KARLEBO KOMMUNE

Lokalplan nr. 13

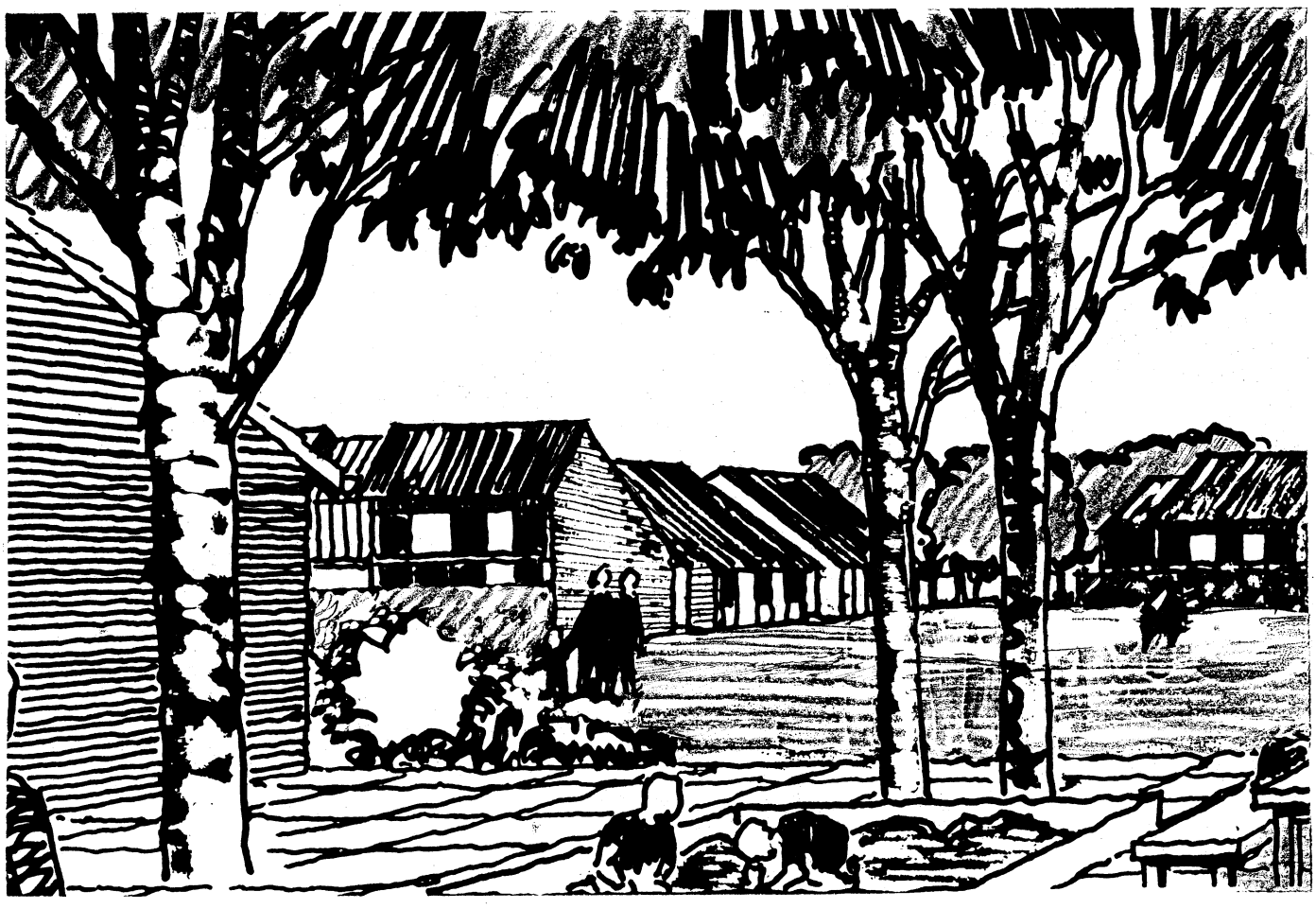
Boligbebyggelsen Ullerødhave

Teknik & Miljø

Vedtagelsesdato: *30. marts 1978*

Ikrafttrædelsesdato: *7. juni 1978*

KARLEBO KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 13



BOLIGBEBYGGELSEN ULLERØDHAVE

KARLEBO BYRÅD MARTS 1978

INDHOLDSFORTEGNELSE

side

Indledning 1

Lokalplanens indhold 2

Forholdet til anden planlægning ... 4

Lokalplanens retsvirkninger 5

Lokalplrn nr. 13 6

Lokalplanens kortbilag I, II og III

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

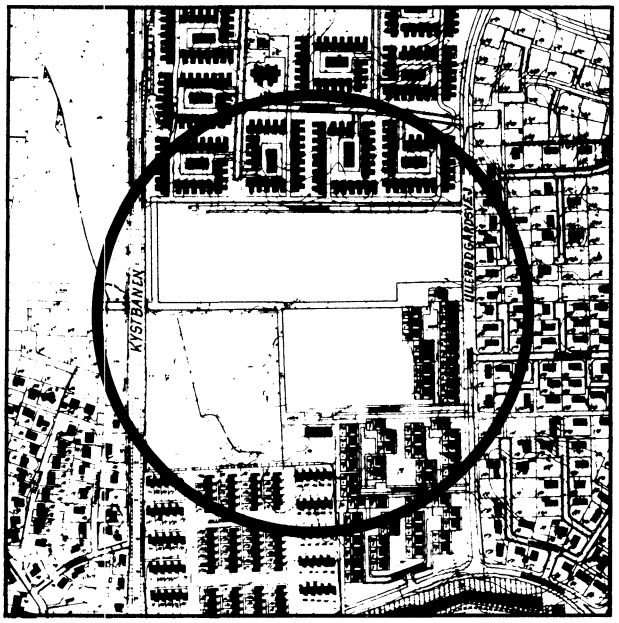
Lokalplanforslaget er udarbejdet af I/S Percival Nielsen, Landinspektører, Milnersvej 7, 3400 Hillerød, i samarbejde med Karlebo kommunes tekniske forvaltning.

TRYK: oktober 1981

1. oplag 300 eksemplarer

Indledning

Byrådets udvalg for planlægning og kommunikation vedtog på sit møde den 14. september 1977 at lade udarbejde et forslag til lokalplan nr. 13 for et nyt boligområde i Kokkedal, beliggende øst for jernbanen og syd for Fasanvængets gårdhavehuse.



Forslaget til lokalplan nr. 13 blev den 26. oktober 1977 vedtaget af byrådet til fremlæggelse i perioden 17. november 1977 til 17. januar 1978.

Planstyrelsen har ved skrivelser af henholdvis 1. juli 1977 og 29. marts 1978 godkendt ændringerne nr. 1 og nr. 3 til Karlebo kommunes § 15-rammer, således at byrådet kunne vedtage lokalplanen i marts 1978.

Formålet med lokalplanen er at skabe det lovmæssige grundlag for opførelsen af 104 række/kædehuse, med dertil hørende kollektive anlæg i form af et fælleshus og et minimarked, samt at ny bebyggelse, ombygning eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse herefter alene kan ske efter lokalplanens bestemmelser.

En kommune skal efter loven om kommuneplanlægning lade forslag til lokalplan udarbejde, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Denne pligt skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning, men betyder også, at kommunens beboere får kendskab og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende på planlægningsarbejdet. Forinden byrådets endelige vedtagelse af lokalplanforslaget, skal dette derfor fremlægges for borgerne.

Kommuneplanloven arbejder med to sæt planer:

KOMMUNEPLANEN, den overordnede plan som gælder for hele kommunen og er en oversigt over, hvor der skal være boliger, arbejdspladser, grønne områder, veje m.m. og

LOKALPLANEN, den detaljerede plan som gælder de enkelte områder i kommunen og eksempelvis fortæller hvilken slags boliger, der skal bygges. Planen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer.

Indtil der foreligger en kommuneplan skal lokalplanerne udarbejdes efter de såkaldte § 15-rammer, der er fastlagt efter kommunens hidtidige planlægning og godkendt af planstyrelsen under miljøministeriet.

