



FREDENSBORG
KOMMUNE

Lokalplan nr. N101

samt tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2002-14 for Karlebo Kommune



Boligbebyggelse ved Johannes Hages Alle

TEKNIK, KULTUR OG ERHVERV



INDHOLDSFORTEGNELSE

GENEREL ORIENTERING	2
INDHOLDSOVERSIGT	3
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD	3
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING6	5
MILJØVURDERING – LOKALPLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET	6
LOKALPLAN NR. N101 FOR BOLIGBEBYGGELSE VED JOHANNES HAGES ALLÉ	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Vej- og stiforhold	8
§ 6 Parkeringsforhold	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Beplantning og ubebyggede arealer	10
§ 10 Terrænreguleringer	11
§ 11 Belysning og tekniske anlæg	11
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse	11
§ 13 Aflysning af lokalplaner	12
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	12
TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 2002-2014 FOR KARLEBO KOMMUNE	13
BILAG:	
Kortbilag 1 - Matrikelkort med områdeafgrænsning	14
Kortbilag 2 - Delområder, terrænregulering og beplantning	15
Kortbilag 3 - Veje og stier.	16
Kortbilag 4 - Vejledende situationsplan	17

Redaktionelle bemærkninger

Lokalplanen er udarbejdet af Fredensborg Kommune. Plan, Byg & Trafik.
Lokalplanen er trykt i Fredensborg Kommunes trykkeri.

GENEREL ORIENTERING

Dette hæfte indeholder lokalplan N101 for boligbebyggelse ved Johannes Hages Allé, samt tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2002-2014.

Området er i Kommuneplan 2002-2014 udlagt til boligformål - herunder ældreboliger - med tilhørende kollektive anlæg.

Lokalplanen og kommuneplantillægget var fremlagt i offentlig høring fra den 13. juni 2007 til den 17. august 2007 og blev endelig vedtaget i Fredensborg Byråd den 24. september 2007. Vedtagelsen af lokalplanen blev annonceret den 10. oktober 2007 i Ugebladet UgeNyt.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse kan i henhold til planlovens § 58, påklages til Naturklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed. Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt/offentligt bekendtgjort. Eventuel klage skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Hvis spørgsmål om planens lovlighed ønskes frembragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt/offentligt bekendtgjort.



Lodret luftfoto med markering af lokalplanområdet

INDHOLDSOVERSIGT

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

Efter den indledende redegørelse følger selve de bestemmelser (med tilhørende kortbilag), hvis indhold er bindende for områdets udnyttelse. Lokalplanens retsvirkninger fremgår af bestemmelserne i § 14.

Derefter følger tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2002-2014, og til sidst ses lokalplanens kortbilag.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Arealet, Johannes Hages Allé 1, blev udbudt til salg i november 2006 af Karlebo Kommune. Blandt de indkomne bud valgte kommunen at sælge grunden til Frydkjær A/S Sjælland, som sammen med PLH arkitekter skal udvikle og opføre 34 seniorvillaer samt et fælleshus på arealet. Byrådet har ønsket, at der skabes et attraktivt +50 boligområde med såvel bygningsmæssige som landskabelige kvaliteter.

Formål

Formålet med lokalplanen er, at fastlægge bestemmelser for udformningen af et nyt +50 boligområde på et ubebygget areal beliggende Johannes Hages Allé 1, syd for Johannes Hages Hus og nord for Niverødvej. Det nye +50 boligområde skal udformes som én samlet bebyggelse, der vejforsynes via en fælles adgangsvej fra Johannes Hages Allé i den nordlige ende af grunden.

Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens omfang og udformning, bebyggelsens vejbetjening, parkering og stiforløb samt udformningen af bebyggelsens fælles friarealer.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et ubebygget areal på ca. 12.863 m² der mod øst afgrænses af Johannes Hages Allé og Plejecentret Mergeltoften med nye ældreboliger, mod syd og vest af Niverødvej og de tilgrænsende boligområder og mod nord af Plejehjemmet Johannes Hages Hus. Området er beliggende centralt i Nivå med nem adgang til rekreative arealer, offentlige transportmidler og gode indkøbsmuligheder.

