

Lokalplan nr. 87

Boligbebyggelse syd for Nivåpark

Teknik & Miljø



Vedtagelsesdato: 28. februar 1996

Ikrafttrædelsesdato: 26. marts 1996

KARLEBO KOMMUNE LOKALPLAN NR. 87



BOLIGBEBYGGELSE SYD FOR NIVÅPARK

KARLEBO BYRÅD

FEBRUAR 1996

Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Indholdsoversigt	1
Lokalplanens formål og indhold	3
Forholdet til anden planlægning	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	7
Lokalplan nr. 87	9

Kortbilag nr. 1, vedtægtskort,
Retningsgivende bebyggelsesplan, mål 1: 1000

Kortbilag nr. 2,
retningsgivende illustrationsplan, mål 1: 1000

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

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

Oplag: 350 eksemplarer

Tryk: Karlebo Kommune, september 1996

Jour. nr. 01.02.05 P16/L87
01.21

INDLEDNING

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 87 for den sydlige del af boligområdet Nivåpark i Nivå. Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 14, der tidligere var gældende for hele boligområdet, og som fortsat vil være gældende for den nordlige del af området op mod Niverødvej.

Da fremlæggelsesperioden for lokalplanforslaget var udløbet den 5. december 1995, behandlede byrådet de indkomne indsigelser og bemærkninger og vedtog lokalplanen endeligt med enkelte mindre justeringer.

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.



lokalplanområde

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter den sydlige del af boligområdet Nivåpark i Nivå. Mod nord grænser området op til et delvis eksisterende bolig-område, som er opført/opføres i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 14, Boligbebyggelsen Nivåpark.

Mod syd grænser området op til de fredede arealer i Nivådalen.

Mod øst ligger boligbebyggelsen Nivåvænge og mod vest et lidt ældre boligområde fra 60'erne, "Solkvarteret".

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser, som kan sikre, at der kan opføres 38 fritliggende énfamiliehuse, som i udformning og materialevalg er i overensstemmelse med den allerede eksisterende bebyggelse i området.

Endvidere er det formålet at sikre, at boligerne placeres i det attraktive område med størst mulig hensyntagen til de allerede fastlagte overordnede planer for veje, stier, fællesarealer og beplantning.

Eksisterende forhold

Området er ret kuperet og skråner mod syd ned mod ådalens fredede områder.

De lavestliggende arealer er hævet fjordbund, idet kystlinien i oldtiden lå omkring kote 5.

I nærliggende områder er der netop omkring den tidligere kystlinie gjort fund efter oldtidsbopladser.

Den eksisterende bebyggelse nord for selve området består dels af 48 ejerboliger beliggende omkring fire boligveje med adgang fra stamvejen Nivåpark/Nivåvænge og dels af 74 andelsboliger med tilhørende fælleshuse, beliggende omkring fire boligveje med adgang fra stamvejen Nivådal.

Tværs over arealet forløber en eksisterende hovedspildevandsledning, som omlægges. Hvor ledningen ikke forløber i en boligvej skal den placeres i et fem meter bredt deklaraionsbælte uden for parcellerne.

I arealets sydøstlige og sydvestlige del ligger to eksisterende regnsvandsledninger, som overvejende er placeret i fællesarealer uden for parcellerne. Disse ledninger omlægges ikke, men sikres ved deklaraioner.

Fremtidige forhold.

Adgang til de enkelte parceller skal ske fra boligvejene, mens stamvejene Nivåpark og Nivådal inden for lokalplanområdet skal være facadeløse, dvs. uden direkte udkørsler.

Fra de enkelte boligveje skal der via en sti være adgang til det midterste fællesareal og den på arealet anlagte hovedsti. Hovedstien giver mod nord forbindelse til skoler, børneinstitutioner, indkøbscenter og station og mod syd til rekreative arealer, idrætsanlæg og kirke.

Boligerne skal opføres i én etage uden udnyttelig tagetage. Facader skal udføres i gule teglsten, og alle tage skal udføres med samme hældning og være belagt med røde vingetegl.

