



SKOVBO KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 14

Klempegården (Nr. Dalby)

20.09.1977



SKOVBO KOMMUNE  
NR. DALBY  
LOKALPLAN NR. 14  
"KLEMPGÅRDEN"

30.08.1977

## Lokalplan nr. 14 for Skovbo kommune

### 1. Indledning

Nærværende lokalplan omfatter et boligområde i tilslutning til landsbyen Nr. Dalby. Siden bebyggelsens påbegyndelse omkring 1970 er ca. 2/3 af de ialt 164 parcelhusgrunde pr. 01.01.1977 blevet bebygget i overensstemmelse med to deklara-tioner, der oprettedes ved grundenes udstykning. Lokalplanen fastholder deklARATIONERNES retningslinier for bebyggelsen, men tillader desuden at bebyggelsen benyttes til erhvervsmæs-sige formål, der uden gener kan indpasses i et boligområde.

#### 1.1 Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan for "Klempegården" er

at overføre området fra landzone til byzone,

at samle bestemmelser af bebyggelsesregulerende art på ét sted, nemlig i lokalplanen, idet de eksisterende deklara-tioners bestemmelser herom bortfalder ved lokalplanens godkendelse.

#### 1.2 Lokalplanens retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af planen, må ifølge kommuneplanlo-vens §31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsæt-te som hidtil.

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 fastholdt ved lokalplanen.

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

#### 1.3 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området

##### §15-rammerne

I Skovbo kommunes §15-rammer, der godkendtes af Planstyrelsen den 31. januar 1977, som midlertidigt grundlag for udarbejdelse af lokalplaner, er følgende bestemt for det her behandlede område:

"For områderne nr. ..  
.. 17 (Klempegården)  
..  
..

- gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- a.- at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning,
- b.- at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 20, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- c.- at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage og udnyttet tagetage."

## 2. Lokalplanens bestemmelser

Skovbo kommune.

Lokalplan nr. 14, "Klempegården", Nr. Dalby.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

### § 1

#### Område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matr. nr. 3-aa, 3-ab, 3-ac, 3-ad, 3-ae, 3-af, 3-ag, 3-ah, 3-ai, 3-ak, 3-al, 3-am, 3-an, 3-ao, 3-ap, 3-aq, 3-ar, 3-as, 3-at, 3-au, 3-av, 3-ax, 3-ay, 3-az, 3-aæ, 3-aø

3-ba, 3-bb, 3-bc, 3-bd, 3-be, 3-bf, 3-bg, 3-bh, 3-bi, 3-bk, 3-bl, 3-bm, 3-bn, 3-bo, 3-bp, 3-pq, 3-br, 3-bs, 3-bt, 3-bu, 3-bv, 3-bx, 3-by, 3-bz, 3-bæ, 3-bø

3-ca, 3-cb, 3-cc, 3-cd, 3-ce, 3-cf, 3-cg, 3-ch, 3-ci, 3-ck, 3-cl, 3-cm, 3-cn, 3-co, 3-cp, 3-cq, 3-cr, 3-cs, 3-ct, 3-cu, 3-cv, 3-cx, 3-cy, 3-cz, 3-cæ, 3-cø

3-da, 3-db, 3-dc, 3-dd, 3-de, 3-df, 3-dg, 3-dh, 3-di, 3-dk, 3-dl, 3-dm, 3-dn, 3-do, 3-dp, 3-dq, 3-dr, 3-ds, 3-dt, 3-du, 3-dv, 3-dx, 3-dy, 3-dz, 3-dæ, 3-dø

3-ea, 3-eb, 3-ec, 3-ed, 3-ee, 3-ef, 3-eg, 3-eh, 3-ek, 3-el, 3-em, 3-en, 3-eo, 3-ep, 3-eq, 3-er, 3-es, 3-et, 3-eu, 3-ev, 3-ex, 3-ey, 3-ez, 3-eæ, 3-eø

3-fa, 3-fb, 3-fc, 3-fd, 3-fe, 3-ff, 3-fg, 3-fh, 3-fi, 3-fk, 3-fl, 3-fm, 3-fn, 3-fo, 3-fp, 3-fq

3-c, 3-e, 3-h, 3-i, 3-k, 3-l, 3-m, 3-n, 3-o, 3-p, 3-q, 3-r, 3-s, 3-t, 3-u, 3-v, 3-x, 3-y, 3-z, 3-æ, 3-ø, af Dalby by, Nr. Dalby sogn.

stk. 2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

## § 2

### Områdets anvendelse

Området må kun benyttes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

stk. 3. Uanset ovenstående bestemmelser kan der inden for området efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til fællesfunktioner såsom vuggestuer, børnehaver og varmecentral til betjening af området.

stk. 4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere en 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

## § 3

### Udstykninger

Grundene må ikke udstykkes yderligere.