Grunden har ligget hen i flere år og fremstår i dag med en selvgroet karakter. På grunden findes små og større træer, en del krat og en række trådte stier. Bevoksningen på arealet omfatter bla.: tjørn, birk, æble, røn, pil, el, slåen og vilde roser. Tjørnetræer på 5-7 m. er dominerende, sammen med æbletræer på 2-5 m. i grundens sydlige hjørne, og sammen med birketræer på 7-10 m. i grundens nordvestlige halvdel. Terrænet falder ca. 4 m. jævnt fra 17 m koten i NV mod 13 m. koten i SØ. Grunden er lavest i det nordøstlige hjørne, hvor der er en lille fugtig lavning med pilekrat. Fra grundens sydlige del er der udsigt mod Nivådal.

Fremtidige forhold

Bebyggelsen består af seniorvillaer, der er inspireret af Jørn Utzons gårdhavehuse. Seniorvillaerne er selvstændige 1-planshuse, hvor væsentlige elementer fra et traditionelt parcelhus er bibeholdt, husene har således både bryggers, carport, stort badeværelse, gæstetoilet og en stor stue.

Seniorvillaerne snor sig som en lang kæde henover grunden, de enkelte villaer forskydes i forhold til hinanden, således at alle private gårdhaver opnår de bedst mulige solforhold. Alle seniorvillaerne har fra den private gårdhave adgang til fælles grønne haverum hvor der planlægges med forsinkelse af regnvand i små vandrender, desuden anlægges fællesfaciliteter som f.eks. petanquebaner.

Adgangen til seniorvillaerne sker via intime gaderum, hvor beboerne nemt kan mødes i det daglige, her anlægges endvidere opholdspladser. Man kan bevæge sig på tværs af bebyggelsens fælles gaderum og haverum via en række små passager mellem villaerne.

Der er i hele bebyggelsen taget hensyn til miljøet, bl.a. med vedligeholdelsesfrie materialer, med forsinkelse af regnvand, anvendelse af sunde og ikke allergifremkaldende materialer samt bevaring af dele af den eksisterende beplantning. Boligerne er alle indrettet under hensyntagen til mulighed for plejekrævende ældre og har fuld tilgængelighed for handicappede.



Seniorvilla-bebyggelsen set fra Niverødvej

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

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

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen på 3 km. Området er beliggende i bymæssig bebyggelse og lokalplanen har ingen særskilt visuel indflydelse på kystmiljøet.

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen

Hele det omkringliggende område er beliggende i Regionplanens byområde. Selve arealet er udlagt til boliger og er beliggende i stationsnærhedszonen. Endvidere udpeger Regionplanen arealet som del af et meget stort område med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Karlebo Kommune. Det konkrete projekt kræver vedtagelsen af et tillæg til spildevandsplanen.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende i et område der ifølge Karlebo Kommunes varmforsyningsplan (besluttet september 2005) forventes forsynet med fjernvarme.

Forsyningsplaner

Området ligger i Karlebo Vandforsyningsområde.
Elforsyningen varetages af NESA/DONG.

Kommuneplan 2002-2014 for Karlebo Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af enkeltområde B21, Boligområde ved Johannes Hages Allé (nyt tæt-lav boligområde), hvor der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

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

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål - herunder ældreboliger - med tilhørende kollektive anlæg,
- at bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 30,
- at antallet af boliger ikke overstiger 30,
- at bebyggelsen opføres med facader overvejende i tegl, med tage dækket med tegl og en taghældning mellem 22 og 45 grader,
- at der udlægges mindst 1½ parkeringsplads til hver bolig,
- at der sikres vejarealer til en eventuel regulering af Niverødvej ved vejtilslutningen til Nivåvej,
- at arealet vejbetjenes fra Johannes Hages Alle.

En del af enkeltområdet B21 er omfattet af byplanvedtægt 18."

For at bringe lokalplan nr. N101 i overensstemmelse med kommuneplanen blev der sammen med lokalplanen fremlagt og vedtaget et tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2002-2014. Tillægget er medtaget bagest i lokalplanen.

Aflysning af lokalplaner

Lokalplan N101 indebærer aflysning af byplanvedtægt 18 aflyses for så vidt angår det område, der indgår i lokalplan N101.