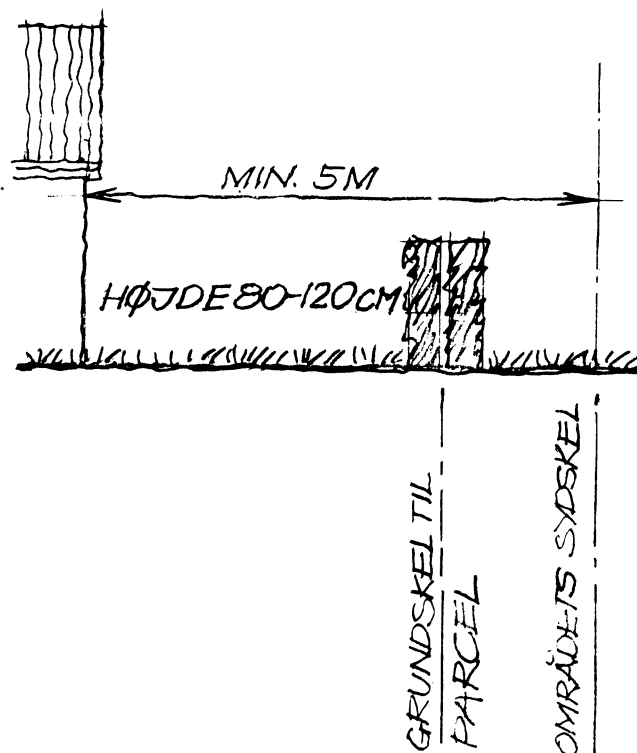
Al bebyggelse skal holdes i en afstand på mindst 5 meter fra sydskellet mod de fredede arealer.

Hvor terrænet giver mulighed for det, kan byrådet tillade, at der udføres kælder med en delvis frilægning af kælderetagen under forudsætning af, at dette kan ske uden at skabe gener i forhold til naboejendomme eller omgivelser.

For at give området et frodigt grønt udseende, skal alle hegn udføres som levende hegn, og der skal placeres træer i rabatterne på alle veje. De levende hegn mod fællesarealer og fredede arealer skal udføres som dobbelte hække af bøg. Hækene skal plantes i forbindelse med byggemodningen af området og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

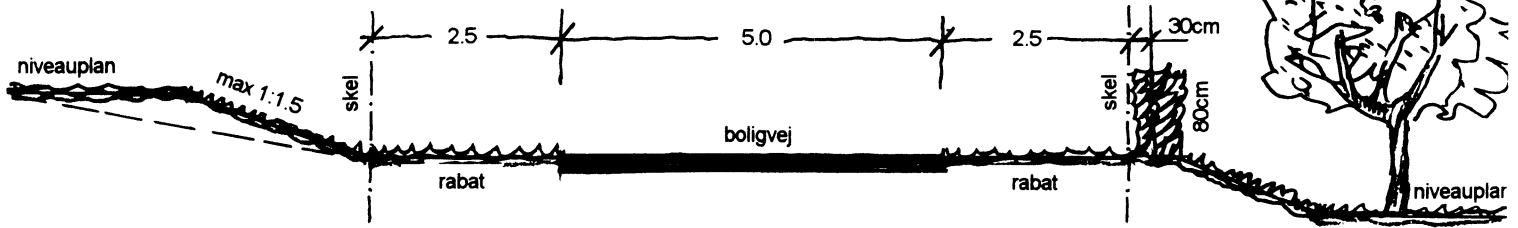
Hvor der på grund af niveauforskelle skal optages terrænspring langs boligveje, skal disse udføres som naturlige skråninger og ikke som plantestensmure.

Der skal kunne parkeres mindst én bil på hver ejendom, og carport eller garage skal placeres i naboskel. Der anlægges ekstra parkeringspladser i rabatarealerne på boligvejene.