## § 4

### Vej og stiforhold <sup>1)</sup>

Der er udlagt areal til en ny vej, mrk. A-A, i en bredde af 12 m, med en beliggenhed som vist på kortbilaget.

---

Note 1: Der er udlagt oversigtsareal på matr. nr. 3-fn, 3-fo, på 15 x 60 m. På matr. nre. 3-k, 3-l, 3-ad, 3-am, 3-an, 3-av, 3-eq, 3-eø, 3-en, 3-ek, 3-fg, 3-fm er udlagt oversigtsareal på 15 x 15 m. På matr. nr. 3-eo er udlagt oversigtsareal på 15 x 30 m jvf. kortbilaget. Oversigtsarealer måles langs kørebaneanter fra disses skæring. Det pålægges de til enhver tid værende ejere af ejendomme med oversigtsarealer at drage omsorg for, at der på oversigtsarealerne hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning, som når mere end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier, sne dog undtaget. Opmærksomheden henledes på, at deklARATIONERNE indeholder forbud mod parkering på 12 m brede veje.

stk. 2. Ejendomme med facade mod to veje af ulige bredde må kun have direkte adgang til den smalleste vej.

stk. 3. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel således som vist på vedhæftede kort:

Buen (den 12 m brede stamvej)	6,5 m
Klempegårdsvej (den 12 m brede stamvej)	6,5 m
Boligveje med 8 m's bredde eller derover ved vendepladser dog 1 m fra skel	4,0 m
Boligveje med 6 m's bredde	5,0 m

Langs Almsvej pålægges byggelinie i en afstand af 12,5 m fra vejmidte.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

stk. 4. Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m) med tillæg af 2 gange niveauforskellen.

## § 5

### Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelsesprocenten må ikke for området under et overstige 20.

Stk. 2. Bygninger må kun opføres med en etage med udnyttet tagetage.

stk. 3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn (niveauplan).

## § 6

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af kommunalbestyrelsen i medfør af § 2 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 farverne skal vælges blandt de i § 6, stk. 3 l. punkt beskrevne.

Stk. 2. Til udvendige bygningssider, herunder tage, må ikke anvendes materialer som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Stk. 3. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienne, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blandning med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 7

Ubebyggede arealer

De med skravering viste arealer er udlagt som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Stk. 2. Hegn mod veje og stier skal være levende hegn.

Stk. 3. Den ubebyggede del af grunden skal stedse være anlagt som have og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, således at den ikke virker skæmmende for bebyggelsen. Der må ikke på grundene findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne. På grunden må ikke plantes poppel eller bævreasp.

§ 8

Grundejerforening 2)

Ejerne af grunde indenfor lokalplanens område har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, ejerne af matr. nr. 3-c og 3-e undtaget.

Stk. 2. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 9

De under 2. juli 1964 og 29. januar 1966 af landsretssagfører Knud Norsker tinglyste servitutter på matr. nr. 3-a samt 3-c og 11-b, Dalby by, Nr. Dalby sogn vedrørende benyttelse, bebyggelse m.v. ophæves, afsnittene D vedrørende grundejerforeningen samt afsnittene C.1 vedrørende parkering undtagne.

Den under 6. april 1972 af advokat Jens Bjørst tinglyste servitut på matr. nr. 3-n, 3-o, 3-x, 3-y, 3-ab, 3-ac, 3-ai, 3-ak, 3-ar, 3-as, 3-aæ, 3-aø, 3-bf, 3-bg, 3-bp, 3-bz, 3-bæ, 3-ch, 3-ci, 3-cs, 3-ct, 3-dd, 3-de, 3-dr, 3-ed af Dalby by, Nr. Dalby sogn vedrørende nedsættelse af byggelinieafstand til 1 m ved vendepladser ophæves.

---

Note 2: Opmærksomheden henledes på at deklARATIONERNE indeholder yderligere bestemmelser vedr. grundejerforeningen.

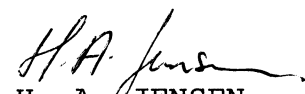
Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved dens offentliggørelse den 28.09.1977

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

Skovbo kommunalbestyrelse den 20.09.1977

På kommunalbestyrelsens vegne.

  
WILBERT CHRISTENSEN  
borgmester

  
H. A. JENSEN  
kommuneingeniør



Nærværende lokalplan nr. 14 for Skovbo kommune begæres herved under henvisning til § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) tinglyst med prioritet forud for hæftelser og byrder på de af planen omfattende ejendomme.

