

Indledning.

Lokalplan nr. 12 omfatter et areal beliggende øst for „Marbækparken“ i syd-østlige del af Skibby by.

Forhold til anden planlægning:

Arealet er i de af Skibby kommune udarbejdede § 15-rammer udlagt i område 1 under arealer, der påregnes overført til byzone.

For området gælder følgende rammer for indhold af lokalplanlægning:
En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral o. lign. samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre, nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b) at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 30,
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager,
- d) at 10-15 pct. af området (afhængigt af bebyggelsestætheden) anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området,
- e) at differentieret vej- og stisystem fastlægges efter principperne omtalt i kommunens dispositionsplan af 1973.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger:

1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet 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 skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

2. Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.
3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger:

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 27. april 1978 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 27. april 1979.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om,

at områdets fremtidige anvendelse skal være boligformål,

at der reserveres arealer til boligveje, stier, parkeringspladser og grønt område,

at udstykning af arealet sker i overensstemmelse med vedhæftede plan.

Skibby kommune.

Lokalplan nr. 12 for en del af Hjortehaven.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er dels at fastlægge de ydre rammer, herunder vejadgang m. v. for et område til boligformål med henblik på udstykning og opførelse af eenfamiliehuse og rækkehuse, dels at fastlægge bestemmelser for de kommende bygge- og anlægsarbejder, hegning, beplantning m. m.

§ 2. Område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter en del af matr. nr. 7g, 7au og 7at Skibby by og sogn, samt alle parceller, der efter den 1. februar 1978 udstykkes fra nævnte lokalområde.
2. Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilaget.
3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
I delområde A må kun opføres åben, lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) og i delområde B kun tæt, lav bebyggelse (række-, kædehuse o. lign.).
2. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligkvarterer, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af

beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign), og kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom. Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervs- virksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

3. Der må ikke på ejendommene drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
4. Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
5. Der skal på hver parcel indrettes eller reserveres plads til garage eller skærmtag.

§ 4. Udstykninger.

1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.
2. De på kortbilaget med signatur viste arealer udlægges som grønt område for beboerne.
Anlæg og vedligeholdelse af arealerne forudsættes at ske efter overenskomst med grundejerne.

§ 5. Vej- og stiforhold.

Udlæg af nye veje m. m.

1. Der udlægges areal til en forlængelse af de to 13 m brede, blinde boligveje og 3 blinde stikveje i 8 m's bredde med vendepladser som vist på kortbilaget.
2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskræres som vist på vedhæftede kort.

3. Der udlægges areal til stier med bredde og beliggenhed som vist på kortbilaget.
4. Der må kun etableres én overkørsel pr. parcel.

Byggelinier:

Langs boligveje og adgangsveje pålægges byggelinie i 3 m's afstand fra vejskel.

§ 6. Spor- og ledningsanlæg.

