

# Lokalplan nr. 56

## Jellerød Have

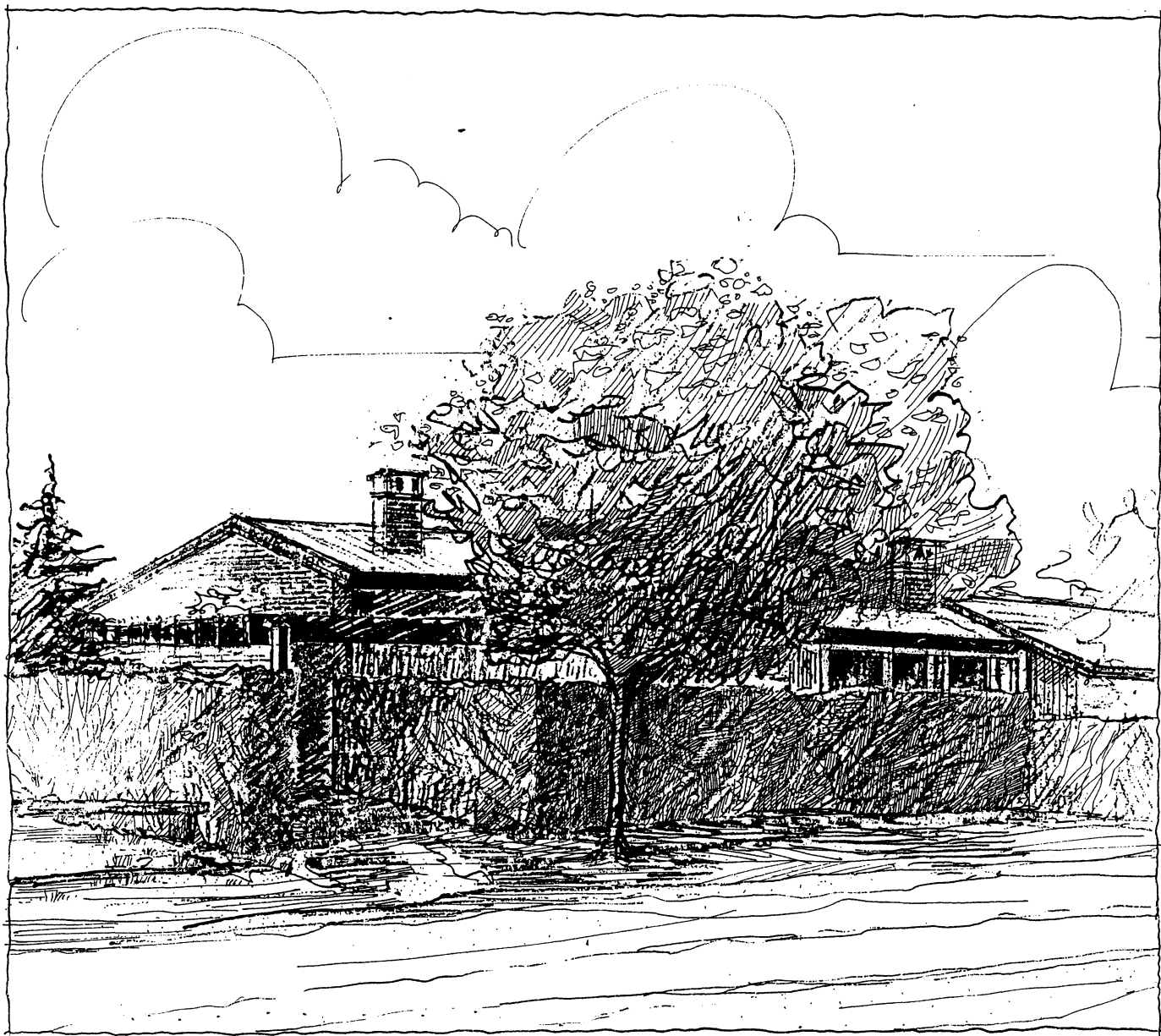
Teknik & Miljø



**Vedtagelsesdato:** 20. maj 1987

**Ikrafttrædelsesdato:** 17. juni 1987

KARLEBO KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 56  
OG TILLÆG NR.10 TIL KOMMUNEPLANEN



**JELLERØD HAVE**

KARLEBO BYRÅD

MAJ 1987

## Indholdsfortegnelse

	side
Indledning.....	1
Indholdsoversigt.....	1
Lokalplanens formål og indhold	2
Forholdet til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger....	7
Lokalplan nr. 56.....	8
Tillæg nr. 10 til kommuneplanen	20

### Kortbilag:

Bilag 1. Tilbygningsmulighed 1

Bilag 2. Tilbygningsmulighed 2

Bilag 3. Tilbygningsmulighed 3

Bilag 4. Placeringszoner for små-  
bygninger under 10 m<sup>2</sup>

Kortbilag 1, vedtægtskort  
mål 1:2000

Kortbilag 2, illustrationsplan  
mål 1:2000

### REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af by-  
planafdelingen, teknisk forvaltning,  
Karlebo kommune i samarbejde med  
grundejerforeningen Jellerød Have.

