

S K I B B Y K O M M U N E

LOKALPLAN nr. 53.

INDLEDNING:

Lokalplan nr. 53 omfatter et areal beliggende i "HJORTEHAVEN" i den sydøstlige del af Skibby by. Lokalplanen erstatter en del af lokalplan nr. 23 og konverterer det af planen omfattede areal fra rækkehus- til parcelhusområde.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING:

Arealet er i kommuneplanen udlagt som boligområde (B 10) og er i sin helhed omfattet af lokalplan nr. 23.

Iflg. kommuneplanen skal en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, sikre:

- a) at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b) at bebyggelsesprocenten for hvert område under èt ikke overstiger 30,
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end èn etage med udnyttet tagetage.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplan nr. 23 ophæves indenfor nærværende lokalplans 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 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.

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 INDHOLD:

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om,

at områdets fremtidige anvendelse skal være boligformål,

at der reserveres areal til sti,

at udstykning af arealet sker i overensstemmelse med vedhæftede plan.

SKIBBY KOMMUNE

LOKALPLAN nr. 53

for en del af "HJORTEHAVEN".

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 28 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 enfamiliehuse 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 6. marts 1986 og omfatter matr. nr. 7^{ds} samt del af matr. nr. 7^e, alle af Skibby by, Skibby samt alle parceller, der efter d. 6. marts 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE:

1.

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes een bolig for een familie. Der må kun opføres åben lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse).

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 erhvervsvirksomhed, 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:

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD:

1.

Der udlægges areal til en 4,00 m bred sti som vist på kortbilaget.

2.

Der må kun etableres een overkørsel pr. parcel.

3.

Langs "SIKAVEJ" 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.

Beybyggelsen må 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). Beybyggelsen skal opføres med gavl eller facade parallel med et af grundens skel. Beybyggelsesprocenten må ikke overstige 25% af grundens areal. Der må højst opføres 12 boliger.

2.

Stuegulvet må højst ligge 20 cm over niveau-plan.

3.

Garager og carporte må ikke opføres nærmere vejsskel 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, evt. ifuget gasbeton. Der må anvendes vindueselementer evt. 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, terrade sienne, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Stærke farver må kun forekomme på døre, por-

B 5

te 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 holde 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 fællesarealer 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".
 - b) Ved stemmeafgivning i grundejerforeningen må en ejer eller parcelkøber højst have 1 stemme pr. bolig.
 - c) Der er ikke pligt til medlemskab 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.
 - d) 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.

3.
Grundejerforeningen pålægges pligt til at modtage parceller fra tilgrænsende udstykningsområder efter byrådets nærmere bestemmelser.

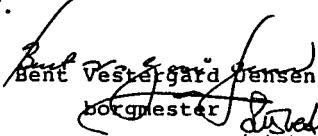
§ 11. OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN:

Den under 28/12-1981 af Skibby byråd vedtagne lokalplan nr. 23 ophæves indenfor lokalplanens område.

SALEDES VEDTAGET
AF SKIBBY BYRÅD d.

3. september 1986

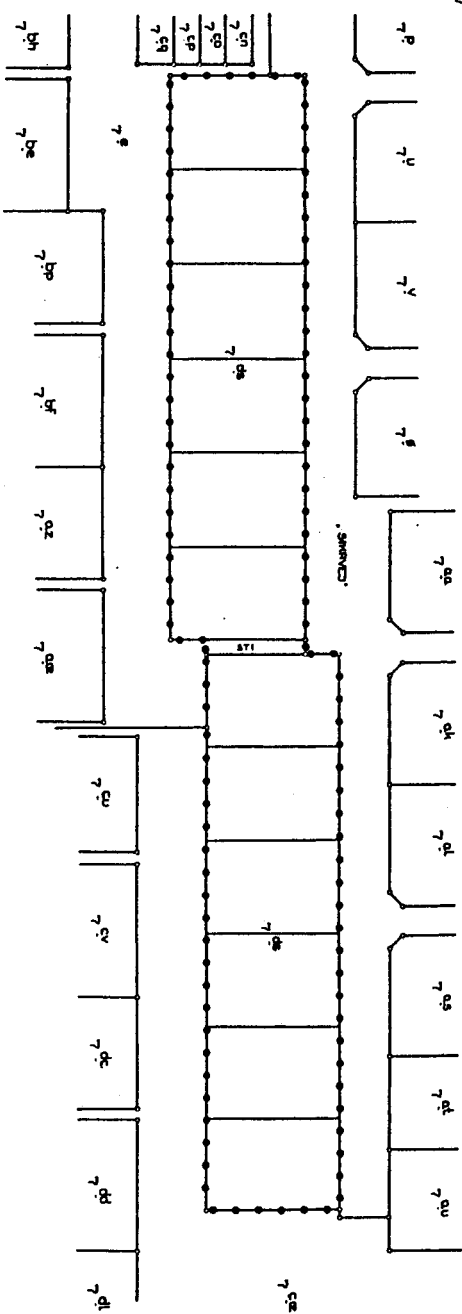
P.B.V.

sign.  Bent Vestergaard Jensen

borgmester


Lisbeth Lemmich

kommunaldirektør



• • • • • LOKALPLANENS BEGRÆNSNING

Slibby kommune
 LOKALPLAN NR. 53
 BOLIGOMRÅDE I HJORTEHAVEN
 Sikavej
 KORTBILAG