

KARLEBO KOMMUNE LOKALPLAN NR. 93



HVEDEVÆNGET
KARLEBO BYRÅD FEBRUAR 1999

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning.....	2
Indholdsoversigt	2
Lokalplanens formål og indhold	3
Forholdet til anden planlægning	5
Lokalplan nr.93.....	6
Lokalplanens retsvirkninger	12

Kortbilag:

Kortbilag 1, Vedtægtskort. Mål 1:1000 (ikke vedlagt denne version)

Kortbilag 2, Oversigtsplan (ikke vedlagt denne version)

Samt bilagene 1-6:

Bilag 1	Udflytning af facadeparti mod vest, facade
Bilag 1.1	Udflytning af facadeparti mod vest, snit
Bilag 2	Ombygning af facadeparti
Bilag 3	Overdækning mellem bryggers og udhus
Bilag 4	Udflytning af bryggersfacade, øst
Bilag 5	Opsætning af markise på haveside
Bilag 6	Tagvinduer i loftsrum

Redaktionelle bemærkninger

Lokalplanen er udarbejdet af Planafdelingen, Teknisk forvaltning, Karlebo kommune i samarbejde med grundejerforeningen Hvedevænget.

Tryk: Karlebo Kommune, maj 2000. Oplag: 250 eksemplarer (den trykte version)

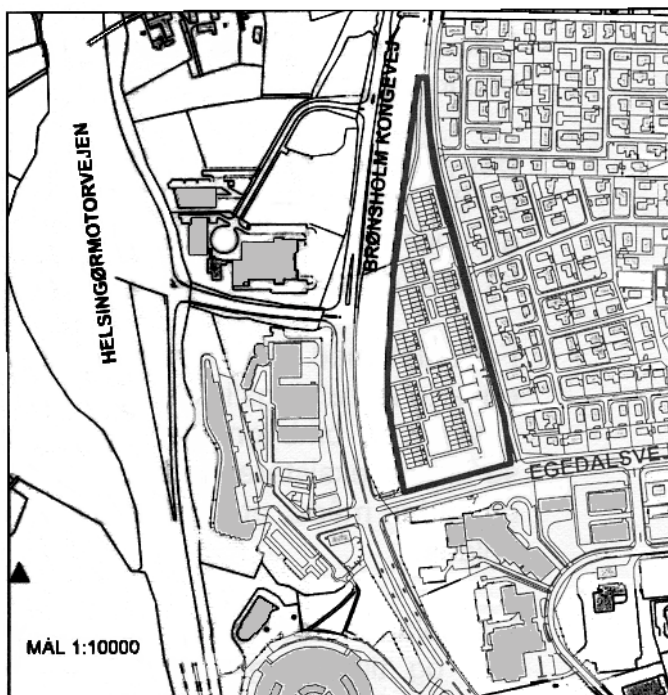
Jour. Nr. 01.02.05 P16/L93 02.29

INDLEDNING

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 93 for den eksisterende boligbebyggelse "Hvedevænget" i Kokkedal.

På baggrund af et ønske fra grundejerforeningen i "Hvedevænget" besluttede byrådet i marts 1998 at fremlægge et forslag til lokalplan for den eksisterende boligbebyggelse.

Da fremlæggelsesperioden for forslaget udløb den 2. juni 1998, behandlede byrådet de indkomne bemærkninger og indsigelser og vedtog lokalplanen endeligt med enkelte ændringer, bl.a. udgik muligheden for at opføre et fælleshus i den nordlige del af lokalplanområdet.



Endvidere blev grundejerforeningen pålagt at udarbejde et forslag til overdækning på gårdsiden.

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 lokalplanen i en større sammenhæng, idet afsnittet beskriver de planlægningsmæssige sammenhænge, der gør sig gældende i området.

De endelige retsvirkninger fremgår af § 13 bagest i lokalplanen.

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

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter hele den eksisterende boligbebyggelse "Hvedevænget".

Bebyggelsen er opført i 1976-77 og består af 80 rækkehuse i 1½ etage, placeret i grupper med tilhørende haver, fællesarealer, parkeringsarealer samt veje og stier.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge ensartede retningslinier, som kan sikre, at udvidelser, ombygninger og vedligeholdelse af den eksisterende bebyggelse sker på en sådan måde, at områdets karakter bibeholdes.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for om- og tilbygningsmuligheder, vedligeholdelse, materialer, farveholdning etc., som kan sikre bevarelse af bebyggelsens samlede helhed.

Den 9. maj 1977 er der tinglyst en udstykningsdeklaration, der bl.a. indeholder bestemmelser vedrørende bebyggelsens udformning og anvendelse. Disse bestemmelser er indarbejdet og på visse punkter udbygget i lokalplanen. Hvor bestemmelserne ikke er i overensstemmelse med hinanden, træder lokalplanens bestemmelser i stedet for deklarationens.

Deklarationen vil i øvrigt stadig være gældende.

Eksisterende forhold

Bebyggelsen vejforsynes fra Brønsholmgårdsvej til to fælles parkeringspladser - én i områdets sydlige ende og én i den nordlige.

Adgangen til de enkelte boliger sker fra parkeringspladserne via et internt stinet til en lille østvendt adgangsgård. Færdsel med motorkøretøj er ikke tilladt på stierne.

