

Lokalplan nr. 15

Tæt-lav ved Islandshøj

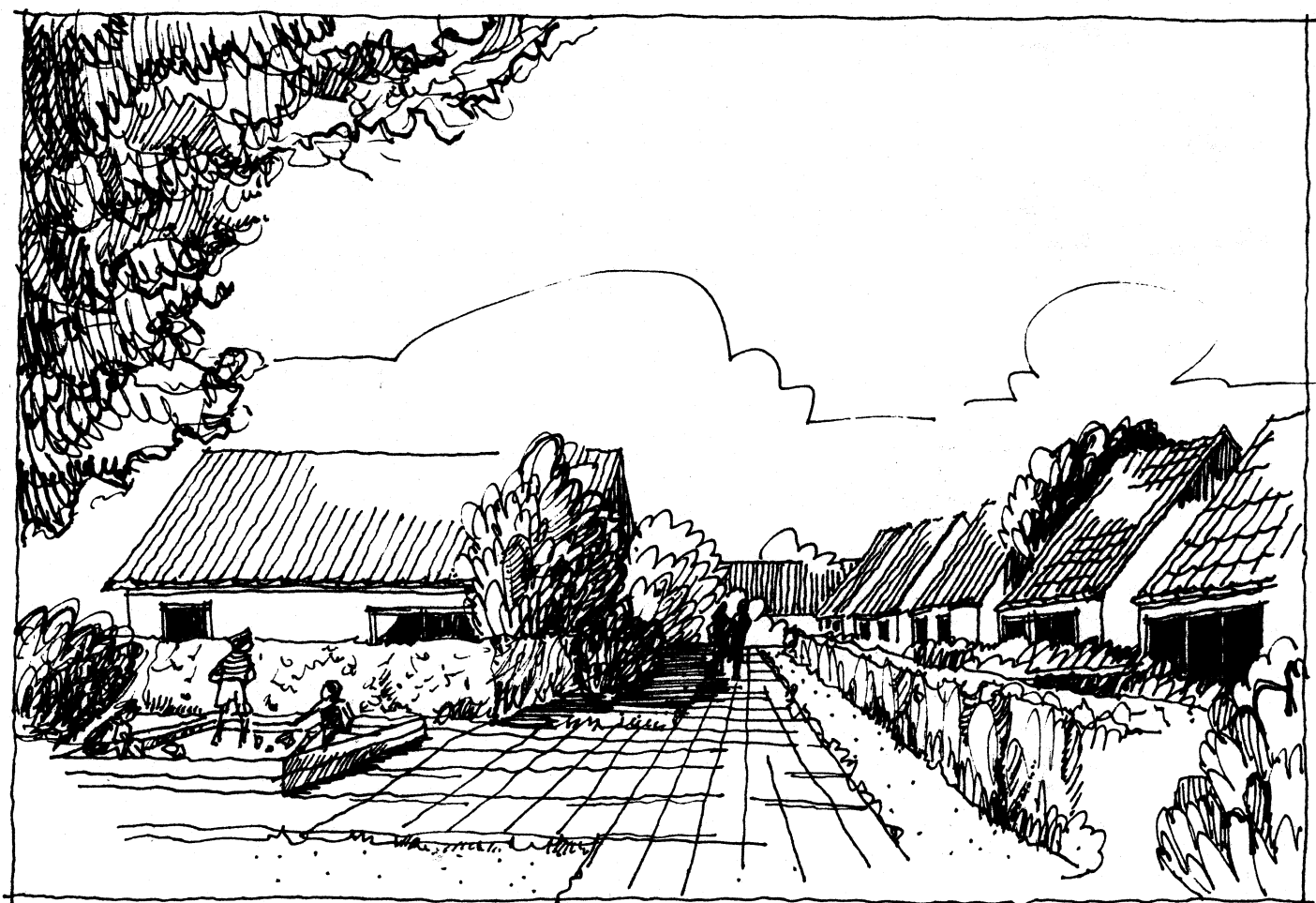
Teknik & Miljø



Vedtagelsesdato: 15. marts 1978

Ikrafttrædelsesdato: 7. juni 1978

KARLEBO KOMMUNE LOKALPLAN NR. 15



TÆT-LAV VED ISLANDSHØJ

KARLEBO BYRÅD

MARTS 1978

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
Indledning	1
Lokalplanens indhold	1
Forholdet til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	3
Lokalplan nr. 15	4

LOKALPLANENS BILAGSKORT

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanforslaget er udarbejdet af
A/S DANALEA, Bredgade 37, 1260
København K, i samarbejde med kommu-
nens tekniske forvaltning.

