

Lokalplan nr. 44A

Boligbebyggelsen Ullerødpark

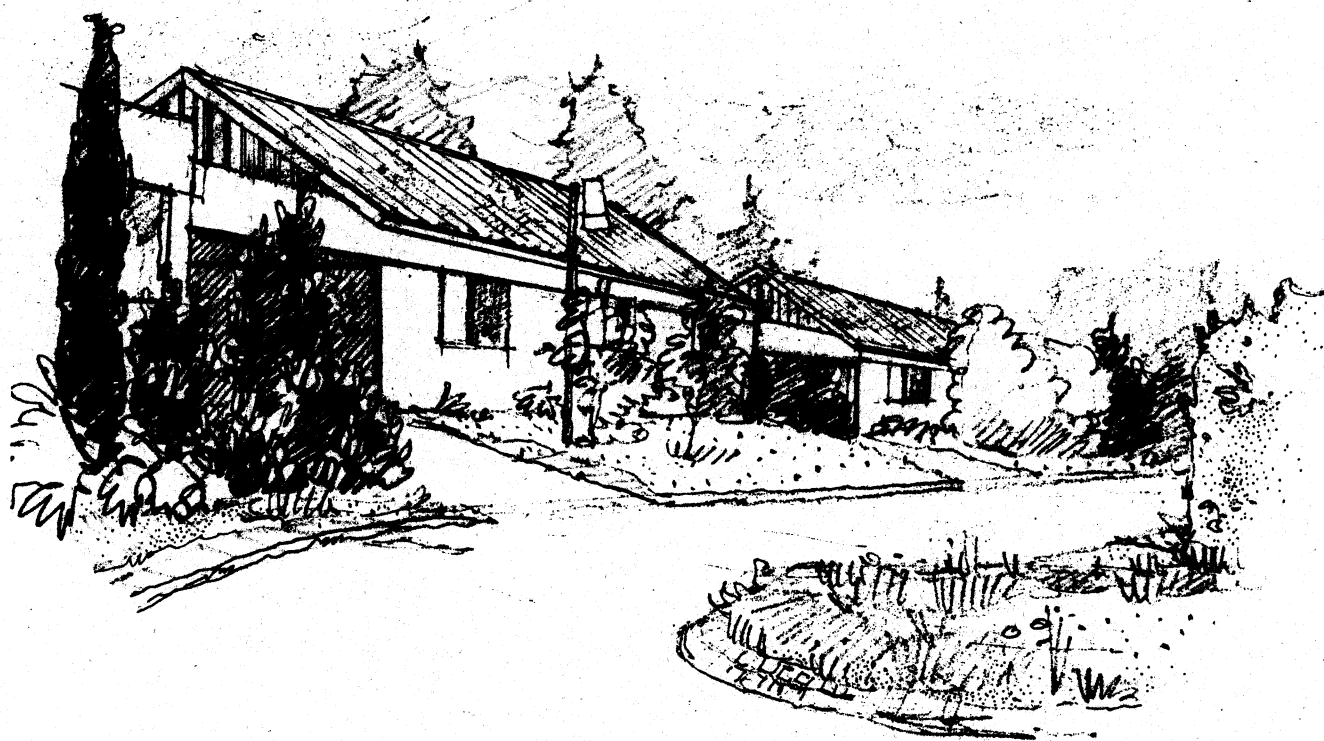
Teknik & Miljø



Vedtagelsesdato: 22. april 1992

Ikrafttrædelsesdato: 12. maj 1992

KARLEBO KOMMUNE LOKALPLAN NR.44A



BOLIGBEBYGGELSEN ULLERØDPARK

KARLEBO BYRÅD

APRIL 1992

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
Indledning.....	1
Indholdsoversigt.....	2
Lokalplanens formål og indhold....	2
Forholdet til anden planlægning...	3
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Lokalplan nr. 44A.....	7

Kortbilag A, B, C og D mål 1:100
Kortbilag 1, mål 1:1000
Kortbilag 2, mål 1:1000

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af Karlebo kommune, teknisk forvaltning, planlægnings-, inspektorats- og miljøafdelingen.

Oplag: 250 stk.

Tryk: Karlebo kommune, september 1992.

Jour.nr. 01.02.05 P16/L44A 02.24

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 44A for et eksisterende boligområde vest for Ullerødgårdsvej i Kokkedal.

Byrådet vedtog den 19. januar 1983 lokalplan nr. 44, hvori der blev fastlagt bestemmelser for tilbygningsmuligheder m.m. Muligheden for at ændre tagformen blev ikke taget med i lokalplanen, da der ikke kunne skabes enighed herom blandt beboerne i området.

På baggrund af en fornyet behandling i grundejerforeningen vedtog byrådets udvalg for teknik og miljø den 22. oktober 1990 at lade udarbejde en lokalplan, som skulle gøre det muligt at ændre tagformen på boligerne.

Lokalplanen har form af en revision af den tidligere lokalplan, idet de hidtil gældende bestemmelser ikke er ændret væsentligt. Dog er der på enkelte punkter sket nogle mindre korrektioner.