Omkring og imellem boliggrupperne ligger fælles friarealer, og til hver enkelt bolig hører en lille vestvendt have og en østvendt gård/forhave.

Den eksisterende rækkehusbebyggelse er opført i halvanden etage med gavle i gule mursten og tage med en hældning på 45° og beklædt med brune betontagsten.

Østfacaden er udført med lodret træbeklædning og vestfacaden som et samlet glasparti. Udhuse er udført med vandret én på to træbeklædning. Faste træhegn omkring haver er udført med ensartet vandret bræddebeklædning. Der er fastlagt farver for behandling af udvendigt træværk.

Under hus nr. 80, matr. nr. 2 mz. er der i kælderen en varmecentral, hvorfra samtlige huse forsynes med fjernvarme, I samme bygning er der etableret fælles radio- og fjernsynsantenne, som forsyner samtlige boliger.

Der er indrettet langtidsparkering på områdets sydlige parkeringsplads, hvor der er reserveret parkeringsmulighed for 10 campingvogne/teltvogne tilhørende beboere i bebyggelsen.

Fremtidige forhold

Det er et generelt ønske fra beboernes side, at det skal være muligt at foretage mindre ændringer af den eksisterende bebyggelse, således at dette foregår efter helt klare retningslinier med hensyn udseende, konstruktioner, materialevalg og farver.

Lokalplanen giver mulighed for følgende:

- Udflytning af facadeparti på haveside.
- Ombygning af facadeparti på haveside.
- Overdækning mellem bryggersdør og udhus.
- Udflytning af bryggersfacade på gårdside.
- Opsætning af markise på haveside.
- Isætning af tagvinduer i loftrum, og fastlægger bestemmelser for
- Bebyggelsens farvevalg, beplantning, hegn og stibelysning, samt
- Skurenes udseende.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Dette afsnit skal redegøre for, hvordan lokalplanen hænger sammen med den overordnede planlægning og med kommunens planlægning i øvrigt.

Kommuneplanen

I kommuneplanen indgår området som enkeltområde B 52, Hvedevænget (eksisterende tæt-lav boligområde).

For enkeltområde B 52 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, fælleshus, varmecentral og lignende, samt nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere, samt tilbygningsmulighed for den enkelte ejendom ved at rykke facaderne ud i tagudhængets bredde, således at stueetagens areal kan øges med maksimalt 8 m².
- c. at der etableres støjafskærmning mod Brønsholm Kongevej (landevej nr. 502) i form af en beplantet jordvold i mindst 3 meters højde."

Enkeltområde B 52 er omfattet af byplanvedtægt nr. 28.

Byplanvedtægt nr. 28

Partiel byplanvedtægt nr. 28 er tinglyst den 10. august 1976. I byplanvedtægten fastlægges et areal langs Brønsholmgårdsvej til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende faciliteter. Endvidere fastlægges et areal langs Brønsholm Kongevej til offentligt formål (støjvold og beplantningsbælte).

I byplanvedtægten udlægges vest for bebyggelsen en offentlig sti benævnt g-h. Denne sti er ikke udført og har hidtil ikke været ønsket af et flertal af beboerne i Hvedevænget, I stedet er den offentlige sti integreret som en del af det interne stinet i bebyggelsen.

Byplanvedtægten ophæves for den del af området, som omfattes af lokalplan nr. 93, men er stadig gældende, idet bl.a. byplanvedtægtens stiudlæg vest for bebyggelsen er bibeholdt som en mulighed.

LOKALPLAN NR. 93

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er at fastlægge eentydige retningslinier for vedligeholdelsen af den eksisterende boligbebyggelse "Hvedevænget", samt at fastlægge bestemmelser for omfang, placering, og udformning af tilbygninger, således at en ensartet karakter i bebyggelsen bevares.

Endelig fastlægges bestemmelser for afgrænsning, udformning og anvendelse af fællesarealer, parkeringspladser og stier (herunder en offentlig stistrækning gennem bebyggelsen).

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 2 mz - 2 mø, 2 nå - 2 ne. 2 ng - 2 nø. 2 oa - 2 oø, 2 p_a - 2 pjg, 2 p_g - 2 p_ø, 2 qa samt fællesarealerne 2 iø og 2 mx alle Brønsholm by, Karlebo, samt alle parceller, der efter 1. februar 1998 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

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

3.3

Der må ikke være dyrehold på ejendommene bortset fra hund, kat samt lignende mindre husdyr, der sædvanligvis kan holdes i beboelsesejendomme. Hønsehold er ikke tilladt.

3.4

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives 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, eller at virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende, eller fremkalder behov for parkering ud over den til ejendommen hørende parkeringsplads.

Ejendommene må i øvrigt 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 drives pensionat eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning eller andet, der er uforeneligt med områdets status som boligområde.

3.5

Fællesarealerne må kun anvendes til fælles grønne områder, stier, lege- og boldspilarealer samt parkeringsarealer i overensstemmelse med samlet, godkendt plan.

3.6

Den nordsydgående sti gennem bebyggelsen forbinder det kommunale hovedstinet nord og syd for lokalplanområdet og fungerer principielt som en del af dette.

§ 4. Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere uden byrådets særlige godkendelse. Dog kan den del af stinettet, der benyttes som offentlige stier udskilles.

§ 5. Adgangs- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Brønsholmgårdsvej til to fælles parkeringsarealer, et i den nordlige ende og et i den sydlige ende af lokalplanområdet.

