skal moderniseres.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af to dele – en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser.

Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger.

Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne. Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag.

Kommunen tinglyser lokalplanen på alle ejendomme inden for planens område.

Fremlægelse og indsigelsesfrist

For at sikre borgernes indsigt og medindflydelse i planlægningen fremlægges hermed et forslag til lokalplan. Forslaget er fremlagt i perioden fra 05.04.2000 til 31.05.2000.

Lokalplanforslaget vil være fremlagt til gennemsyn på Kommunekontoret, Teknisk Afdeling, samt på kommunens biblioteker i ovennævnte periode.

Har De indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget skal De skrive til:

Skævinge Kommune, Teknisk Afdeling
Harløsevej 20
3320 Skævinge.

Fristen for indsendelse til indsigelser og ændringsforslag er fastsat til 01.06.2000, hvor de skal være modtaget i forvaltningen.

Før en lokalplan vedtages endeligt, behandler kommunalbestyrelsen de modtagne skriftlige tilkendegivelser og beslutter i hvilket omfang indsigelser og ændringsforslag skal imødekommes i den færdige lokalplan.

Kommunalbestyrelsen bekendtgør herefter lokalplanens endelige vedtagelse i den lokale presse, og lokalplanens bestemmelser tinglyses på de berørte ejendomme.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE.

INDLEDNING.

Den efterfølgende redegørelse indeholder de planmæssige forudsætninger for den fremtidige anvendelse af et område på ca. 67.290 m² beliggende på del af matr.nr. 11a, 11ap og 12a Skævinge by ved den gl. sportsplads i den sydvestlige del af Skævinge by, placeret mellem jernbanen mod nord og Hvilegårdsparken, Rosenallé og Sportsvej mod øst og Havelse å mod syd.

Området er med i kommuneplan af 1995 samt medtaget i forslag til kommuneplan, 2000-2005 af 20. oktober 1999, som endnu ikke er vedtaget.

Området udgør det område, som i kommuneplanen er benævnt B 18. Dette område er udlagt til boligformål samt fællesanlæg.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 29.03.2000, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst indtil den 28.03.2001.

Lokalplanens retsvirkninger efter den endelige vedtagelse i kommunalbestyrelsen er beskrevet i § 14.

Kommunalbestyrelsen kan i h.t. lov om planlægning LBK nr. 518 af 11.06.2000 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 boligformerne åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse herunder bofællesskab.

Hovedvægten er lagt på åben-lav boligform, fordi denne boligform er meget efterspurgt i området, men der ønskes samtidig en tæt-lav bebyggelse for opnåelse af en varierede boligform med varierede boligstørrelser.

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder.
Arealet for adgangsvej fordeles på de enkelte delområder.

Delområde 1 udlægges til henholdsvis tæt-lav sammenbygget boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse på enkelte parceller. Delområdet er beliggende på "den gamle sportsplads" med adgang via Rosenallé. Delområdet vil således være det første boligområde, man ser, når man kommer fra byen.

Boligerne skal udformes som varierede boliger med forskellige bygningshøjder. Der parkeres langs adgangsveje, henholdsvis på egen grund, efter principperne angivet på kortbilag C.

Den tæt-lave boligbebyggelse kan opføres i indtil 2-etager og kan udformes som række- og klyngehuse eller lignende, men kan også udformes mere bymæssigt med sammenbyggede huse efter de principper som er angivet på kortbilag C.

Delområde 2, 3, 4 og 5 er i lokalplanen fastlagt til individuelt åbent-lavt boligbyggeri med mulighed for at opføre fritliggende boliger i én etage med udnyttet tagetage på størstedelen af parcellerne på 600-1100 m² store grunde. Parcellerne i randzonen mod vest og syd må dog kun bebygges med boliger i én etage. Bebyggelsen skal så vidt muligt opføres efter de principper som er angivet på kortbilag C.

Vejforhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om nye veje og stier til betjening af området.