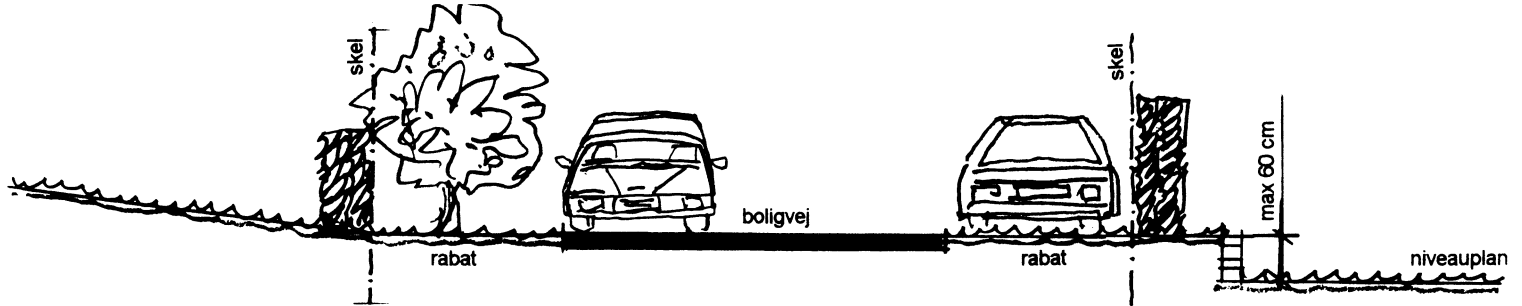


PRINCIPIELLE SNIT

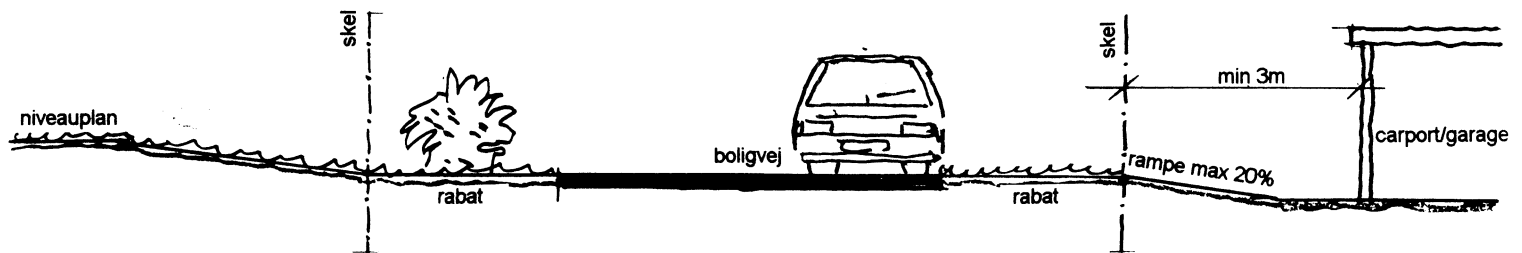
1. Terrænregulering mellem vejskel og parcel, hvor terræn stiger mod parcel



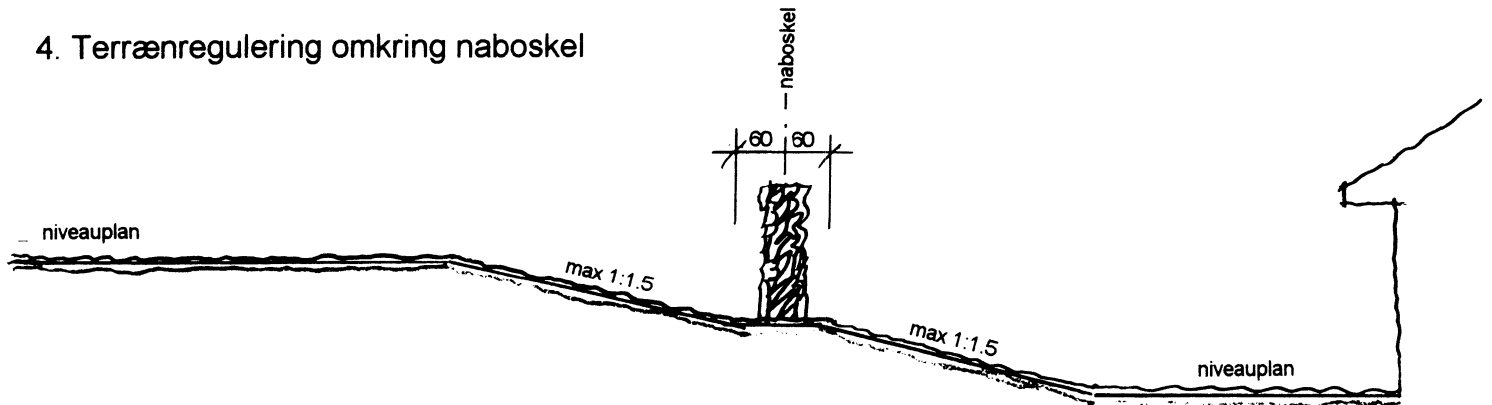
2. Terrænregulering mellem vejskel og parcel med plantestensmur



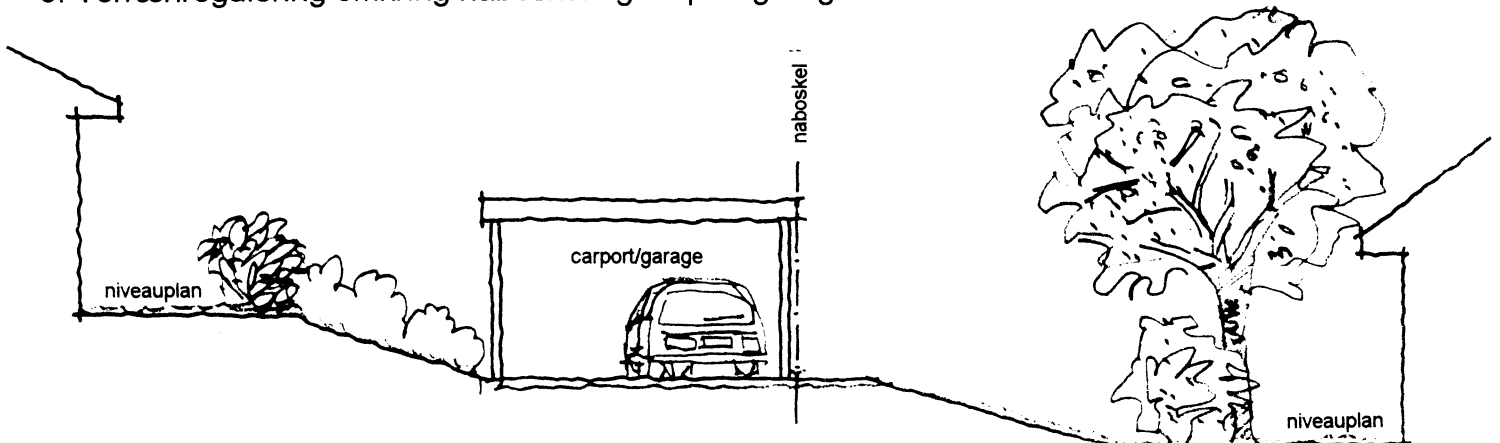
3. Indkørsel til parcel med lavere parkeringsniveau