TRYK: oktober 1981

1. oplag 300 eksemplarer
2. oplag 150 eksemplarer juni 1991

Indledning

Byrådets udvalg for planlægning og kommunikation vedtog på sit møde den 14. september 1977 at lade udarbejde et forslag til lokalplan nr. 15 for et nyt boligområde med tæt-lav boligbebyggelse og de dertil hørende butik- og institutionsfaciliteter på et areal nord for Islandshøj og grænsende op til Fredensborg-Humlebæk kommune.

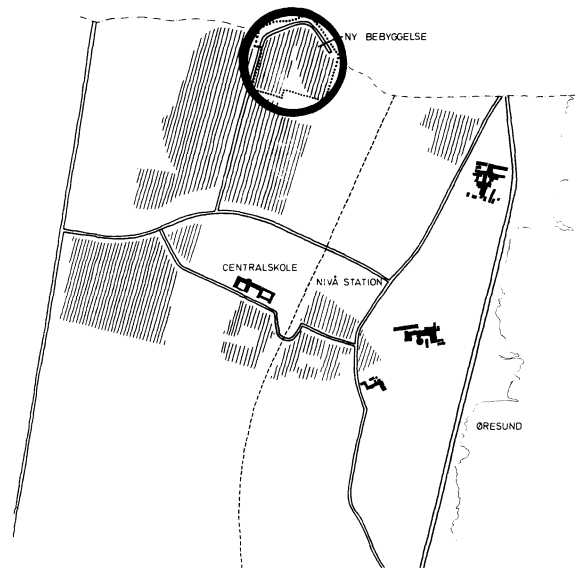
Forslaget til lokalplan nr. 15 blev den 26. oktober 1977 vedtaget af byrådet til fremlæggelse i perioden fra den 17. november 1977 til den 17. januar 1978.

Planstyrelsen har ved skrivelse af 17. juli 1977 godkendt ændring nr. 1 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 250 sammenbyggede parcelhuse med dertil hørende kollektive anlæg, i form af børneinstitution, nærbutik og fælleshus, samt at ny bebyggelse, ombygning eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse herefter alene kan ske efter lokalplanens bestemmelser.

En lokalplan fortæller, hvordan bygninger, friarealer, stier, veje og lignende skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Altså en detaljeret fysisk plan, der stort set svarer til de tidligere byplanvedtægter. En plan for hele kommunen hedder en kommuneplan og svarer stort set til de hidtidige dispositionsplaner.

Ifølge loven om kommuneplanlægning, som trådte i kraft 1. februar 1977, skal kommunerne udarbejde en sådan kommuneplan som ramme for lokalplanerne. En kommuneplan for Karlebo kommune skal foreligge 2 år efter en godkendt regionplan. Indtil da skal lokalplanerne holde sig inden for de såkaldte § 15-rammer, der er en slags midlertidig aftale mellem kommunerne og miljøministeriet.



Det efterfølgende afsnit, lokalplanens indhold, rummer en kort beskrivelse af planens indhold og udformning. Afsnittet om forholdet til anden planlægning skal gøre det muligt at se forslaget i en større planlægningsmæssig sammenhæng. Herefter følger afsnittet om lokalplanens retsvirkninger, efterfulgt af selve lokalplanen, hvis vedtægter er bindende for områdets udnyttelse og bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Planen indeholder i alt ca. 250 sammenbyggede parcelhuse i 1 og 1½ etage med en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 110 m². Endvidere er der afsat areal til børneinstitution, nærbutik samt fælleshus.