MILJØVURDERING – LOKALPLANENS INDVIRKNING PÅ MILJØET

I henhold til lov om miljøvurdering skal der foretages en vurdering af en plans indvirkning på miljøet, hvis planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Arealet i lokalplan N101 området har tidligere henligget som ubebygget byområde. Ændringen til boligområde vil indebære en påvirkning af miljøet bl.a. i form af øget trafik på Niverødvej. I betragtning af, at Niverødvej allerede betjener flere store boligområder, flere institutioner, skole og idrætshal vil tilkomsten af trafik fra 34 boliger imidlertid ikke indebære en mærkbar påvirkning.

Vedrørende Niverødvej har Byrådets økonomiudvalg i øvrigt besluttet, at søge at forbedre udkørselsforholdene fra Niverødvej til Nivåvej, fx med en rundkørsel.

I forbindelse med den indledende projektering af bebyggelsen undersøges mulighederne for at nedsive regnvand i bebyggelsens fælles veje og grønne arealer. Lokalplanen giver således mulighed for at etablere åbne vandrender til regnvandsnedsivning.

Det er hensigten i forbindelse med anlægsarbejderne i videst muligt omfang at anvende materialer og tekniske løsninger, som er bæredygtige, og som har mindst mulig negativ indvirkning på miljøet.

Det er samlet set Byrådets vurdering, at det nye boligområde ikke vil indebære væsentlige påvirkninger af miljøet, og at der derfor ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljøvurdering.

MILJØSCREENING EFTER SYNAPS-METODEN

Fredensborg Kommunes Plan, Byg og Trafik-afdeling deltager i pilotprojektet SYNAPS - Öresund om integrering af bæredygtighed i planer og programmer. Ordet 'SYNAPS' står for **SY**stema**NA**lytisk **P**rocesværktøj til **S**ektorintegrering, og betegner en metode, der er udviklet og blevet anvendt i Region Skånes regi. Forvaltningen har som led i pilotprojektet anvendt SYNAPS-metoden på lokalplan N101 for +50-boliger ved Johannes Hages Alle.

LOKALPLAN N101 FOR BOLIGBEBYGGELSE VED JOHANNES HAGES ALLÉ

I henhold til planloven (lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for:

- Udlæg af areal til byggefelter for en samlet bebyggelse af "+50-boliger", herunder fastlæggelse af retningslinjer for bebyggelsens udformning.
- Bevaring af dele af den eksisterende beplantning, herunder fastlæggelse af principper for beplantning og hegn i området.
- Tilgængelighed for handicappede såvel i den enkelte bolig som i hele bebyggelsen.
- Udlæg til vejadgang og et tilstrækkeligt antal p-pladser.
- Udlæg af areal til interne stier og fælles friarealer.
- Udlæg af areal til lokal regnvandsforsinkelse.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 8 bf Niverød By, Karlebo, samt alle parceller der efter 9. maj 2007 udstykkes fra denne ejendom.

2.2

Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag 2 i delområderne A, B, C og D.

Delområde A: Centralt adgangsareal med parkering, fortov og miljøstationer

Delområde B: Boligområde

Delområde C: Fælleshus og parkering

Delområde D: Fælles grønne friarealer

2.3

Lokalplanen er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde A

Delområde A må kun anvendes til privat fællesvej, herunder parkering, affaldspladser og fælles opholdszoner.

3.2 Delområde B

Delområde B må kun anvendes til boligformål med dertil hørende carporte, gårdhaver og offentligt tilgængelige passager mellem husene.

3.3 Delområde C

Delområde C må kun anvendes til fælleshus, herunder parkering, affaldsplads og busstoppested.

3.4 Delområde D

Delområde D må kun anvendes til grønt friareal, herunder stier, regnvandsnedsivning og fællesfaciliteter. Området må ikke benyttes til oplag eller parkering.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for lokalplanens område skal udstykninger ske i overensstemmelse med principperne i lokalplanen. Der må højst udstykkes 34 parceller/ boligenheder.

4.2

Indenfor delområde B kan hver enkelt gårdhavehus udstykkes til en selvstændig matrikel bestående af bygningskroppen, husets gårdhave og dets carport. Den enkelte parcel skal mindst være på 160m² og må højst være på 200m².

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Vejadgang til boligområdet (delområde A)

5.1.1

Boligområdet skal vejbetjenes fra Johannes Hages Allé via én overkørsel.

5.1.2

For adgangsvejen gælder, at den intet sted må anlægges mindre end 5 meter bred. Adgangsvejen er den på kortbilag 3 markerede strækning E-E.