4. Terrænregulering omkring naboskel



5. Terrænregulering omkring naboskel og carport/garage



FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

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

Kystcirkulæret

Lokalplanen inddrager ikke nye arealer og medfører ikke visuelle ændringer inden for kystnærhedszonen, som ikke allerede er fastlagt i den gældende lokalplan nr. 14.

Kommuneplanen

Området er en del af kommuneplanens enkeltområde B12, Nivåpark, som er et delvis eksisterende tæt-lavt boligområde.

For enkeltområde B12 er følgende rammebestemmelser 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 genvirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage,

- d. at der midt gennem området i nord-sydlig retning etableres et fællesareal, varierende fra 20 til 45 meters bredde, som friholdes for bebyggelse,
- e. at områdets vestlige del vejbetjenes fra en selvstændig vej fra Niverødvej og områdets østlige del vejbetjenes fra Niverødpark,
- f. at antallet af boliger ikke overstiger 170.

Enkeltområde B12 er omfattet af lokalplan nr. 14."

Lokalplan nr. 14

Lokalplan nr. 14 ophæves på den del af området, som omfattes af lokalplan nr. 87.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid 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 - efter forudgående naboorientering - 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 med lokalplanen.

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

LOKALPLAN NR. 87

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

§ 1. Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser, som skal sikre, at der kan opføres 38 fritliggende énfamiliehuse, som i udformning og materialevalg er i overensstemmelse med den allerede eksisterende boligbebyggelse i området.

Endvidere skal planen sikre, at disse boliger placeres i det attraktive område med størst mulig hensyntagen til de allerede fastlagte overordnede planer for veje, stier, fællesarealer og beplantning, samt at boligerne placeres i det kuperede terræn på en sådan måde, at terrænet får et naturligt forløb, som i videst muligt omfang tilpasses de eksisterende forhold.

Endelig fastlægges retningslinier for afgrænsning, udformning og anvendelse af bebyggelsens fællesarealer, veje og stier.

Bestemmelserne i nærværende lokalplan erstatter bestemmelserne i lokalplan nr. 14 for det område, der ligger inden for lokalplangrænsen.

§ 2. Områdets afgrænsning og zone-status

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr. nr. 1 il samt del af "litra k" (stiareal) begge Nivågård, Karlebo samt alle parceller, der efter 10. oktober 1995 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

Hele området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål og private havearealer, fællesarealer, stier samt vej- og parkeringsarealer.

3.2

Der må maksimalt opføres 38 boliger i området.

3.3

Hver enkelt ejendom må kun benyttes til beboelse for een familie.

3.4

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 og 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 anden form for erhvervsvirksomhed.

3.5

Fællesarealerne må kun anvendes til fælles grønne områder, stier og legearealer i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

§ 4. Udstykning

4.1

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan jvfr. kortbilag nr. 1.

§ 5. Adgangs- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra stamvejene Nivåpark/Nivåvænge og

Nivådal, som inden for lokalplanens område skal være facadeløse. Alle boliger skal have adgang direkte fra boligvejene.

5.2

Stamvejene udlægges i en bredde på 11 meter, heraf 6 meter kørebane.

5.3

Boligvejene udlægges i en bredde på 10 meter, heraf 5 meter kørebane, og afsluttes med vendepladser, som vist på kortbilag nr. 1.

5.4

Der skal på hver enkelt parcel være partering til mindst én bil.

5.5

Der må kun være én overkørsel for hver parcel.

5.6

Carport eller garage skal placeres i nabo-skel i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan på kortbilag nr. 1. Hvor det er muligt skal carport/garage placeres i det østlige skel. Carport/garage skal placeres mindst 3 m fra vejskellet.