Adgangsvej

Områdets overordnede vej er Strøvej hvorfra man fordeler sig til delområde 1 ad Rosenallé og til (delområde 2, 3, 4 og 5) ad Hvilegårdsparken.

Interne veje

Inden for delområderne udlægges areal til interne veje og stier, der forbinder de enkelte boliger /omgivelser med hinanden.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.**Regionplan 1997**

I Regionplan 1997 for Frederiksborg Amt indgår de kommende boliger i lokalplan nr. 36 – benævnt område B 18 i Kommuneplanen for Skævinge Kommune – i oversigten over ”Byggebehov i planperioden og Rummelighed i de enkelte kommune”.

Kommuneplan 1995**Udvidelse af et i Kommuneplanen udlagt område – benævnt B 18 – til boliger**

Det i Kommuneplanen udlagte boligområde B 18 ønskes udvidet i forhold til den nuværende afgrænsning mod syd og vest, bl.a. for at kunne vejbetjene området indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Det er derfor nødvendigt at udarbejde et tillæg til Kommuneplanen.

Tillægget fastsætter følgende rammer for lokalplanlægningen i rammeområdet B 18:

- a) Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentligt formål, eller nærmere angivne erhverv, som efter Kommunalbestyrelsens skøn kann indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.
- b) Området kan bebygges med parcelhuse, tæt-lav bebyggelse og kollektiv bebyggelse (bofællesskab).
- c) Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Dog er der ved randbebyggelsen mod vest og syd den begrænsning, at der kun må bygges i 1 plan og med max 30° taghældning.
- d) Bygningshøjden må max. være 8,50 m for bygninger og lignende.
- e) Bebyggelsesprocenten for områder udlagt til bebyggelse med parcelhuse og til tæt-lav bebyggelse på enkelte parceller må ikke overstige 25%.
- f) Bebyggelsesprocenten for områder udlagt enten til bebyggelse med tæt-lav bebyggelse (sammenbygget) eller til bebyggelse med kollektiv bebyggelse (bofællesskab) må ikke overstige 40%.
- g) Der skal i fornødent omfang etableres støjafskærmning til jernbanen (Privatbanen).
- h) Der skal i området udlægges de fornødne friarealer.
- i) Området overføres fra landzone til byzone.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Spildevandsplanen

Al bebyggelse tilsluttes offentligt, separat kloaksystem. Spildevand ledes via kloaksystemet til eksist. ledninger ved Rosenallé og Hvilegårdsparken. Regnvand afledes til eksist. regnvandsbassin med afløb til Havelse å.

Vandforsyning

Vandforsyningen sker fra Skævinge Vandværk.

El-forsyning

El-forsyningen sker fra NESAs.

Varmeforsyning

Der er tilslutningspligt til Skævinge Fjernvarmeværk, drevet og ejet af NESAs.

Antenne

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

Der må ikke forekomme andre former for udendørsantenner i lokalplanområdet.

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

Stk. 01. Formålet med lokalplanen, er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for, at det i § 2 nævnte område kan udnyttes og bebygges til boligformål med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med stor hensyntagen til det eksisterende boliger og det åbne terræn.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

Stk. 01. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A, og omfatter dele af matr. nr. 11a, 11ap og 12a. Alle af Skævinge by, Skævinge.

Stk. 02. Lokalplanens område opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag B.

| | | | |
|----------|-----------------------|-------|----------------|
| Stk. 03. | Delområde 1 er på ca. | 15614 | m ² |
| | Delområde 2 er på ca. | 12487 | m ² |
| | Delområde 3 er på ca. | 12848 | m ² |
| | Delområde 4 er på ca. | 12880 | m ² |
| | Delområde 5 er på ca. | 14444 | m ² |

Stk. 04. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.**DELOMRÅDE 1.**

Stk. 01. Området må kun anvendes til tæt-lav boligformål med tilhørende tekniske anlæg.

Bebyggelsen kan udformes som grupper af sammenbyggede huse med tilhørende udhuse og kan udformes efter de principper, som er angivet på illustrationsplanen, kortbilag C.