5.1.3

For boliggederne gælder at der intet sted må være mindre end 6 meter fra facade til facade. Boliggaderne er de på kortbilag 3 markerede strækninger F-F, G-G og H-H. I boliggederne kan etableres åbne render til nedsivning af regnvand.

5.1.4

Alle vejarealer E-E, F-F, G-G og H-H udlægges til private fællesveje. Alle vejarealer skal udformes under hensyntagen til tilgængelighed for handicappede.

5.2 Oversigtsarealer

5.2.1

For adgangsvejen E-E gælder, at der skal udlægges arealer til hjørneafskæringer og oversigtsarealer i overensstemmelse med vejlovgivningen.

5.2.2

For enden af adgangsvejen E-E skal der etableres vendeplads med venderadius på mindst 7 meter.

5.3 Stiforbindelser

5.3.1

De på kortbilag 3 markerede strækninger i-i og k-k udlægges til offentligt tilgængeligt stiarealer og passager.

5.3.2

Den på kortbilag 3 markerede strækning i-i skal etableres som selvstændig sti langs den fælles afgangvej. Stien skal etableres i mindst 1,3 meters bredde med fast belægning. Stien skal udformes under hensyntagen til tilgængelighed for handicappede.

5.3.3

De på kortbilag 3 markerede strækninger k-k skal etableres som passager mellem de fælles gaderum og de fælles grønne friarealer.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1

Der skal etableres én selvstændig parkeringsmulighed i umiddelbar tilknytning til hvert enkelt bolig.

6.2

Langs adgangsvejen E-E skal der etableres mindst 8 fælles parkeringspladser.

6.3

Langs boligggerne F-F, G-G og H-H skal der etableres i alt mindst 4 fælles parkeringspladser.

6.4

Langs Johannes Hages Alle kan der etableres parkeringspladser i tilknytning til fælleshuset, parkeringspladserne skal etableres i delområde C.

6.5

Der kan ikke udlægges parkeringspladser i de fælles grønne friarealer, delområde D.

6.6

Der kan ikke udlægges parkeringspladser langs Niverødvej.

6.7

Parkeringspladserne etableres med en belægning der muliggør nedsivning af regnvand dog uden at gå på kompromis med tilgængelighed.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse skal placeres indenfor delområde B og C og udformes i overensstemmelse med den vejledende situationsplan på kortbilag 4.

Dog kan skure til affaldshåndtering o.lign. placeres i delområde A

7.2

Bebyggelsen skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal gøre rede for placering og udformning af bygninger, adgangs- og parkeringsarealer, affaldsbeholdere og lignende.

7.3

Bebyggelsesprocenten må indenfor lokalplanområdet som helhed ikke overstige 30 %

7.4

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage og med en maksimal bygningshøjde til bygningens højeste punkt på 8,5 m over omgivende terræn.

Gulvkote i bygningernes indgangsetage skal i princippet svare til det omgivende terræn.

7.5

Tagfladers vinkel med vandrette plan skal være mellem 20° og 40°.

7.6

Bygninger skal med hensyn til placering og adgang primært orientere sig mod de interne boligveje.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ny bebyggelse skal fremstå som blank murværk i lyse teglsten. Partielt kan dog andre facadematerialer og -farver indgå med henblik på at opnå en dekorativ effekt, f.eks. bånd af glaseret tegl. Endvidere kan dele af facader udføres som glaspartier.

Undtaget fra denne bestemmelse er skure o.lign. på under 10 m², som vil kunne opføres af andre materialer.

8.2

Tagflader skal beklædes med lyse teglsten.

8.2

Skiltning og reklamering må ikke findes sted.

8.4

Der må ikke opsættes antenner, paraboler eller lignende udvendigt på bygningerne.

§ 9 Beplantning og ubebyggede arealer

9.1

Den på kortbilag 2 markerede række af lindetræer langs Niverødvej skal bevares. Trærækken som helhed kan vedligeholdes ved udskiftning af enkelte træer.

9.2

Den på kortbilag 2 markerede række af egetræer langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal bevares. Trærækken som helhed kan vedligeholdes ved udskiftning af enkelte træer eller evt. nødvendig udtynding.

9.3

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.4

De fælles, grønne arealer (delområde D) skal anlægges efter en samlet plan.

Delområde D skal etableres med et sammenhængende græstæppe med en spredt beplantning af mindre løvbærende træer: paradisæble, tjørn eller røn. Endvidere kan plantes hvidblomstrende buske som uægte jasmin, laurbærkirsebær eller hvid buskpotentil.