5.2

Al parkering af minibusser, campingvogne, lastbiler, både eller lignende er forbudt i lokalplanområdet. Der er dog på den sydlige fællesparkering afsat parkeringsplads til 10 campingvogne/teltvogne tilhørende beboerne i boligbebyggelsen Hvedevænget.

5.3

Parkering af personbiler må alene foregå på de markerede parkeringspladser på de anlagte parkeringsarealer.

Enhver form for kørsel med motorkøretøj eller knallert (incl. kortvarig af- og pålæsning) på områdets stiarealer er forbudt.

5.4

Der åbnes mulighed for etablering af strømudtag på parkeringspladserne.

5.5

Stistrækningerne a-b og c-d (der er vist på kortbilag 1 og som ikke er vedlagt denne version af lokalplanen) fungerer som en del af det kommunale hovedstisystem og forbinder de kommunale hovedstier nord og syd for bebyggelsen. Stistrækningerne kan udskilles som offentlige.

På gang- og cykelstier i området kan der etableres foranstaltninger til dæmpning af offentlig færdsel eller for at hindre uønsket motorkørsel på hele stisystemet.

Muligheden for at etablere den oprindelig planlagte hovedsti på arealet mellem Kongevejen og bebyggelsen som angivet i byplanvedtægt nr. 28 fastholdes samtidig.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Den eksisterende boligbebyggelse i 1½ etage må ikke forandres således, at bebyggelsens udseende og karakter ændres eller forringes. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, og til udvendige bygningssider må ikke anvendes farver eller materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Uanset ovenstående kan der tillades de i 6.3 - 6.8 nævnte om- og tilbygninger til hver enkelt bolig.

6.2

Det påhviler den enkelte grundejer at forestå almindelig vedligeholdelse såvel ude som inde, således at den enkelte ikke forvolder skade på naboejendom. Vedligeholdelse af den i skellene mellem ejendommene opførte brandmur påhviler ejerne af de tilstødende ejendomme med halvdelen hver. Vedligeholdelse af blokkenes gavlfacader mod stier og fællesarealer påhviler grundejerforeningen. Gennembrydning i gavlfacader kan under ingen omstændigheder tillades.

6.3

Der kan på hver enkelt ejendom udføres en udvidelse af stuen ved udflytning af facadepartiet på havesiden i udhængets bredde, når dette sker i overensstemmelse med tegning på bilag 1.

6.4

Facadeparti på haveside kan ændres fra eksisterende hæve/skydedør til en eller 2 "gående" døre i overensstemmelse med tegning på bilag 2.

6.5

Der kan udføres overdækning af indgangsparti mellem udhus og bryggersdør i overensstemmelse med tegning på bilag 3.

6.6

Der kan ske en udvidelse af bryggers ved udflytning af bryggersfacaden i udhængets bredde i overensstemmelse med tegning på bilag 4.

6.7

Det er tilladt at etablere en regulerbar stofmarkise på havesiden i overensstemmelse med tegning på bilag 5. Det er ikke tilladt at bygge overdækning med fast tag på havesiden.

6.8

Der kan etableres max. to tagvinduer i hver bolig - ét i hver tagflade - af typen Velux GVO, farve gråsort. Vinduet skal placeres seks hele tagsten fra rygning. Ingen tagsten må overskæres. På vestsiden placeres tagvinduet midt over 1. salens to veluxvinduer, og på østsiden over trappegangens veluxvindue. I begge tilfælde tages udgangspunkt i den klare tagstens placering (i højre eller venstre side). Hvis den klare tagsten sidder lige ud for et spær, kan tagvinduet rykkes en tagsten enten til højre eller venstre side. Monteringsvejledningen fra Velux skal i øvrigt følges. Placering af tagvinduer jvfr. tegning på bilag 6.

6.9

Om- og tilbygning af skure er ikke tilladt. Det oprindelige materialevalg må ikke ændres ved renovering og vedligeholdelse af skurene. Tagdækning skal være udført med heldækkende tagdug belagt med perlesten.

6.10

Der er pålagt byggelinie i en afstand af 5,5 m langs Brønsholmgårdsvej og 10 m langs Egedalsvej.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Den oprindelige bebyggelse må ikke ved ombygning eller renovering forandres, således at helhedsindtrykket forstyrres eller ændres, eller blokkenes rytme brydes.

Således skal de oprindelige materialer -tegl og træ - og den gældende farveholdning - gule mursten og trykimprægneret træværk - samt bebyggelsens overordnede form fremdeles anvendes såvel ved reovering af de eksisterende huse som ved om- og tilbygning.

7.2

Til behandling af udvendigt træværk må kun anvendes følgende farver:

1. Til hegn, sternbrædder, skure og træbeklædning på østfacade anvendes træimprægnering med NCS farvekode inden for interval : NCS 5010-G70Y - NCS 5020 G70Y.
2. Til udvendige vinduespartier og vindues og dørrammer anvendes farven sort.

7.3

Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted.

7.4

Belysning på bygninger og fællesarealer skal harmonere med eksisterende belysning og må ikke være generende for omgivelserne. Belysning på skure skal være LK/skotlamper (type LK nr. 118 A 9030 aluminium, halvafskærmet med klart glas), som opsættes i takt med den nødvendige udskiftning af den oprindelige belysning. Udskiftninger skal ske i hele husrækker af gangen.

