

Lokalplan nr. 14

Boligbebyggelsen Nivåpark

Teknik & Miljø

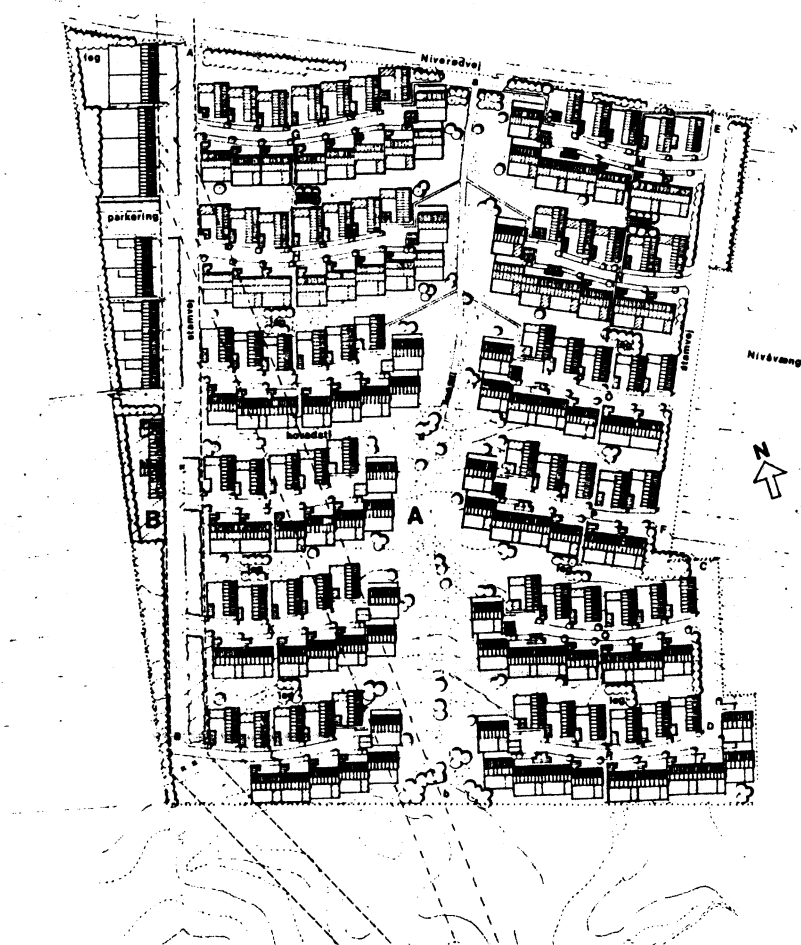
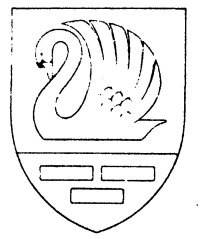


Vedtagelsesdato: 21. februar 1979

Ikrafttrædelsesdato: 4. april 1979

Delvis ophævet af Lokalplan nr. 87

KARLEBO KOMMUNE LOKALPLAN NR. 14



BOLIGBEBYGGELSEN NIVÅPARK

KARLEBO BYRÅD FEBRUAR 1979

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indledning.....	1
Lokalplanens indhold.....	2
Forholdet til anden planlægning...	3
Lokalplanens retsvirkninger.....	3
Lokalplan nr. 14.....	4

KORTBILAG

Områdeplan mål 1:2000

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

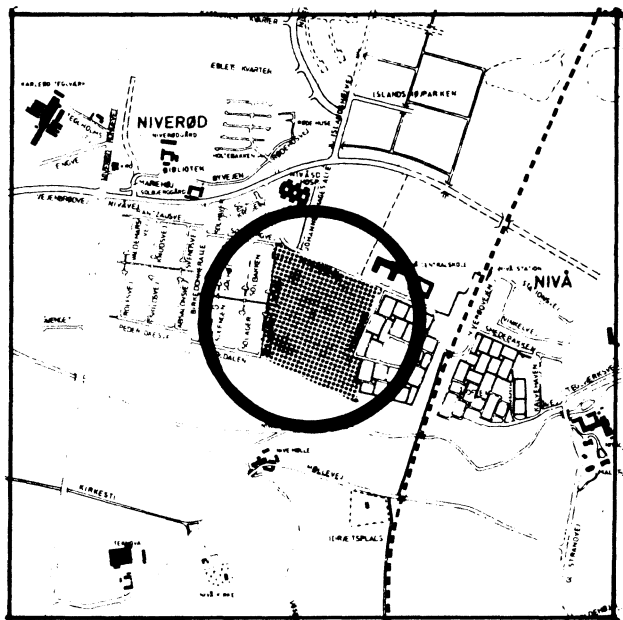
Lokalplanen er udarbejdet af Arbejderbo, teknisk afdeling, i samarbejde med byplanafdelingen i Karlebo kommune.