Der kan etableres åbne render og/eller bassiner til nedsivning af regnvand. Vandrender skal fremstå med dertil hørende naturlig vegetation. Vandrenderne skal indgå i arealerne som et attraktivt element.

I delområde D må der ikke etableres private bede.

9.5

For at sikre en åbenhed i bebyggelsen, må der ikke etableres hegn langs Niverødvejs sydvestlige strækning.

9.6

Langs Niverødvejs nordvestlige strækning og langs Johannes Hages Allé må der hegnes med lave hække af bøg eller spirea. Langs nævnte hække kan der opsættes trådhegn, når dette kan forventes dækket af levende hegn. Trådhegnets højde må ikke overstige 1,0 m

§10 Terrænreguleringer

10.1

Indenfor det på kortbilag 2 markerede område i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet må der udføres terrænreguleringer således at terrænet kommer i niveau med Johannes Hages Allé.

10.2

Indenfor den øvrige del af lokalplanområdet må der ikke udføres terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m.

§11 Belysning og tekniske anlæg

11.1

El-ledninger skal udføres som jordkabler.

11.2

Udendørs belysning i delområderne A, B og C skal ske med parklygter med en maksimal lyspunkthøjde på 3,2 m og/eller lavtsiddende skotlamper med en maksimal lyspunkthøjde på 1,2 m. Der må kun anvendes den samme type armaturer i hele bebyggelsen. Der må kun anvendes lyskilder med hvid eller hvidlig farvetone og lyskilder skal afskærmes så lyskilderne ikke direkte kan ses fra boligerne.

11.3

Udendørs belysning må ikke etableres i delområde D.

11.4

Der kan opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning, når transformerstationerne har et bebygget areal, der ikke overstiger 9 m² og en højde, der ikke overstiger 2,6 m. Transformerstationerne skal udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

Ny bebyggelse i delområde B må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før:

12.1

Vejadgang, parkeringsarealer og øvrige ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5, 6 og 9.

12.2

Der er udarbejdet en samlet plan for de grønne arealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.4.

12.3

Fælleshus skal opføres senest når 2/3 af boligerne er taget i brug.

§ 13 Ophævelse af lokalplaner

Med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves Byplanvedtægt 18 for de arealer der er omfattet af lokalplan nr. N101.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2

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.

14.3

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

Således vedtaget af Fredensborg Byråd, den 29. maj 2007

Olav Aaen
Borgmester

/

Kim Herlev Jørgensen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Fredensborg Byråd, den 24. september 2007

Olav Aaen
Borgmester

/

Kim Herlev Jørgensen
Kommunaldirektør

Dato for ikrafttræden af lokalplanens retsvirkninger:
Den 10. oktober 2007

TILLÆG NR. 10 TIL KOMMUNEPLAN 2002-2014

I Kommuneplan 2002-2014 for Karlebo Kommune er fastlagt følgende for enkeltområde B 21, hvor lokalplan N101 er beliggende:

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

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål - herunder ældreboliger - med tilhørende kollektive anlæg,
- b) at bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området,
- c) at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 30,
- d) at antallet af boliger ikke overstiger 30,
- e) at bebyggelsen opføres med facader overvejende i tegl, med tage dækket med tegl og en taghældning mellem 22 og 45 grader,
- f) at der udlægges mindst 1½ parkeringsplads til hver bolig,
- g) at der sikres vejarealer til en eventuel regulering af Niverødvej ved vejtilslutningen til Nivåvej,
- h) at arealet vejbetjenes fra Johannes Hages Alle.

Punkt d) og e) ændres og punkt g) udgår.

Således vil fremover gælde følgende bestemmelser:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål - herunder ældreboliger - med tilhørende kollektive anlæg,
- b) at bebyggelsen fastlægges efter en samlet plan for hele området,
- c) at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 30,
- d) at antallet af boliger ikke overstiger 34,
- e) at bebyggelsen opføres med facader overvejende i tegl, med tage dækket med tegl og en taghældning mellem 20 og 40 grader,
- f) at der udlægges mindst 1½ parkeringsplads til hver bolig,
- g) at arealet vejbetjenes fra Johannes Hages Alle.

Således vedtaget af Fredensborg Byråd, den 29. maj 2007.