5.7

På boligvejene skal der etableres fællesparkering svarende til én plads for hver parcel, som har adgang til vejen. Fællesparkeringen skal etableres som længdeparkering i rabatarealerne.

5.8

Parkering og henstilling af lastvogne, campingvogne, fritidsbåde og lignende må ikke finde sted i lokalplanområdet.

5.9

Stier til fællesarealer skal anlægges med en befæstelse på minimum 1,5 m.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.

6.2

Bebyggelsen på den enkelte ejendom må ikke overstige 30 % af ejendommens grundareal.

6.3

Bebyggelsen skal opføres i én etage uden udnyttelig tagetage.

6.4

Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavl vinkelret på boligvejens hovedretning og i princippet som angivet på den retningsgivende bebyggelsesplan på kortbilag nr. 1.

6.5

Al bebyggelse skal have en afstand på mindst 5 meter fra det sydlige skel mod de fredede arealer.

6.6

Kælder må kun udføres efter byrådets forud indhentede tilladelse. På grunde med særlig store niveauforskelle kan der - uanset bestemmelserne i § 6.3 - tillades en delvis frilægning af kælderetagen under forudsætning af, at det fastlagte niveauplan overholdes for stuegulvskoten.

6.7

Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra et af kommunen godkendt niveauplan til skæring med tagfladen, og overkant stuegulv må højst ligge 30 cm over terræn. Hvor særlige terrænforhold gør sig gældende, kan der efter særlig godkendelse fastlægges flere niveauplaner på samme ejendom.

6.8

Taghældningen skal være 25°.

6.9

Carport eller garage skal udføres med samme taghældning som hovedhuset eller med fladt tag.

6.10

Hvor to carporte/garager placeres i samme skel, skal dette ske med en fælles mur/væg og med samme tagform og materiale.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Udvendige bygningssider skal opføres i gule teglsten. Til mindre facadeudfyldninger og lignende bygningsdele kan dog anvendes andre materialer som træ eller glas.

7.2

Udvendige bygningssider, som ikke er tegl, skal fremtræde i jordfarver, hvidt eller sort eller blandinger af de nævnte farver. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.

7.3

Beboelsesbygningernes tage skal dækkes med røde vingetegl.

7.4

Garager, udhuse og carporte kan opføres i træ og skal enten have tegltag som hovedhuset eller fladt tag med en belægning af grå/sort tagpap eller klare, ufarvede tagplader.

7.5

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde og skal i givet fald være meget beskeden.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Beplantning af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt beplantningsplan. Beplantningen skal harmonere med den allerede eksisterende beplantning i det nord for liggende boligområde, og den skal bestå af vækster, der er naturlige for området og de fredede arealer, som lokalplanområdet grænser op til.

8.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og holdes i sømmelig stand, således at naboer ikke generes af ukrudtsfrø o.lgn. eller anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

8.3

Der må ikke på parcellerne eller fællesarealerne findes plantninger, der efter byrådets skøn ved skygge eller uhæmmet vækst kan være til væsentlig ulempe for naboerne.

8.4

Fællesarealerne må kun anvendes til grønne områder, stier, lege- og opholdsarealer i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

§ 9. Hegn og terrænspring

9.1

Hegning mod omgivende arealer - herunder fællesarealer og fredede arealer syd for lokalplanområdet - skal bestå af ensartede levende hegn af bøg, plantet i dobbelte rækker og i en højde på minimum 80 cm. Mod stamveje etableres tilsvarende hegn i mindst én række. Hegnene skal plantes i skel mod fællesarealer.

Disse levende hegn skal etableres umiddelbart efter, at byggemodningen af området er tilendebragt og må ikke afvente bebyggelse af de enkelte parceller. Hegnene er angivet på kortbilag nr. 1.

Hegnene skal vedligeholdes af grundejerforeningen med klipning mindst én gang årligt til ens højde på ikke over 1.20 m. Top og udvendig side skal vedligeholdes af grundejerforeningen, mens vedligehold-

delse ind mod parcellerne påhviler ejerne af de enkelte grunde.

Til støtte for de levende hegn er det tilladt at opsætte trådhegn med en højde på maksimalt 1 meter på hegnets indvendige side.

9.2

Øvrige hegn omkring de enkelte ejendomme skal være levende hegn med en højde på ikke over 1.80 m. Til støtte for det levende hegn er det dog tilladt at opsætte et trådhegn med en højde på maksimalt 1.20 m på hegnets indvendige side.

Hegn mod boligveje og i naboskel skal bestå af samme art for en vej eller et område af gangen, således at der skabes en helhed også ud mod stislip og fællesarealer.

9.3

Hegn mod veje og stier skal placeres minimum 30 cm bag skel.