Det efterfølgende afsnit om lokalplanens indhold er en kortfattet beskrivelse af den bebyggelse med tilhørende anlæg som lokalplanen omhandler. Afsnittet om forholdet til anden planlægning skal gøre det muligt at se lokalplanen i en større sammenhæng. Herefter følger afsnittet om lokalplanens retsvirkninger efterfulgt af selve lokalplanen, hvis vedtægter er bindende for områdets udnyttelse og bebyggelse. Til vedtægtsafsnittet hører 3 kortbilag.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan omhandler et boligområde i Kokkedal med de dertil hørende kollektive anlæg i form af et minimarked og arealreservation til et fælleshus for kvarterets beboere.

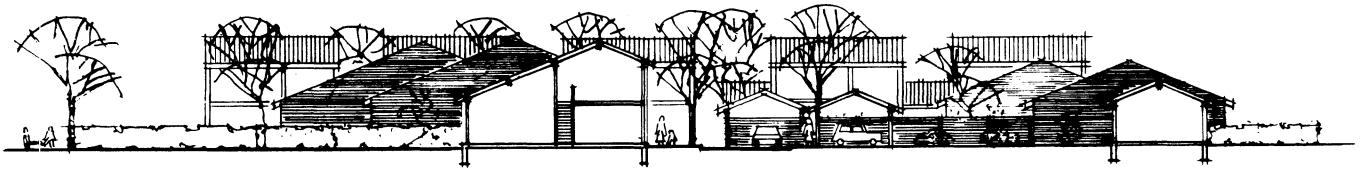
Boligbebyggelsen består af 104 række/kædehuse, hvoraf nogle i én etage og resten i to etager, afhængig af bebyggelsen på naboarealerne.

Ved udformningen af bebyggelsesplanen er lagt vægt på at opnå et stort sammenhængende friareal omkring hovedstien. Friarealet er herved gjort anvendeligt, ligesom gående adgang til den enkelte bolig er sikret. Ved en placering af stamvejene nord og syd for bebyggelsen undgås, at den gående og kørende trafik krydser hinanden.

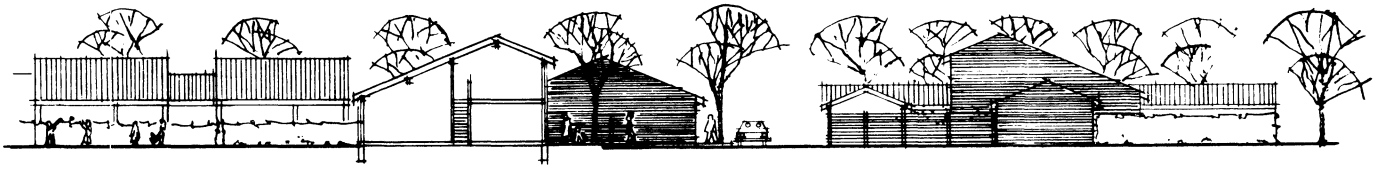
Torve i forbindelse med de enkelte boligveje sikrer parkeringsmulighed for områdets beboere og deres gæster.

Op til det store torv ved hovedstien opføres et minimarked, bestående af forretninger til kvarterets dagligvareforsyning. For den kørende trafik etableres et parkeringstorv med adgang fra Ullerødgårdsvej.