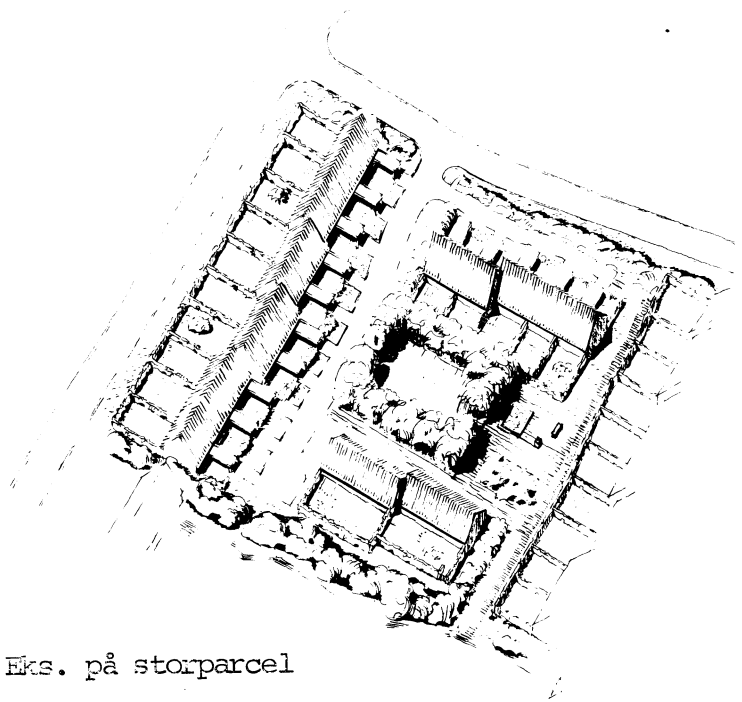
Bebyggelsen er opdelt i storparceller med fra 10 til 20 boliger i hver, således at den kan opføres etapevis, og der skabes overskuelige boligområder, som kan færdiggøres hver for sig.

Trafikken i bebyggelsen er planlagt som differentieret trafiksystem med tilkørsel fra Islandshøjvej via stamveje til de enkelte storparcellers boligveje.

Der forefindes en parkeringsplads i forbindelse med hver bolig samt yderligere en parkeringsplads til disposition pr. bolig, således at der er to pladser til hvert hus. Inden for hver storparcel indrettes desuden nærlegepladser. Areal inden for fredningslinien mod Lave skov udlægges til kvarterlegeplads.

Stisystemet er knyttet til det overordnede hovedstisystem med forbindelse til center og skole mod syd og skov og strand mod øst.

Midt gennem bebyggelsen går en grøn kile med muligheder for mange forskellige aktiviteter, og her er reserveret areal til butik, institutioner og fælleshus.



Eks. på storparcel

Forholdet til anden planlægning

Dette afsnit beskriver, hvorledes lokalplanen hænger sammen med den øvrige planlægning for kommunen.

Byplanvedtægt nr. 16.

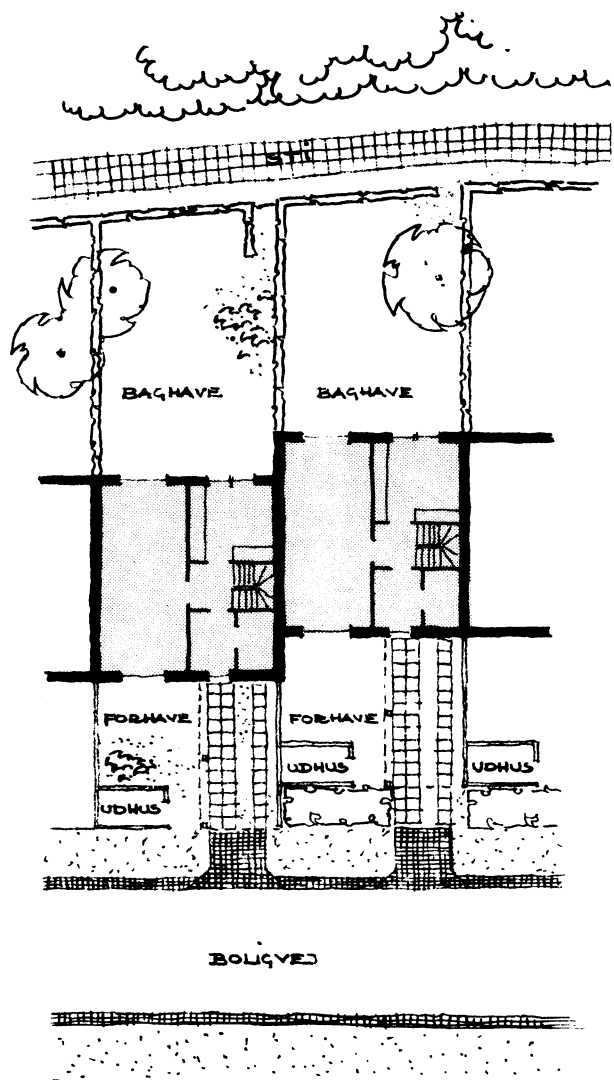
Området hører ind under byplanvedtægt nr. 16 for en del af Niverød by vedtaget i 1970 med ændringer i 1971. Området er betegnet som delområde III og udlagt til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende institutioner og fællesfaciliteter.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,25 og bygninger må maksimalt opføres i to etager.

