

## ***Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.***

### ***Lokalplanens indhold***

#### **Redegørelse**

##### **Intentionerne med lokalplanen**

Byrådet ønsker med denne plan at give mulighed for at etablere en boligbebyggelse, der kan afslutte udbygningen af lokalområdet på Dådyrvej.

##### **Lokalplanens formål**

Formålet med lokalplanen er at skabe plangrundlaget for en boligbebyggelse. Planen skal åbne mulighed for udstykning af rækkehuse/dobbelthuse.

##### **Lokalplanens område**

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Skibby. Området er placeret for enden af Dådyrvej 1-15. Området er næsten plant og er mod nord, øst og syd omgrænset af eksisterende boligbebyggelse på henholdsvis Sikavej og Dådyrvej. Mod vest er bebyggelsen afgrænset af Marbækvej. Området er ubebygget efter nedrivning af ældre lagerhal. Området ligger i byzone.

##### **Veje og parkering**

Adgangen til området sker fra Dådyrvej 1- 15, der forlænges og afsluttes med en vendeplads.

Indenfor hver parcel skal der anlægges areal til 1 parkerings-plads pr. bolig. Vejrabatten skal udformes, så der er mulighed for gæsteparkering til hver parcel.

##### **Bebyggelsen**

Indenfor området kan der i alt udstykkes 8 parceller. Bebyggelsen kan opføres som rækkehuse/dobbelthuse med ét ½ dobbelthus på hver af de 8 parceller i maksimalt 1½ etage.

Husene kan fremstå som murede huse eller huse med træbeklædning, eller en kombination af træ og murværk

##### **Grundejerforening**

Beboerne skal være medlem af en af kommunen anvist grundejerforening.

##### **Regionplanen**

Arealet, der er beliggende på en del af Dådyrvej, andrager 0,4 ha og er i overensstemmelse med regionplan 2001, hvor området er udlagt til boligformål.

##### **Kommuneplanen**

Ifølge kommuneplan 2000 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde B 10, som er benævnt Hjortehaven nord.

## **Skibby Kommune**

For området gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne.

### **Gældende lokalplaner**

Området er i dag omfattet af byplanvedtægt nr. 10.

### **Kystnærhedszonen**

Området ligger indenfor kystnærhedszonen idet der fra arealet kun er ca. en km til kysten. Området kan dog ikke ses fra kysten og den nye bebyggelse vil derfor ikke påvirke kystlandskabet.

### **Ledningsanlæg**

Der er ingen eksisterende ledningsanlæg på arealet.

### **Støj**

Det udendørs støjniveau i de primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB (A) fra vejstøj. Det indendørs støjniveau skal tilsvarende holdes under 30 dB(A) i forhold til vejstøj. Med områdets placering for enden af en blind vej, er der ingen risiko for at støjgrænserne overskrides.

### **Fortidsminder**

Området har tidligere været bebygget, og der har i den forbindelse ikke været fund af fortidsminder.

## **Lokalplan nr. 93**

### **Dådyrvej 1-15**

I henhold til "Lov om planlægning" (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Skibby Kommune:

#### **§ 1 Lokalplanes formål**

at fastlægge anvendelsen af området til boligformål.

at fastlægge placering, udstrækning og udformning af bebyggelsen.

at fastlægge bestemmelser for områdets vejbetjening.

#### **§ 2 Område og zonestatus**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 7e Skibby by, Skibby, samt alle parceller der efter den 8.11.2005 udstykkes fra ejendommen.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

#### **§ 3 Områdets anvendelse**

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. På hver ejendom må der maksimalt opføres 1 bolig i form af et ½ dobbelthus.

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 Udstykning**

4.1 Udstykning af området må kun finde sted efter den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Ingen parcel må udstykkes mindre end 350 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5 Trafikforhold**

5.1 Vejadgang til området sker fra Dådyrvej som vist på kortbilag 1 og 2.

5.2 Den interne vej i området skal anlægges om vist på kortbilag 2.

5.3 Til de enkelte grunde skal der etableres tilkørsler fra vejen.

5.4 Vejen, der betjener de første parceller på Dådyrvej, forlænges som vist på bilag 2 med en vendeplads for enden af den blinde vej.

5.5 Vejrabatten skal udformes, så der er mulighed for gæsteparkering til hver parcel.

5.6 I området skal der indenfor hver parcel anlægges 1 p-plads pr. bolig, evt. som carport.

5.7 Der skal fra vendepladsen etableres forbindelse til fællessti mod nord.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 32, dog sådan at den samlede bebyggelsesprocent for hele området ikke overstiger 30.

6.2 Bebyggelse må opføres i et plan med udnyttelig tagetage med en max højde til tagryg på 8,5 m fra det på grunden fastsatte niveauplan. Enkelte bygnings-elementer, som skorstene mv. kan gives en større højde

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

7.1 Facader og udvendige bygningssider skal udføres i almindeligt murværk, fremstå med træbeklædning eller en kombination af murværk og træbeklædning.

7.2 Farvevalg skal holdes indenfor jordfarver.

7.3 Tage skal beklædes med sorte betontagsten. For karnapper, mindre bygningsdele og bygninger, kan tillades tagdækning med andre materialer.

7.4 Placering af solfangeranlæg på eller ved bygninger og andre tekniske anlæg må kun ske efter Byrådets godkendelse.

7.5 Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg, paraboler el. lign.

## **§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning**

8.1 Belysning af færdselsarealer må kun udføres som den eksisterende belysning på Dådyrvej.

8.2 Renovationsstativer, containere og transformerstationer mv. skal afskærmes og placeres således, at de ikke virker skæmmende for omgivelserne.

8.3 Alle hegn på de enkelte parceller skal være levende hegn. Levende hegn kan evt. understøttes af trådhegn eller stakit, som skal placeres tilbagerykket 40 cm i forhold til skel mod veje, stier og fælles grønne områder.

8.4 Der tillades kun terrænregulering på den enkelte grund på +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

8.5 Lastbiler, campingvogne og uindregistrerede biler, samt større både og lignende må ikke opbevares i haver samt på øvrige ubebyggede arealer og p-pladser.

## **§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

9.1 Forinden bebyggelsen tages i brug skal de i § 5 nævnte vejareal for området være etableret.

Den enkelte ejendom skal være tilsluttet naturgasforsyningen og fællesantenneanlæg efter Byrådets godkendelse.

## **§ 10 Grundejerforening**

10.1 De til enhver tid værende ejere af parcellerne fra udstykningen er pligtige til at være medlemmer af en af kommunen anvist grundejerforening.

## **§ 11 Lokalplanens retsvirkninger**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der på ejendomme, 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 tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jfr. ovenfor.

## **§ 12 Vedtagelse**

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Skibby byråd den 26. april 2006.

pbv.

Hans Henning Bjørnsen  
borgmester

/

Lisbeth Lemmich  
kommunaldirektør