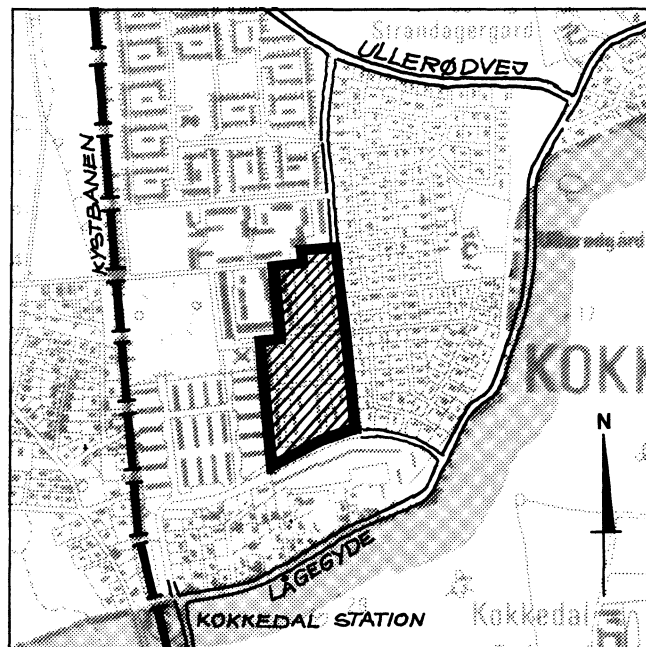
Lokalplan nr. 44A erstatte lokalplan nr. 44, som dermed bortfalder.

Indholdsoversigt

Det følgende afsnit om lokalplanens formål og indhold rummer en kort beskrivelse af hensigten med og indholdet af lokalplanen.

Afsnittet om forholdet til anden planlægning skal gøre det muligt at se planen i en større sammenhæng, idet afsnittet beskriver de planlægningsmæssige sammenhænge, der gør sig gældende i området.

Herefter følger et afsnit om lokalplanens retsvirkninger.



Endelig følger selve de vedtægter, hvis indhold er bindende for områdets udnyttelse.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at udføre tage med hældning i forbindelse med en nødvendig renovering af bebyggelsens nuværende flade tage.

Endvidere er det hensigten ved hjælp af nogle detaljerede bestemmelser for området at sikre, at udbygningen af den eksisterende boligbebyggelse, Ullerødpark, sker på en sådan måde, at områdets karakter bevares.

Bebyggelsen består af 62 kædehuse i een etage samt fællesarealer og veje/stier.

Lokalplanen angiver de retningslinier m.h.t. placering og udførelse, som skal følges ved udbygninger og ombygninger på de eksisterende ejendomme. Endvidere er væsentlige bestemmelser i den på områdets ejendomme tinglyste fællesdeklaration indarbejdet i planen.

Deklarationen vil fortsat være tinglyst på de enkelte ejendomme.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i Kokkedal vest for Ullerødgårdsvej omkring tre boligveje, Rypevænget, Sneppevænget og Vagtelvænget. Mod nord og vest ligger boligbebyggelsen Ullerød Have (lokalplan nr. 13), mod vest tillige boligbebyggelsen Jellerød Have og mod syd boligbebyggelsen Nordskrænten.

Boligområdet

Lokalplanområdet omfatter 62 kædehuse i et plan og med flade tage. Husene er udformet som haveboliger med en frodig og varieret vegetation. Bebyggelsen er grupperet omkring de tre boligveje, og der er udlagt parkeringsarealer, grønne fællesarealer og stier i området. Adgangen til den enkelte bolig sker fra boligvejen. Boligvejene betjenes fra Ullerødgårdsvej.

Forholdet til anden planlægning

Dette afsnit skal redegøre for, hvorledes lokalplanen hænger sammen med kommunes planlægning i øvrigt.

Kommuneplan 1989-2001

Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens enkeltområde B61, Nordskrænten og Ullerød Park (eksisterende tæt-lav boligområder) for hvilket følgende rammebestemmelser er gældende:

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, fælleshus, varmecentral og lignende, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der kan opføres yderligere bebyggelse til enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, samt at der kan

gives mindre tilbygningsmulighed under forudsætning af, at der gennemføres en samlet vurdering af og plan for udbygningsmulighederne, som kan godkendes af byrådet,

c. at der kan etableres støjafskærmning mod ny Ådalsvej.

En del af enkeltområde B61, Nordskrænten, er omfattet af byplanvedtægt nr. 9."

Endvidere er en del af enkeltområde B61 omfattet af lokalplan nr. 44 (som nu bortfalder).

Tinglyst deklaration

På arealet er der som nævnt den 3. april 1973 tinglyst en deklaration, i følge hvilken den på deklarationsplanerne viste bebyggelse ikke ved ombygning må forandres, således at bebyggelsens ydre ændres, medmindre forudgående skriftlig tilladelse er meddelt af de påtaleberettigede. Tilbygninger, der er meddelt tilladelse til af de påtaleberettigede, må dog i så fald kun ske i henhold til en samlet af byrådet godkendt plan for hele området med typetegning af tilbygningerne og kun med materialer som specificeret på tegningerne. De påtaleberettigede er grundejerforeningen og Karlebo kommune.