7.5

Alle grundejere har pligt til at være tilsluttet fællesantenneanlæg.

Opsætning af parabolantener må kun finde sted på den indvendige side af hegn på havesiden og må ikke placeres højere end 1,80 cm over terræn.

Opsætning af antenner i øvrigt må ikke finde sted, bortset fra fællesantenne på hus nr. 80, matr. nr. 2 rnz.

§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

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

8.2

Der må ikke på parcellerne eller fællesarealerne findes beplantninger, der efter byrådets skøn ved skygge eller uhæmmet vækst kan være til væsentlig ulempe for naboerne, eller som indebærer risiko for, at rødderne går i kloakkerne.

8.3

Terrassebelægning skal udføres på fast underlag, således at der ikke opstår hulrum, som kan tiltrække rotter.

§ 9. Hegn

9.1

Hegn mellem de enkelte parceller og mod fællesarealer skal - bortset fra eksisterende faste hegn - på havesiden bestå af levende hegn og på gårdsiden af træhegn.

Hegn mod veje og stier skal placeres på egen grund og minimum 20 cm bag grundskel.

Hegn mod fællesarealer skal plantes i skel.

9.2

Levende hegn skal være bøg eller avnbøg. Hvor særlige forhold gør sig gældende kan der tillades plantet liguster i stedet for bøg eller avnbøg.

Faste hegn skal udføres som bestående hegn med vandret bræddebeklædning i samme udformning og dimension som de oprindelige træhegn i bebyggelsen.

9.3

Levende hegn på havesiden må ikke overstige en højde på 1,80 cm. Det er tilladt at supplere det levende hegn med et trådhegn, hvis højde ikke må overstige 1,20 cm. Trådhegnet skal placeres på hækkens indvendige side.

Det er tilladt at aflukke arealet mod stien mellem udhus og nabo med et træhegn med en højde på maksimalt 1,20 cm.

9.4

Beplantningsbælte mod Egedalsvej skal altid være til stede i en bredde af 10 m.

§ 10. Tekniske anlæg

10.1

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

10.2

Ejendommene forsynes med fjernvarme, som fordeles via teknikrum i bebyggelsens varmecentral. Anden varmforsyning er ikke tilladt.

10.3

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

§ 11. Grundejerforening

11.1

Samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område er pligtige at være medlemmer af den pr. 21. oktober 1977 stiftede grundejerforening "Hvedevænget".

11.2

Grundejerforeningen er pligtig at overtage fællesarealer samt 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.

§12. Servitutter og byplanvedtægt.

Udstykningsdeklarationen tinglyst den 9. maj 1977 og udvidet med speciel servitut for matr. nr. 2 mz tinglyst den 6. juni 1977 vil fortsat være gældende for bestemmelser, der ikke er i modstrid med nærværende lokalplan.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af partiel Byplanvedtægt nr. 28, tinglyst 10. august 1976, som omfattes af lokalplan nr. 93.

§13. Lokalplanens retsvirkninger

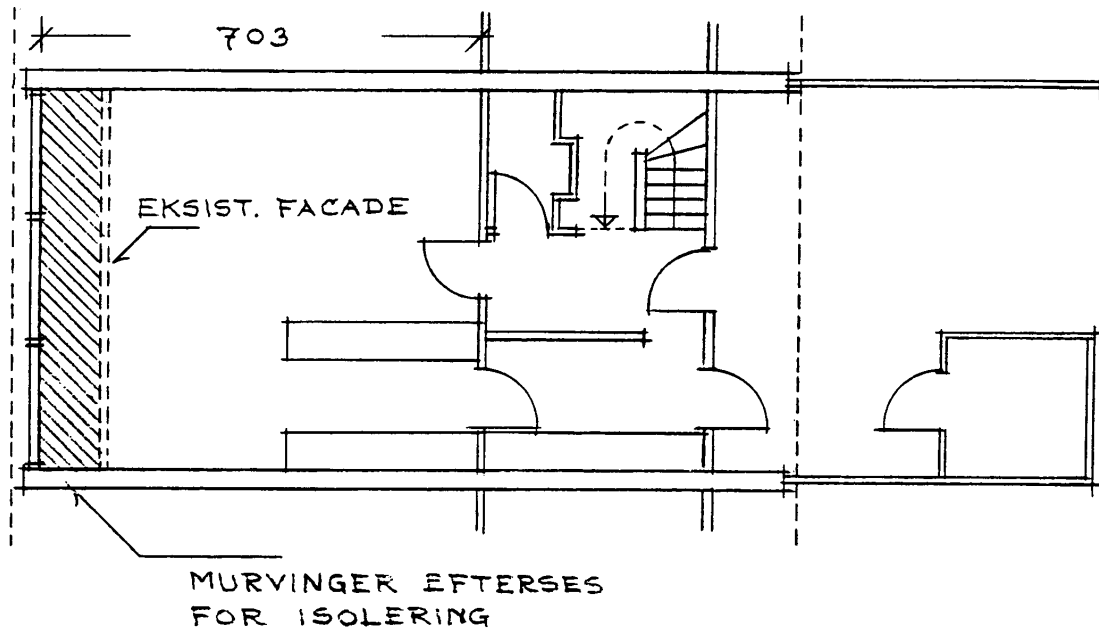
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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.