For Skovbo kommune

Borup, den 19.10.1977

  
WILBERT CHRISTENSEN  
borgmester

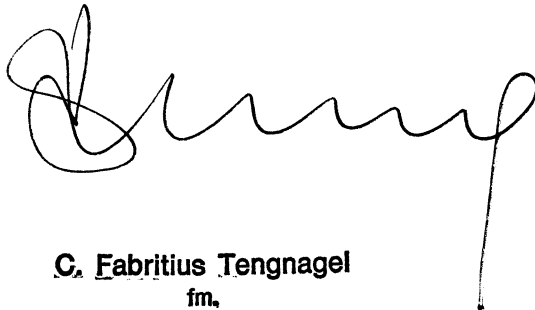
  
H. A. JENSEN  
kommuneingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN

24.10.77 22130

RETTEN I KØGE

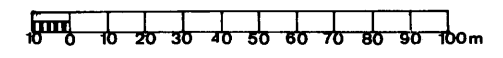
LYST



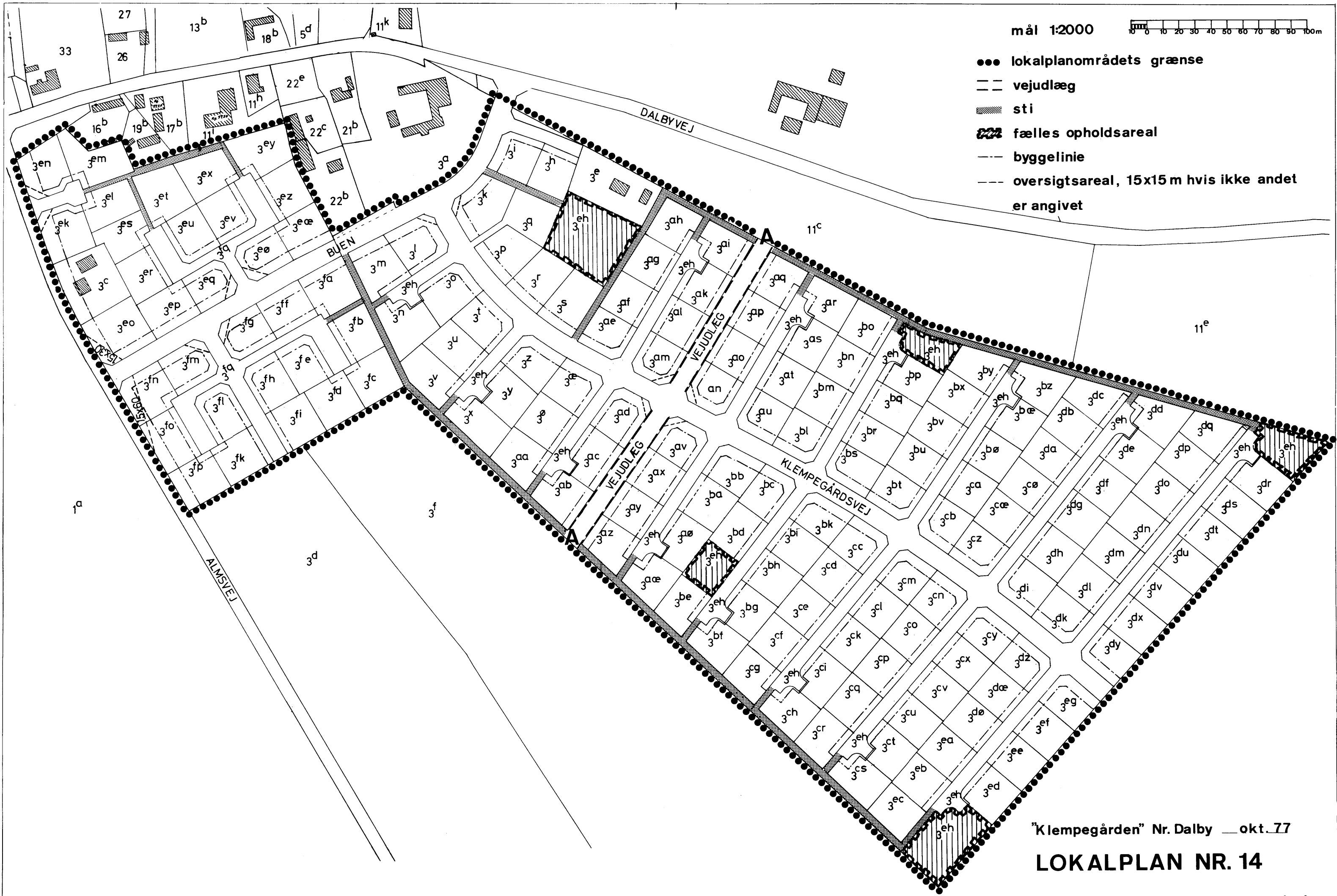
C. Fabritius Tengnagel  
fm.

19.

mål 1:2000



- lokalplanområdets grænse
- vejudlæg
- ▨ sti
- ▨ fælles opholdsareal
- byggelinie
- oversigtsareal, 15x15 m hvis ikke andet er angivet



"Klempegården" Nr. Dalby — okt. 77

# LOKALPLAN NR. 14

Skovbo kommune · Teknisk forvaltning