De vigtigste bestemmelser i deklarationen er indarbejdet i lokalplanen. Deklarationen er stadig gældende, for så vidt bestemmelserne ikke er i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Udbygningsmuligheder

I lokalplanen er vist tre forskellige muligheder til generelle

udvidelsesprincipper for bebyggelsen, udarbejdet af grundejerforeningen. Tilbygningerne skal ske inden for rammerne af den eksisterende betonkonstruktion, og kan ske ud for opholdsarealet eller eventuelt begge steder.

Udbygningsmulighederne er fastlagt ud fra ønsket om mindst mulig ændring af bebyggelsens karakter. Det gælder både det adskilte kædehusprincip, princippet med en bil inden for bygningens rammer og den eksisterende materialeholdning.

Dette er tilgodeset ved ikke at tillade udbygning helt op til nabohuset, men friholde en passage på mindst 1 m, så lydforholdene mellem husene ikke forringes.

Endvidere er tilbygningerne placeret, så der tilgodeses 5 m carportareal.

Materielemæssigt skal tilbygningerne tilpasses den eksisterende bebyggelse og udføres med facader i lodret træbeklædning malet med sort eller lyse dækkende kystfarver som (Gori 88), vindues- og dørrammer i sort, blå ovennævnte kystfarver eller naturtræ samt med klart glas. Ved tilbygning på terrassearealet tillades også facader i frilagt norsk marmor som de eksisterende facader.

Facadeudformningen mod passagen langs nabohus er - bortset fra materialeholdningen - fri.

I forbindelse med renovering af de eksisterende flade tage kan tagformen ændres til tage med en hældning på 18°, beklædt med grå eternitbølgeplader B6. De herved fremkomne nye gavle skal beklædes med hvide eternitplader med lister jvfr. vedhæftede bilag D.

Tilbygninger må kun udføres med flade tage af hensyn til den eksisterende betonkonstruktion.

De eksisterende udhuse skal ved tilbygning i carport/udhusarealet fjernes, idet der ønskes friholdt en passage på mindst 1 meters bredde mellem tilbygning og nabo-skel. (Enderækkehuse undtaget).

Den nuxærende bolig er på 107 m^2 + 12 m^2 udhus.

Ved fuld udbygning kan den eksisterende bolig maximalt udvides med 35 m^2 (samlet tilbygning på 47 m^2 , minus eksisterende udhus på 12 m^2).

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 ved lokalplanen.

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

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 44A bortfalder den hidtil gældende lokalplan nr. 44.

Lokalplan nr.44 A

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er at etablere det lovmæssige plangrundlag for udbygning af de eksisterende 62 kædehuse i lokalplanens område samt at gøre det muligt at ændre de nuværende flade tage til tage med hældning efter nærmere angivne retningslinier.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre. luo, lyr, lyæ, lyø, lza - lzu, lzy - 1 zø, 1 aæ - læq, laag - laaz og fællesarealerne matr. nre. lzv, læt og laaæ af Jellerød, Karlebo samt udskilte offentlige vejarealer.

Hele området ligger i byzone.

2.2

Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag 2 i områderne:

- A. Boligformål, uden signatur.
- B. Fællesarealer, vist med skråskravering.
- C. Offentlige vejarealer, vist med prikraster.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

De enkelte ejendomme i område A må kun benyttes til beboelse.

3.1.2

De enkelte ejendomme må kun benyttes til beboelse for een familie, eller et antal personer, hvor antallet ikke overstiger een person pr. husrum.

3.1.3

Ejendommene må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, og der må således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning. Der må ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets eller grundejerforeningens skøn er til ulempe for de omboende.

3.1.4

Uanset foranstående bestemmelser kan der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommenes karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.l.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulempe for omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

3.2

Område B må kun benyttes som fællesarealer for områdets beboere.

3.3

Område C må kun benyttes til vej- og stiarealer samt til parkeringsarealer.

§ 4. Udstykninger

4.1

Den på kortbilag 2 viste udstykning i de nævnte 62 enkeltparceller med tilhørende fællesarealer er endelig, og parcellerne må ikke yderligere udstykkes eller sammenlægges.

§ 5. Vej- og stiforhold Parkering

5.1

Der er udlagt veje, stier og parkeringsareal i bebyggelsen som vist på kortbilag 2.

5.2

Vej- og stiarealerne er overtaget af kommunen som offentlige.

5.3

På sti- og gangarealerne er der kun adgang for gående eller cyklende færdsel.

5.4

Al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler i området er forbudt, medmindre parkering alene sker med henblik på af- og pålæsning af varer.

5.5

Al parkering af campingvogne på boligveje og parceller er forbudt. Campingvogne, som ejes af beboerne, må parkeres på de med skiltning forsynede fælles parkeringspladser ved stamvejene, dog ikke i perioden 1. november til 1. april.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Den oprindelige bebyggelse må ikke ved ombygning forandres, således at bebyggelsens ydre ændres, uden i overensstemmelse med retningslinierne i denne lokalplan, jvfr. § 6 stk. 3 og 4 samt §§ 7 og 8.

6.2

Opstilling af skure og vogne til bygningsmæssig udnyttelse såsom til bolig, værksted, udhus eller lignende såvel som enhver form for camping på havearealer eller fællesarealer er forbudt.

