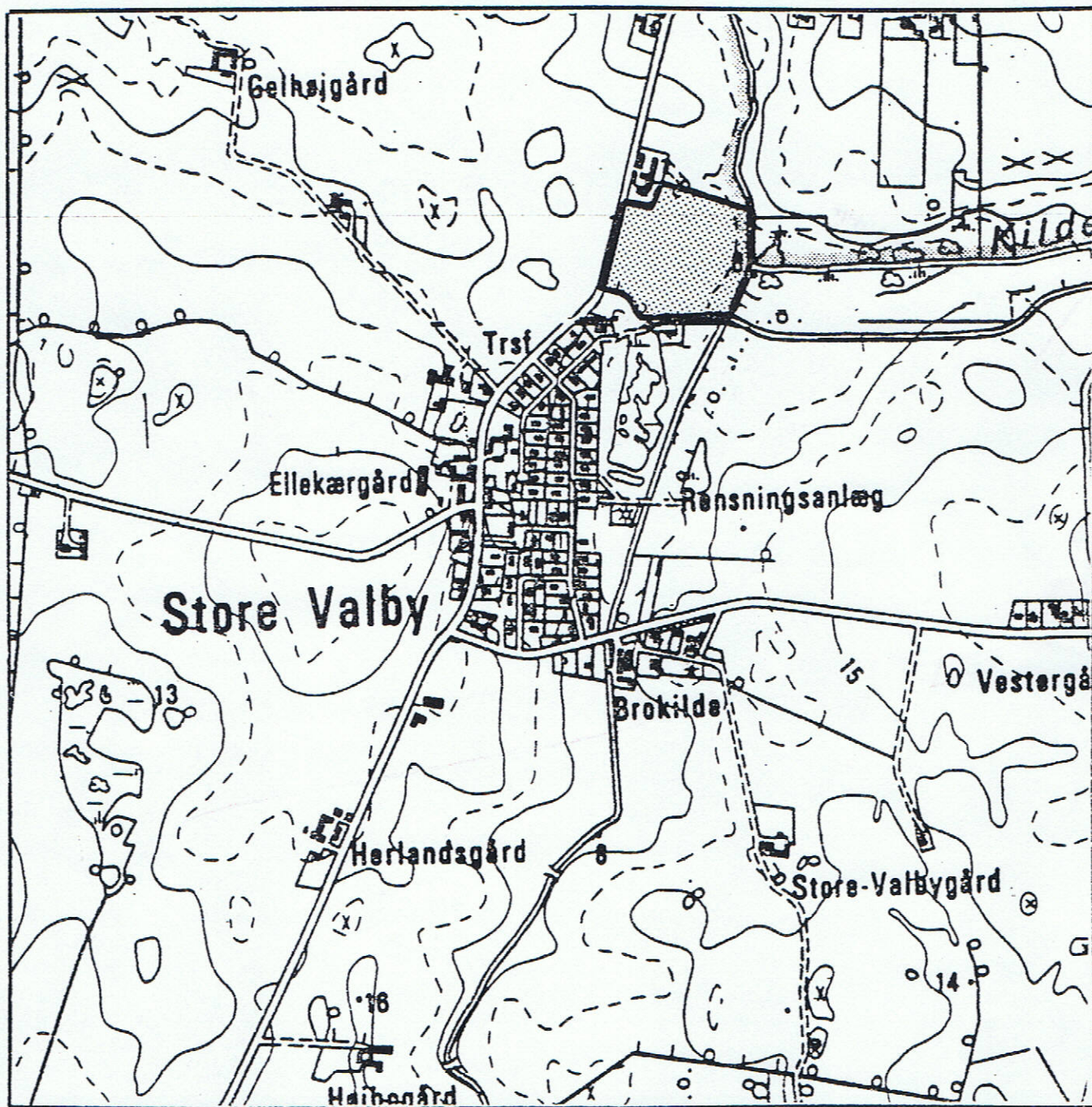


## Boligområde

### nord for St.Valby



# Gundsø kommune





GUNDSØ KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 6.03

Boligområde med fritliggende enfamilieshuse nord for St. Valby, mellem St. Valby Vej og Maglemose å.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 734 af 21. december 1982) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at skabe et nyt boligområde med enfamilieshuse omkring boligveje med en åben, grøn karakter