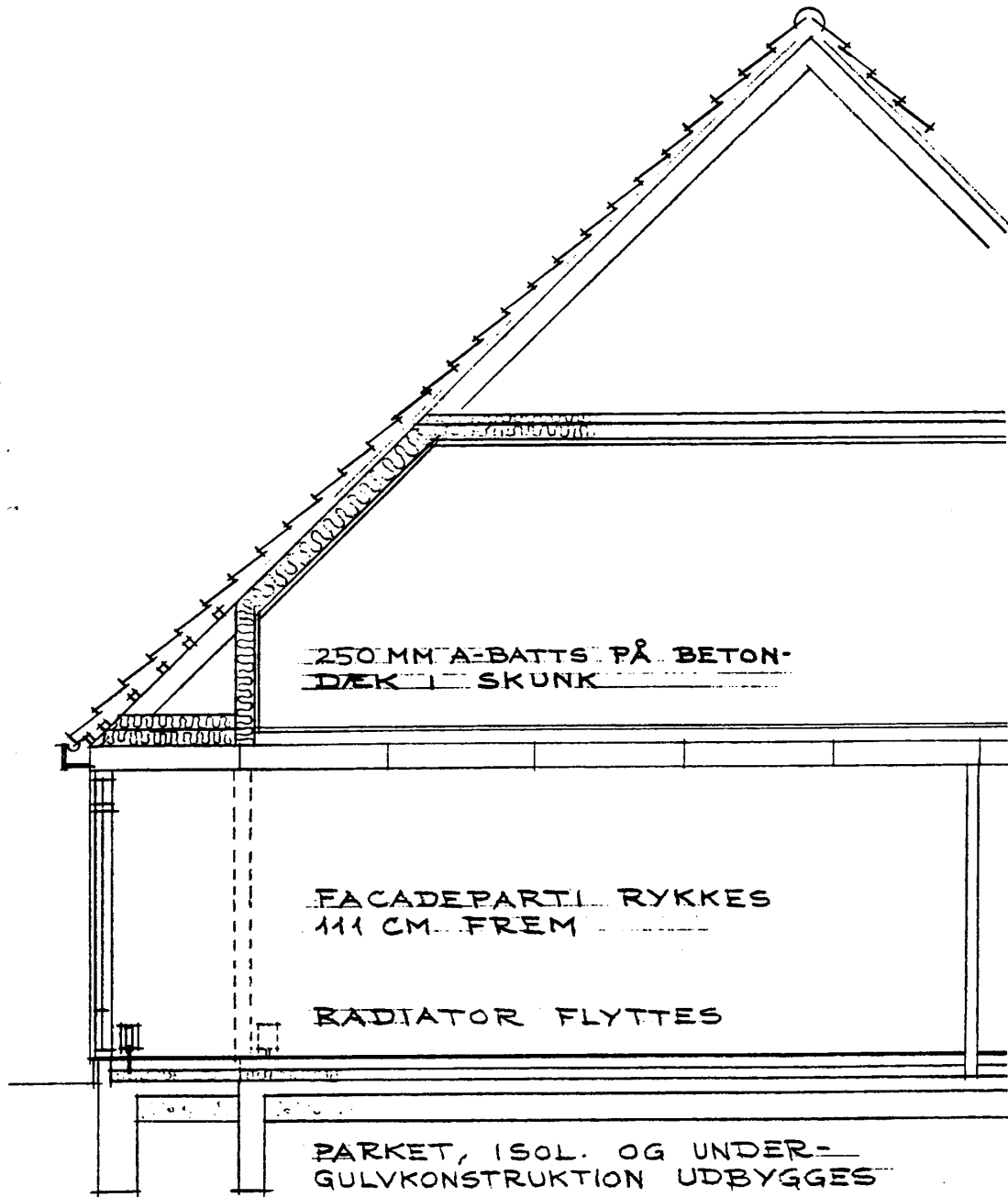
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BILAG NR. 1