6.3

Inden for konstruktionens omgivende betonramme kan overdækninger foretages, når "konstruktionens højeste og laveste punkt" holdes mellem betonrammens over- og underkant.

Bortset fra de i § 8 omtalte tilbygningsprincipper er det forbudt at opsætte facader og inddækninger i forbindelse med betonrammerne.

6.4

Uanset ovennævnte bestemmelser skal det være muligt at udføre

sådeltag med en hældning på 18° over den del af bygningen, som ligger inden for facadelinierne for den oprindelige bygning. Tage med hældning skal udføres ens for alle huse jvfr. godkendt typetegning og jvfr. bilag D.

Tilbygninger skal som ovenfor nævnt udføres med en tagkonstruktion mellem betonrammens over- og underkant (jfr. § 6.3).

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

Maling og pudsning af betonelementerne er ikke tilladt. Træfacader skal udføres som lodret brædebeklædning i sort eller dækkende kystfarver som (Gori 88: 223 flint, 102 kalkgrå, 260 stengrå, 703 marehalm). Ligeledes er det forbudt at udskifte ydre ruder med f.eks. blyindfattede ruder, at opstille synlige TV-antennener udover fællesantenne og at opstille ekstra udstyr uden for betonrammen.

7.2

Oprindelige skodder og yderdøre kan erstattes af vinduer eller døre med glas. Skodder eller eventuelle vindues- og dørrammer skal fremtræde i blå, sort, ovennævnte kystfarver eller naturtræ. Derudover er overmaling af skodder og udhuse i andre farver end de oprindelige ikke tilladt.

7.3

Hvor der udføres hældningstage, skal disse udføres som symmetriske sådeltage med en hældning på 18°.

Tagene skal beklædes med lysegrå eternitbølgeplader B6.

7.4

Gavle skal udføres med fornøden brandsikring og beklædes udvendigt med hvide eternitfacadeplader (8 mm).

Lodrette samlinger dækkes med dæklister (18x70 mm), der opsættes pr. 60 cm.

Dæklister og vindskeder males i forannævnte dækkende kystfarver.

7.5

Hældningstage og gavle skal udføres efter godkendte typetegninger jvfr. bilag D.

Detaljer ved gavl og tagfod skal ligeledes udføres ens og efter de godkendte typetegninger.

§ 8. UDBYGNINGSMULIGHEDER

8.1

Tilbygning kan foretages enten ud for opholdsstue eller i carport/udhus-arealet eller begge steder inden for de på bilagene A, B og C viste byggefeltter, der begrænses af de langs bygningernes syd- og vestsider værende betonrammer.

8.2

Ved tilbygning i udhus/carport-arealet skal der af lydmæssige årsager friholdes en passage på mindst 1 meter mod naboskel. Eksisterende udhus skal ved udbygning i carportarealet flyttes eller fjernes.

8.3

Tilbygningen skal placeres således, at der er 5 m carportareal inden for betonrammerne.

8.4

Tilbygninger må kun opføres i een etage over jord og med flade tage i lighed med den eksisterende bebyggelse, jvfr. også § 6, stk. 3.

8.5

Den indvendige udnyttelse og opdeling er fri.

8.6

Kælder kan udgraves, hvis forholdene taler herfor og det ikke giver facademæssige ændringer.

8.7

Materielemæssigt skal tilbygningerne holdes med facader i lodret træbeklædning, og facader, vindues- og dørrammer skal fremtræde i de i § 7 angivne farver og materialer.

Hoveddøre skal være glatte eller med glas, eventuelt udformet som tremmedør. Ved tilbygning på terrassearealet tillades også facader i frilagt norsk marmor som de eksisterende facader.

Facadeudformningen mod passagen langs nabohus er - bortset fra materialeholdningen - fri.

§ 9. SKILTNING

9.1

Der må på parcellerne ikke opsættes eller foretages skiltning.

§ 10. HEGNING

10.1

Alle hegn mellem de enkelte par-

celler og mellem disse og de til bebyggelsen hørende veje, stier og fællesarealer skal bestå af ligusterhæk. Hegnene skal af parcellerne forsvarligt renholdes og vedligeholdes. Det er dog tilladt at beskytte de levende hegn med glat trådhegn, hvis højde ikke overstiger 1,20 m.

10.2

På de parceller, der har vejadgang vest for parcellen, lægges følgende særlige bestemmelser.

I indkørselspartiet må låger kun anbringes parallelt med og i en afstand af 3,40 m fra husets vestvendte facade.

10.3

På parcellerne med vejadgang øst for parcellen lægges følgende særlige bestemmelser: Ingen låger må opstilles i indkørselspartiet.

§ 11. HAVER

11.1

Den ubebyggede del af parcellen skal stedse være anlagt som prydhave, og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

11.2

Der må ikke på parcellerne plantes træer eller findes beplantning, der ved skygge eller i øvrigt ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

11.3

På parceller med østlig vejadgang lægges følgende bestemmelser:

Den mod vej anlagte forhave skal altid henligge uden hæk, hegn eller lign. Forhaven må af parcellerne beplantes yderligere med vækster, men beplantningen må på intet tidspunkt berøve forhaven dens karakter af let beplantet græsplæne.