at åbredden, samt et areal i den nordlige del af området, sikres som fælles sti- og opholdsarealer

at sikre stiforbindelser til Kildemosestien (sti mod skole, center og institutioner)

at anvise mulighed for parkering af affaldscontainer samt af vare-, lastbiler og lignende på en afskærmet plads

at friholde et afstands- og oversigtsbælte langs St. Valby Vej

at området afgrænses mod stier, friarealer og St. Valby Vej af levende, uklippede hegn med nogle få udvalgte plantearter

at bebyggelsen vil fremtræde som en harmonisk helhed, med begrænsede variationer af tagformer og materialer

at hindre skæmmende udvendige antenner

at begrænse indblikgener fra udnyttede tagetager til nabohaver.

## § 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 4 b af St. Valby by samt alle parceller, der efter den 25-5-1985 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

1.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende enfamiliehuse. På hver parcel må kun opføres eller indrettes en bolig.

2.

De på kortbilag 1 med priksignatur viste arealer må kun anvendes som fælles friarealer (afstandsbælter langs St. Valby Vej, stier samt lege- og opholdsplads mod nord og langs Maglemose å, samt et areal til parkering af lastbiler m.v.).

3.

Inden for det med P mærkede område kan der opføres transformerstation til kvarterets el-forsyning.

## § 4. UDSYKNINGER.

1.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING.

1.

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra St. Valby Vej ad et system af mindst 9 m brede boligveje, i princippet som vist på kortbilag 1. Der må ik-

ke være direkte adgang til St. Valby Vej fra de tilgrænsende parceller.

2.

Der udlægges stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 1.

3.

Detailprojekter til veje og stier skal godkendes af politiet.

4.

Anbringelse af både og campingvogne samt parkering af vogne uden nummerplader, last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler og lignende er ikke tilladt på de enkelte parceller, men henvises til det på kortbilag 1 med P mærkede areal.

#### § 6. LEDNINGSANLÆG.

1.

El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal udføres som jordkabler.

#### § 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.

2.

Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage. Der tillades kælder under bygningerne, men der må ikke indrettes garager i kældere.

3.

Der må ikke indrettes nord- og østvendte vinduer fra tagetager, med mindre de er placeret mindst 1,8 m over færdigt gulv. På grundene langs friarealet mod nord og på grundene langs Maglemose å mod øst, kan bestemmelsen dog fraviges for nordvendte henholdsvis østvendte vinduer, når det godtgøres, at vinduesplaceringen ikke medfører væsentlige indbliksgener i naboer og godkendes af byrådet.

4.

Der må ikke opføres eller indrettes altaner eller udvendige balkoner, hævede terrasser eller lignende. På grundene langs St. Valby Vej mod vest og på grundene langs Kildemosestien mod syd kan bestemmelsen dog fraviges for vestvendte henholdsvis sydvendte altaner, balkoner, terrasser eller lignende, når det godtgøres, at placeringen og udformningen ikke medfører væsentlige indbliksgener i nabohaver og godkendes af byrådet.

5.

På beboelsesbygninger skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 30° og 45°.

6.

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m over naturligt terræn eller over et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

7.

Bebyggelsen skal placeres mindst 5 m fra skel mod afstandsbæltet langs St. Valby Vej, og mindst 1,5 m fra skel mod boligvejene. Garager og vognporte skal placeres mindst 5 m fra skel mod adgangsvej.

8.

Bebyggelsen skal placeres vinkelret på eller parallelt med skel mod adgangsvej.

#### § 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

1.

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

2.

Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

3.