Olav Aaen
Borgmester

/

Kim Herlev Jørgensen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages ovenstående tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2002-2014 for Karlebo Kommune endeligt.

Fredensborg Byråd, den 24. september 2007

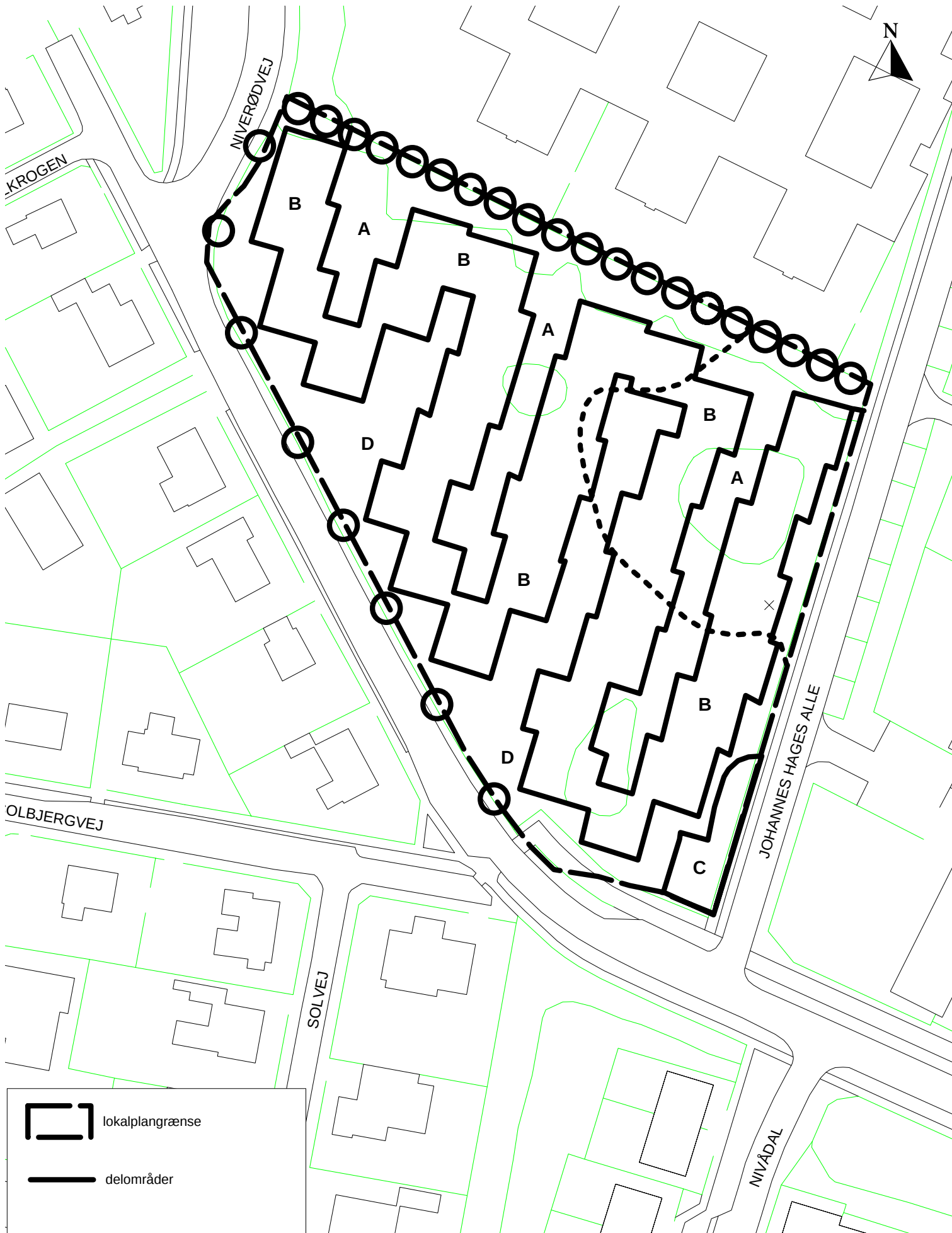
Olav Aaen
Borgmester

/

Kim Herlev Jørgensen
Kommunaldirektør



24. september 2007



lokalplangrænse



delområder



terrænreguleringsgrænse