§ 12. FÆLLESAREALER

12.1

Fællesarealerne må kun anvendes til stier, legeplads og grønt område.

12.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og lignende gives et ordentligt udseende.

§ 13. GRUNDEJERFORENING

13.1

Samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område er pligtige at være medlemmer af den 29. november 1971 stiftede grundejerforening "Ullerødpark".

13.2

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

13.3

Grundejerforeningen skal forestå

drift og vedligeholdelse af de i
stk. 2 nævnte veje, stier og fæl-
lesanlæg.

13.4

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

§ 14. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BESTEMMELSER I DEKLARATION

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 44A ophæves lokalplan nr. 44 samt de bestemmelser i den 3. april 1973 tinglyste udstykningsdekla-
ration, som ikke er i overens-
stemmelse med lokalplanens be-
stemmelser.

Således vedtaget af byrådet i
Karlebo, den 18. december 1991.

Henry Hansen
borgmester / Svend P.Andersen
stadsingeniør

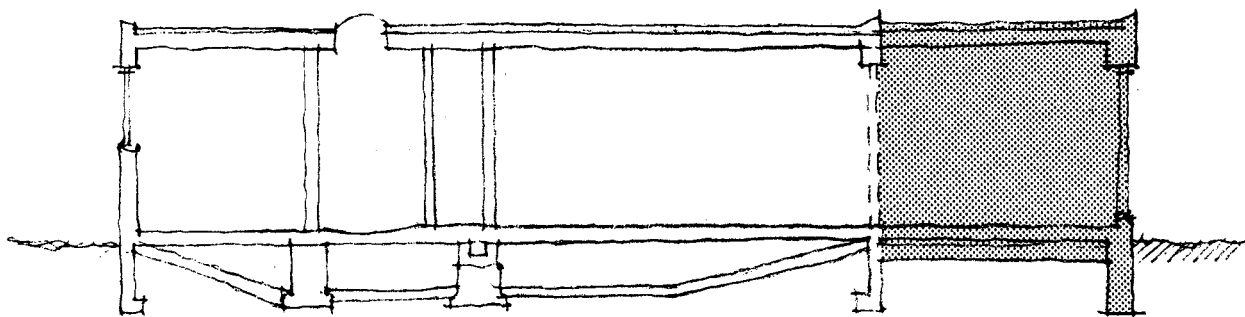
I henhold til lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Byrådet i Karlebo, den 22. april
1992.

Henry Hansen
borgmester / Svend P.Andersen
stadsingeniør

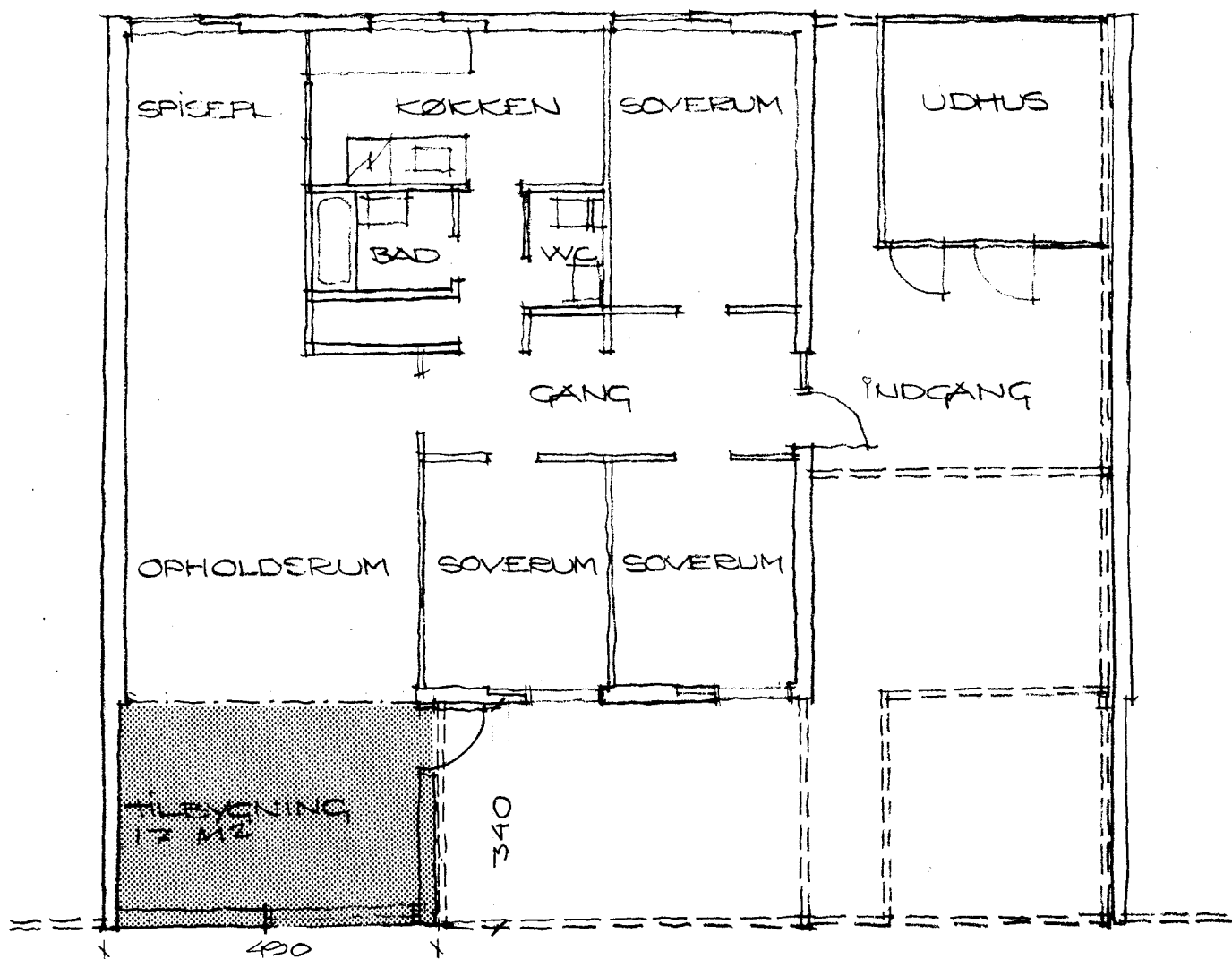
Dato for ikrafttræden af planens
retsvirkninger:

