

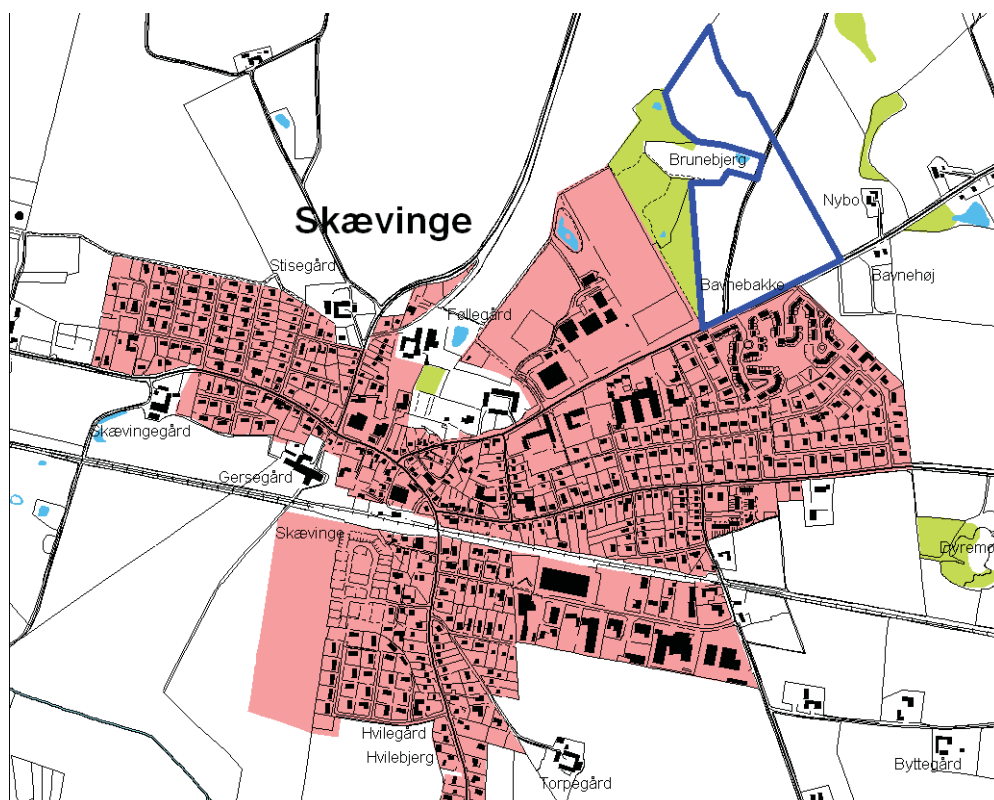
# **Lokalplan nr. 01.52.B**

---

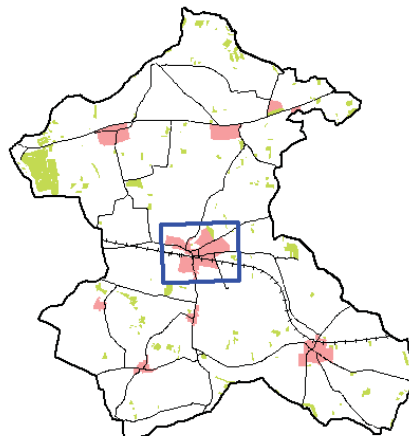
**Boligområde ved Bombakken i Skævinge**

**25.08.2004**

# LOKALPLAN NR. 01.52.B



## Område til boligformål i Skævinge - Bombakken



# Skævinge Kommune

## LOKALPLAN NR. 01.52.B

Område til Boligformål – Bombakken

### INDHOLD

<b>INDLEDNING</b> .....	4
<b>LOKALPLANENS REDEGØRELSE</b> .....	5
Lokalplanområdet .....	5
Lokalplanens baggrund og formål .....	5
Lokalplanens omgivelser.....	5
Lokalplanens indhold.....	5
Lokalplanens forhold til kommuneplanen .....	7
Lokalplanens forhold til gældende lokalplan.....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	8
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b> .....	10
§ 1. Lokalplanens formål .....	10
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus og opdeling.....	10
§ 3. Områdets anvendelse.....	10
§ 4. Veje, stier og parkering.....	10
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 7. Terrænregulering .....	12
§ 8. Tekniske anlæg.....	12
§ 9. Ubebyggede fællesarealer.....	12
§10. Udstykning .....	13
§ 11. Grundejerforening .....	13
§ 12. Miljø.....	13
§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning.....	13
§ 14. Lokalplanens retsvirkninger.....	13
Vedtagelsespåtegning .....	14
<b>FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1</b> .....	15
<b>KORTBILAG 1: Lokalplanområdets afgrænsning</b> .....	16
<b>KORTBILAG 2: Delområder</b> .....	17
<b>KORTBILAG 3: Lokalplankort</b> .....	18