Trykt:

november 1979

Indledning

Byrådets udvalg for planlægning og kommunikation vedtog på sit møde den 12. september 1977 at lade udarbejde et forslag til lokalplan nr. 14 for et nyt boligområde, Nivåpark vest for Nivåvænge i Nivå.



Lokalplanområdet

Forslaget til lokalplan blev den 26. oktober 1977 vedtaget af byrådet til fremlæggelse i perioden 17.11.1977 til 17.1.1978.

Planstyrelsen har ved skrivelser af henholdsvis 1.7.1978 og 25.1.1979 godkendt ændringerne nr. 1 og nr. 14 til Karlebo kommunes § 15-rammer således, at byrådet dermed kan vedtage lokalplan nr. 14 endeligt.

Byrådet besluttede på sit møde den 21. februar 1979 at vedtage lokalplan nr. 14 endeligt.

Formålet med lokalplanen er at skabe det lovmæssige grundlag for opførelse af 170 tæt-lav boliger og et fælleshus, samt at ny bebyggelse, ombygning eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse herefter alene kan ske efter lokalplanens bestemmelser.

Loven om kommuneplanlægning er trådt i kraft den 1. februar 1977. Kommuneplanloven fastlægger, at kommunerne har pligt til at udarbejde lokalplaner inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes igang.

Meningen med lokalplaner er at sikre, at den enkelte borger får så godt kendskab til planlægningen som muligt. Lokalplanerne skal desuden give mulighed for, at borgerne i forbindelse med den offentlige fremlæggelse får lejlighed til at komme med kommentarer eller ændringsforslag til de enkelte lokalplanforslag.

Desuden er det meningen med denne lovgivning, at der sikres større sammenhæng i planlægningen.

I en overgangsperiode inden en samlet plan for kommunen foreligger skal udarbejdelsen af lokalplaner finde sted på grundlag af de såkaldte § 15-rammer, som planstyrelsen har godkendt. I kommunens § 15-rammer er der midlertidigt fastlagt bestemmelser for indholdet af lokalplanerne.

Normalt kan kommunerne selv vedtage et lokalplanforslag, og de overordnede planlægningsmyndigheders arbejde består i at påse, at lokalplanforslaget ikke er i strid med lovgivningen eller den overordnede planlægning i øvrigt.

Det følgende afsnit om lokalplanens indhold beskriver hensigten med lokalplanen.

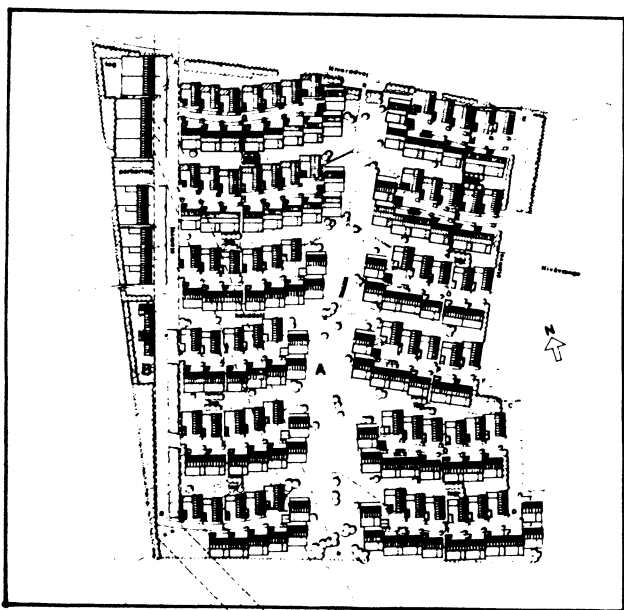
Afsnittet om forholdet til anden planlægning beskriver de planlægningsmæssige forhold, der gør sig gældende i området.