I byplanvedtægten bestemmes, at arealets nærmere disponering skal fastlægges ved et tillæg til vedtægten, hvilket efter ikrafttrædelsen af kommuneplanloven 1. februar 1977 betyder, at der skal udarbejdes lokalplan for området.

§ 15-rammer.

Området er beliggende inden for de midlertidige rammer for lokalplanlæg-



ningen, de såkaldte § 15-rammer, og benævnes område nr. 18.

Følgende rammer gælder for indholdet af lokalplanlægningen:

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

- a. at områdernes anvendelse og opdeling, bebyggelses omfang og karakter, hovedtrækkene i områdets vej- og stibetjening samt bygge-linier i forhold til omgivende veje m.v. fastlægges i overens-stemmelse med bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 16 for område nr. 18,
- b. at bebyggelsesprocenten for område nr. 18 under ét ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- d. at antallet af boliger inden for område 18 ikke overstiger 350 eller bliver mindre end 185,
- f. at udbygningen af område nr. 18 tidsmæssigt koordineres med etableringen af skolefaciliteter,
- g. at der inden for område 18 indpasses areal til butiksformål.

Dispensation.

Naturfredningsnævnet for Frederiksborg Amts sydlige fredningskreds har den 19. februar 1973 vedtaget at dispensere fra skovbyggelinien for Lave skov, dog således at dispensationen kun gælder indtil en afstand af 100 m fra skoven.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen med-

fører 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 eller fastholdt ved lokalplanen.

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

Lokalplan nr.15

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

§ 1. Lokalplanens formål.

Formålet er at etablere det lovmæssige plangrundlag for boligbebyggelse på delområde III i byplanvedtægt nr. 16.
x) Se fodnote.

§ 2. Områdets afgrænsning.

2.1.

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matr. nr.:

Matr. nr. 1cu af Niverød by, Karlebo sogn, samt alle parceller, som efter den 17. november 1977 udstykkes fra den nævnte ejendom.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1.

Området må med nedennævnte undtagelse kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af række-, kæde- og længehuse og lignende tæt-lav bebyggelse.

x) fodnote.

Udbygningen af boligområdet skal ske således, at der pr. 1. april 1978 højst kan tages 30 huse i brug, pr. 1. april 1979 i alt 60 huse, pr. 1. april 1980 i alt 110 huse, pr. 1. april 1981 i alt 160 huse, pr. 1. april 1982 i alt 210 huse og pr. 1. april 1983 i alt 250 huse.

3.2.

Byrådet 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 byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder 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.

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

3.3.

Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 1 med priksignatur viste område kan tillige opføres bebyggelse til nærbutik og børneinstitutioner samt fælleshus.

3.4.

Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2,5 m over terræn og tilpasses den øvrige bebyggelse.

3.5.

Inden for området kan der efter byrådets nærmere godkendelse opstilles fællesantennemast og lign.

Opsætning af separate, udendørs antenner på enkelte parceller må ikke finde sted.

§ 4. Udstykninger.

4.1.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

§ 5. Vej- og stiforhold.

5.1.