beplantning



Lokalplan N101

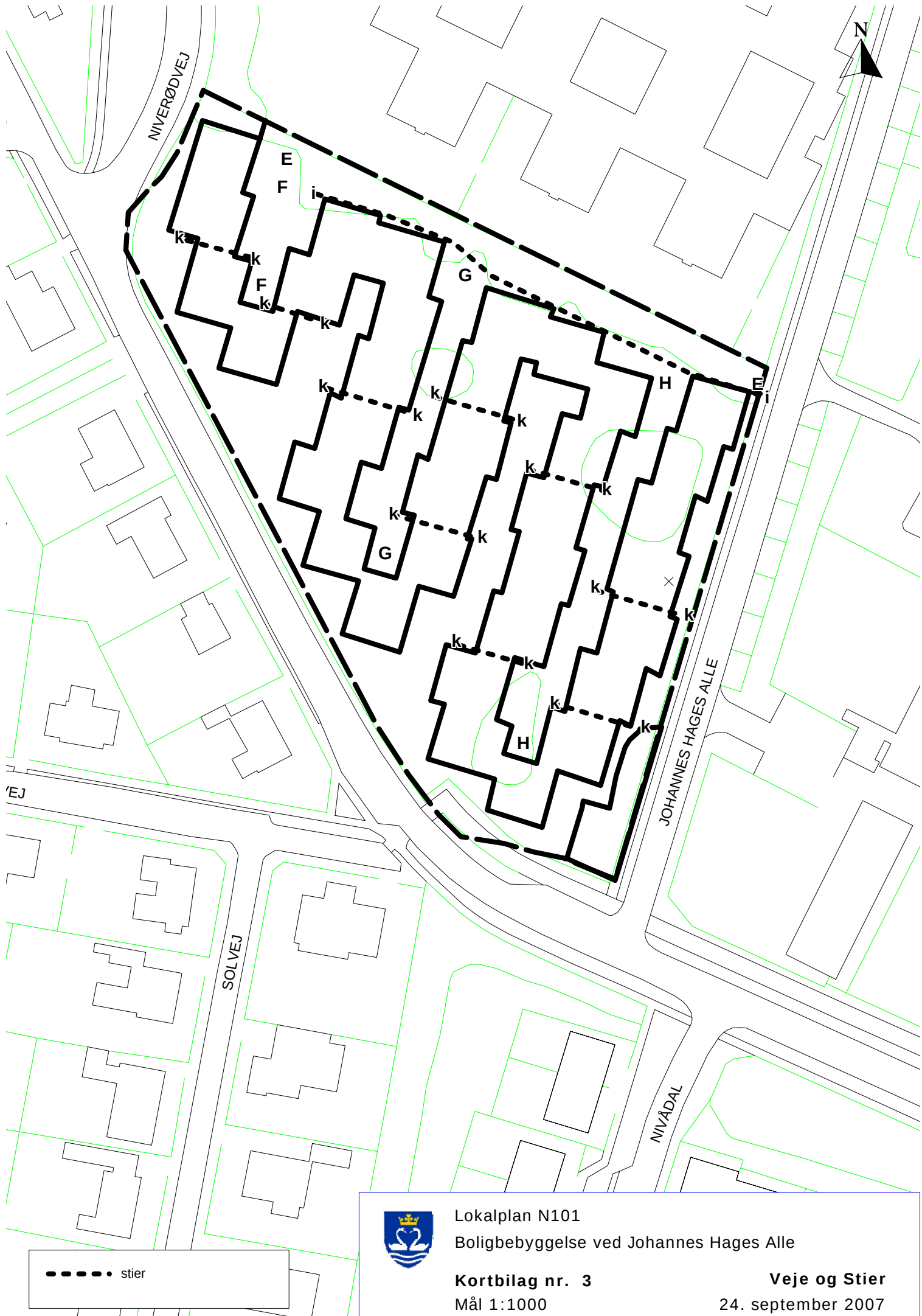
Boligbebyggelse ved Johannes Hages Alle

Kortbilag nr. 2

Delområder, terrænregulering og beplantning

Mål 1:1000

24. september 2007



Lokalplan N101

Boligbebyggelse ved Johannes Hages Alle

Kortbilag nr. 3

Mål 1:1000

Veje og Stier

24. september 2007



Lokalplan N101
Boligbebyggelse ved Johannes Hages Alle

Kortbilag nr. 4

Vejledende situationsplan
24. september 2007