Den 12. maj 1992.

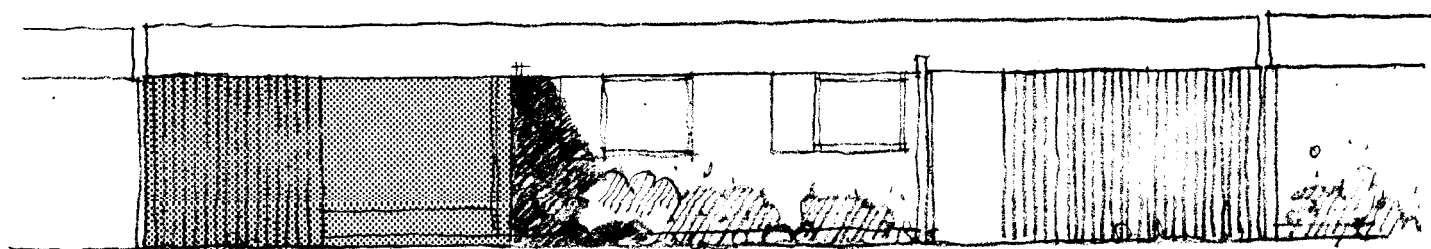


NORMALSNIT

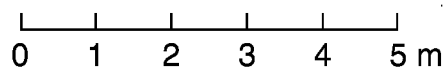
TILBYGNING

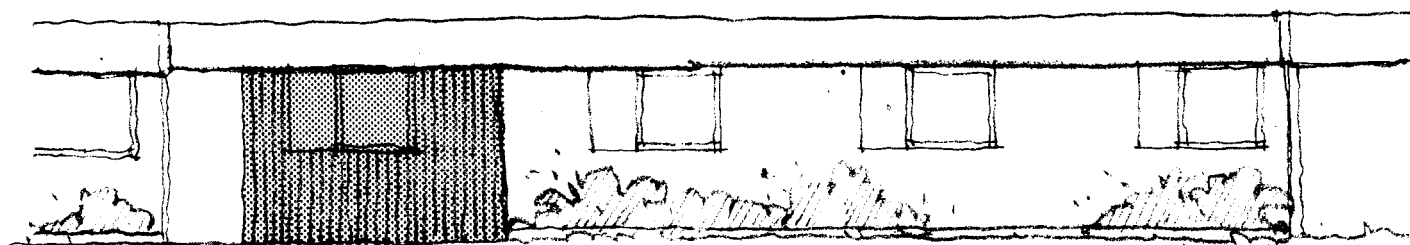


PLAN