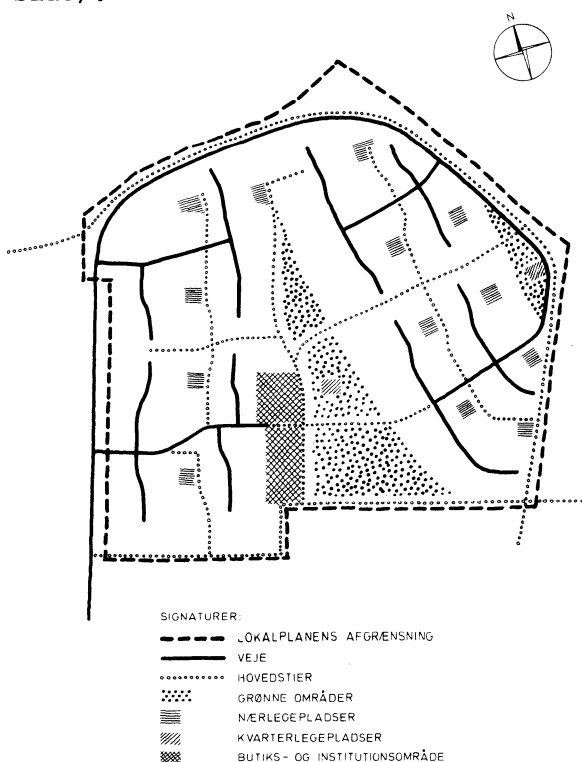
Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

Islandshøjvej A - B i en bredde af 17 m (7 m kørebane og 5 m rabat i hver side).

Stamvejene C - D, E - F, G - H og B - J i en bredde af 11 m (6 m kørebane og med 2,5 m rabat i hver side).

Boligvejene nr. 1 til 15 i en bredde af 10 m (5 m kørebane og med 2,5 m rabat i hver side). Vejene 1 til 15 afsluttes med en vendeplads som vist på kortbilag nr. 1.

Hovedstien a - b - c i en bredde af 6 m (4 m belægning og 1 m rabat i hver side).



Rekreativ sti c - g i en bredde af 5 m.

Sti d - e i en bredde af 4 m (2 m belægning og 1 m rabat i hver side).

Stier og mindre veje udover de ovennævnte udlægges i en bredde af henholdsvis 4 m og 6 m, i princippet som vist på vedhæftede kort.

5.2.

Der udlægges parkering svarende til 2 pladser pr. bolig.

5.3.

Hjørneafskæringer udføres i henhold til vejlovgivning.

§ 6. Ledningsanlæg og varmforsyning.

6.1.

El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.2.

Bebyggelsens varmforsyning skal godkendes af byrådet. Byrådet kan stille krav om tilslutning til kommunal varmforsyning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.

7.2.

Intet punkt af bygningsydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.3.

Bygningerne må ikke opføres med mere end 1½ etage.

7.4.

Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50°.

7.5.

Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1.

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

8.2.

Tagene skal dækkes med tegl, dog kan carporte og udhuse udføres med flade tage.

8.3.

Til udvendige bygningssider samt tagbelægning må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.4.

Med mindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver, der kan dannes af hvidt og sort samt jordfarvernes blanding med disse. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 9. Ubebyggede arealer.

9.1.

Beplantning af de for området fælles friarealer, belysning af veje og stier samt nærmere udformning af de befæstede arealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet vedtaget plan.

9.2.

Hegn må i baghaverne kun etableres som levende hegn (både naboskel og bagskel).

§ 10. Grundejerforening.

10.1.

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

10.2.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når husene i områdets 1. etape er solgt, eller når byrådet kræver det.

10.3.

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

10.4.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i stk. 3 nævnte arealer og anlæg.

10.5.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

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 kommune-
planlægning vedtages foranstående
lokalplan endeligt.