# INDLEDNING

Skævinge Kommune  
Teknisk Afdeling  
Harløsevej 20  
3320 Skævinge

## Hvorfor en lokalplan?

I en kommune skal der normalt laves en lokalplan, når:

- Dele af kommuneplanen skal realiseres
- Der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder
- Forældede byplanvedtægter skal moderniseres

Før en lokalplan vedtages endeligt, behandler Kommunalbestyrelsen de modtagne skriftlige bemærkninger og beslutter i hvilket omfang bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal have indflydelse på den færdige plan. Kommunalbestyrelsen bekendtgør herefter lokalplanens endelige vedtagelse i den lokale presse. Lokalplanens bestemmelser tinglyses på de berørte ejendomme.

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af 2 dele: En redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser.

I redegørelsen orienteres kommunens borgere og andre interesserede om lokalplanens formål. De eksisterende forhold i området og lokalplanens indhold og forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og borgerne. Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med bilag.

Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme indenfor planområdet.

## Fremlæggelse og indsigelsesfrist

For at sikre borgernes indsigt i og medindflydelse på planlægningen fremlægges nærværende forslag til lokalplan nr. 1.52.B til offentlig høring i perioden 10. marts 2004 til 5. maj 2004.

Lokalplanforslaget vil være fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Teknisk Afdeling samt på Skævinge Bibliotek i den anførte periode. Har De indsigelser eller ændringsforslag skal de senest til kontortids ophør den 5. maj 2004 være afleveret skriftligt til:

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende ved Harløsevej i Skævinge. Området afgrænses af og omfatter et område, der i dag drives som landbrug, et mindre skovområde vest for lokalplanområdet samt et område udlagt til fredskov nord for området. Området er på ca. 7,1 ha.

## Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske i kommunalbestyrelsen om at fortsætte den positive befolkningsudvikling, som kommunen har oplevet de senere år.

I de senere år er der således opført mange nye boliger i kommunen, men der refterer kun få, ledige arealer til nyt byggeri. Pt. er der kun ca. 15 ledige byggegrunde i Skævinge Kommune.

Derfor har kommunalbestyrelsen i den nye kommuneplan for perioden 2003-2014 udpeget en række arealer til bl.a. fremtidige boligområder.

En realisering af planerne kræver imidlertid, at de udpegede arealer til fremtidige boligområder inddrages i Regionplanen for Hovedstadsområdet. Det kan tidligst ske i 2005.

Da der er akut mangel på arealer til boligbyggeri i en række kommuner i Hovedstadsområdet, har Hovedstadens Udvlingsråd vedtaget et tillæg til Regionplan 2001, der bl.a. muliggør en kommunal planlægning af boligbyggeri ved Bombakken. Arealet er således det eneste, større areal til boligbyggeri i Skævinge By, der vil være disponibelt i den kommunale planlægning, indtil den nye regionplan er vedtaget i 2005. Med lokalplanen ønsker kommunalbestyrelsen at udnytte denne mulighed, så den positive befolkningsudvikling kan videreføres.

## Lokalplanens omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Harløsevej. Mod vest afgrænses området af et eksisterende skovområde, og et fredet område, der skærer sig som en grøn kile ind i lokalplanområdet. Mod øst grænser lokalplanområdet op til åbent land og mod nord grænser lokalplanområdet op mod et område, der er udlagt til fredskov. I skoven og søerne vest for lokalplanområdet yngler en række padder, hvoraf en del er beskyttet af EU's habitatdirektiv, artikel 12. Derfor har Skævinge Kommune fået foretaget en undersøgelse af forekomsten af disse padder, og lokalplanens indflydelse på deres levevilkår.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger arealer til boligformål samt tilhørende veje, stier og grønne områder. Inden for lokalplanområdet skabes der mulighed for at opføre op til 108 boliger.

Det er hensigten at skabe et grønt og varieret boligområde med forskellige boligformer, der henvender sig til et bredt udsnit af befolkningen.

Vest for lokalplanområdet findes som nævnt et mindre skovområde. Der er desuden planer om skovrejsning nord og øst for lokalplanområdet. I fremtiden vil bebyggelsen således få en attraktiv beliggenhed i tilknytning til et stort, fremtidigt skovområde nordøst for Skævinge.

## Bebyggelsen

Planen bygger på en planlagt, S-formet fordelingsvej, som fører fra Harløsevej mod nord gennem området.

I delområde 1 vest for fordelingsvejen kan der etableres åben-lav boliger (parcelhuse). Bebyggelsen kan etableres med en højde på max. 1 ½ etage og 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25%. For delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overskride 20%.