Stk. 02. Der må opføres og indrettes boliger placeret efter de på kortbilag C angivne principper.

Stk. 03. Inden for byggezone må placeres fælleshus.

DELOMRÅDE 2, 3, 4 OG 5.

Stk. 04. Områderne må kun anvendes til boligformål, åben-lav boligbebyggelse og kan udformes efter de principper, som er angivet på illustrationsplanen, kortbilag C.

På hver parcel må kun opføres eller indrettes een bolig for en familie.

§ 4. UDSTYKNINGER.

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

§ 5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD.

Adgangsvej

Stk. 01. Adgang til område 1 sker fra Rosenallé og til områderne 2, 3, 4 og 5 fra Hvilegårdsparken over matr. nr. 11a Skævinge via adgangsveje (se kortbilag B og C).

Stk. 02. Adgangsvejene udformes efter de principper, som er angivet i kortbilag C samt principskitse nr. 1.

Vejenes bredde udlægges i min. 10 m.

(Beplantes og vedligeholdes i henhold til vejloven.)

Stk. 03. Adgangsvejene anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m. Fortov på 2,5 m og rabat på min. 1,0 m.

Interne veje

Stk. 05. Der udlægges areal til nye veje inden for områderne 1 til 5 efter de principper, som er angivet i lokalplanens kortbilag C samt principskitse nr. 1.

Stk. 06. Vejen i område 1 udlægges i en bredde af min. 8 m.
Vejene i områderne 2 til 5 udlægges i en bredde af min. 10 m.
Vejene anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m.

Stier uden for byggezonerne.

- Stk. 07 Stier udlægges og anlægges med en bredde på min. 2,0 m.
(Se principskitse nr. 1).

Stier i delområde 1.

- Stk. 08. Stier udlægges og anlægges i en bredde af min. 2 m.

Parkeringsforhold.

- Stk. 09. Der skal i delområdet 1 udlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig og i delområderne 2-5 areal til 2 parkeringspladser pr. bolig.

- Stk. 10. Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, som skal placeres i nærheden af boligens hovedindgang.

- Stk. 11. Parkeringspladserne for delområde 1 skal udlægges langs adgangsveje jvf. kortbilag C og principskitse nr. 1.

- Stk. 12. Parkeringspladserne for delområde 2 til 5 skal udlægges indenfor de enkelte parceller som vist på kortbilag C.

- Stk. 13. Parkering af last-, flytte- og rutebiler, både og lignende er forbudt i hele lokalplanområdet.
Campingvogne må alene placeres på egen grund.

- Stk. 14. De resterende parkeringspladser anlægges når kommunalbestyrelsen måtte stille krav herom.

Udgiften hertil afholdes af grundejerforeningen.

- Stk. 15. Udendørsområder, herunder veje og stier, skal udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings anvisning for "Planlægning og indretning af udendørsområder med henblik på handicappedes færden".
(DS/R 450).

§ 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 fjernsynsmottager, efter regler aftalt mellem Skævinge Kommunalbestyrelse og NESAs.

Der må ikke forekomme andre former for udendørsantenner i lokalplanområdet.

Stk. 03. Der må ikke forekomme andre former for udendørs antenner i lokalplanområdet.

Stk. 04. Kloakken skal udføres som separat system.

Stk. 05. Vandforsyning skal ske ved tilslutning til Skævinge Vandværk.

Stk. 06. Varmeforsyning sker ved tilslutning til fjernvarmeforsyningen i Skævinge by.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

DELOMRÅDE 1

Stk. 01. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med principperne angivet på illustrationsplan, kortbilag C.

Der er fastlagt en byggelinie på 2,5 m fra vejskel og naboskel.
(Se kort-bilag C).

Stk. 02. Der skal for delområdet udarbejdes en samlet plan for bebyggelsen for kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Stk. 03. Inden for byggezone i delområdet må opføres de nødvendige transformerstationer.

Stk. 04. Bebyggelsen skal udformes efter de principper, som er angivet i illustrationsplanen, lokalplanens kortbilag C.