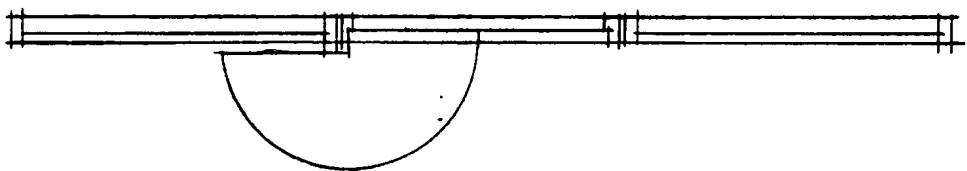
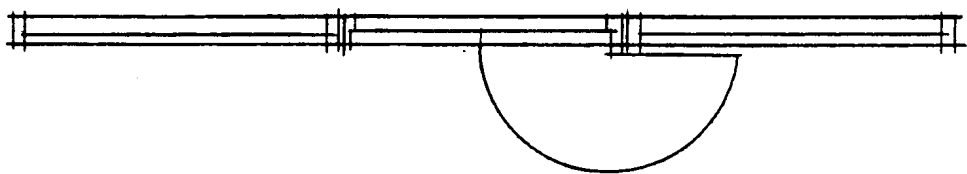
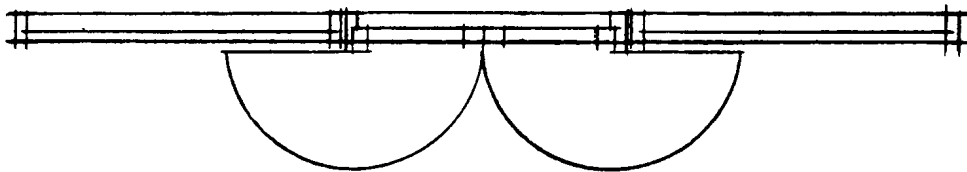
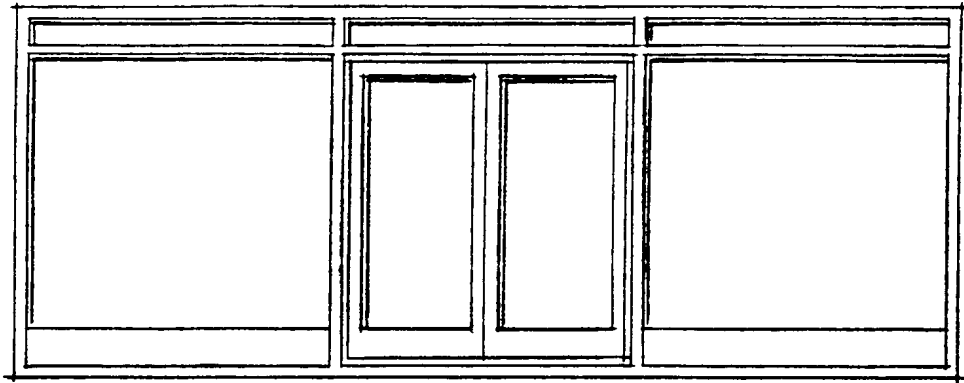
BILAG NR. 1
Udflytning af facadeparti, vest

BILAG NR. 1.1



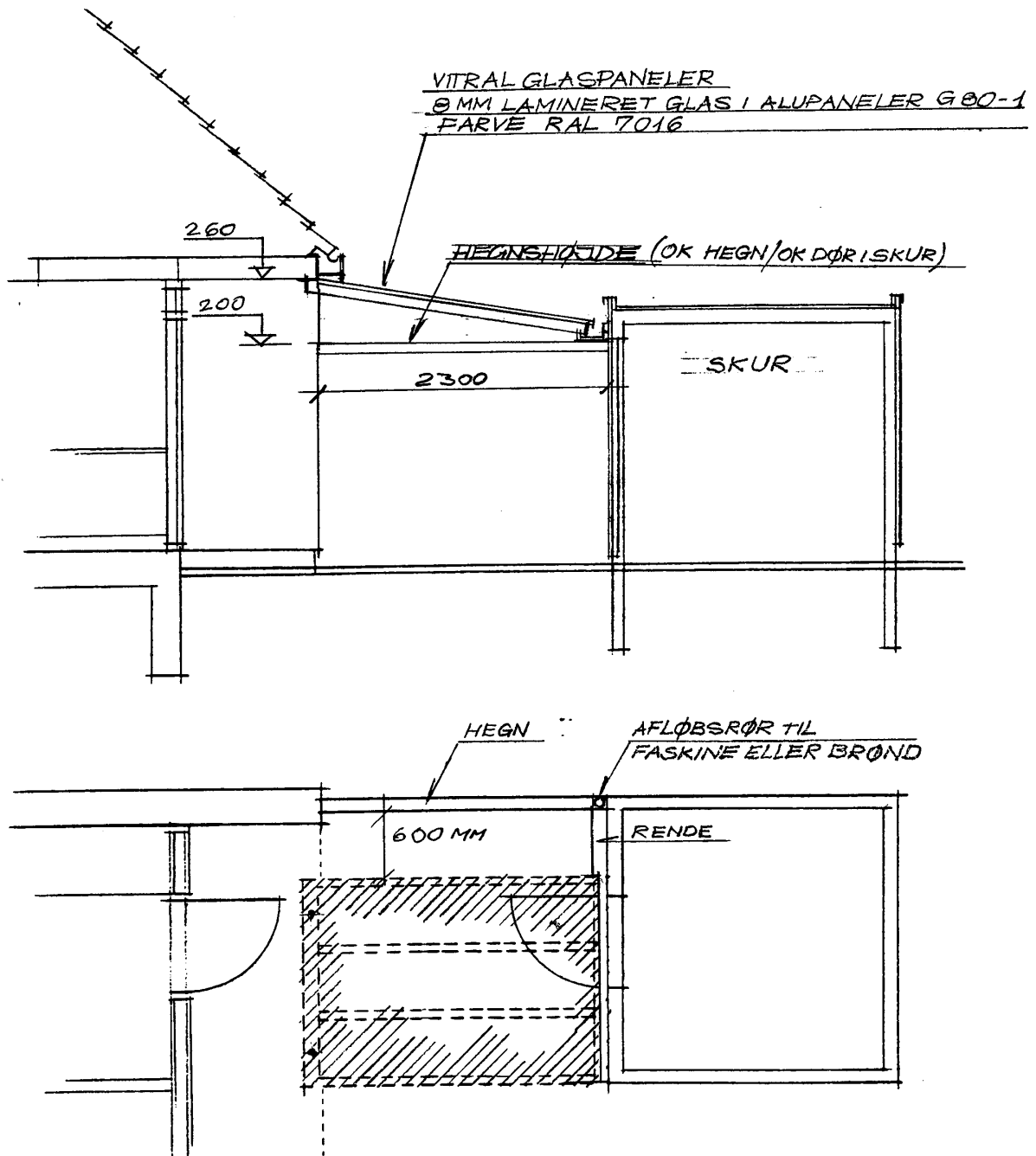
BILAG NR. 1.1
Udflytning af facadeparti, vest

