



SKOVBO KOMMUNE

---

---

## LOKALPLAN NR. 34

Boligområde I Borup Nord

17.04.1979



SKOVBO KOMMUNE

Lokalplan nr. 34

"Boligområde I Borup Nord"

## INDLEDNING

Lokalplan nr. 34 erstatter lokalplan nr. 23 for delområde IIB og indeholder de nærmere bestemmelser for udstykning og udformning af et boligområde omkring "Dalstrøget".

Det pågældende areal er i lokalplan nr. 23 udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, gårdhuse og fritliggende parcelhuse på små grunde). Arealet ejes af Skovbo kommune.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder et boligkvarter med 56 parcelhuse. I planen indgår en række mindre fællesanlæg: Fælles parkeringsplads for campingvogne, joller, affaldscontainer m.v., legepladser samt mulighed for et fælles hus og andre fællesfunktioner.

Udadtil er boligområdet afgrænset af et afskærmende beplantningsbælte.

Vejadgang sker ad stamvejen nord for området.

Bebyggelsen i området er dels knyttet til en nord-sydgående adgangsvej, dels et system af boligveje. Adgangsvejen udformes som "stillevej" (max. 30 km/t) og boligvejene udformes som "lege-opholdsgader" (max. 15 km/t) i henhold til færdselslovens § 40.

Husene langs den østlige side af adgangsvejen skal bygges med højt tag og placeres med gavl i en fast byggelinie 2 m fra vejskel.

Langs de 8 m brede boligveje skal husene placeres i vejskel og husene skal her være med lav taghældning. Bebyggelsen skal iøvrigt være i 1 etage og med røde tagtegl og gule facadetegl.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen 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.

Området til tæt lav parcelhusbebyggelse i den østlige del af Borup Nord.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål, gennem fastlæggelse af bebyggelsens placering, veje og stiers udformning, hegning og beplantning m.v. at sikre:
- at rammelokalplan nr. 23's krav om en supplerende lokalplan opfyldes.
  - at der skabes et velfungerende og karakterfuldt boligkvarter, der udformes som en tæt bymæssig parcelhusbebyggelse under hensyntagen til områdets markante terrænform.
  - at biltrafikken i området dæmpes mest muligt, således at fodgængere og cyklister kan færdes sikkert i området, i henhold til færdselslovens § 40.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr. nr. 4-a, Borup by og sogn, samt alle parceller, der efter den 15. november 1978 udstykkes fra den nævnte ejendom.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der langs lege-opholdsgaderne kan opføres kædehuse efter en samlet plan.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Inden for det på vedhæftede kortbilag med F viste område kan der opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom et fælleshus.
- 3.4 De på vedhæftede kortbilag med særlig signatur viste områder, der omgiver boligområdet, udlægges til afskærmende beplantningsbælte.
- 3.5 De på vedhæftede kortbilag med priksignatur angivne arealer udlægges til fælles friarealer.

## § 4 UDS TYKNINGER

- 4.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste udstykningsplan.

## § 5 VEJ-OG STIFORHOLD

---

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed og udformning som vist på vedhæftede kortbilag:

Vejene A-B og C-D i en bredde af 11 m.

Øvrige veje i en bredde varierende fra 8 m - 16 m som angivet på vedhæftede kortbilag.

Stier i en bredde af mindst 5,5 m.

Vej og stier skal udføres med tværprofil som vist på vedhæftede kortbilag.

- 5.2 Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme. <sup>1)</sup>
- 5.3 Til vejen C-D må der ikke være direkte adgang fra ejendomme syd og vest for vejen.
- 5.4 Langs vej C-D pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel:
- 2,5 m for ejendomme syd og vest for vejen.
- 2 m for ejendomme nord og øst for vejen. <sup>2)</sup>
- 5.5 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads på hver grund. Langs vestsiden af vej C-D kan der anlægges holdebane i den 2,2 m brede rabat.
- 5.6 Campingvogne, last- og varevogne og joller må ikke parkeres på ejendomme med mindre dette sker i garage eller carport. Parkering af campingvogne, varevogne og joller kan ske på særlige parkeringspladser, som angivet med P på vedhæftede kortbilag.