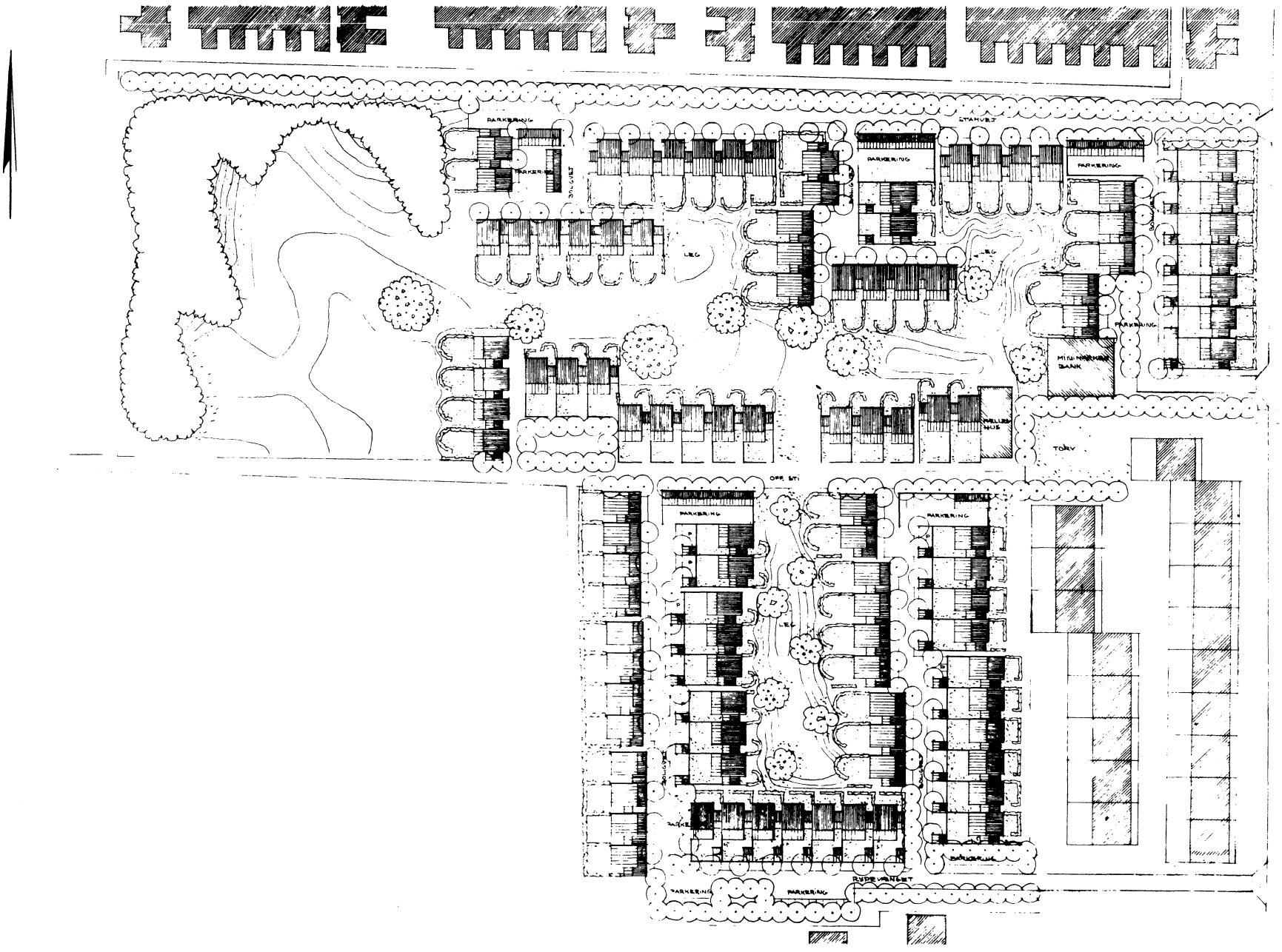
Ved det store torv reserveres ligeledes et areal til eventuel senere bebyggelse med et fælleshus. Dette hus kan rumme faciliteter som musikrum for de unge, fællesrum, svømmebassin m.v. og tænkes etableret i fællesskab med de tilstødende grundejerforeninger.