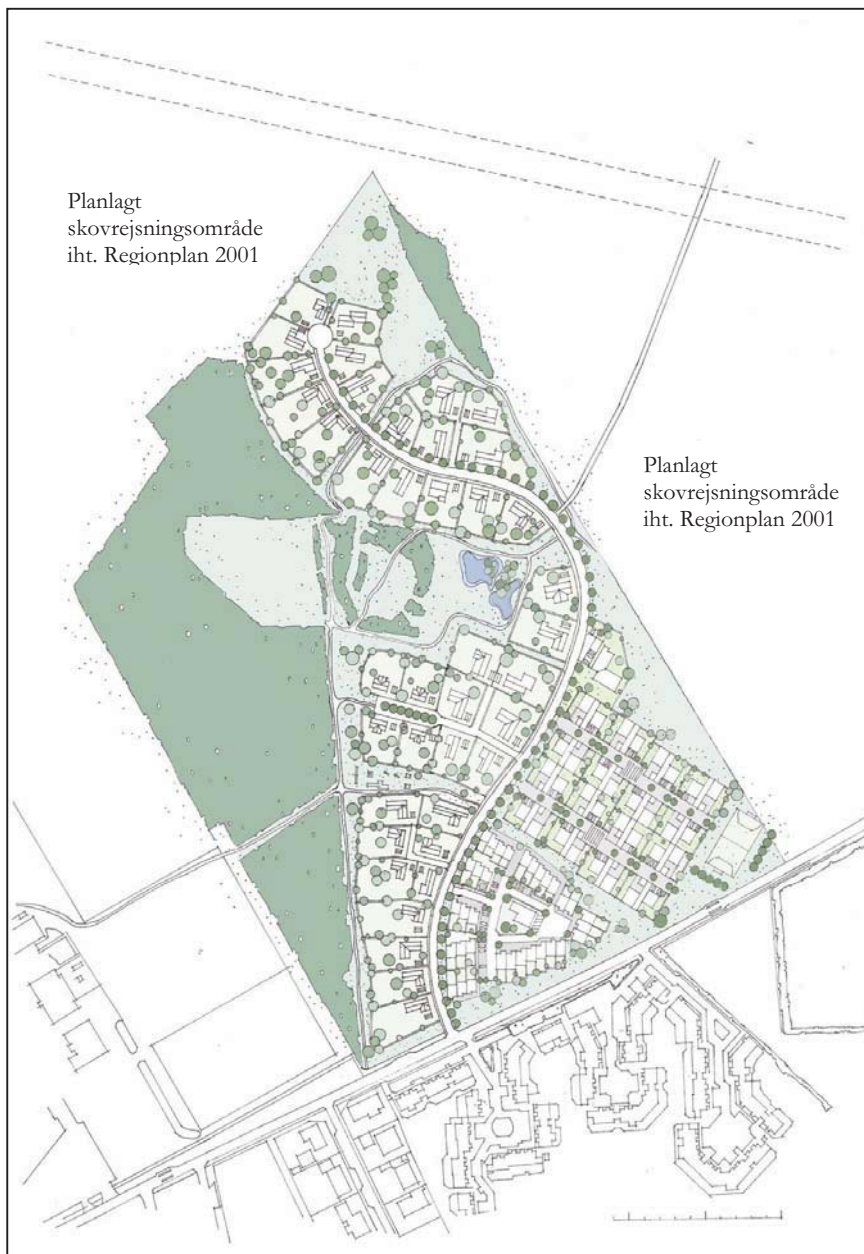
Mellem fordelingsvejen og Harløsevej udlægges der to områder (storparceller) til tæt-lav boliger (rækkehuse mv.). Her kan der evt. etableres et fælleshus for denne del af bebyggelsen.

Delområde II i den sydvestlige del af tæt-lav bebyggelsen kan opføres i op til 2 ½ etager, med en max. højde på 12 meter. Bebyggelsesprocenten må for delområdet som helhed ikke overstige 40%.

I delområde III i den nordøstlige del af tæt-lav bebyggelsen mellem fordelingsvejen og Harløsevej (markeret med grå bygninger på bebyggelsesplanen) må bebyggelsen opføres i op til 2 etager, med en max. højde på 10 meter. Her må bebyggelsesprocenten på hver enkelt parcel ikke overstige 35%, og for delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30%.

I den nordligste del af lokalplanområdet i delområde IV kan der kun etableres åben-lav boliger (parcelhuse). Her må bebyggelse opføres i op til 1 ½ etage, med en max. højde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25%. For delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overskride 20%.

Af hensyn til områdets samlede, visuelle fremtræden fastlægges lokalplanen facadebyggelinier, som sikrer, at bebyggelsen langs fordelingsvejen placeres i samme afstand fra vejen.



Der lægges stor vægt på, at bebyggelserne skal respektere de eksisterende landskabstræk og den planlagte grønne struktur samt at bygningerne skal tilpasses terrænet således, at der ikke skal ske unødvendig terrænregulering.

#### **Vej- og stiforhold**

Området vejbetjenes af privat fællesvej til kommunevej, Harløsevej.