## § 6 LEDNINGSANLÆG M.V.

---

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Området skal tilsluttes fællesantenneanlægget i Borup Nord.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

---

- 1) Fodnote: I henhold til lokalplan nr. 23 må der ikke være direkte adgang til stamvejen nord for området fra de tilgrænsende ejendomme.
- 2) Fodnote: I henhold til lokalplan nr. 23 er der en byggelinie på 15 m fra vejmidte af stamvejen nord for området.

- 7.1 I de på vedhæftede kortbilag med tæt skrånkravering viste områder, må hver parcel, uanset størrelse, bebygges med 200 m<sup>2</sup> etageareal excl. evt. etageareal i kælder, der i henhold til bygningslovgivningen kan benyttes til boligformål, dog max. 30 m<sup>2</sup>.

I de resterende områder, må hver parcel, uanset størrelse, bebygges med 175 m<sup>2</sup> etageareal. <sup>3)</sup>

- 7.2 I områder med tæt skrånkravering må bygninger kun opføres i 1 etage, evt. med udnyttet tagetage.

Tagene skal udformes som symmetriske sadeltage. Tagene må ikke udføres med valm.

Taghældning skal være mellem 40° - 45°.

Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

På parcellerne øst for vej C-D må bygningerne ikke indrettes med vinduer eller kviste i tagflader mod nord.

- 7.3 I de resterende områder må bygninger kun opføres i 1 etage.

Tagene skal udformes som symmetriske sadeltage. Tagene må ikke udføres med valm.

Taghældningen skal være 25° - 30°.

Bygningshøjden må ikke overstige 6 m.

- 7.4 Stuegulvet må højst ligge 30 cm over niveauplan.

- 7.5 Bygningernes facadehøjde må ikke være mere end 3,4 m og ikke mindre end 2,5 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

- 7.6 På parcellerne nord og øst for vej C-D skal beboelsesbygninger opføres med gavl i den på vedhæftede kortbilag viste punkterede byggelinie 2 m fra vej C-D, og indenfor det på kortbilaget viste byggefelt.

- 7.7 På parcellerne langs området's vestlige og sydlige afgrænsning skal beboelsesbygninger opføres med facade i skel mod vej som vist med fuldt optrukken streg på vedhæftede kortbilag.

- 7.8 I de resterende områder skal beboelsesbygninger opføres med facade eller gavl i skel mod vej, som angivet med stiplet linie på vedhæftede kortbilag.

---

3) Fodnote: Opmærksomheden henledes på at til etagearealet medregnes den del af garage- og carportareal, der overstiger 35 m<sup>2</sup>.

- 7.9 Trapper, cykelstativer o.lign., må placeres i vejarealet i op til 120 cm fra vejskel, men skal kunne demonteres.

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ydervægge opføres af gule tegl. Garager, udhuse m.v. skal opføres af gule tegl eller trykimprægneret træværk. Sokler skal være sorte.
- 8.2 Tagene skal dækkes med røde tegl. Tage på garager, carporte eller udhuse skal udføres med røde tegl eller fladt tag med vandret sternbrædt.
- 8.3 Der må ikke på den enkelte ejendom etableres udvendig antenne.
- 8.4 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af kommunalbestyrelsen er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter kommunalbestyrelsens skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art. Sådanne skilte skal overholde maksimale mål på 0,3 x 1,5 m og må højst placeres 1,2 m over terræn. Skilte må ikke være belyste og må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 9.1 De på vedhæftede kortbilag med prikket signatur viste arealer må ikke udstykes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2 Legepladser kan placeres som vist på vedhæftede kortbilag.
- 9.3 Nye plantninger i de for området fælles opholdsarealer og afskærmningsbælter (randplantning, plantning på friarealer, veje og stier og containerplads) må kun etableres i overensstemmelse med beplantningsplanen på side 13 - 17. Herudover må der, udfør vinduer i huse der er placeret i skel mod vej eller sti, plantes buske af stedsegrøn liguster (*Ligustrum vulgari atrovirens select*) eller ildtorn (*Pyracantha coccinea*). Buskene må højst dække 1,2 m af vejarealet.
- 9.4 Mod vej C-D skal der hegnes med levende hegn som angivet på beplantningsplanen på side 13 - 17.
- 9.5 Hegning mod øvrige veje skal udføres som hegnsmur, trykimprægneret plankeværk eller klippet hæk som angivet på beplantningsplanen på side 13 - 17.