SNIT I BOLIGVEJ



SNIT I BOLIGTORV



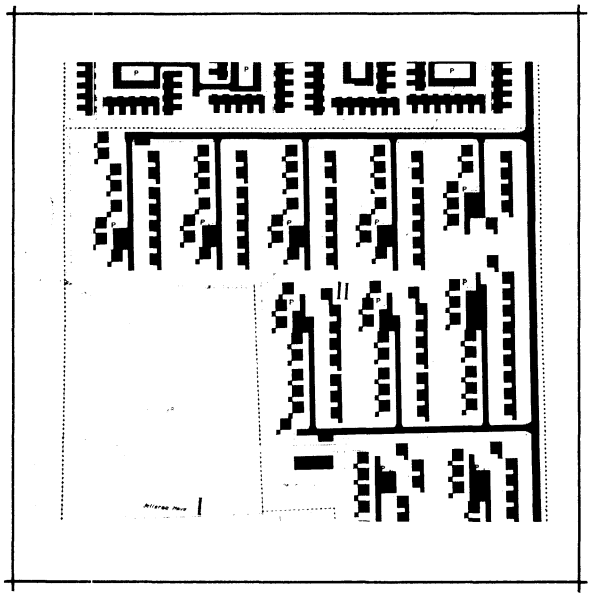
ILLERSØ GÅRDSVEJ

Forholdet til anden planlægning

Dette afsnit redegør for, hvordan lokalplanen hænger sammen med kommunens planlægning i øvrigt. Formålet er at gøre det lettere for borgerne at deltage i den lokale planlægning.

I begyndelsen af 60-erne blev dispositionsplanen for Karlebo kommune udarbejdet. I den var området udlagt til skole og centerformål.

I 1970 vedtog det daværende sogneråd en plan - forslag til byplanvedtægt nr. 8 - der bl.a. omhandlede området, som denne lokalplan drejer sig om.



Dette byplanforslag udlagde området til boligbebyggelse, bl.a. fordi man ønskede skoleareal placeret i Kokkedal vest.

Forslaget til byplan 8 blev aldrig godkendt af de overordnede myndigheder, og er således ikke gældende.

Ved et møde i januar 1974 forelagde byrådet et forslag til bebyggelse af arealet for beboerne i området. Forslaget var resultatet af en arkitektkonkurrence, som den daværende ejer havde indbudt til. Planen var ikke helt i overensstemmelse med byplan 8, hvorfor kommunens ejendomsudvalg besluttede, at også områdets beboere skulle have lejlighed til at udtale sig om projektet. Et revideret forslag, som i vid udstrækning tog hensyn til beboernes ønsker, blev herefter udarbejdet og godkendt af byrådet.

Denne lokalplan er udarbejdet svarende til det reviderede projekt, suppleret med forslag til opførelse af et minimarked til betjening af kvarterets dagligvareforsyning. Lokalplanen er i overensstemmelse med de godkendte, midlertidige rammer for lokalplanlægningen i kommunen med hensyn til områdets fastlæggelse til boligformål med tilhørende kollektive anlæg.

Forslaget er dog ikke helt i overensstemmelse med § 15-rammerne med hensyn til antallet af boliger og etageantal. Det skal derfor tillige godkendes af planstyrelsen.

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 m.v., 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 ved lokalplanen.

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

Lokalplan nr. 13.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet er at etablere det lovmæssige plangrundlag til opførelse af 104 række/kædehuse med tilhørende mindre forretningsområde samt reservering af areal til et fremtidigt fælleshus. x) se fodnote.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kort og omfatter matr.nre. 1mø og 1ru Jellerød og matr.nr. 3cb, Ullerød by, Karlebo, samt alle parceller, der efter den 17.11.1977 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne:

A: Boligformål

B: Friarealer

C: Detailhandelsformål

D: Areal til placering af fremtidigt fælleshus.

som vist på kortbilag I.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg.

x) Fodnote til § 1:

Bebyggelsen opføres i etaper med ca. 35-40 boliger om året.

3.2

Bebyggelsen i område A må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3

Det på kortbilag I med B anførte område må kun anvendes som frie fællesarealer for områdets beboere.

3.4

Det på kortbilag I med C anførte areal må kun anvendes til opførelse af bebyggelse til den for kvarterets nødvendige forsyning af dagligvarer.

3.5

Det på kortbilag I med D anførte areal reserveres til opførelse af et fremtidigt fælleshus for kvarterets beboere. Fælleshuset må kun indrettes til rekreative aktiviteter.

Indtil fælleshuset er etableret må arealet kun anvendes som det under 3.3 nævnte område.

3.6

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

§ 4. UDSTYKNINGER

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

§ 5. VEJ- og STIFORHOLD

5.1

Der udlægges areal til veje og stier med beliggenhed og bredde som vist på kortbilag II. Stamvejen A-A og B-B i en bredde af 12 m. Adgangsvejen C-C i en bredde af 10 m.