Karlebo byråd, den 15. marts 1978

Jørgen Jensen
borgmester

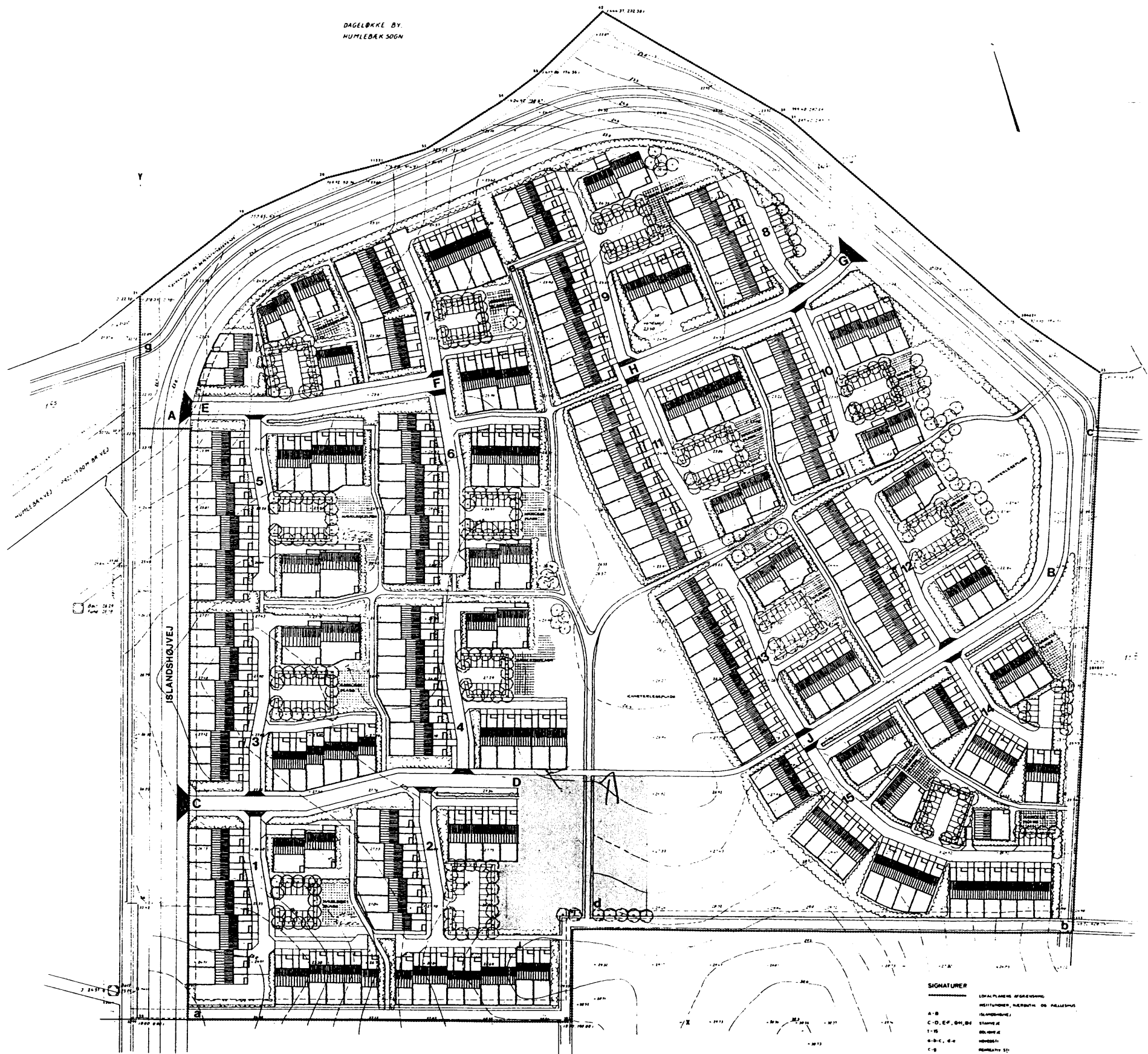
/

Knud R. Jensen
teknisk direktør

Dato for ikrafttræden af lokalplanens
retsvirkninger:

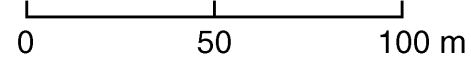
Den 7. juni 1978.