9.4

Hvor der på grund af niveauforskelle skal optages terrænspring langs boligvejene, skal disse - hvor terrænet falder mod boligvejen - udføres som naturlige skråningsanlæg og ikke som plantestensmure eller lignende. Skråningsanlægget skal placeres på egen grund.

9.5

Plantestensmure må ikke udføres med en højde på mere end 60 cm.

§ 10. Tekniske anlæg

10.1

Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 9 m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 2,6 m over terræn. Transformerstationerne skal ved omgivende beplantning med buske og træer tilpasses området helhedskarakter.

10.2

Elledninger, herunder vej- og pladsbelysning, må alene udføres som jordkabler.

10.3

Ejendommene skal opvarmes med fjernvarme.

10.4

Ejendommene skal tilsluttes fælles antenneanlæg eller lignende, og der må ikke opsættes antenner eller parabolanlæg på tagene.

10.5

Den eksisterende hovedspildevandsledning omlægges, således at den i områdets vestlige del placeres i et 5 m bredt deklarationsbælte uden for parcellerne. I den østlige del placeres ledningen i den nordlige boligvej.

10.6

I områdets sydøstlige og sydvestlige del ligger der to eksisterende regnvandsledninger, som overvejende er placeret i fællesarealer. Ledningerne opretholdes og sikres med en deklaration om 2.5 meter afstandsbælte på hver side af ledningerne.

10.7

I den sydlige del af lokalplanområdet skal der kunne indpasses en pumpestation til oppumpning af spildevand fra de sydligste parceller. Pumpestationen skal i udformning og ved omgivende beplantning tilpasses omgivelserne.

§ 11. Grundejerforening

11.1

Samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, som skal oprettes, senest når en fjerdedel af grundene er solgt, eller når byrådet stiller krav derom.

11.2

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

11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift af de i stk. 2 nævnte fællesanlæg.

11.4

Fællesarealerne skal være færdiganlagt jvfr. den i § 8.1 nævnte beplantningsplan, før de overdrages til grundejerforeningen.

11.5

Levende hegn omkring de enkelte boligafsnit skal jvfr. § 9.1 være etableret, før grundejerforeningen overtager driften af dem.

§ 12. Ophævelse af lokalplan nr. 14.

12.1

Den på området tinglyste lokalplan nr. 14 ophæves for den del af arealet, som omfattes af nærværende lokalplan nr. 87, idet bestemmelserne i sidstnævnte erstatter de hidtidige bestemmelser for området.

Således vedtaget af byrådet i Karlebo,
den 27. september 1995.