Boligvejene i en bredde af mindst 7 m. Stier i en bredde af mindst 3 m.

5.2

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres i henhold til vejlovgivningen.

5.3

Til bebyggelsen som er adskilt fra boligvejene af sti- og gangarealerne, er der ikke direkte adgang for motordrevne køretøjer.

5.4

På sti- og gangarealerne må der kun være adgang for gående eller cyklende færdsel, idet sygetransport, flyttetransport, invalidekørsel og lignende færdsel dog undtagelsesvis tillades.

5.5

Der indrettes parkeringsarealer for bebyggelsen, som vist på kortbilag II. Overdækkede parkeringspladser indrettes enten på selve boligparcellen eller på særskilte parkeringsparceller, mens de resterende parkeringspladser udgør fællesparkering.

5.6

Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads for hver 20 m^2 bruttoetageareal af forretningsbebyggelsen.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét må ikke overstige 25%.

6.2

De på kortbilag II med 1. betegnede bygninger må kun opføres med én etage. Øvrige bygninger må højst opføres med 2 etager.

6.3

Tagene skal udformes med en taghældning på 22,5°.

6.4

På det på kortbilag I med D anførte areal må efter byrådets nærmere godkendelse opføres en bebyggelse (fælleshus), som er fælles for kvarterets beboere under forudsætning af, at bygningen gives en udformning og et udseende som er i harmoni med den øvrige bebyggelse. Bebyggelsen placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt.

6.5

Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag II viste retningsgivende bebyggelsesplan.

6.6

Boligbebyggelsen skal holdes i en afstand af 140 m fra jernbanen.

6.7

Forretningsbebyggelsen må kun placeres inden for det på kortbilag I med C viste areal.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

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

7.2

Ydervægge skal opføres af tegl og træ.

7.3

Tagene skal dækkes med tagsten af tegl.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1

Mindst 30% af området skal udlægges som fælles opholdsareal.

8.2

Beplantning og etablering af legearealer må kun ske i overensstemmelse med vedlagte kortbilag II.

8.3

Det sammenhængende friareal tilplantes med lunde af birk, el, hassel, ask og pil.

Der skal udarbejdes en beplantningsplan, der foruden ovennævnte træsorter skal indeholde beplantning med bærplanter som for eks. røn, tjørn, vild kirsebær, havtorn etc. samt stedsegrøn beplantning.

8.4

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes den kommunale fjernvarmeforsyning.

§ 10. GRUNDEJERFORENING

10.1

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

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1. etape af beboelseshusene er solgt, eller når byrådet kræver det.

10.3

Grundejerforeningen er pligtig at overtage fællesareal og de veje, stier og ledningsanlæg, der ikke af kommunen overtages som offentlige.

10.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i stk. 3 nævnte veje, stier og fællesarealer, jfr. §§ 5 og 8.

10.5

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. SERVITUTTER

Den under den 13. oktober 1927 tinglyste servitut på matr.nre. 1mø og 1ru, Jellerød, Karlebo, vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v. ophæves.

Således vedtaget af byrådet i Karlebo, den 26. oktober 1977.

Jørgen Jensen
borgmester

/

Knud R. Jensen
teknisk direktør

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

Karlebo byråd, den 30.3.1978.