Fordelingsvejen, som udlægges gennem området, anlægges med ét spor i hver retning og en bredde på 6 meter. Det forudsættes, at der etableres fortov i fordelingsvejens vestlige afgrænsning.

I fordelingsvejens østlige afgrænsning etableres en allébeplantning, som skal medvirke til at sikre et grønt præg i lokalplanområdet.

Mindre boligveje etableres i 5,5 meters bredde med 1½ m brede rabatter. De mindre boligveje tilsluttes til fordelingsvejen ved overkørsler. Der udlægges et stisystem i området. Stisystemet knyttes sammen med en eksisterende sti mod skolen og idrætsanlægget vest for lokalplanområdet.

### **Grønne områder**

Et fredet, grønt område, som skærer sig ind i bebyggelsen fra vest, fastholdes som rekreativt område.

Det grønne område bidrager væsentligt til bebyggelsens grønne karakter.

Flere steder strækker grønne kiler sig igennem området fra øst til vest. De fungerer både som stiforbindelse, men samtidig som spredningskorridor for en række paddearter. Hvor disse kiler passerer ejen skal denne derfor etableres med forsænket kant, som padderne kan komme over.

Der gives desuden mulighed for etablering af mindre, grønne områder i bebyggelsens enkelte delområder. Her skal der etableres friarealer for områdets beboere.

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Bombakken indgår i Kommuneplan 2003-2014, men kun som såkaldt ”perspektivareal”, da regionplanen ikke hidtil har givet mulighed for boligbyggeri ved Bombakken. Med vedtagelsen af et tillæg til regionplanen i januar 2004 blev der imidlertid åbnet mulighed for, at Skævinge Kommune kan planlægge boligbyggeri i området. Derfor gennemførte Skævinge Kommune i februar 2004 en offentlig debat på 3 uger, hvor der blev indkaldt idéer og forslag til planlægningen af området. I den forbindelse blev der udsendt en folder med beskrivelse af



kommunalbestyrelsens intentioner for planlægningen af området.

For at overføre lokalplanområdet til et egentligt byudviklingsområde udsendes Forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2003-2014 i offentlig høring i 8 uger samtidig med lokalplanforslaget.

Ved den endelige vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2003-2014 vil der være overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Forslaget til kommuneplantillæg fastlægger, at området kan anvendes til boligformål (i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger), samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov. Erhverv i boligen, dog ikke butikker, er tilladt, når denne bebos af virksomhedens indehaver. Der må dog kun etableres virksomheder i miljøklasse 1 og 2.

Kommuneplantillægget fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Bygninger kan opføres i op til 2 ½ etager.

### **Lokalplanens forhold til gældende lokalplan**

Området har ikke tidligere været omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### *Habitatdirektivet*

EU's habitatdirektiv, artikel 12, fastslår, at "yngle- og rasteområder" for en række arter af dyr og planter ikke må ødelægges eller forringes, som følge af planlægning. Det gælder både indenfor de planlagte områder, men også for omgivelserne. I området omkring lokalplanområdet findes en række vandhuller, der er fredet efter naturfredningslovens §3. Her er der tidligere konstateret forekomster af blandt andet Stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Skævinge Kommune har fået foretaget en undersøgelse af forekomsten af arter, og lokalplanens indflydelse på deres levevilkår. Denne undersøgelse dokumenterer, at der fortsat findes spidssnudet frø og stor vandsalamander i området, mens løgfrø sandsynligvis er uddød som følge af udsætning af fisk i de vandhuller, hvor den yngede. Selve lokalplanområdet vurderes ikke at have væsentlig betydning som levested for disse arter, men alene som spredningskorridor mellem levesteder øst og vest for lokalplanområdet. Det vurderes samtidig, at de vandhuller der ligger nærmest lokalplanområdet kun har ringe betydning som levesteder. Risikoen for at den planlagte forsyningsvej i området vil medføre et øget antal trafikdræbte padder vurderes også til at være begrænset, da padderne er mest aktive på tidspunkter, hvor trafikken er begrænset.

For at leve op til habitatdirektivet skal det sikres, at der bevares spredningskorridorer gennem området. Dette sikres gennem grønne kiler, og forsænkede kantsten hvor de grønne kiler passerer vejen.

Samtidig skal det sikres, at byggeaktivitet og kloakering ikke medfører vandstandsændringer i vandhullerne. Lokalplanen forudsætter, at regnvand tilbageføres til området via faskiner. Bygherrerne skal endvidere sikre, at byggeaktiviteter ikke hindrer eller forøger tilstrømningen til vandhullerne.

### *Regionplanen*

Den 23. januar 2004 vedtog Hovedstadens Udviklingsråd et regionplantillæg til Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt vedr. akut udlæg af nye boligarealer. Tillægget giver mulighed for en kommunal planlægning af boliger i lokalplanområdet. Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanen for Frederiksborg Amt.