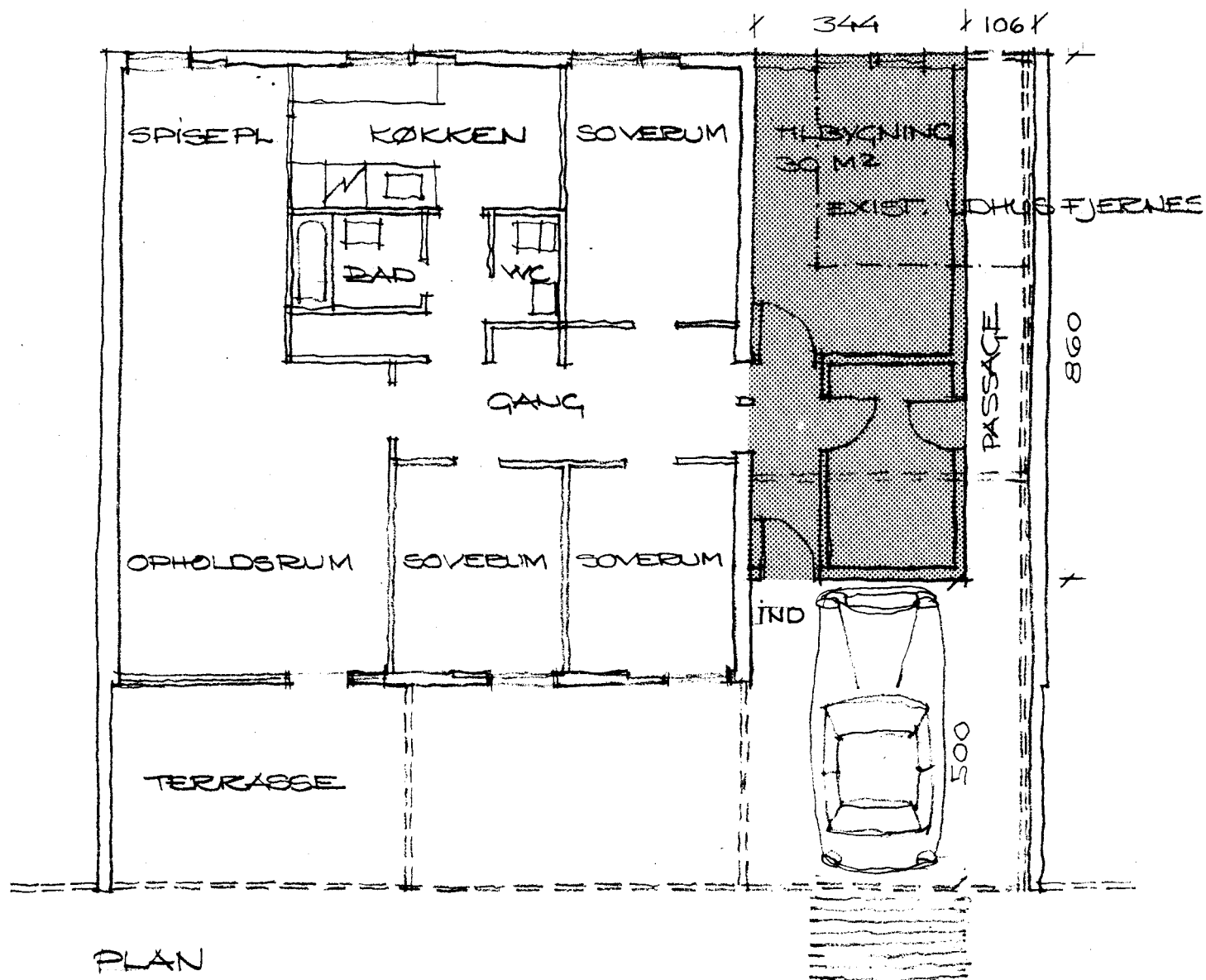


VESTFACADE

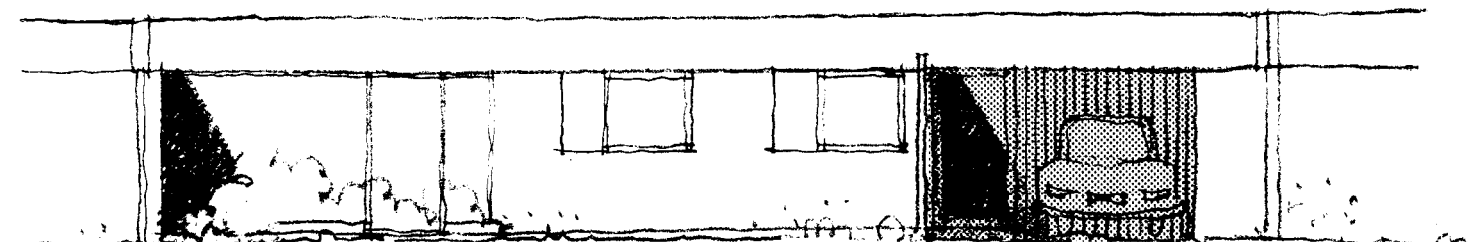




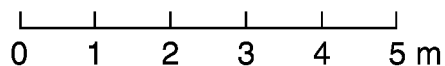
ØSTFACADE

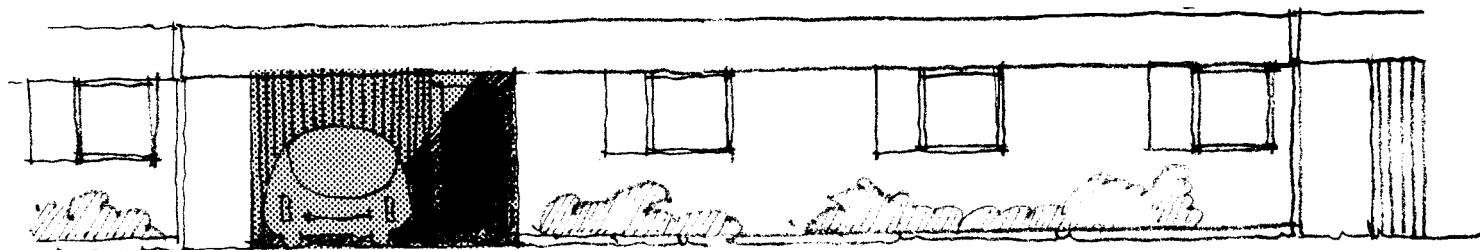