Afsnittet om de endelige retsvirkninger beskriver de lovmæssige forhold, der gør sig gældende efter at lokalplanens vedtagelse er annonceret.

Til slut følger selve de vedtægter, hvis indhold er bindende for områdets udnyttelse og bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen rummer ialt 170 huse i een etage. Husenes størrelse er ca. 115 m². Der er mulighed for at udvide de fleste huse med en lille tilbygning på ca. 30 m².



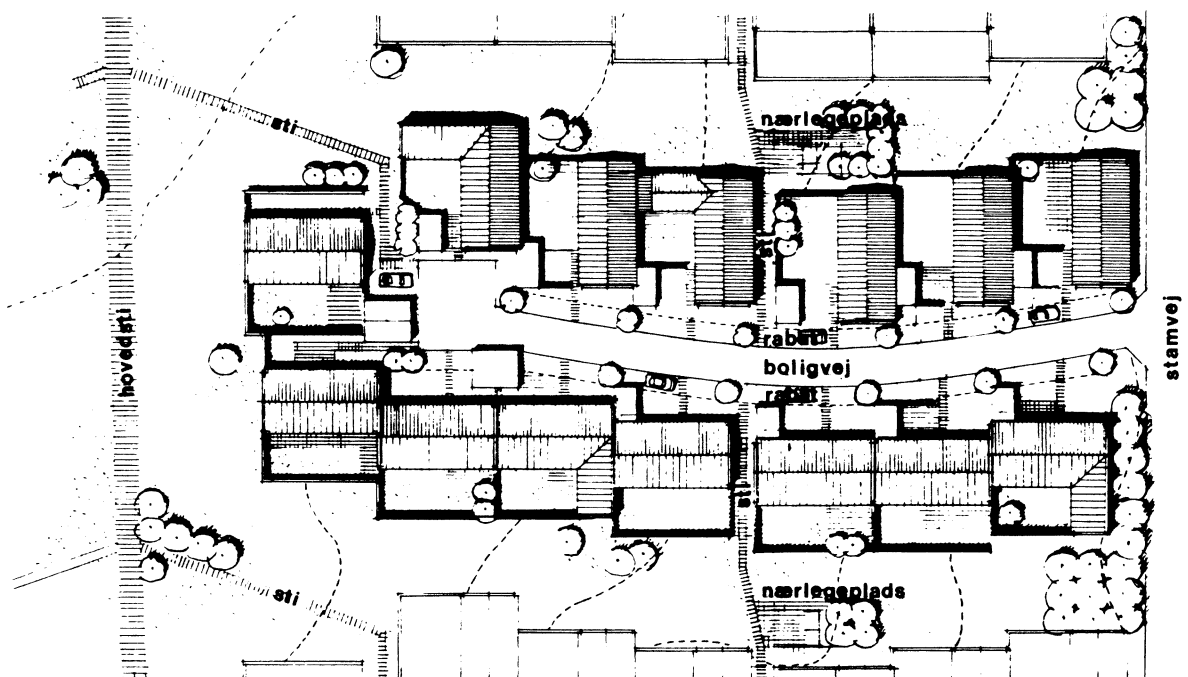
Bebyggelsesplan

Bebyggelsen vejbetjenes fra en østlig stamvej og en vestlig stamvej. Fra hver af de 2 stamveje udgår 6 boligveje, der ender blindt med en vendeplads.

Omkring disse boligveje grupperer bebyggelsen sig med afstand mellem de enkelte grupper således, at der dannes et grønt, fælles friareal med beplantning og legepladser. Dette areal er forbundet med det store, brede friareal. Hver gruppe er placeret i naturlig terrænhøjde og følger såvidt muligt højdekurverne.

I den vestlige del af området er der afsat areal til et fælleshus.

Midt i området er friholdt et areal, der med en hovedsti vil forbinde de grønne arealer syd for Nivå med Nivå Center.