### *Grundvandsinteresser*

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Her skal der før nyanlæg af særligt forurenende aktiviteter foretages en vurdering af konsekvenserne for grundvandet.

### *Vandindvinding*

Frederiksborg Amt har den 22. juni 2004 givet Skævinge Vandværk tilladelse til at etablere en ny indvindingsboring på det nordligste areal i delområde IV med et hegnet fredningsbælte med en radius på 10 meter omkring boringen.

### *Støjforhold*

Lokalplanen fastsætter, at støjniveauet i boliger ikke må overstige 30 dB(A) for indendørs opholdsrum og 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer. Trafikken på Harløsevej udgjorde i januar 2004 ca. 650 biler/døgn, og årsdøgntrafikken ved fuld udnyttelse af lokalplanens byggemuligheder vurderes at være ca. 1100 biler.

Trafikken vurderes således ikke at medføre støjgener i lokalplanområdet, idet støjniveauet er beregnet til ca. 55 dB(A) 15 meter fra vejmidten.

### *Skovbyggelinie*

Hele lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 vedr. skovbyggelinier. Skævinge Kommune søger derfor samtidig med offentliggørelsen af denne lokalplan Skov- og Naturstyrelsen om en reduktion af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie til 30 m. I lokalplanforslaget er der derfor fastlagt en byggelinie 30 m fra skovgrænsen. Hermed kan en række kommunale dispensationer blive erstattet af en

samlet reduktion, hvilket medfører en markant lettelse af den administrative sagsgang.

#### *Skovrejsning*

Lokalplanområdet er beliggende i et skovrejsningsområde, som er udpeget i Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt. Regionplanens udlæg af skovrejsningsområder forhindrer imidlertid ikke byudvikling.

Skov- og Naturstyrelsen, Københavns Energi og Skævinge Kommune gennemfører pt. en planlægning af skovrejsningen. Her fastlægges afgrænsningen af den fremtidige skovrejsning således, at en boligudbygning i lokalplanområdet muliggøres.

#### *Forurenet jord*

Frederiksborg Amt har ikke registreret jordforurening efter jordforureningsloven indenfor lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

#### *Spildevand*

En spildevandsplan for Skævinge Kommune er under udarbejdelse. Der påtænkes etableret separat kloakering for regnvand og spildevand. Spildevand tilsluttes ledning ved Borupvej og renses på Skævinge Renseanlæg, og regnvandet ledes til Dyremosen.

Skævinge Kommune etablerer en stikbrønd umiddelbart inde på matr. nr. 1-h, Skævinge By, Skævinge, hvor bebyggelsens kloakanlæg tilsluttes.

Kloakanlægget skal påregnes at forblive privat og overdrages grundejerforeningen, der overtager ansvaret for den fremtidige drift og vedligeholdelse af anlægget.

#### *Vandforsyning*

Området forsynes med drikkevand fra Skævinge Vandværk.

#### *Varmeforsyning*

Varmeforsyning til lokalplanområdet skal ske fra Skævinge Fjernvarmeværk.

#### *Antenne*

Der kan indgås aftale med NESA om at etablere tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtager.

Der må ikke forekomme nogen former for udendørsantenner i lokalplanområdet, dog med undtagelse af parabolantenne til privat tv-mottagelse, når disse ikke har en diameter over 1 meter og den øverste kant ikke er mere end 1,80 meter over terræn.

#### *Servitutter*

Følgende deklARATIONER er ifølge tingbogen lyst på ejendomme inden for lokalområdet:

1. 21.07 1931 Dok. om byggelinier mv.
2. 29.07 1974 Byplanvedtægt nr. 1, Vedr. 1-h Skævinge By, Skævinge
3. 14.11 1975 Tillæg til byplan nr. 1, Vedr. 1-h Skævinge By, Skævinge
4. 28.04 1977 Dok. om master mv., Vedr. 1-k Skævinge By, Skævinge og 1-h Skævinge By, Skævinge, Ikke til hinder for prioritering
5. 30.05 1986 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr. 1-h Skævinge By, Skævinge

Ingen af de nævnte servitutter vurderes at være i modstrid med nærværende lokalplan.

Planlovens § 18 medfører, at private tilstandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med en senere gennemført planlægning, falder bort som følge af planen. Hvis servitut og lokalplan ikke kan opfyldes samtidig, anses servituten for at være fortrængt af lokalplanen. Det kaldes indholdsmæssig uforenelighed.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1. Lokalplanens formål

1.1.

Lokalplanen har til formål at sikre

- at området udlægges til boliger,
- at give mulighed for at opføre op til 108 boliger,
- at bebyggelsen fremstår i høj arkitektonisk kvalitet i harmoni med omgivelserne,
- at der udlægges arealer til veje og stier gennem området og
- at der udlægges arealer til fælles, grønne områder.

