

Skibby kommune.

Lokalplan nr. 23.

Indledning.

Lokalplan nr. 23 omfatter et areal beliggende øst for »Marbækparken« i den syd-østlige del af Skibby by. Lokalplanen erstatter en del af byplanvedtægt nr. 10 og en del af lokalplan nr. 12 og 17. Områdets anvendelse til boligformål er uændret.

Forslaget til lokalplan nr. 23 har tidligere (fra oktober 1980) været offentligt fremlagt, og byrådet har vedtaget det d. 11.05.81. Imidlertid var der ved det fremlagte forslag fejl i matr. nr. fortegnelsen, hvorfor byrådet påny har haft fremlagt forslaget, efter lovens regler.

Forhold til anden planlægning.

Arealet er delvis beliggende indenfor den under 14. april 1975 af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 10 og den under 10. april 1978 af byrådet godkendte lokalplan nr. 12 samt den af byrådet godkendte d. 11. sept. 1978 lokalplan nr. 17 og delvis under område 1 og 33 i de af byrådet udarbejdede midlertidige rammer for lokalplanlægningen.

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.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanen har byrådet i medfør af kommuneplanlovens § 4 vedtaget en tidsfølgeplan for udbygningen af boligområderne i Skibby kommune.

Tidsfølgeplanen er indsendt til planstyrelsen og hovedstadsrådet til

godkendelse som et midlertidigt grundlag for lokalplanlægningen i medfør af kommuneplanlovens § 15.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse bestemmelser.

Den under 14. april 1975 af miljøministeriets godkendte byplanvedtægt nr. 10 og den under 10. april 1978 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 12 samt den af byrådet vedtagne lokalplan nr. 17 ophæves inden for lokalplanens område.

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 i øvrigt 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. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens 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 den 25. sept. 1981 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 25. sept. 1982.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at områdets fremtidige anvendelse skal være boligformål, at der reserveres arealer til stier, parkeringspladser og grønne områder, at udstykning af arealet sker i overensstemmelse med vedhæftede plan.

Skibby kommune.
Lokalplan nr. 23
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 fastlæggelse af de ydre rammer, herunder vejadgang m. v. for et område til boligformål med henblik på udstykning og opførelse af énfamiliehuse samt fastlæggelse af bestemmelser for de kommende bygge- og anlægsarbejder, hegning, beplantning m. v.

§ 2. Område og zonestatus.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort af 21.01.1981 og omfatter dele af matr. nr. 7e og 7cæ samt matr. nr. 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cø, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7de, 7df, 7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7dm, 7dn, 7do, 7dp og 7ds af Skibby by, Skibby, samt alle parceller, der efter den 23.9.1981 udstykkes fra nævnte lokalområde. Området er 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 i øvrigt 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 kvm. 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 kortbilag med priksignatur viste arealer udlægges som grønt område for beboerne samt som afskærmningsbælter.
Anlæg og vedligeholdelse af arealerne forudsættes at ske efter overenskomst med grundejerne.

§ 5. Vej- og stilforhold.

Udlæg af nye veje m. m.

1. Der udlægges areal til en forlængelse af den 13 m brede, blinde boligvej, Dådyrvej, og 3 stikveje i 8 m's bredde med vendepladser som vist på kortbilaget.
2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kort.
3. Der udlægges areal til stier med bredde og beliggenhed i princippet som vist på kortbilaget.
4. Der må kun etableres en overkørsel pr. parcel.

Byggelinier:

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

Parkeringspladser:

I delområde B skal de til ejendommene hørende parkeringspladser placeres inden for de på kortbilaget med P viste områder.

§ 6. Spor- og ledningsarbejde.

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). Bebyggelsen skal opføres med gavl eller facade parallel med et af grundenes skel. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 pct. af grundens areal. Inden for delområde A må højst opføres 24 boliger.
2. I delområde B skal bebyggelsen opføres med én etage, eventuelt med udnyttet tagetage med en bygningshøjde på maksimalt 3,2 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Tagets vinkel med vandret plan må ikke overstige 45° – hvis bygningen udføres med rejsning, skal taget være et symmetrisk sadeltag. Bebyggelsen skal opføres efter samlede planer, som hver omfatter et efter byrådets skøn passende areal.
Bebyggelsen må kun opføres for de på kortbilaget med skravering viste byggefeltet og med facaden parallelt med vejen. Der må højst opføres 14 boliger inden for området.
Facadelængden for hvert rækkehus skal mindst være 8 m. I vejskel kan opføres udhuse med fladt tag i indtil 2 m dybde (i princippet som vist på vedhæftede illustration).
Udhusene skal have ens udformning og opføres af ensartede materialer, og i øvrigt opføres for mindst en hel rækkehusstok adgangen.
3. Stuegulvet 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 med 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. Tagterasser eller kunstigt hævede opholdsarealer med beliggenhed over stuegulvskoten må ikke etableres, bortset fra altaner på huse med høj rejsning.
6. Garagebygninger, skærmtage 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 eventuelt vandret tag (fald 1:100) med en min. 20 cm høj stern.
Garager eller skærmtage 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 hegn plantes 40 cm bag skel.
3. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning.

§ 10. Grundejerforening.

1. a) De til enhver tid værende ejere af parcellerne fra udstykningen er pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen »Hjortehaven«, der vil blive stiftet på foranledning af sælgeren af parcellerne. Foreningen skal stiftes, når mindst 10 parceller sammenlagt er bebygget indenfor lokalplanerne 23, 25, 26 og 27. Foreningen vil omfatte ialt ca. 182 parcelhuse og ca. 52 rækkehuse, og den pålægges pligt til yderligere at modtage parceller fra tilgrænsende udstykningsområder efter byrådets nærmere bestemmelser.

- 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 Landsbyggelovens bygningsreglement og kommunale vedtægter.

2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Skibby byråd.

§ 11. Ophævelse af byplanvedtægt og ældre lokalplan.

Den under 14. april 1975 af Miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 10 og den under 10. april 1978 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 12 samt den af byrådet d. 11. september 1978 vedtagne lokalplan nr. 17 ophæves inden for lokalplanens område.

Således vedtaget af Skibby byråd den 28. december 1981.

Underskrevet p. b. v., den 4. januar 1982.

Erik Hansen,
borgmester.

/Ingrid Hansen,
konst. kommunaldirektør.