Stk. 05. Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må hvad angår tæt-lavbebyggelsen

der er sammenbygget ikke overstige 40 og hvad angår tæt-lavbebyggelsen på enkelte parceller ikke over 25.

Stk. 06. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Stk. 07. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Stk. 08. Stuegulvkoten for den enkelte bolig fastsættes af bygningsmyndigheden.

Der henvises iøvrigt til § 9 stk. 09.

Stk. 09. Udhuse skal placeres i forbindelse med boligerne.

DELOMRÅDE 2, 3, 4 OG 5

Stk. 10. Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med principperne angivet på illustrationsplan, kortbilag C.

Der er fastlagt en byggelinie på 5,0 m fra vejskel og 2,5 m fra naboskel. (Se kort-bilag C).

Stk. 11. Der skal for hvert delområde udarbejdes en samlet plan for bebyggelsen for kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Stk. 12. Inden for delområderne må opføres de nødvendige transformerstationer.

Stk. 13. Bebyggelsen skal udformes efter de principper, som er angivet i illustrationsplanen, lokalplanens kortbilag C.

Stk. 14. Bebyggelsesprocenten for delområde 2 til 5 må ikke overstige 25.

Stk. 15. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage med undtagelse i randzonen mod vest og syd hvor der kun må bygges i 1 plan.

Stk. 16. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Stk. 17. Stuegulvkoten for den enkelte bolig fastsættes af bygningsmyndigheden.
Der henvises iøvrigt til § 9 stk. 09.

Stk. 18. Udhuse skal placeres i forbindelse med boligerne.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

DELOMRÅDE 1.

Stk. 01. Bebyggelser skal udføres således, at farve- og materialevalget er fælles for hele området.

Stk. 02. Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg- samt træbeklædning.

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 skæmmende.

Stk. 05. Hvis der skal ske indfarvning eller bemaling, skal farven godkendes af bygningsmyndigheden.

Stk. 06. Tage må kun beklædes med teglsten, betontagsten, eternit eller pap med listedækning, og der må ikke forekomme reflekterende materialer.

Andre materialer end de ovenfor nævnte kan anvendes, hvis der efter kommunalbestyrelsens skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Stk. 07. Tilbygninger til beboelsesbygninger må kun opføres med ydervægge og tag i samme materialer og med samme farve som ejendommens beboelsesbygninger inden for delområdet.

Tilbygninger skal udformes, således at bebyggelsen på ejendommen fremtræder med en god helhedsvirkning.

Carporte og udhuse eller lignende må kun opføres i materialer, som efter kommunalbestyrelsens opfattelse falder naturligt ind i den øvrige bebyggelses udseende.

Stk. 08. Der må kun opsættes solfangere på tagflader efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Stk. 09. Henvisingsskiltning må kun opsættes i hvert enkelt tilfælde efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Reklamering må ikke finde sted.

DELOMRÅDE 2 TIL 5.

Stk. 10. Ydervægge må kun fremtræde som blank eller skuret teglstensvæg samt træbeklædning.

Stk. 11. Uanset § 8 stk. 10 kan der anvendes andre materialer/beklædninger til bebyggelsens ydervægge, hvis der efter kommunalbestyrelsens skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Stk. 12. Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.

Stk. 13. Hvis der skal ske indfarvning eller bemaling, skal farven godkendes af bygningsmyndigheden.

Stk. 14. Tage må kun beklædes med teglsten, betontagsten, eternit eller pap med listedækning, og der må ikke forekomme reflekterende materialer.

Andre materialer end de ovenfor nævnte kan anvendes, hvis der efter kommunalbestyrelsens skøn herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Stk. 15. Tilbygninger til beboelsesbygninger må kun opføres med ydervægge og tag i samme materialer og med samme farve som ejendommens beboelsesbygninger inden for hvert delområde.

Tilbygninger skal udformes, således at bebyggelsen på ejendommen fremtræder med en god helhedsvirkning.

