

SKIBBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 76

ved Dådyrvej

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
REDEGØRELSE	3
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆG- NING FOR OMRÅDET	3
INTENTIONERNE MED LOKALPLANEN	3
FORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	4
§ 1 <u>LOKALPLANENS FORMÅL</u>	5
§ 2 <u>LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS</u>	5
§ 3 <u>OMRÅDETS ANVENDELSE</u>	5
§ 4 <u>UDSTYKNINGER</u>	6
§ 5 <u>VEJ- OG STIFORHOLD, LEDNINGSANLÆG MV.</u>	6
§ 6 <u>BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING</u>	7
§ 7 <u>BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN</u>	7
§ 8 <u>UBEBYGGEDE AREALER</u>	7
§ 9 <u>GRUNDEJERFORENING</u>	8
§ 10 <u>OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT</u>	8
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	9

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Kommuneplanen

I henhold til Skibby Kommuneplan 1984-91 er området udlagt til boligformål.

For områderne

B10 - (Hjortehaven - nord)

B11 - (Hjortehaven - syd)

gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for områderne, skal 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 ét ikke overstiger 30,
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområderne er beliggende ca 1 km fra kysten og er altså beliggende inden for Kystnærhedszonen.

Det planlagte byggeri vil ikke påvirke kystbilledet.

INTENTIONERNE MED LOKALPLANEN

Ved lokalplanlægningen fastlægges udstykningen af 8 parcelhusgrunde.

Den tidligere anvendelse har været planlagt til rækkehuse, parcelhuse og fællesområde fordelt på flere lokalplaner.

FORSLAGETS 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 Planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 28. juli 1998), kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 2. juni 1998 (dato for forslagets offentliggørelse), og indtil den endeligt vedtagne plan er offentliggjort, dog højst indtil den 2. juni 1999 (et år efter forslagets offentliggørelse).

SKIBBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 76

ved Dådyrvej

I henhold til Planloven (Miljøministeriets lovekøndtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestømmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål.
- at fastlægge bestømmelser for bebyggelsens omfang, udnyttelse og udseende.
- at fastlægge bestømmelser for parkeringsforhold, vejadgang samt øvrige friarealers udformning og anvendelse.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter ejendommene: dele af matr. nre. 7-dt og 7-du Skibby by, Skibby.
- 2.2. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig med dertil hørende udhuse, garage eller carport for én familie.
- 3.2. I forbindelse med boligen må der drives erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder under forudsætning af:

- at* virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at* ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres,
- at* der ikke foretages skiltning udover det, der kan være på en postkasse af normal størrelse,
- at* virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at* der etableres p-pladser, så al parkering foregår på egen grund.

- 3.3 Der skal på hver parcel indrettes eller reserveres plads til garage eller carport.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på bilag 2 viste udstykningsplan.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD, LEDNINGSANLÆG MV.

- 5.1 Der må kun etableres én overkørsel pr. parcel.
- 5.2 Langs boligveje og adgangsveje pålægges byggelinie i 3 m's afstand fra vejskel.
- 5.3 Der udlægges areal til stier med en bredde og beliggenhed i princippet som vist på bilag 2.
- 5.4 Samtlige boliger skal tilsluttes fællesantenneanlægget i området.
Private antenner må ikke forekomme i det fri.
- 5.5 Boligopvarmning skal ske ved vandbårne anlæg, som kan tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg.
Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, når denne er ført frem til lokalplanområdet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1. Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

- 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over naturligt terræn (niveauplan), og bygningshøjden må ikke overstige 3,2 m målt fra naturligt terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).
- 6.4 Stuegulvet må højst ligge 0,2 m over naturligt terræn (niveauplan)
- 6.5 Garager og carporte må ikke opføres nærmere vejskel end 7,0 m.
- 6.6 Hvis der etableres erhverv med ansatte, skal byggeriet overholde bygningsreglementets krav hertil.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Skiltning og reklamering, lysinstallationer og lign. må ikke etableres.
- 7.2 Ydervægge og tagflader skal fremstå i god håndværksmæssig stand og vedligeholdes som sådan.
- 7.3 Genbrugs- eller affaldsmaterialer må ikke benyttes i synlige konstruktioner.
- 7.4 Tagterrasser og kunstigt hævede opholdsarealer med beliggenhed over stuegulvskoten må ikke etableres, bortset fra altaner på huse med høj rejsning.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

115 I

- 8.1. Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads eller have.
- 8.2. Parkering af lastbiler over 3.500 kg og campingvogne må ikke finde sted i området.
- 8.3. Opbevaring/ opstilling af kølbåde, skurvogne og uinregistrerede køretøjer må ikke finde sted i området. Anden oplagring må kun finde sted i dertil indrettede bygninger.