Huse omkring en boligvej

Forholdet til anden planlægning

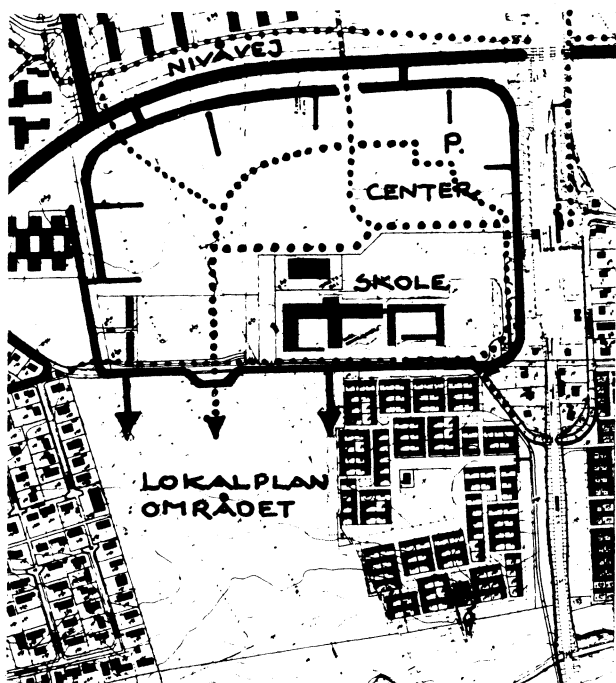
Kommunens dispositionsplan fra begyndelsen af 1960'erne udlægger lokalplanområdet samt Nivåvænge og Åtoften til gårdhusebebyggelse i een etage.

Byplanvedtægt nr. 1, vedtaget af sognerådet i 1963, svarer til dispositionsplanen.

Begge disse planer foreskriver, at vejadgangen til områderne skal ske fra syd og at bilerne skal parkeres omkring centrale torve.

I lokalplanen er højspændingsledningen, der gennemskærer området, forudsat flyttet længere mod vest. En lignende flytning var forudsat i byplanvedtægt nr. 1 og i dispositionsplanen.

På arealet vest for højspændingsledningen er placeret 10 huse, samt afsat areal til et fælleshus. Dette areal var i den tidligere planlægning friholdt for bebyggelse.



Trafikplan

Lokalplanen respekterer den trafikplan, der er fastlagt i byplanvedtægt nr. 18 (Nivå Center) for arealet nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens § 15-rammer fra 1977 samt de af planstyrelsen godkendte ændringer nr. 1 af 1.7.1977 (vedr. tidspunktet for arealets ibrugtagen til boligbebyggelse) og nr. 11 af 25.1.1979 (vedr. bredden af det nord-syd gående friareal, som kan variere fra 20 m til 45 m).

Naturfredningslovens beskyttelseslinie langs Nive Å skærer gennem det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet. Inden for denne linie må der ikke uden fredningsnævnets tilladelse opføres bygninger m.v. Dette gælder dog ikke for områder, hvor der før 1. september 1972 var påbegyndt en væsentlig, lovlig bebyggelse.

Ophævelse af beskyttelseslinien langs Nive Å for det af lokalplanen omfattede område er meddelt af fredningsstyrelsen ved skrivelse af 15.6.1978.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstyckes, 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. 14

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

§ 1. Lokalplanens formål^{x)}

Formålet er at etablere et lovmæssigt grundlag for bebyggelse af området i overensstemmelse med § 15-rammerne for Karlebo kommune.

§ 2. Områdets afgrænsning

2.1.

Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kort, og omfatter matr. nr. 1 il af Nivågård, Karlebo, samt alle parceller, der efter den 17.11.77 udstykket fra ejendommen.

2.2.

Lokalplanens område opdeldes i områderne:

A. Bebyggelsesområde.

B. Område til fælleshus.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1.

Område A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af 1-etages række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.

^{x)} Fodnote til § 1.

Bebyggelsen opføres i etaper med 30 huse pr. 1. april 1978, 30 huse pr. 1. april 1979, 50 huse pr. 1. april 1980, 50 huse pr. 1. april 1981 og 10 huse pr. 1. april 1982. Bygherren er berettiget til at udskyde een eller flere etaper helt eller delvist og da benytte den aftalte etape på et senere tidspunkt.