Ydervægge skal udføres af murværk og skal fremstå som blank mur eller pudsede, vandskurede eller malede i farverne hvid eller grå. Dele af facaden kan

udføres med beklædning efter nærmere godkendelse af byrådet.

4.

Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med teglsten eller cementtagsten.

5.

Ovenstående bestemmelser er ikke til hinder for installation af solfangeranlæg, såfremt et sådant anlæg ved sin placering og udformning tilpasses bebyggelsen og godkendes af byrådet.

6.

Der må ikke opsættes udvendige private antenner på de enkelte huse eller parceller. jf. § 10.2. Der kan dog tillades opsat kommunikationsantenner efter nærmere godkendelse af byrådet.

#### § 9. UBEBYGGEDE AREALER, HEGNING OG BELYSNING.

1.

De på kortbilag 1 med priksignatur viste arealer udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen i lokalplanområdet og for en senere boligudbygning mod nord. Langs St. Valby Vej udlægges et 5 m bredt afstands- og oversigtsbælte. Det med P-mærkede areal udlægges til parkering, jf. § 5.4 og til anbringelse af affaldscontainer. Herudover må friarealerne kun indrettes som fælles sti-, opholds- og legeområde og der må kun etableres beplantning, bænke, legeredskaber og mindre legehuse samt en fælles antennemast.

2.

Der må ikke ved hegn eller på anden måde hindres offentlig adgang til de udlagte fællesarealer.

3.

Den med P-mærkede parkeringsplads skal afskærmes med et 3 m bredt levende hegn af uklippede buske. Hegnet må kun bestå af en blanding af liguster, hvidtjørn og snebær, der plantes i tre rækker.

4.

Beplantning og indretning iøvrigt af de fælles friarealer samt udformning af de befæstede arealer må kun foretages i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

5.

Hegn langs veje, stier og friarealer må kun etableres som levende hegn. Langs St. Valby Vej, stier og friarealer må hegnene kun bestå af en blanding af liguster, hvidtjørn og snebær, der ikke må klippes som hæk, men skal fremstå som buskplantning. Der må ikke anvendes støttemure, plantesten, stensætninger eller lignende i forbindelse med hegningen, idet hegnene skal plantes i samme terrænhøjde som det tilstødende vej- sti- eller friareal.

6.

Belysning af veje og stier skal udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere anvisninger.

7.

Terrænregulering i forhold til de af bygningsmyndigheden fastsatte niveauplaner må kun foretages med byrådets tilladelse.

8.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende og skal altid være vel vedligeholdt.

#### § 10 GASFORSYNING OG FÆLLESANTENNE.

1.

Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasledningsnettet

2.

Der skal etableres et antenneanlæg, der er fælles for lokalplanområdets boliger samt en senere boligudbygning mod nord. Anlægget skal forsyne områderne med radio- og TV-signaler. Samtlige nye boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes anlægget. Antennemasten skal placeres som vist på kortbilag 1.

#### § 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret fællesantenne og den pågældende bebyggelse er tilsluttet
- den med P mærkede parkeringsplads er anlagt og den afskærmede beplantning efter § 9.3. er etableret
- de i § 9.5 nævnte hegn er etableret for den pågældende parcel.

## § 12 GRUNDEJERFORENING

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

2.

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder, eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

3.

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

4.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og -anlæg, ledningsanlæg samt de veje og stier, der ikke overtages af kommunen som offentlige.

5.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og -anlæg samt veje og stier.

6.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af byrådet.



I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Gundsø byråd, den 11. december 1985.

Arne Sloth  
borgmester

/ J. Agger  
stadsingeniør

AFD. A. INDFØRT I DAGBOGEN

22.01.86 02149

LYST.