Henry Hansen
borgmester / Svend P.Andersen
 stadsingeniør

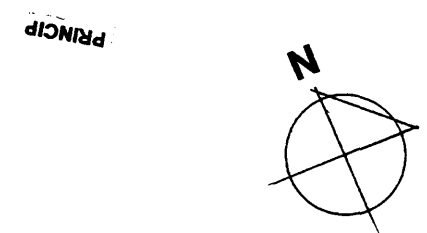
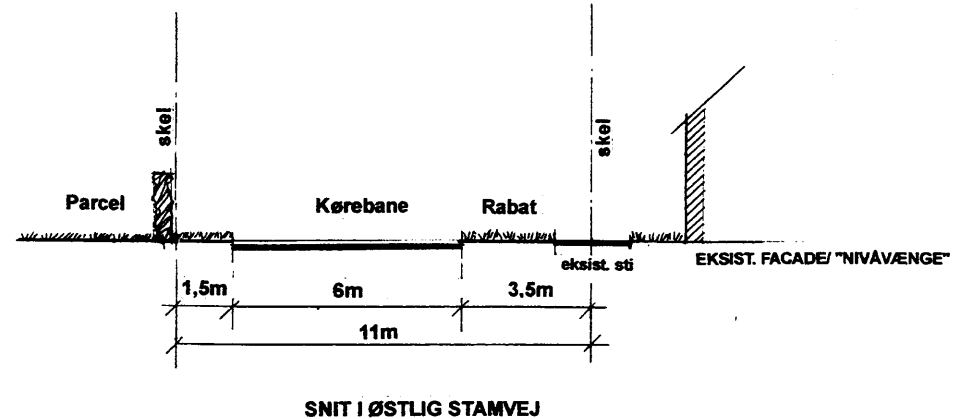
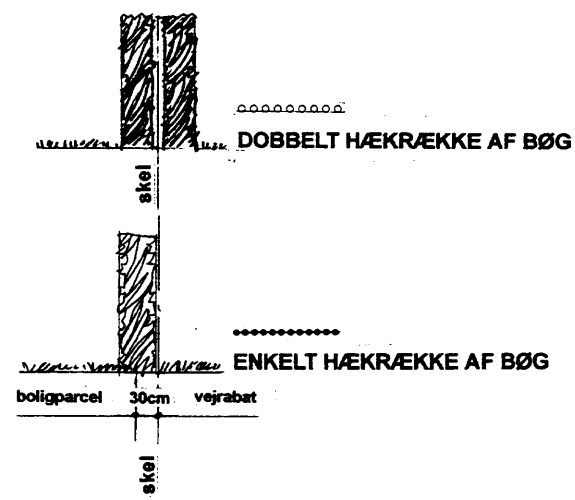
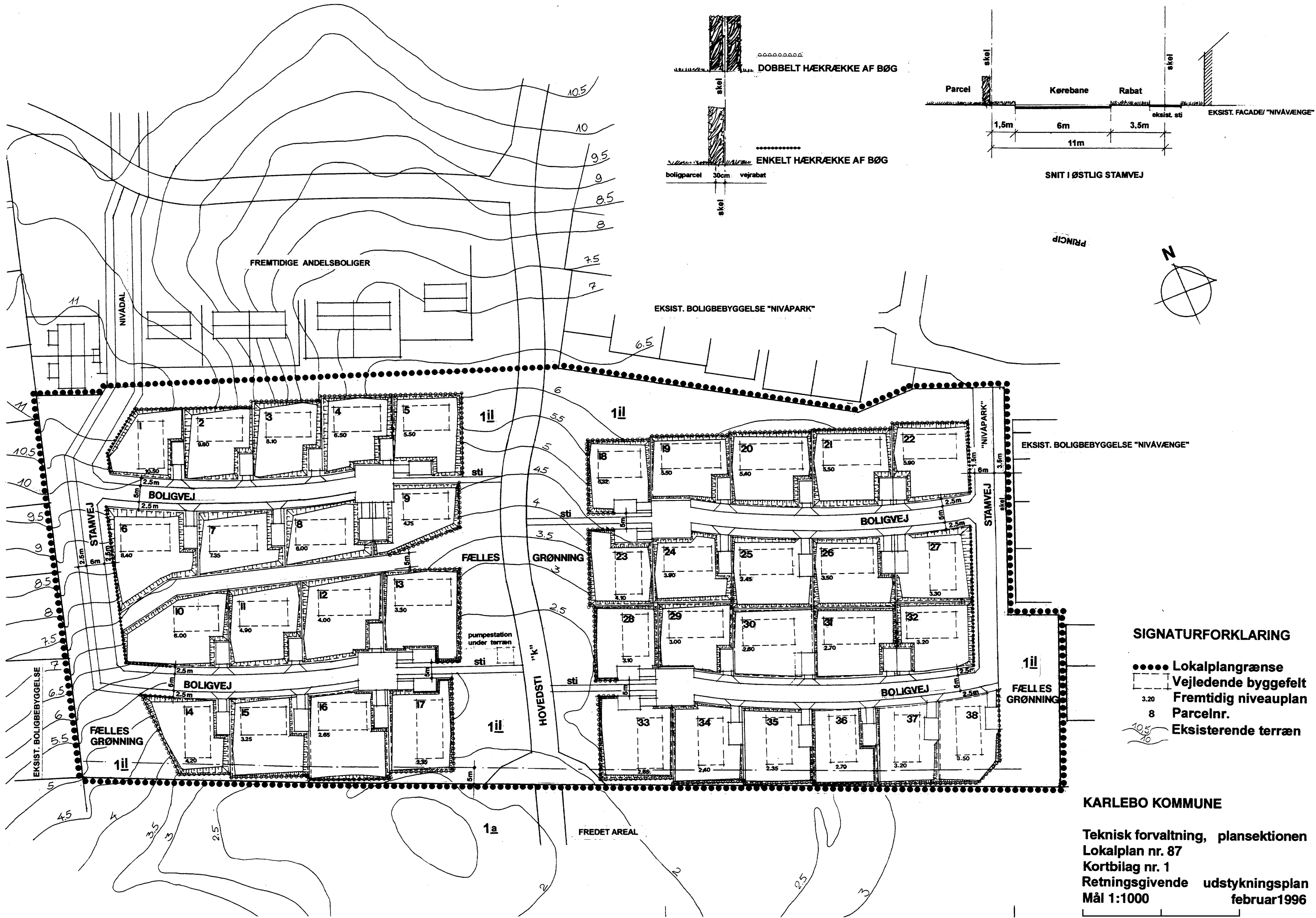
I henhold til lov om planlægning vedtages
foranstående lokalplan endeligt.

Byrådet i Karlebo, den 28. februar 1996.