## § 2. Lokalplanens område og zonestatus og opdeling

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nummer:

- 1h, Skævinge by, Skævinge, samt
- alle ejendomme, der efter den 1. marts 2004 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2.

Området overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

2.3.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

## § 3. Områdets anvendelse

3.1.

Delområde I udlægges til åben-lav boliger, med mulighed for opførelse af 23 boliger.

3.2.

Delområde II og III udlægges til tæt-lav boliger, fælleshus for bebyggelsens beboere og grønne fællesarealer. I delområde II kan der opføres op til 35 boliger og i delområde III kan der opføres op til 32 boliger.

3.3.

Delområde IV udlægges til åben-lav boliger og grønne fællesarealer. I delområde IV kan der opføres op til 18 boliger.

3.4.

Langs skel mod Harløsevej etableres et 1½ m bredt fortorv frem til Baunehøjen ved H, kortbilag 3. Mellem fortorv og parcellerne langs Harløsevej udlægges et 8-10 m bredt areal til grønt område.

## § 4. Veje, stier og parkering

4.1.

Der udlægges areal til en privat fællesvej (fordelingsvej) som vist på kortbilag 3. Udlæggets bredde er 10 m, hvoraf vejen skal anlægges i 6 meters bredde. Vejudlægget disponeres med et 1½ m bredt fortov i vejens vestlige side og allébeplantning mod øst. Fordelingsvejen udføres med belægning af asfalt, og fortorvet med belægning af fliser. Hvor vejen passerer de grønne forbindelser skal kantsten udføres forsænket til vejens niveau.

4.2.

Fra fordelingsvejen jf. 4.1. skal der skabes adgang til eksisterende offentlig grusvej ved G, kortbilag 3.

4.3.

Der etableres tilslutning til private fællesveje (boligveje) ved A, B, C, D, E og F (se kortbilag 3). Boligveje skal anlægges med belægningssten eller asfalt.

4.4.

Boligvejene A, B og F anlægges efter principperne i bebyggelsesplanen i 4½ m's bredde med 2 meter brede rabatter i begge

sider, bilag 4. Boligvejene C, E og D anlægges efter principperne i bebyggelsesplanen i 10 m's bredde med en bred grøn midterrabat med træer.

4.5.

Der udlægges private fællesstier som vist på kortbilag 3. Stier befæstes med asfalt eller flisebelægning.

4.6.

I Delområde I og IV anlægges mindst 2 parkeringspladser på hver ejendom.

4.7.

I Delområde II og III anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1.

I delområde I må bebyggelse højst opføres med 1½ etage, og højden må ikke overstige 8½ meter. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overskride 25, og for delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overskride 20.

5.2.

I delområde II må bebyggelse højst opføres med 2½ etager, og højden må ikke overstige 12 meter. Bebyggelsesprocenten for delområdet må ikke overskride 40.

5.3

I delområde III må bebyggelse højst opføres med 2 etager, og højden må ikke overskride 10 meter. Bebyggelsesprocenten på den enkelte storparcel må ikke overskride 35, og for delområdet som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overskride 30. Boliger opføres som dobbelthuse efter principperne i bebyggelsesplanen, bilag 4.

5.4

I delområde IV må bebyggelse højst opføres med 1½ etage, og højden må ikke overstige 8½ meter. Bebyggelsesprocenten på den enkelte parcel må ikke overskride 25, og for delområdet

som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overskride 20.

5.5.

Der må i delområde I og IV ikke bygges nærmere skel end 3 meter. Mod skoven i områdets vestlige side må der ikke bygges nærmere skel end 30 meter.

Bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltene, som er angivet på kortbilag 3. Undtaget herfra er mindre redskabsskure, garager o. lign.

5.6.

Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavl i en linie 3 meter fra skel mod vej.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1.

I delområde I udføres bygninger med facader i tegl, pudset tegl eller træ. Mindre dele af facaden kan udføres med partier i glas. Tage udføres i tegl, skifer eller skifereternit, eller materialer der fremstår med samme karakter som disse. Tage skal udføres med en hældning mellem 20 og 45 grader.

6.2.

I delområde II udføres bygninger med facader i tegl eller pudset tegl. Dele af facaden kan udføres med partier i træ eller glas. Tage udføres i tegl, skifer eller skifereternit, eller materialer der fremstår med samme karakter som disse. Tage skal udføres med en hældning mellem 20 og 45 grader.

6.3.

I delområde III udføres bygninger med facader i pudset tegl. Der kan desuden etableres partier i glas eller træ. Tage kan udføres som saddeltage med hældning mellem 20 og 45 grader eller med ensidig hældning op til 30 grader. Tage udføres i tegl, skifer eller skifereternit, tagpap eller zink.

6.4.

I delområde IV udføres bygninger med facader i tegl eller pudset tegl. Der kan desuden etableres mindre partier i glas eller træ.