- 9.6 Hegn og plantninger skal til enhver tid vedligeholdes fagmæssig korrekt.
- 9.7 Stensætninger, plantestensmure, betonstøttemure o.lign. må ikke i nogen form anvendes mod veje, stier og friarealer, idet hegnene her skal etableres i højde med vej- og sti-bagkant, henholdsvis endeligt terræn på rabatter og friarealer.
- 9.8 Belysning af veje og stier må kun udføres som parkbelysning.

#### § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Samtlige ejendomme skal tilsluttes fællesantenne.
- 10.2 Samtlige nye boliger skal tilsluttes Borup Varmeværk.

#### § 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når 25 % af de udstykkede grunde er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9.3 nævnte fællesarealer og anlæg. Grundejerforeningen skal i samarbejde med grundejerforeningen for det vest for liggende boligområde til tæt/lav bebyggelse, drive det i lokalplan nr. 23 udlagte fælles opholdsareal mellem de 2 områder (område IIc).
- Området vil blive anlagt af kommunen og overdraget grundejerforeningerne.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

#### § 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Den under 15. august 1978 af kommunalbestyrelsen godkendte lokalplan nr. 23 ophæves for delområde II b.

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved dens offentliggørelse d. 09.05.79.

Kommunalbestyrelsen vil foranledige lokalplanen tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

#### VEDTAGELSESPÅTEGNING




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

Skovbo kommunalbestyrelse den 17. april 1979.

På kommunalbestyrelsens vegne

  
WILBERT CHRISTENSEN /  
borgmester

  
H. A. JENSEN  
kommuneingeniør

Nærværende lokalplan nr. 34 for Skovbo kommune begæres herved under henvisning til § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

For Skovbo kommune


Borup d. 28.05.79

  
H. A. JENSEN  
Kommuneingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN

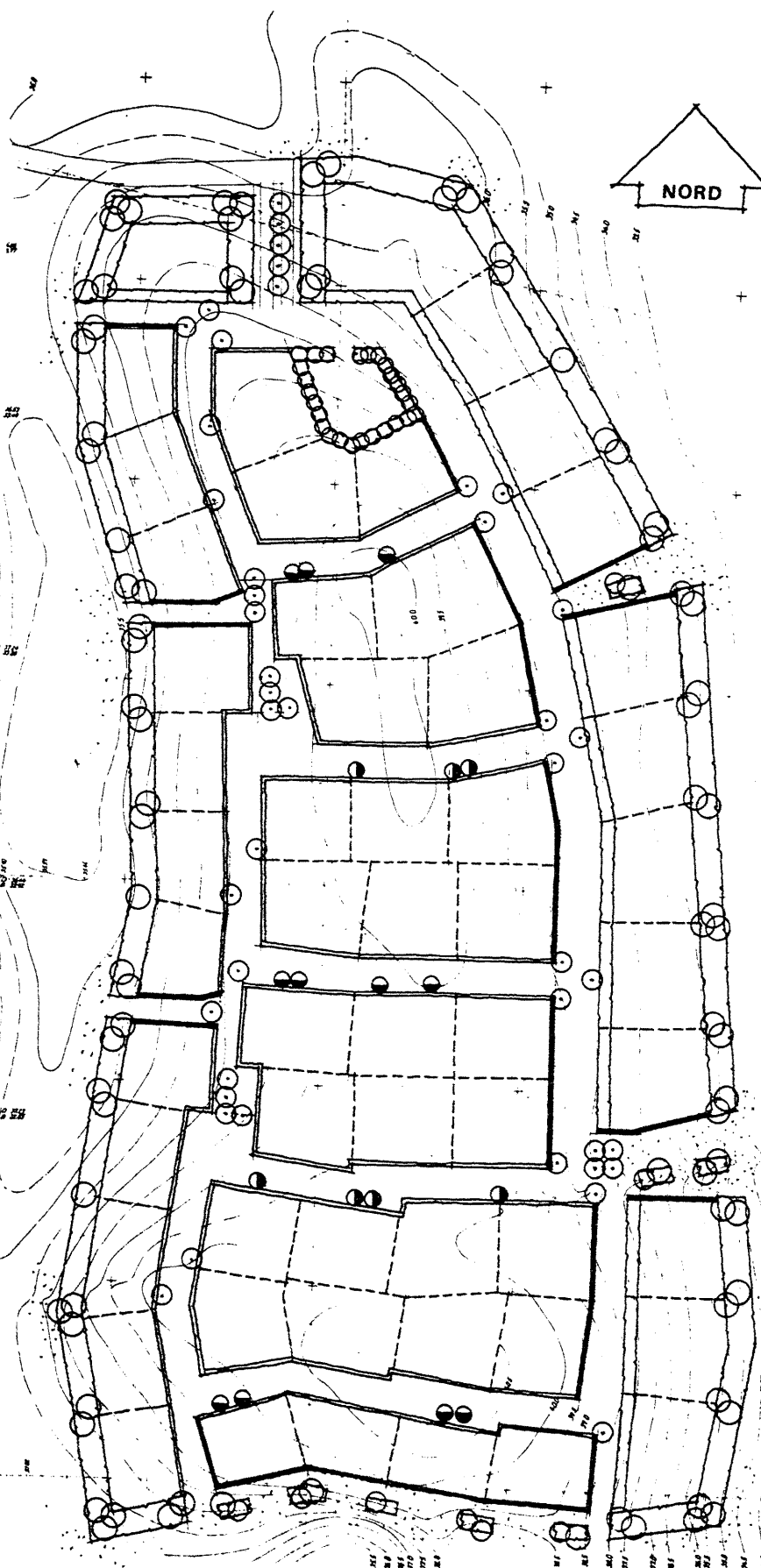
- 1.6.79 12468 .