BILAG NR. 2



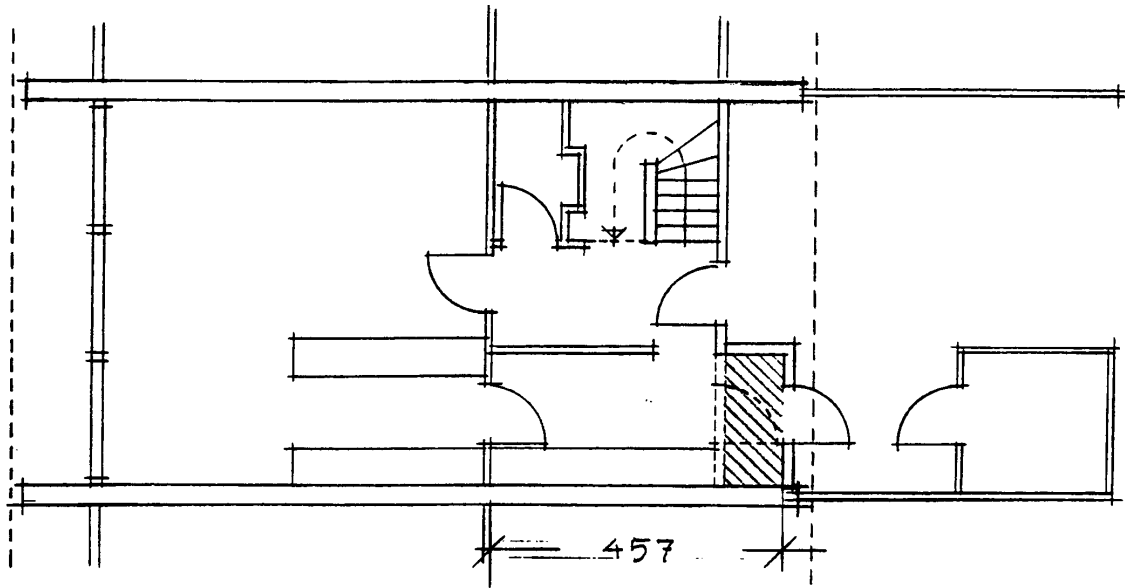
BILAG NR. 2
Ombygning af facadeparti mod havesiden

BILAG NR. 3



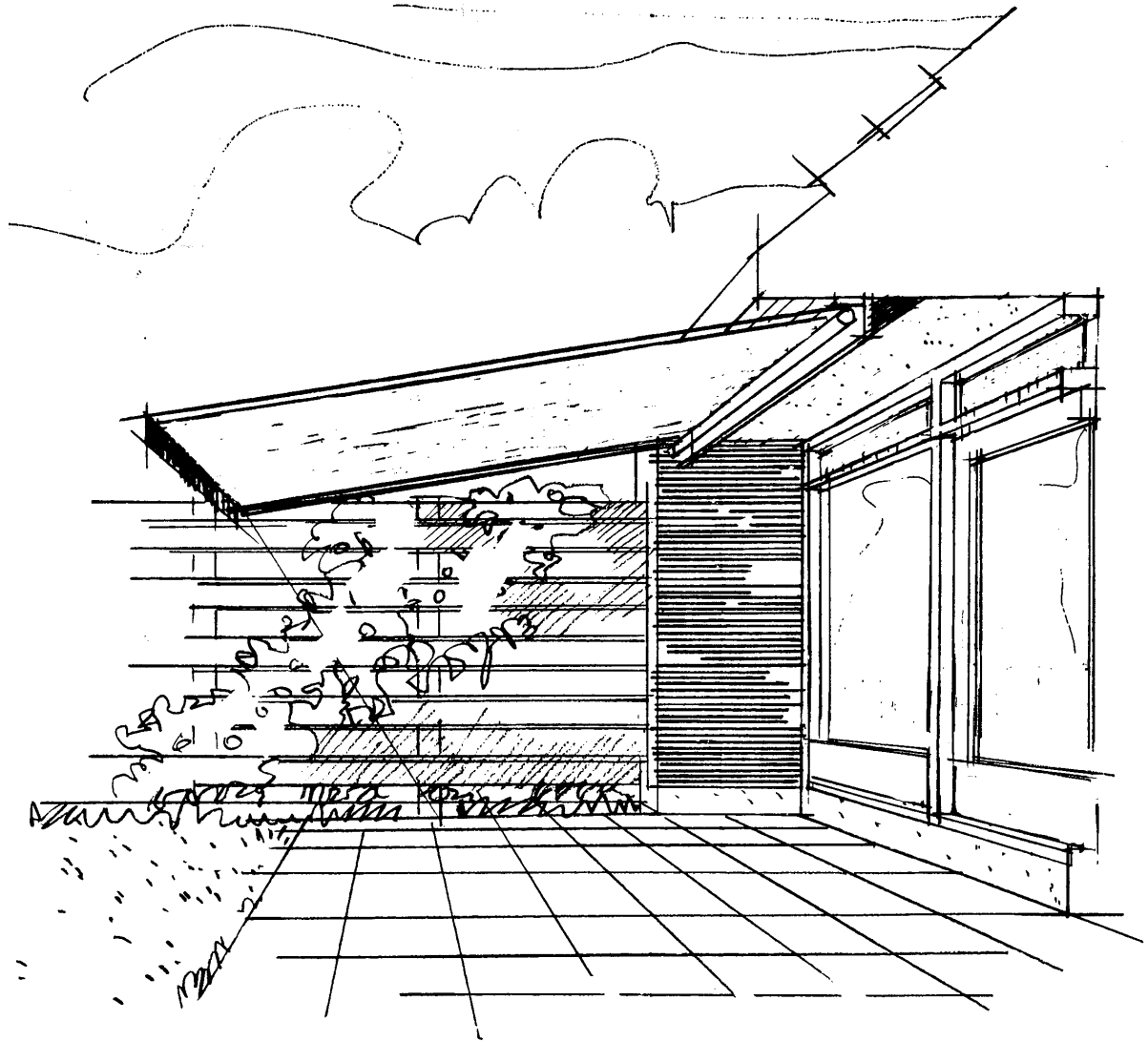
BILAG NR. 3
Overdækning mellem bryggers og udhus