Henry Hansen
borgmester / Svend P. Andersen
 stadsingeniør

Dato for ikrafttræden af planens retsvirk-
ninger:

Den 26. marts 1996

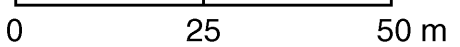


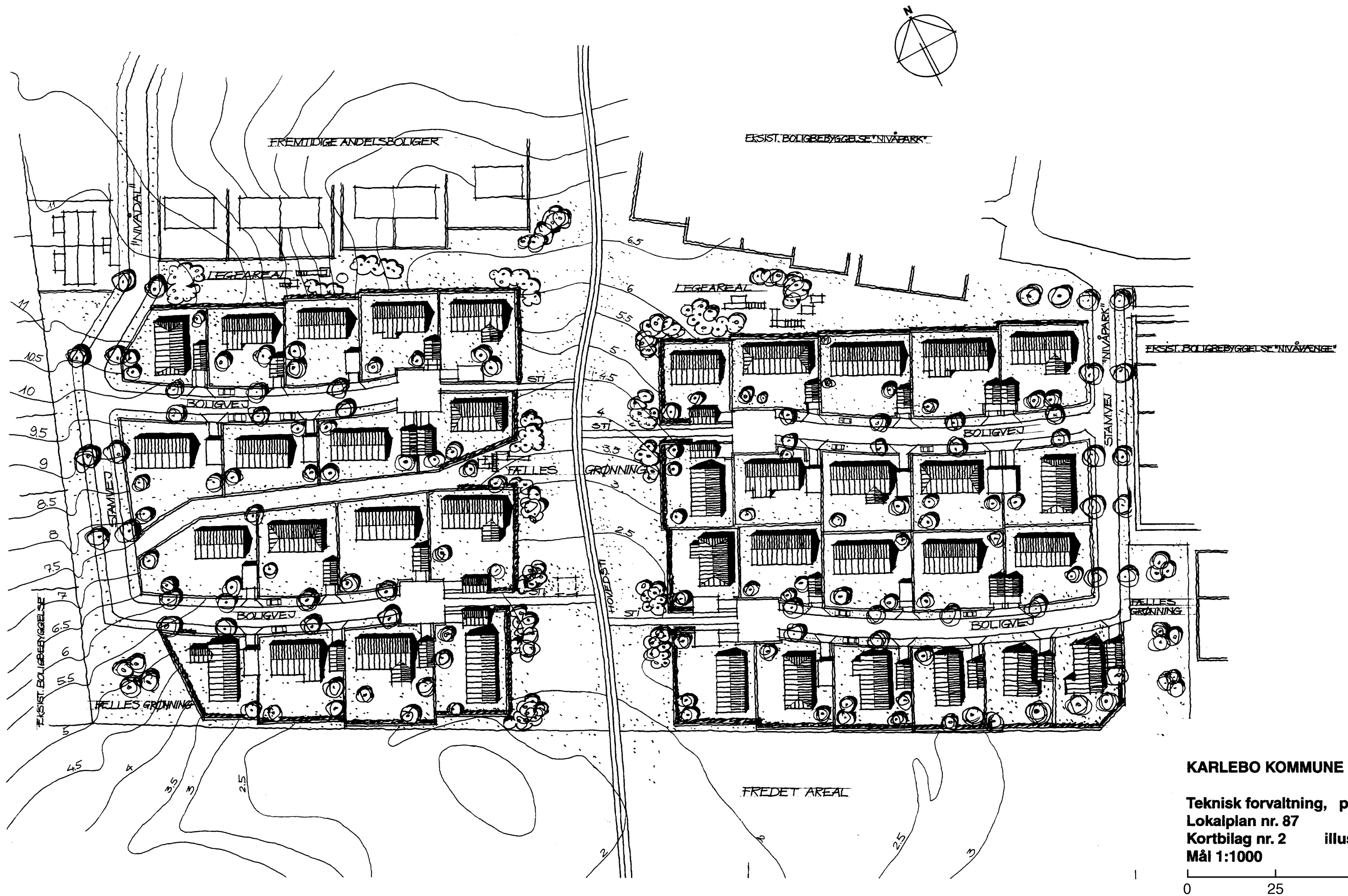
SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Vejledende byggefelt
- 3.20 Fremtidig niveauplan
- 8 Parcelnr.
- 10.5 Eksisterende terræn
- 10

KARLEBO KOMMUNE

Teknisk forvaltning, plansektionen
Lokalplan nr. 87
Kortbilag nr. 1
Retningsgivende udstykningsplan
Mål 1:1000 februar 1996





KARLEBO KOMMUNE

Teknisk forvaltning, plansektionen
Lokalplan nr. 87
Kortbilag nr. 2 illustrationsplan
Mål 1:1000 februar 1996

0 25 50 m