RETEN I KØGE

*præ marker m*  
*4 a Børnby by og sogn*  
  
H. Fog Petersen  
fm.

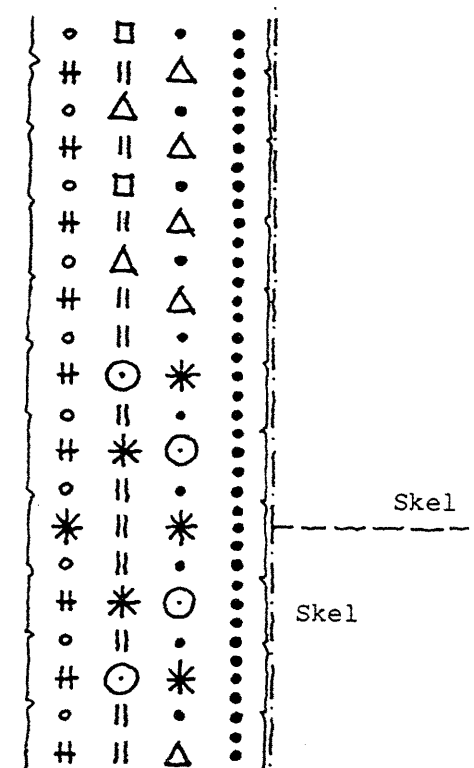
*1979*

BEPLANTNINGSPLAN



- Signaturer**
- P1 plantning
  - P2 plantning
  - P3 plantning
  - H1 hegn
  - H2 hegn
  - H3 hegn
  - Internt skel
  - Solitære træer
  - Græs

RANDPLANTNING P1



Planudsnit mål 1:200  
0 5 10 m

**Karakter:**

Randplantningen skal udvikles til en tæt 2 - 3 meter høj bundplantning med træer i forskellig størrelse som overstandere. Stilkeg og fuglekirsebær er de største træer og plantes i tilknytning til naboskel.

**Størrelse:**

Bredde af plantning: 6,5 m  
Antal rækker : 4  
Rækkeafstand : 1,5 m  
Planteafstand : 1,0 m i de tre yderste rækker  
0,5 m i den inderste række.

**Artssammensætning:**

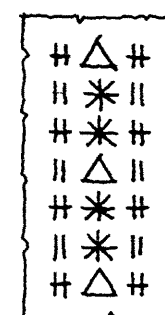
Bund af buske	Alder	Højde
• Slåen Prunus spinosa	1/1	50-80
# Rose Rosa virginiana	1/2	50-80
Fjeldribs Ribes alpinum	0/1-1	50-80
• Liguster Ligustrum v.a.Select	0/1-2	50-80

**Træer**

* Stilkeg Quercus robur	1/2	50-80
○ Fuglekirsebær Prunus avium	1/1	60-100
△ Hvidtjørn Crataegus monogyna	1/2	60-100
□ Røn Sorbus aucuparia	1/2	60-100



TRÆGRUPPER P2



Plan mål 1:200

**Karakter:**

Trægrupperne skal udvikles til at bestå af fritvoksende egetræer stående i en tæt bund.