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

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

1. *I delområde A* må bebyggelsen kun opføres med én etage eller én etage med udnyttet tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 3,2 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med vandret plan må ikke overstige 45° – hvis bygningen udføres med rejsning, skal taget være et symmetrisk sadeltag. Bebyggelsen skal opføres med gavl eller facade parallel med et af grundenes skel.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 pct. af grundens areal.
2. *I delområde B* skal bebyggelsen opføres med én etage med udnyttet tagetage eller to etager med en bygningshøjde på maksimalt 5,6 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Bebyggelsen skal opføres efter samlede planer, som hver omfatter et efter byrådets skøn passende areal.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 pct. af grundens areal incl. andel af fællesareal (grønt område).
3. Stuegulvskote må højst ligge 20 cm over niveauplan.
4. Garager og carporte må ikke opføres nærmere vejskel end 7,0 m.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.
2. De udvendige bygningssider skal udføres i blankt murværk af røde/gule/brune teglsten eller hvide/grå kalksandsten eller synopalsten, eventuelt fuget gasbeton.
Der må anvendes vindueselementer evt. med en brystning beklædt med træ eller en gennemfarvet beklædningsplade i et forhold, så bygningen ikke mister sit præg af muret byggeri.
Gavltrekanter kan udføres med en træbeklædning eller anden gennemfarvet beklædningsplade.
3. Tagdækningen må kun udføres med tegl, skifer, sorte eller brune asbestcementplader og cementtagsten, dog er built-up tag tilladt. Eternittag skal være siliconebehandlet.
4. Vindueselementer, beklædninger, udhæng og vindskeder skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienne, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
Stærke farver må kun forekomme på døre, porte og vinduesrammer i begrænset omfang.
5. Tagterrasser eller kunstigt hævede opholdsarealer med beliggenhed over stuegulvskoten må *ikke* etableres, bortset fra altaner på huse med høj rejsning.
6. Garagebygninger, skærm tage og udhuse skal opføres i samme materialer, som er anvendt til beboelsesbygningens facader, eller i en ren trækonstruktion, udført af ru træ og behandlet med de godkendte farver, med tag lig beboelseshusets tag eller evt. vandret tag (fald: 1:100) med en min. 20 cm høj stern.
Garager eller skærm tage må tidligst opføres i forbindelse med beboelsesbygningen.

§ 9. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have. Parcellerne skal stedse holdes fri for frøspredende ukrudt, ligesom der ikke må forefindes beplantning, der ved skygge eller grådighed er til gene for naboerne.

2. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn. Mod vej- og stiarealer samt grønne områder skal hegnet plantes 40 cm bag skel.
3. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som park-belysning.

§ 10. Grundejerforening.

1. a) De til enhver tid værende ejere af parcellerne fra udstykningen er pligtige at være medlemmer af grundejerforeningen „Hjortehaven“ der vil blive stiftet på foranledning af sælgeren af parcellerne, senest, når alle parcellerne er solgt. Foreningen kan stiftes, når 10 parceller er solgt. Foreningen vil ialt omfatte ca. 200 parcelhuse og ca. 70 rækkehuse, og den pålægges pligt til yderligere at modtage parceller fra tilgrænsende udstykningsområder efter byrådets nærmere bestemmelse.
 - b) Foreningen bærer alle udgifter ved stiftelsen af grundejerforeningen.
 - c) Ved stemmeafgivning i grundejerforeningen må en ejer eller parcelkøber højst have 1 stemme pr. bolig.
 - d) Der er ikke pligt til medlemsskab af grundejerforeningen for så vidt angår parceller, der endnu ikke er solgt, medmindre disse er bebyggede.
Ejeren af usolgte parceller har ret til at overvære foreningens generalforsamlinger.
 - e) Parcelejerne er pligtige at respektere grundejerforeningens vedtægter, således som disse til enhver tid måtte være lovligt vedtaget på en generalforsamling.
Vedtægtsbestemmelserne må ikke være i strid med de i denne lokalplan indeholdte bestemmelser, og skal til enhver tid være i overensstemmelse med Skibby kommunes bygningsreglement og øvrige kommunale vedtægter.
2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Skibby byråd.