3.2.

Område B må kun anvendes til opførelse af en fællesbygning. Dog kan byrådet vedtage at overtage fælleshuset og anvende det til institutionsformål til brug for hele bebyggelsen. Fælleshuset må kun opføres med 1 etage.

3.3.

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 ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

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.

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 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykningsplaner

4.1.

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

§ 5. Vej- og stiforhold

5.1.

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kort:

Vejen A-B i en bredde af 11 m.

Vejen C-D i en bredde af 11 m.

Vejen E-F, som er anlagt, fastlægges i sit nuværende forløb.

Hovedstien a-b i en brede af 8 m.

Ved a reserveres et mindre areal til trafikformål.

Ved b ender stien med et bredere, befæstet areal.

Hovedstien c-d i en bredde af 8 m.

Boligvejene i en bredde af 10 m og afsluttes med vendepladser, således som vist på vedhæftede kort.

Boligvejene skal bestå af 5 m bred kørebane og 2,5 m græsabat, hvori kan etableres befæstelse til parkering.

§ 6. Ledningsanlæg og varmforsyning

6.1.

De eksisterende højspændingsanlæg flyttes til en placering, som vist på vedhæftede kort med en deklarationsbredde på 20 m.

6.2.

Bebyggelsens opvarmning skal godkendes af byrådet. Byrådet kan kræve tilslutning til kommunal varmforsyning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25.

7.2.

Tagene skal udformes med taghældning på mellem 20° og 30°.

7.3.

Boligbebyggelse med tilhørende carport må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan.

Der må kun indrettes een bolig på hver parcel.

Tilbygninger må kun opføres inden for de på kortbilaget skråkraverede felter.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1.

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

8.2.

Ydervægge opføres af tegl, dog kan facaden mod have udføres som lette ydervægge af træ .

8.3.

Tagene skal dækkes med røde tegl, dog kan carporttage udføres med fladt tag.

8.4.

Hegnsmure og carportvægge må kun opføres af tegl eller træ.

§ 9. Fællesarealer

Arealer udenfor de enkelte parceller, som ikke benyttes til vej, stier el. lign. må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fællesarealer for bebyggelsen.

Beplantning og legepladser må kun etableres i overensstemmelse med kortbilaget.

§ 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 husene i 1. etape er solgt, eller når byrådet kræver det.

10.3.

Grundejerforeningen er pligtig at overtage fællesrærealer 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 samt den i § 3.2 nævnte fællesbygning.

10.5.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. Servitutter

11.1.

Enhver eksisterende servitutbestemmelse, som måtte være i strid med nærværende lokalplans bestemmelser, bortfalder hermed.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt

Den af boligministeriet den 23. maj 1964 godkendte byplanvedtægt nr. 1 for en del af Nivå og Niverød ophæves for lokalplanområdets vedkommende.

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.