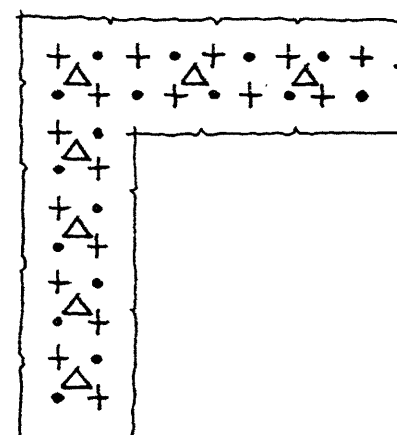
**Størrelse:**

Bredde 4 meter, længde 8 meter.  
Rækkeafstand 1 meter.  
Planteafstand 1 meter.

**Artssammensætning:**

	Alder	Højde
Fjeldribs Ribes alpinum	0/1-1	50-80
# Rose Rosa virginiana	1/2	50-80
△ Hvidtjørn Crataegus monogyna	1/2	60-100
* Stilkeg Quercus robur	1/2	50-80

PLANTNING VED CONTAINERPLADS P3



Plan mål 1:200

**Karakter:**

Plantningen omkring containerpladsen skal danne en tæt skærm, for at lukke for indblik til pladsen.

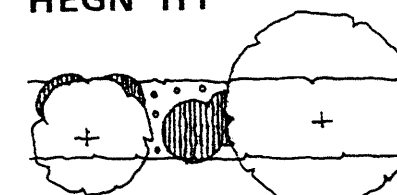
**Størrelse:**

Bredde af plantning: 3 meter  
Antal rækker : 2  
Rækkeafstand : 1 meter  
Planteafstand : 1 meter.

**Artssammensætning:**

	Alder	Højde
△ Hvidtjørn Crataegus monogyna	1/2	60-100
• Liguster Ligustrum v.a.select	0/1-2	50-80
+ Ildtorn Pyracantha coccinea	Lette i potte	

HEGN H1



Plan mål 1:200

**Karakter:**

En varieret plantning sammensat af lave bunddækkende planter, større buske og mindre træer, der kan udvikle sig frit.

**Størrelse:**

Minimumsbredden for H1 plantning på 2 m på egen grund.

**Artssammensætning:**

Til den enkelte grund sammensættes en beplantning med plantearter valgt indenfor nedenstående plantegruppe. Plantningen kan efter ønske sammensættes mere eller mindre lukkede.

**Bundplantning af lave træagtige buske som:**

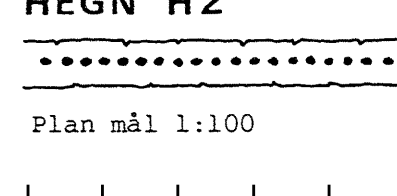
Kranstop, Stephanandra incisa crispa  
Snebær, Symphoricarpos chenaultii Hancoch  
Dværgmispel, Cotoneaster skogholm  
og lignende træagtige plantearter.

**Større buske vælges mellem følgende arter:**

Ildtorn, Pyracantha coccinea  
Forsythia, Forsythia intermedia  
Dronningebusk, Kolkwitzia amabilis  
Buskrose, Rosa hugonis.

**Mindre træer vælges mellem arter af frugttræer og tjørnetræer.**

HEGN H2



Plan mål 1:100  
0 1 2 3 4 5 m

**Karakter:**

Klippet hæk som holdes i en minimumshøjde på 90 cm.

**Størrelse:**

Hækken plantes på egen grund, 30 cm fra skel, med 4 planter pr. meter.

**Artssammensætning:**

Stedsegrøn liguster, Ligustrum vulgare atrovirens Select.

HEGN H3

Udføres enten som mur, plankeværk eller klippet hæk. Plankeværk skal beplantes med vedbend, klippet hæk som beskrevet for H.2. hegn.

SOLITÆRE TRÆER

**Karakter:**

Ved stillevejen og ved lege/opholdsgader og pladser plantes enkeltstående træer.

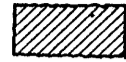
**Størrelse:**

Til hvert træ skal der som minimum være et muldvolumen på 1,2 x 1,2 x 0,6 meter. 1 stok pr. træ.