Tage kan udføres med hældninger mellem 20 og 45 grader. Tage udføres i tegl, skifer eller skifereternit.

6.5

Udvendige bygningssider skal i alle delområder holdes i jordfarver efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelser.

6.6

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 7. Terrænregulering

7.1.

Terrænregulering skal begrænses til et absolut minimum og må kun finde sted efter en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan for hvert delområde. Nye og gamle koter skal fremgå af planen.

7.2.

Indenfor lokalplanområdet må der ikke uden kommunens godkendelse foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

7.3.

Terrænregulering skal holdes på egen grund og må ikke medføre afstrømningsmæssige ulemper af overfladevand for nabo.

7.4.

Ansvar for udarbejdelsen af terrænreguleringsplanen er bygherrens.

7.5

Ved placering af bygninger skal sokkelkoter særskilt godkendes for at sikre den bedst mulige landskabelige indpasning og mindst mulig terrænregulering.

## § 8. Tekniske anlæg

8.1.

El-ledninger for området, herunder også til vejbelysning, må ikke fremføres som

luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

8.2.

Der må ikke forekomme nogen former for udendørsantenner i lokalplanområdet, dog med undtagelse af parabolantenne til privat tv-modtagelse, når disse ikke har en diameter over 1 meter og den øverste kant ikke er mere end 1,80 meter over terræn.

8.3.

Der kan etableres tilslutning til fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtager efter nærmere aftale med NESAs.

8.4.

Belysning af veje og parkeringspladser må kun udføres som parkbelysning på lave standere. Det skal tilstræbes, at belysningen udføres ensartet i hele lokalplanområdet.

8.5.

Der kan indenfor lokalplanområdet opføres de nødvendige transformerstationer.

8.6.

Kloakeringen af området skal ske som separatsystem og anlægget udføres som privat anlæg. Al tagvand skal nedsives på egen grund. Der kan kun etableres regnvandsafledning fra veje og parkeringsarealer. Spildevandsafledning kan kun etableres fra stueplan.

## § 9. Ubebyggede fællesarealer

9.1.

Ubebyggede fællesarealer skal anlægges efter en samlet plan, der er i overensstemmelse med lokalplankortet, bilag 3. Planen skal redegøre for beplantning, terrænregulering, afskærmning, befæstelse og indretning af friarealer herunder legearealer, stier, vejarealer, parkering og belysning. Planen skal sikre, at de fælles friarealer fremstår som sammenhængende brugbare arealer af høj kvalitet.

9.2.

Grønne fællesarealer tilsås med græs, og der kan plantes enkeltstående træer og mindre grupper af træer og/eller buske.

9.3.

I delområde I og IV må hegn etableres i skel i form af levende hegn i en højde på maksimalt 1,8 meter.

I delområde II og III kan private haver indhegnes med hæk eller stakit i træ i en højde op til 1,8 meter.

## **§10. Udstykning**

10.1.

Udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen

10.2.

Indenfor delområde II og III må der ikke udstykkes grunde mindre end 200 kvadratmeter.

## **§ 11. Grundejerforening**

11.1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

11.2.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Skævinge Kommune kræver det.

11.3.

Såfremt Skævinge Kommune kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde udenfor lokalplanområdet eller pligt til sammenslutning med anden grundejerforening.

11.4.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af hele området. Tilhørende anlæg såsom veje, vejbelysning, kloakanlægget, vejbrønde inkl. Stik, parkeringspladser, stier, fællesarealer og friarealer med tilhørende beplantning er omfattet af drift og vedligeholdelsen.

11.5.

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på vej- og fællesarealer.

11.6.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Skævinge Kommune.

## **§ 12. Miljø**

12.1.

Ved ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet ikke overstiger 30 dB(A) for boliger, og 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer.

## **§ 13. Forudsætninger for ibrugtagning**

13.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget tilslutning til kloakering, vand- og varmforsyning i overensstemmelse med kommunens planer på området.

## **§ 14. Lokalplanens retsvirkninger**

### **Endelige retsvirkninger**

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

2. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, 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 ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt

efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra tidspunktet for forslagens offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanforslaget er offentliggjort den 10. marts 2004.

### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget som forslag af Skævinge kommunalbestyrelse den 25. februar 2004.

Finn Hansen  
Borgmester

Bjarke Steen Johansen  
Kommunaldirektør

# FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

## Hovedstruktur

Kommuneplantillægget har til formål at inddrage et areal ved Bombakken i kommuneplanen. Området er i Kommuneplan 2003-2014 vist som perspektivareal for fremtidig byudvikling. Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for etablering af et nyt boligområde ved Bombakken.

Et regionplantillæg vedtaget i januar 2004 giver mulighed for, at Skævinge Kommune inddrager arealet i kommuneplanen.