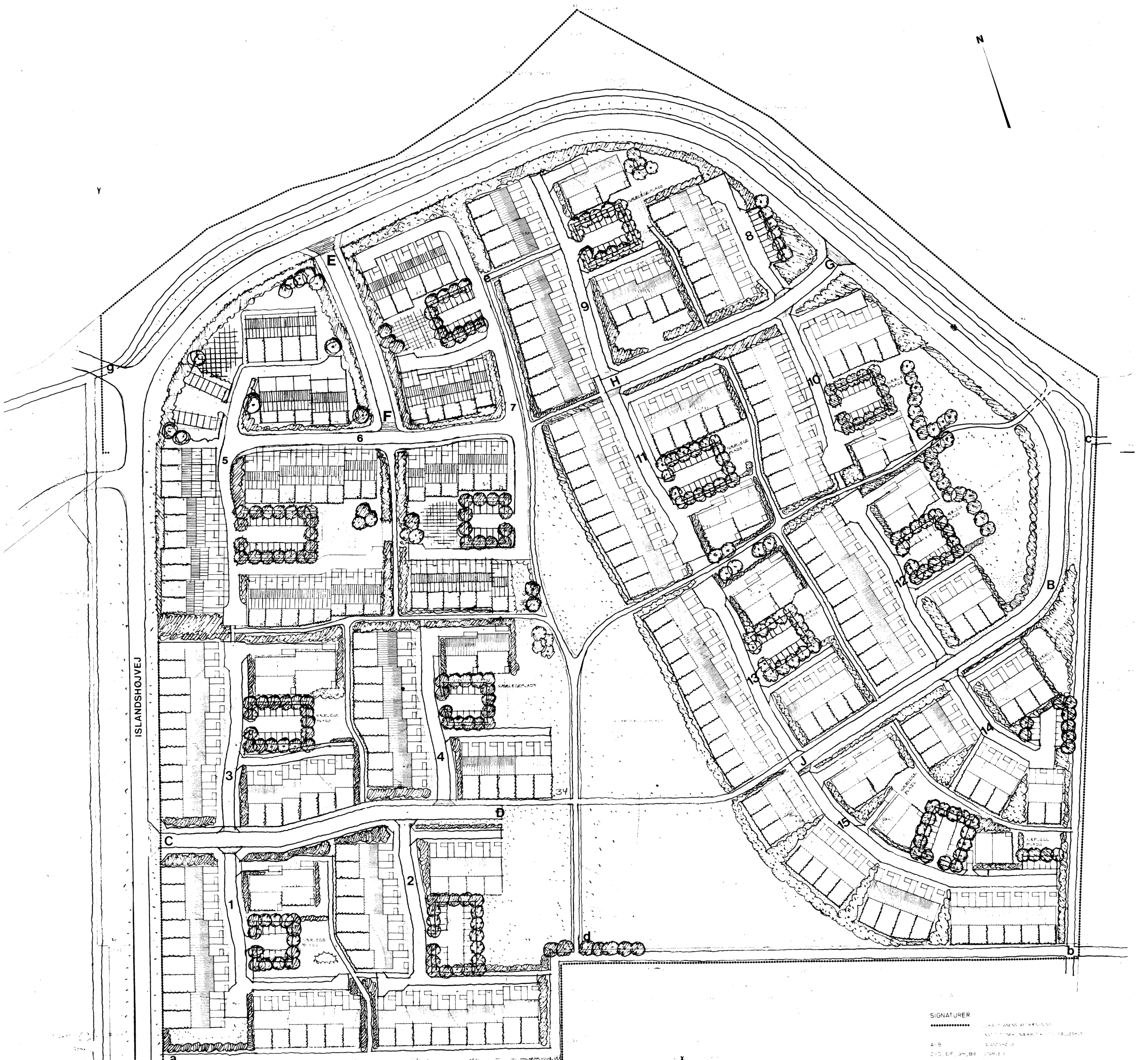
DAGLØBKE BY
HUMLEBAK SOGN



SIGNATURER
LOKALPLANENS UDFÆRVERING
BESTILLEREN, NÆRSTÅENDE OG PÅLÆGGER
A-B ISLÆBENHED
C-D, E-F, G-H, I-J STAVPÆ
1-10 BYLØSSE
a-b, c, d, e UDSNIT
c-g NIVÅRSTREK

NIVERØD - KARLEBO KOMMUNE
KORTBILAG NR 1 TIL LOKALPLAN NR 15
MÅL 1:2000





Nugældende plan
(vej E-F med ændret forløb)

SIGNATURER

.....

A+B

C+D, E-F, G+H, I+J

K+L+M

N+O+P+Q

R+S+T+U

V+W+X+Y+Z

NIVERØD - KARLEBO KOMMUNE
KORTBLAG NR 2 TIL LOKALPLAN NR 15
MAL 1:1000