**Træarter:**

	Stammeomfang
○ Sølvrøn Sorbus latifolia	8 - 10 cm
● Manna ask Fraxinus ornus	8 - 10 cm
● Tyrkisk hassel Corylus colurna	8 - 10 cm

Parcelhuse



Parcelhuse



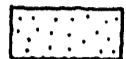
Ext. fælleshus



Afskærmningsbælte



Fælles friarealer



Stiarealer



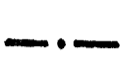
Campingvogne m.v.



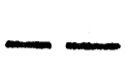
Påbudt facadebyggelinie



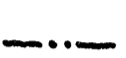
Påbudt gavl eller facadebyggelinie



Påbudt gavlbyggelinie



Afgrænsning af byggefelt



Etage-antal	Tag-hældning	Tag-materiale	Facade-materiale
max. 1½	40-45°	røde tegl	gule tegl
max. 1	25-30°	røde tegl	gule tegl
max. 1½	40-45°	røde tegl	gule tegl

Hastighedsdæmpende foranstaltninger



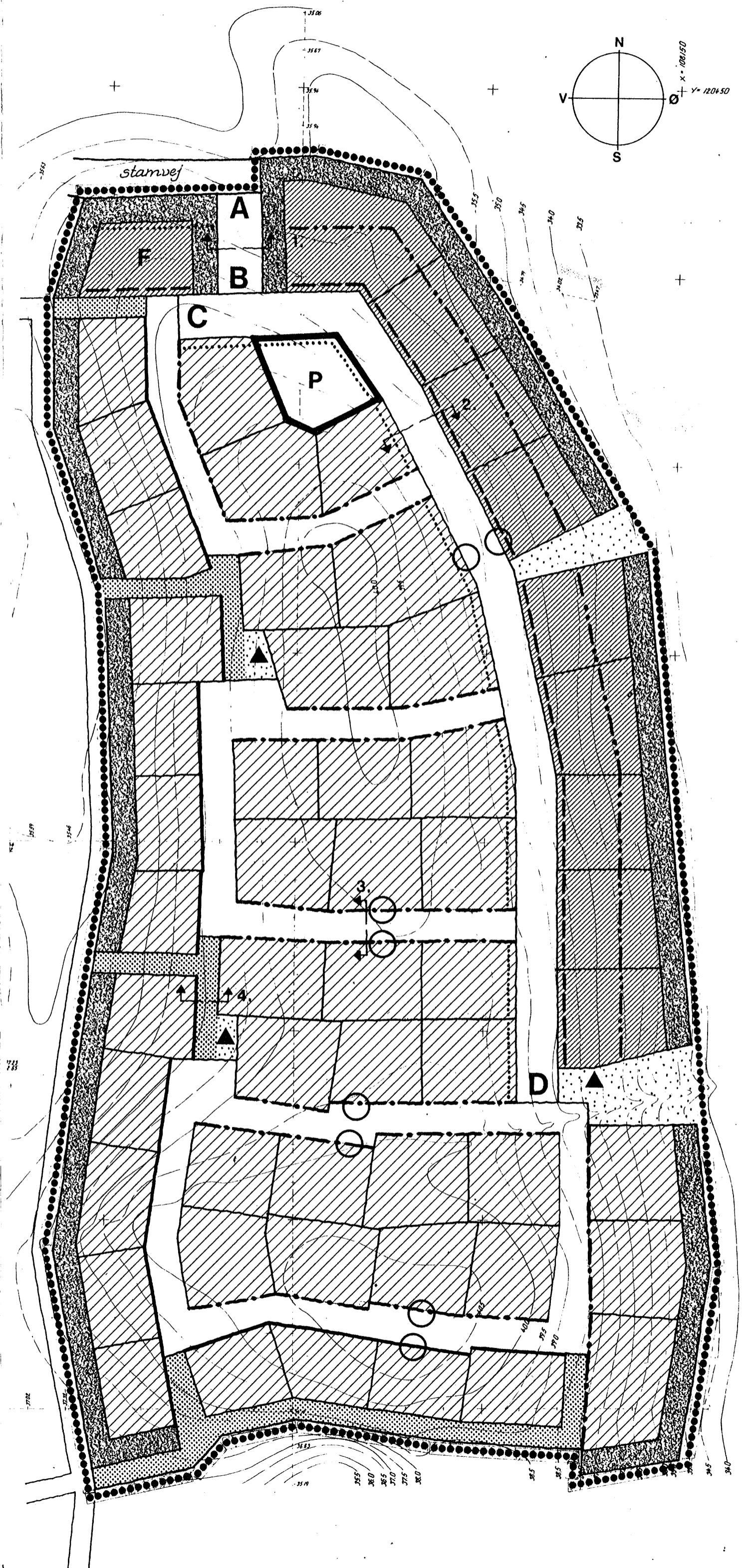
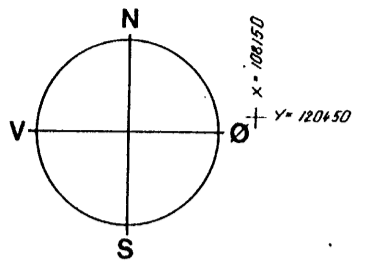
Legepladser