BILAG NR. 4



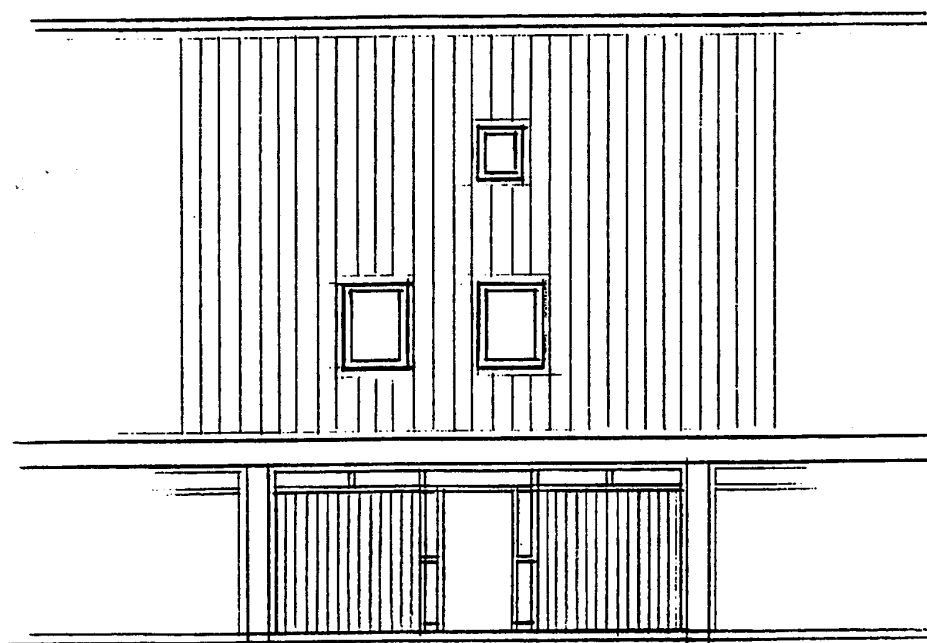
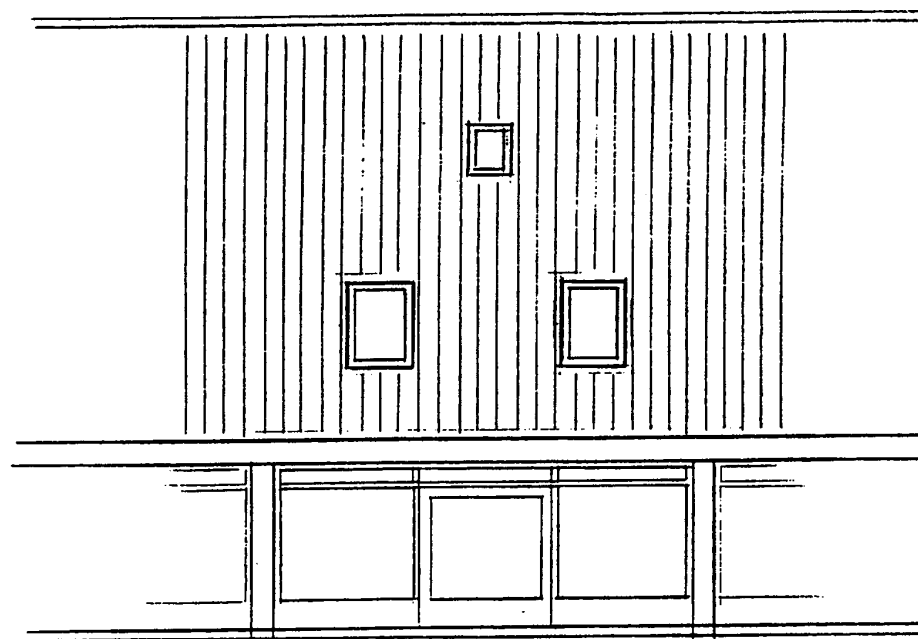
BILAG NR. 4
Udflytning af bryggersfacade, Øst

BILAG NR. 5



BILAG NR. 5
Opsætning af markise på havesiden

BILAG NR. 6



BILAG NR. 6
Tagvinduer i loftrum