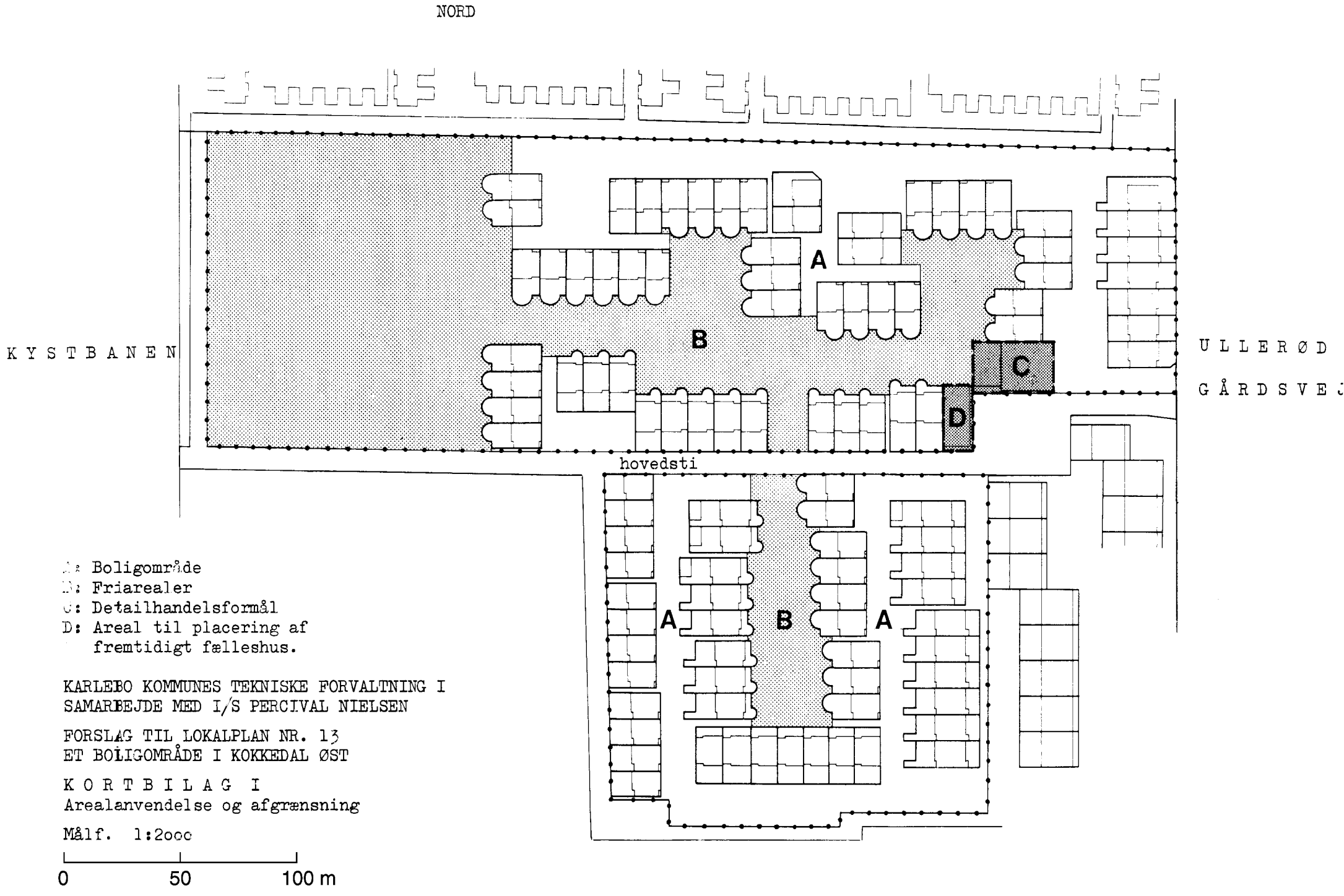
Jørgen Jensen
borgmester

/

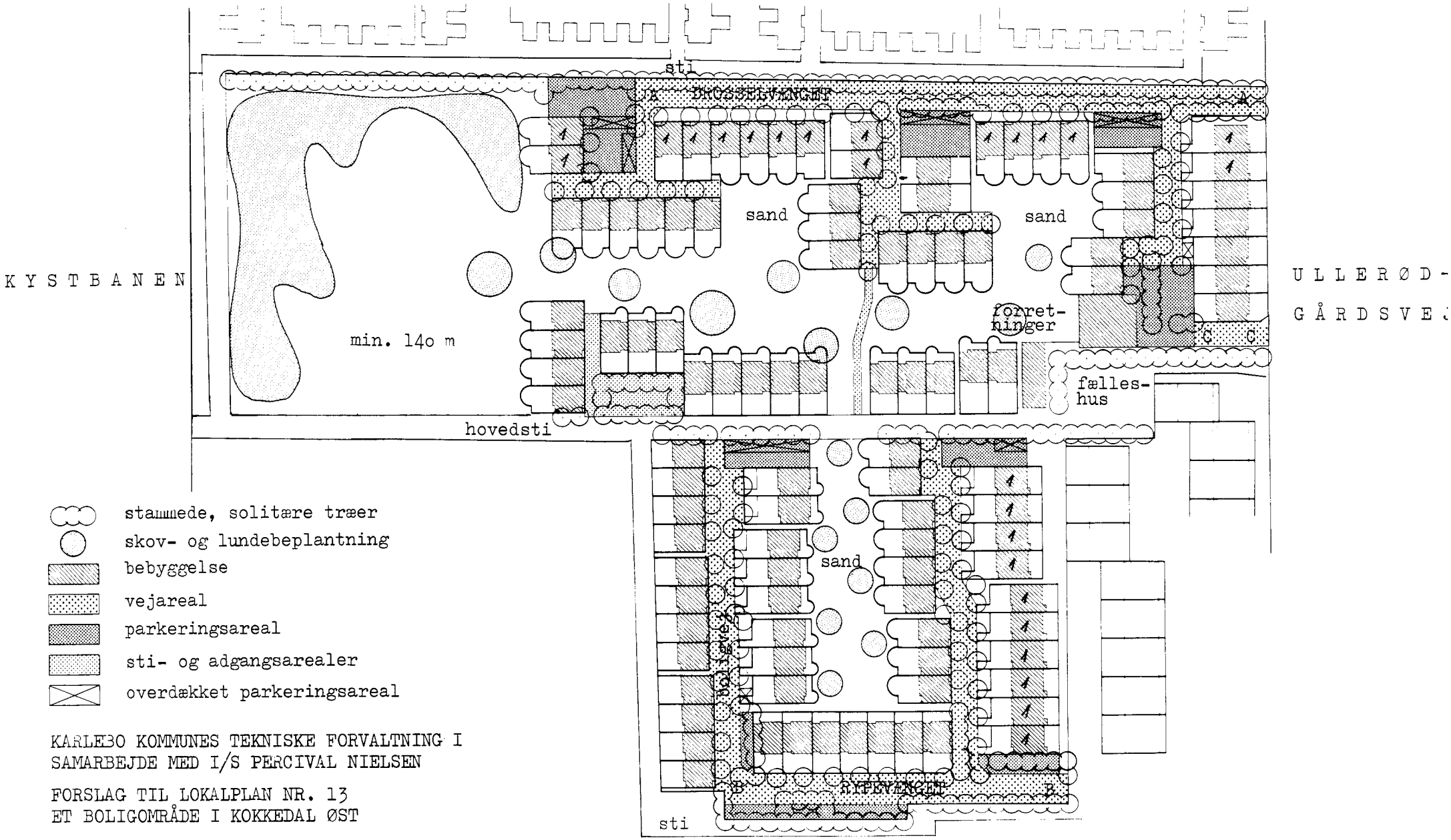
Knud R. Jensen
teknisk direktør

Dato for ikrafttræden af lokalplanens retsvirkninger:

Den 7. juni 1978.


NORD
KYSTBANEN
ULLERØD
GÅRDSVEJ
A
B
C
D
hovedsti
A
B
A
A: Boligområde
B: Friarealer
C: Detailhandelsformål
D: Areal til placering af fremtidigt fælleshus.
KARLEBO KOMMUNES TEKNISKE FORVALTNING I SAMARBEJDE MED I/S PERCIVAL NIELSEN
FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 13
ET BOLIGOMRÅDE I KOKKEDAL ØST
K O R T B I L A G I
Arealanvendelse og afgrænsning
Målf. 1:2000
0
50
100 m

NORD



stammede, solitære træer

skov- og lundebeplantning

bebyggelse

vejareal

parkeringsareal

sti- og adgangsarealer

overdækket parkeringsareal

KARLEBO KOMMUNES TEKNISKE FORVALTNING I
SAMARBEJDE MED I/S PERCIVAL NIELSEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 13
ET BOLIGOMRÅDE I KOKKEDAL ØST

K O R T B I L A G II
Retningsgivende udstyknings-, bebyggelses-
og beplantningsplan
Målf. 1:2ooo

0 50 100 m