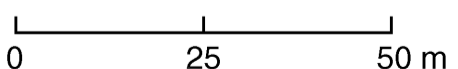
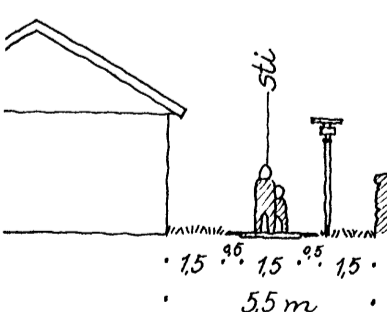
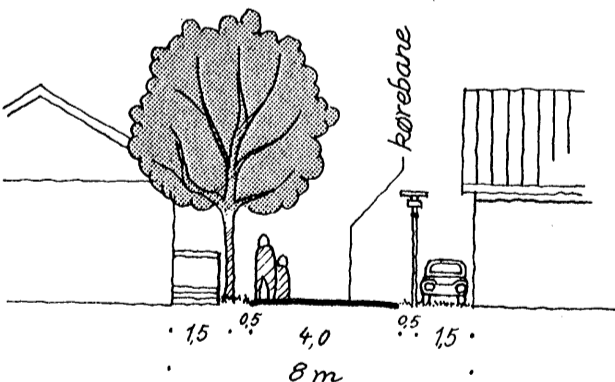
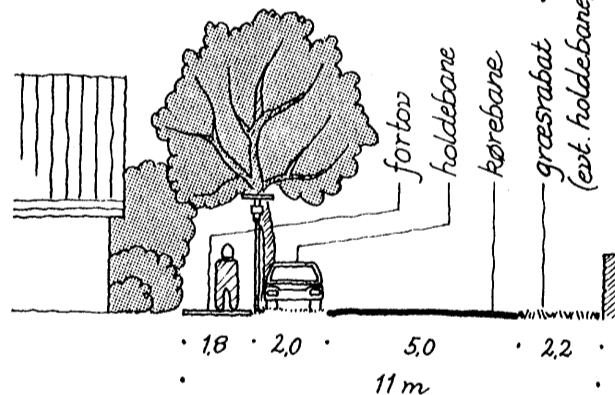
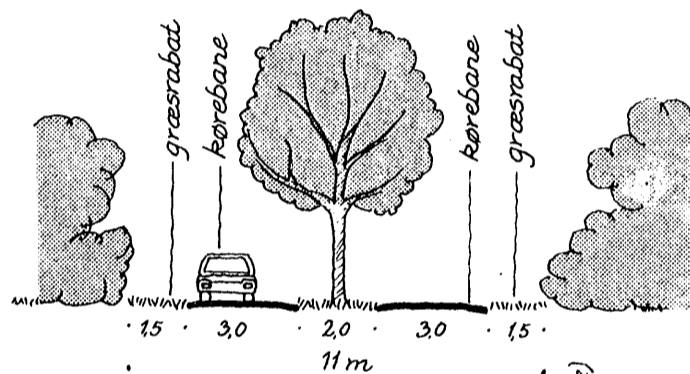
Vejbyggelinie



Områdets afgrænsning



### TVÆRSNIT I VEJE OG STIER 1:200



**SKOVBO KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR.34 BORUP NORD**  
**MÅL 1:1.000**      **APRIL 1979**

At denne kort-genpart er sæjtgig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)  
 mtr. nr. 4 d m.fl. Borup by og sogn  
 atresteres herved. Borup d. 19  
 Navn:  
 Juulseniiseriet genpartskilleraved, TII kort.  
 Bestilling-formular Y. #0j