## Rammebestemmelser

Områdenummer: B26

Lokalitet: Skævinge

Etageantal: Max. 2 1/2

Bygningshøjde: Max. 12 meter

Bebyggelsesprocent: Max. 40

Miljøklasse: 1-2

Anvendelse: Boligformål (i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger) samt fællesanlæg, institutioner og lignende til dækning af lokale behov. Erhverv i boligen, dog ikke butikker, kan indpasses hvor denne beboes af virksomhedens indehaver.

Området er afgrænset som vist på kortet nedenfor.



## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Skævinge kommunalbestyrelse

Den 25. februar 2004

Finn Hansen  
**Borgmester**

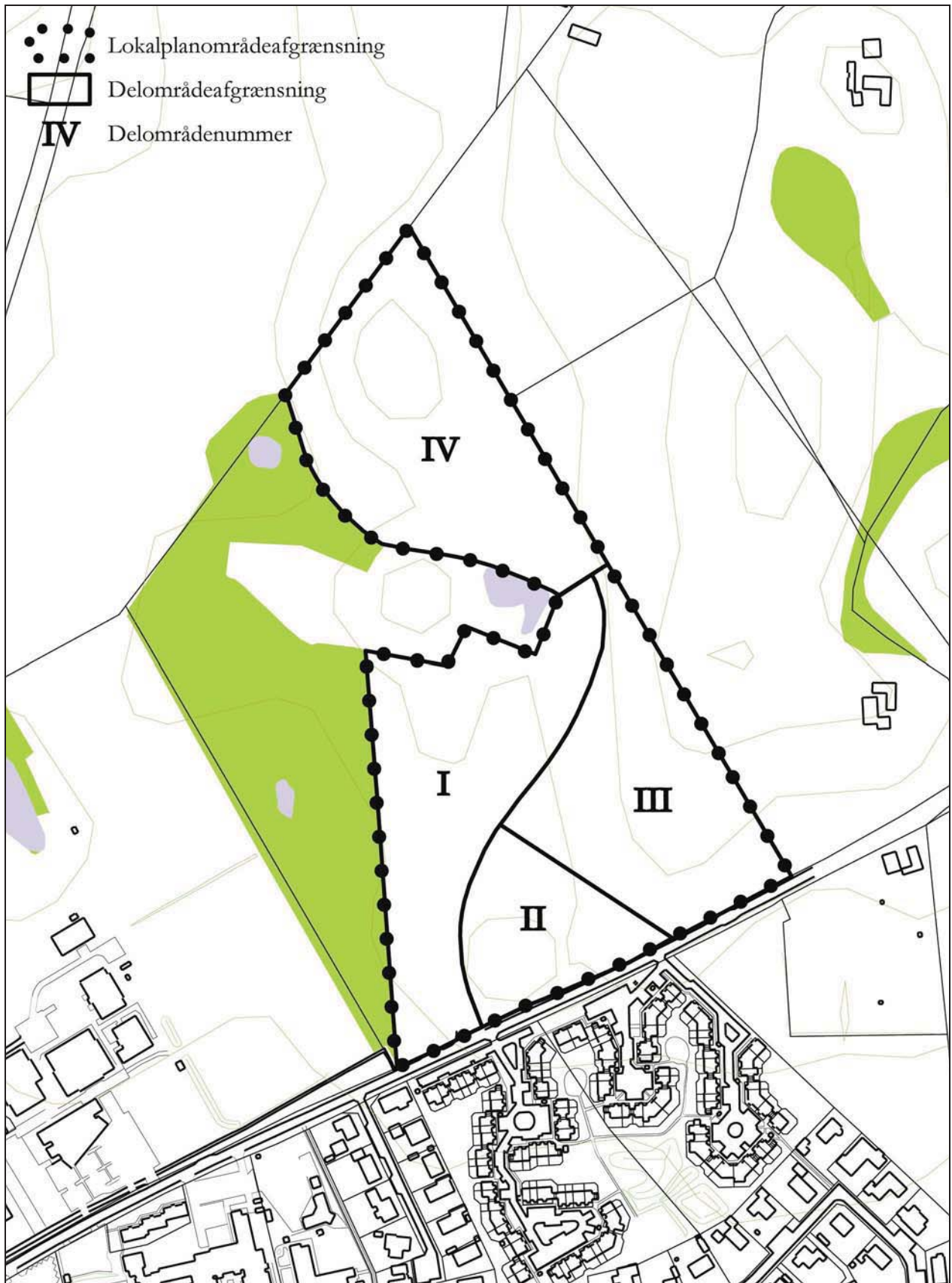
Bjarke Steen Johansen  
**Kommunaldirektør**

## KORTBILAG 1: Lokalplanområdets afgrænsning



1:4.000

## KORTBILAG 2: Delområder



1:4.000

### KORTBILAG 3: Lokalplankort



1:4.000