PLAN

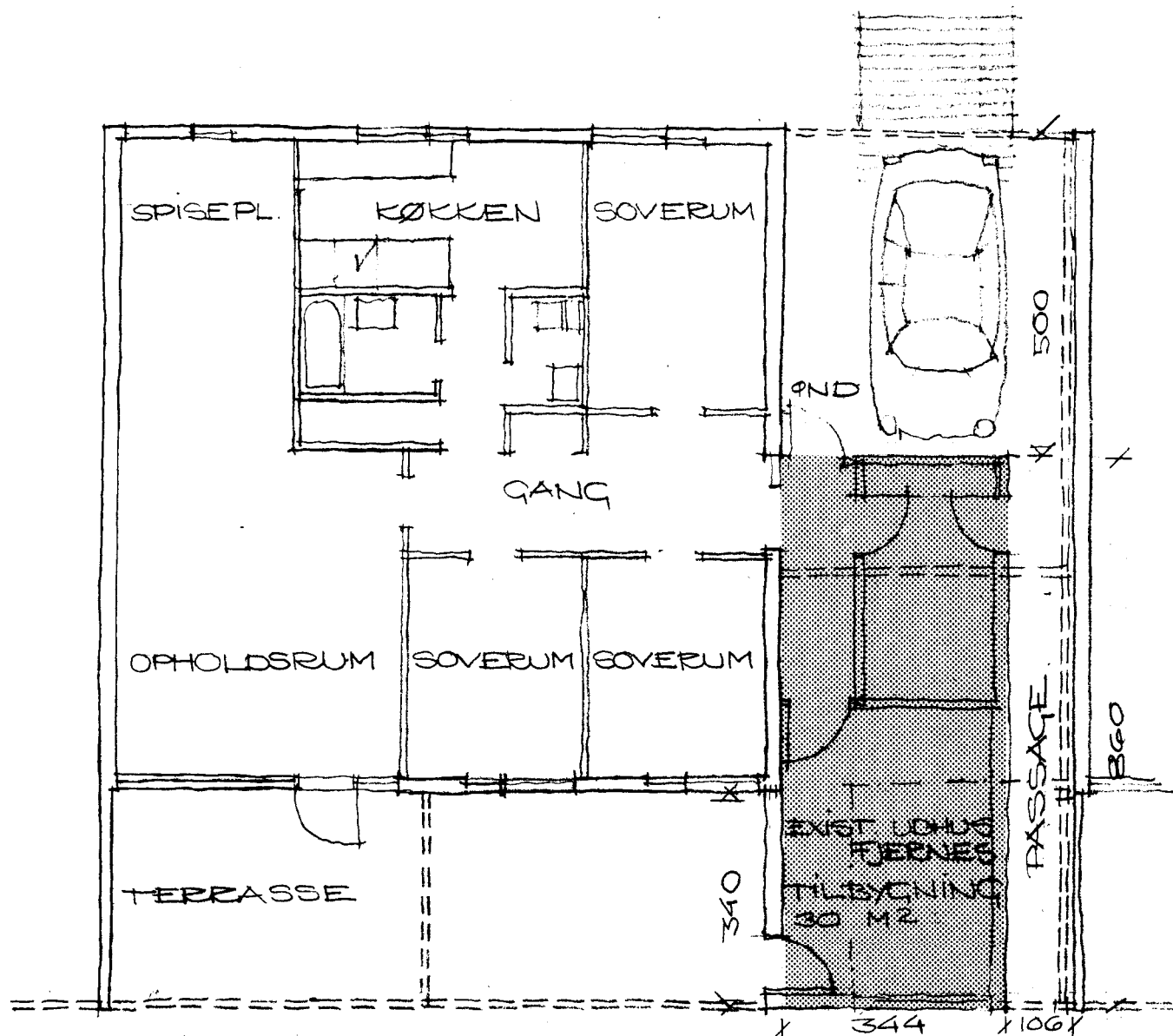


VESTFACADE MOD VEJ

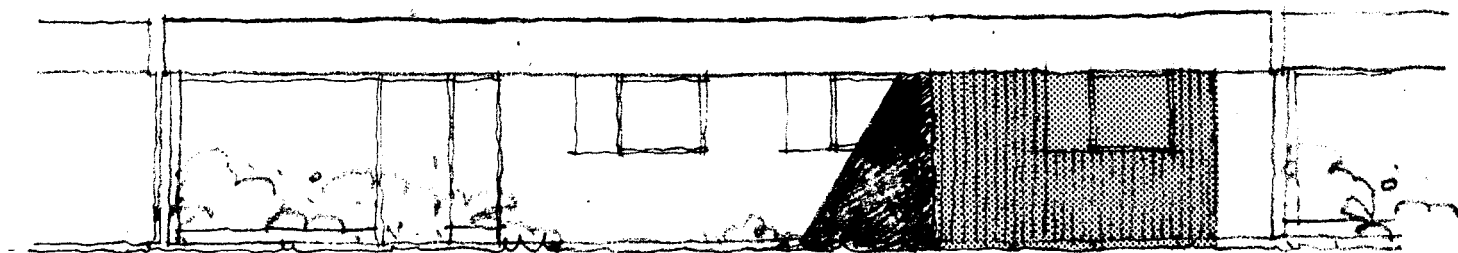




ØSTFACADE MOD VEJ



PLAN



VESTFACADE MOD HAVE