Byrådet i Karlebo den 21. februar 1979

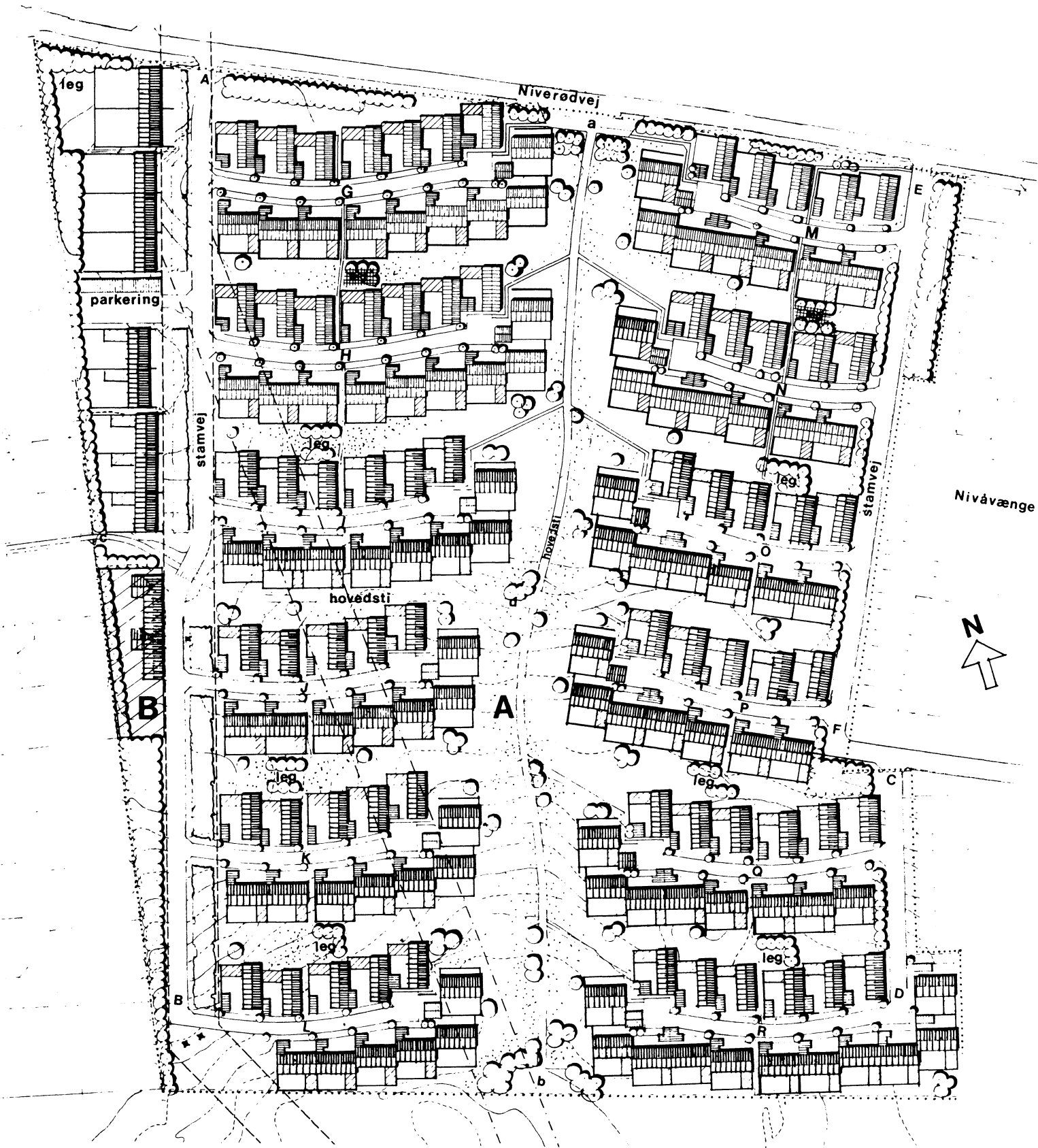
På byrådets vegne




Henry Hansen
borgmester

/
Knud R. Jensen
teknisk direktør

Dato for ikrafttræden af lokalplanens retsvirkninger:

Den 4. april 1979



- Lokalplanens afgrænsning
-  Parcel med hus og carport
-  Tilbygning
-  Område til fælleshus
- - - - - Deklarationsgrænse på eksist. højspænding
- - - - - på omlagt - - - - -

0 100 M

Kortbilag til lokalplan nr. 14

LITTERATUR VEDR. KOMMUNE- OG LOKAL-
PLANLÆGNING

Kommuneplanloven, Bendt Andersen,
Juristforbundets Forlag 1976.

Planlægning under nye vilkår, Arne
Gaardmand, Arkitektens Forlag 1975.

Vejledning i kommuneplanlægning nr. 2:
Lokalplaners indhold, Planstyrelsen 1976

Vejledning i kommuneplanlægning nr. 3:
Lokalplaners tilvejebringelse, Plansty-
relsen 1976.

Offentlighed, hemmelighed og medindfly-
delse i planlægningen, bind 1 og 2,
Statens byggeforskningsinstitut 1974.

Kommuneplanloven, Sådan virker den,
Planstyrelsen 1977.

Kommuneplanloven, Angår Dem,
Planstyrelsen 1977.

Nyt fra Planstyrelsen, Periodiske med-
delser om planlægningsspørgsmål.

§ 15-rammer for indholdet af lokal-
planlægningen Karlebo kommune 1977.