Carporte og udhuse eller lignende må kun opføres i materialer, som efter kommunalbestyrelsens opfattelse falder naturligt ind i den øvrige bebyggelses udseende.

Stk. 16. Der må kun opsættes solfangere på tagflader efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Stk. 17. Henvvisningsskiltning må kun opsættes i hvert enkelt tilfælde efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Reklamering må ikke finde sted.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

Stk. 01. Fællesarealerne inden for byggezonerne 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, opholds- og legearealer, befæstelser og beplantninger.

Planen skal udarbejdes i overensstemmelse med de retningslinier, som er angivet i lokalplanens illustrationsplan, (kortbilag C).

Stk. 02. Der skal anlægges støjafskærmning til nedbringelse af støjbelastningen fra togstøj i området til et niveau under 55 dB (A). Støjvoldene skal beplantes. Projekt for udformning af støjafskærmning (hegn) og beplantning ved disse skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Hvis det ønskede støjniveau ikke kan opnås skal der ved valg af konstruktion og materialer godtgøres at støjreduktionen er opnået.

Stk. 03. Ubebyggede arealer inden for delområderne, der ikke benyttes som fællesareal eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

Stk. 04. Arealerne uden for delområderne skal henligge som åbne græsarealer og må kun tilplantes efter de principper, som angives på illustrationsplanen.

Plantebæltet langs Hvilegårdsparken og langs adgangsvejen til delområde 2, 3, 4 og 5 udlægges og anlægges i en bredde på 8 m mellem skel mod Hvilegårdsparken og mod adgangsvejen i en bredde på 4,0 m imellem fortov langs adgangsvejen og skel mod de enkelte delområder.

Imellem delområde 2 og 3 og imellem delområde 4 og 5 udlægges og

anlægges et plantebælte i en bredde på 4,0 m.

Imellem delområde 3 og 4 udlægges og anlægges et plantebælte i en bredde af 28 m.

Del af det brede plantebælte imellem delområde 3 og delområde 4 vil kunne anvendes til vejadgang til evt. fremtidig udstykning mod vest.

- Stk. 05. Adgangsvejene og plantebælter må kun beplantes i henhold til Lokalplanens principskitse nr. 1.
- Stk. 06. Etablering og vedligeholdelse af de i henhold til § 9 stk. 01, 04 og 05 godkendte anlæg påhviler grundejerforeningen. (Se § 11).
- Stk. 07. Hegn omkring de enkelte haver må alene etableres som levende hegn.
Højden på det levende hegn må ikke overstige 1,8 m målt fra færdigreguleret terræn.
- Stk. 08. De levende hegn skal enten ved plantningsafstanden til skel eller ved klipning holdes således, at vej- og stiarealer stedse er friholdte.
- Stk. 09. Terrænreguleringer må kun foretages efter en af kommunalbestyrelsen godkendt terrænreguleringsplan. Der henvises til § 7 stk. 08 + 17.
- Stk. 10. Belysning af veje, stier, parkeringspladser, torve og andre fællesarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere og/eller med lamper opsat på bygninger.

Handicaphensyn

Med niveaufrie tilslutninger skal der sikres adgang for handicappede fra fordelingsvejene til boligområderne og videre til de fælles grønne arealer.

Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til synshandicappede og fysisk handicappede, herunder kørestolsbrugere. Der henvises i øvrigt til Bygningsreglementets (BR 95) bestemmelser om adgangs- og tilkørselsarealer.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- Stk. 01. Ny bebyggelse i delområderne 1 til 5, må ikke tages i brug, før de udendørs anlæg er etableret i overensstemmelse med en i § 9 stk. 01 krævet plan for de ubebyggede arealer.
- Stk. 02. Ny bebyggelse i delområderne 1 til 5 må ikke tages i brug, førend der er etableret støjafskærmning som nedbringer støjbelastningen fra togstøj i hele lokalområdet til et niveau under 55dB (A), jvf. §9 stk. 02. Der skal forelægges dokumentation for, at den etablerede støjafskærmning (vold / hegn) eller de valgte konstruktioner og materialer har den fornødne effekt.
- Stk. 03. De efter denne lokalplans bestemmelser udlagte parkeringsarealer skal anlægges i et omfang som krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

§ 11. GRUNDEJERFORENINGER.