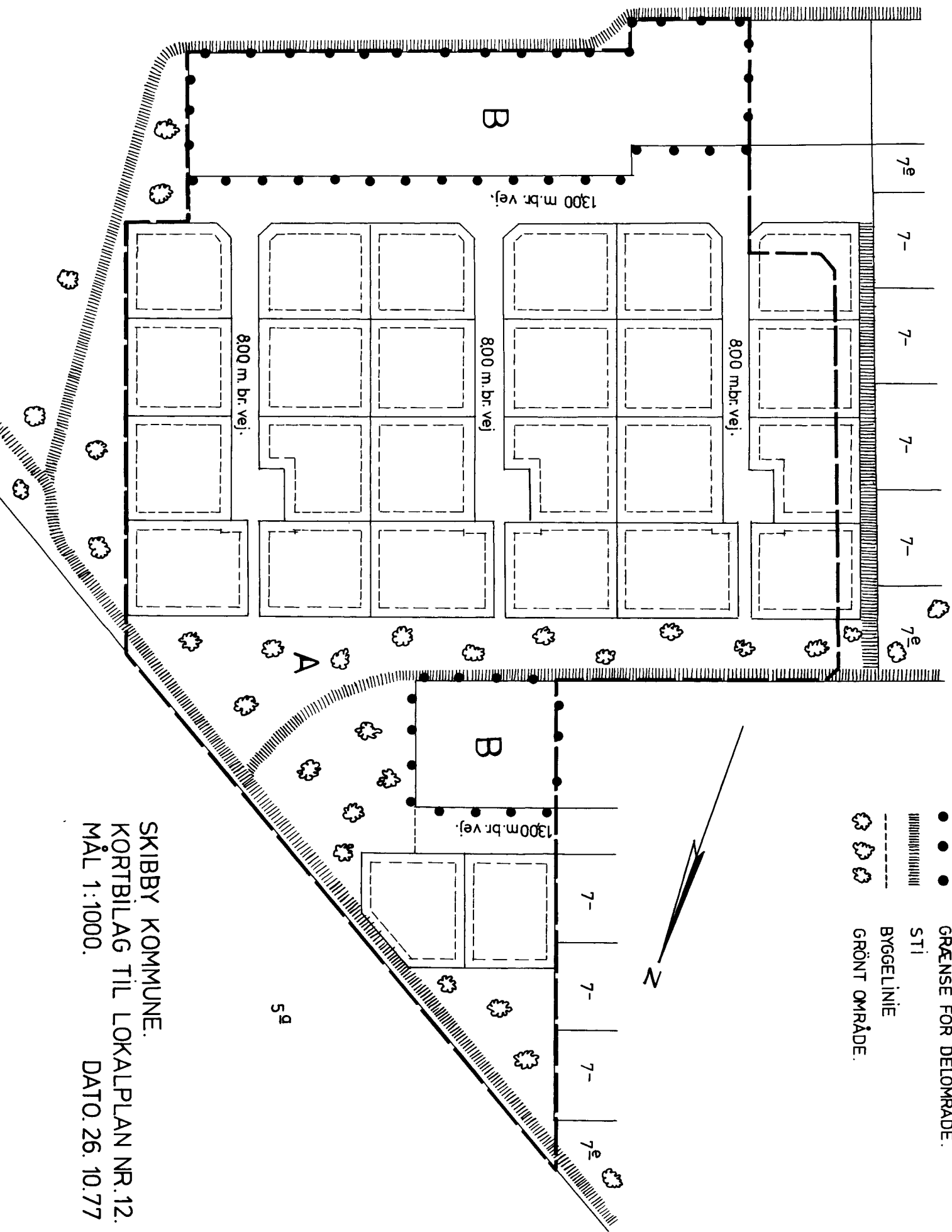
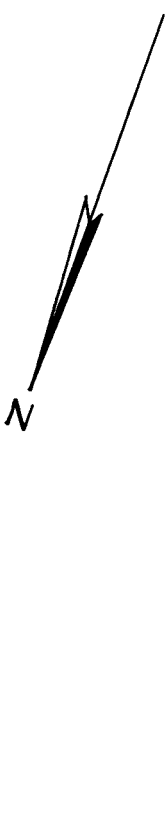
Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Skibby byråd, den 10. april 1978.

Jacob Pedersen,
borgmester.

J. Nordlund,
kommunaldirektør.

- LOKALPLANENS OMRÅDEBEGRENSNING.
- • • GRÆNSE FOR DELOMRÅDE.
- ||||| STI
- - - BYGGE LINIE
- ☼ ☼ ☼ GRÖNT OMRÅDE.



SKIBBY KOMMUNE.
KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR.12.
MÅL 1:1000. DATO. 26. 10.77