- 8.4 Hegn i naboskel og ved vej må kun etableres som levende hegn.
Mod vej og grønne områder skal hegnet plantes min. 40 cm bag skel.
- 8.5 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.
- 8.6 Belysning på parkeringsarealer og grønne områder må kun udføres som parkbelysning.

§ 9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 De til enhver tid værende ejere af parcellerne fra udstykningsen er pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen "Hjortehaven".
Parcelejerne er pligtige til 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 Bygningsreglementet og kommunale vedtægter.

§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Den under 28. december 1981 af Byrådet godkendte lokalplan nr. 23 og 27, og den under 16. oktober 1991 af Byrådet godkendte lokalplan 65 ophæves inden lokalplanens område.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens §, 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i § 19 eller § 40.

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 fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Afvigelser fra lokalplanens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, 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.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Skibby byråd
den 20. maj 1998

pbv.

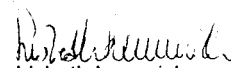

Kim Rockhill
borgmester

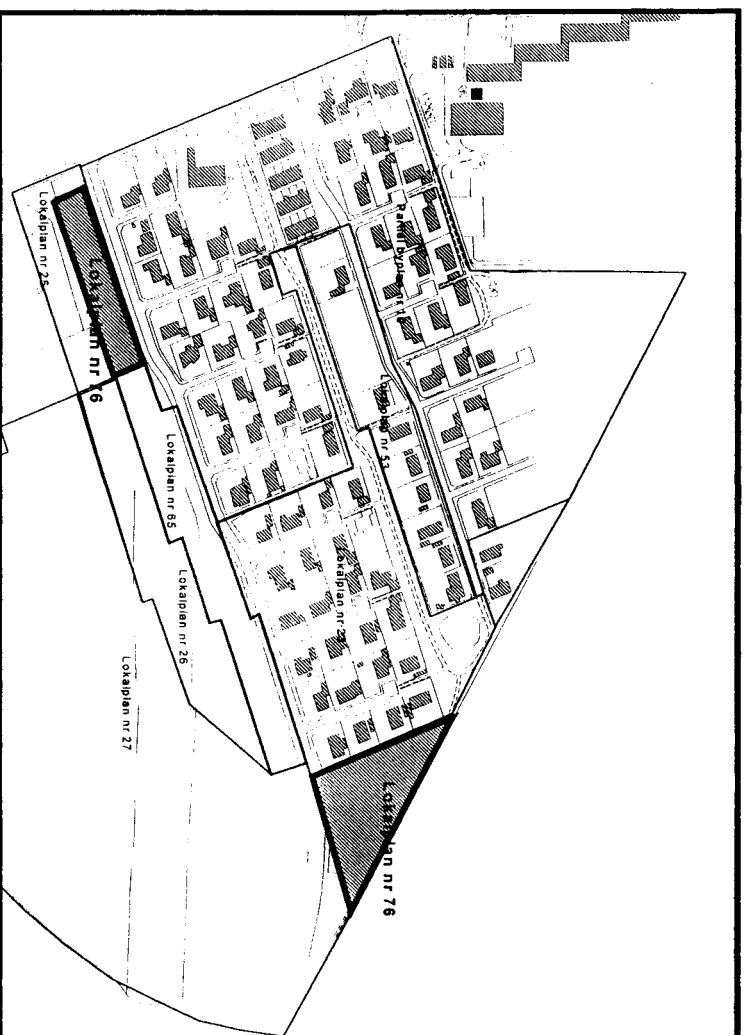
/ 
Lisbeth Lemmich
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Skibby byråd
den 16. september 1998

pbv.


Kim Rockhill
borgmester

/ 
Lisbeth Lemmich
kommunaldirektør



LOKALPLAN NR 76, ved Dådyrvej

11. maj 1998

BILAG 1