- Stk. 01. Der skal oprettes en grundejerforening for de enkelte områder med medlemspligt for samtlige ejere af boliger inden for området.
- Stk. 02. Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det.
- Stk. 03. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af hele området med tilhørende anlæg såsom veje, vejbrønde inkl. stik, parkeringspladser, torve, stier, fællesarealer, støjvold og friarealer med tilhørende beplantning.
- Stk. 04. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Skævinge kommunalbestyrelse.
- Stk. 05. Der skal på kommunalbestyrelsens forlangende, senest når hele området B 18 er bebygget, oprettes en fælles grundejerforening for område B 18 med medlemspligt for samtlige ejere inden for B 18 området.

§12. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- Stk. 01. Såfremt der ønskes etableret støjafskærmning (hegn) eller andre faste anlæg på arealer nærmere end 12 meter fra jernbanens midte (med tillæg for evt. højdeforskel på 2 gange højdeforskellen plus 1

meter), kræver dette godkendelse og dispensation fra byggeliniebestemmelserne.

§ 13. DISPENSATIONER FRA ÆNDRINGER I LOKALPLANEN.

Stk. 01. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

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.

§ 14. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Stk. 01. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanloven, 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 de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

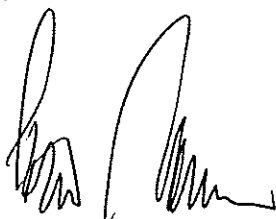
Stk. 04. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Stk. 05. I henhold til kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

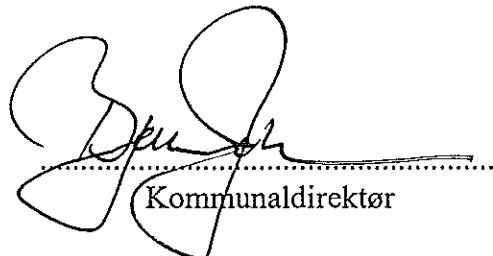
- Stk. 06. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.
- Stk. 07. Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 549 af 25.06.1999).

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Skævinge kommunalbestyrelse.
Skævinge, den 29.03.2000.



.....
Borgmester

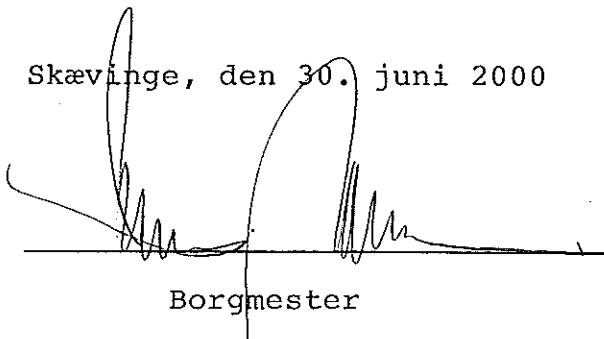


.....
Kommunaldirektør

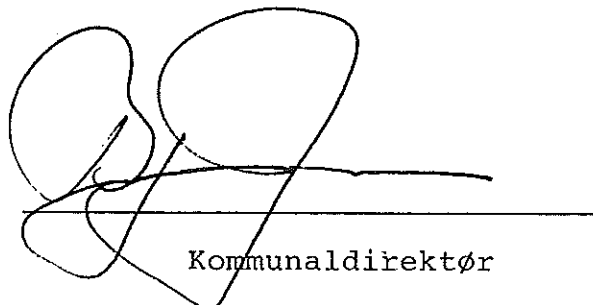
Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den. 05. april 2000.

I henhold til Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt af Skævinge Kommunalbestyrelse.

Skævinge, den 30. juni 2000



.....
Borgmester



.....
Kommunaldirektør