CIVILRETEN I ROSKILDE HERRED

på matr. nr. 4-6 st. Valby by, Ågevej

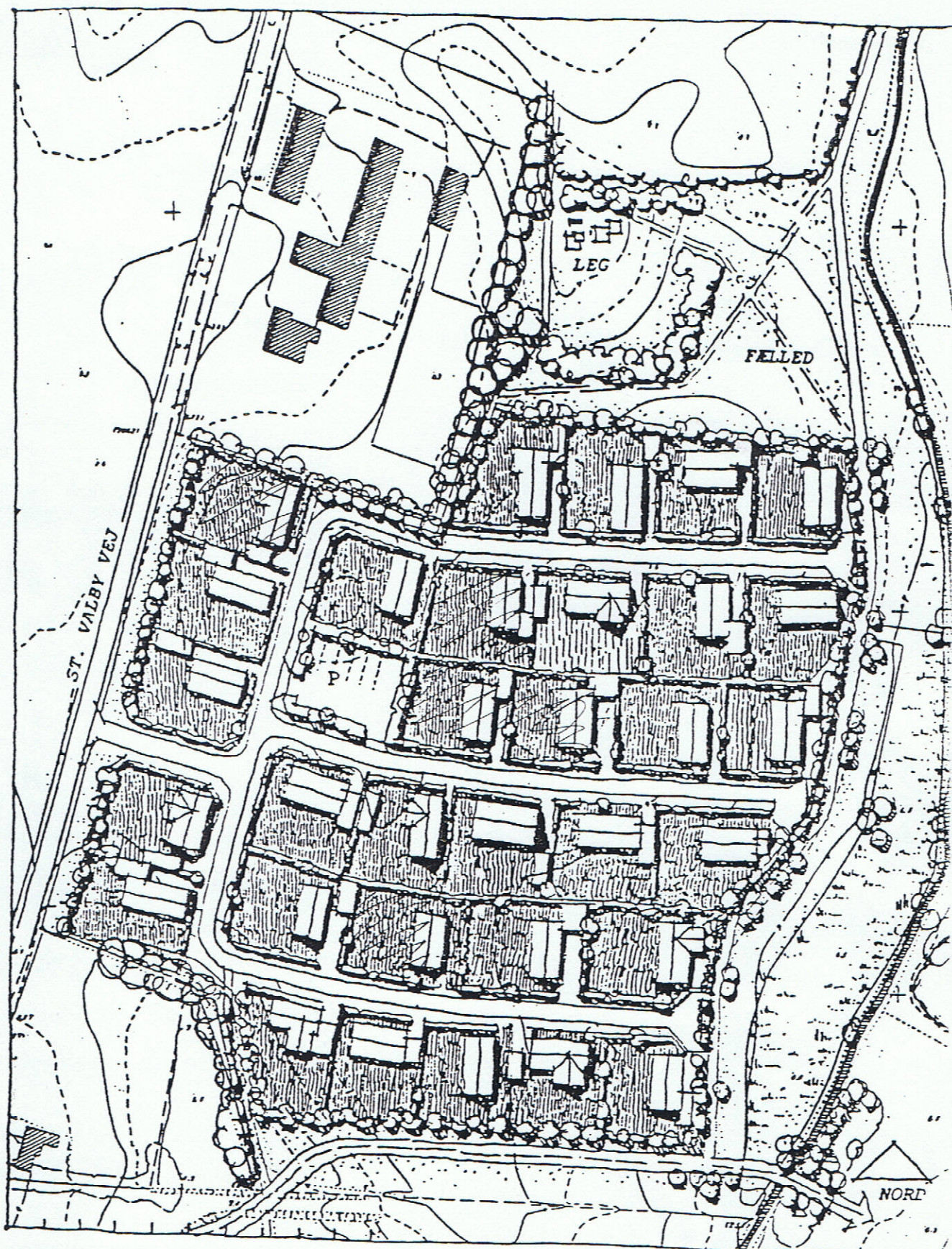
Aunstrup  
ass.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

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 (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



ILLUSTRATIONSPLAN

- med idéskitse til indretning og be-  
plantning af fælles friarealer.

GUNDSØ KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 6.03

Boligområde med  
fritliggende enfamiliehuse  
nord for Store Valby melle  
St. Valby Vej og Maglemose