Tryk: Karlebo kommune, januar 1988  
1. oplag: 400 eksemplarer

## Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 56 for den eksisterende boligbebyggelse "Jellerød Have" beliggende øst for kystbanen ved Jellerødgårdsvej i Kokkedal.

Byrådet vedtog på sit møde den 17. december 1986 at fremlægge forslag til lokalplan nr. 56 med tilhørende tillæg til kommuneplanen offentligt i perioden fra den 21. januar 1987 til den 23. marts 1987.

Ved byrådets behandling af de indkomne indsigelser blev en indsigelse vedrørende placering af et eventuelt fælleshus på den store grønning taget til følge, således at byggefeltet blev indskrænket, og der blev medtaget bestemmelser om fælleshusets anvendelse.

Desuden medtages en bestemmelse om, at campingvogne ikke må parkeres i området.

Det er denne lokalplan, der nu foreligger optrykt med de indføjede ændringer.

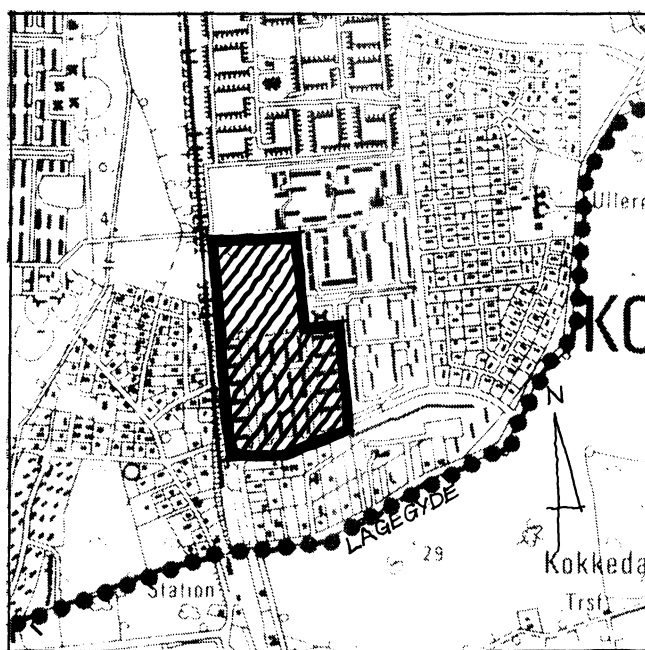
## Indholdsoversigt

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.



*Lokalplanområdet*

## Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er ved hjælp af nogle detaljerede bestemmelser for området at sikre, at udbygningen af den eksisterende boligbebyggelse, Jellerød Have, kan ske på en sådan måde, at områdets karakter bevares.

Bebyggelsen består af 123 ejendomme, opført som tæt/lav bebyggelse med boliger i een etage.

Yderligere skal lokalplanen skabe mulighed for, at der kan indrettes et fælleshus for hele bebyggelsen. Dette fælleshus skal placeres på den sydligste del af det store fællesareal, som ligger nord for bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om placering, omfang og udformning af tilbygninger til de enkelte huse og af fælleshuset, samt for ændringer af de eksisterende huse - både med hensyn til materialer, overfladebehandlinger, formater på døre og vinduer, farver m.v.

Desuden er der nogle bestemmelser for de ubebyggede arealer, herunder for en eventuel trafiksanering på de private fællesveje.

## UDSTYKNINGSDEKLARATION

I forbindelse med den oprindelige udstykning af ejendommen blev der tinglyst en udstykningsdeklaration på de enkelte parceller.

Deklarationens bestemmelser vedrørende bebyggelsens udformning er indarbejdet i lokalplanen, men deklARATIONEN er i øvrigt stadig gældende.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet omfatter 123 boliger, der er opført som rækkehu-

se i een etage, samlet i grupper på 5-6 huse.

Disse grupper er placeret omkring boligveje, fra hvilke der er adgang til de enkelte boliger via et internt stisystem.

Parkering af biler sker på parkeringsarealer i tilknytning til boligvejene.

Til bebyggelsen hører et stort friareal nord for boligerne. Dette friareal anvendes til fællesarrangementer, leg og boldspil.

Centralt i bebyggelsen ligger et mindre fællesareal, der er udlagt som grønning med beplantning.

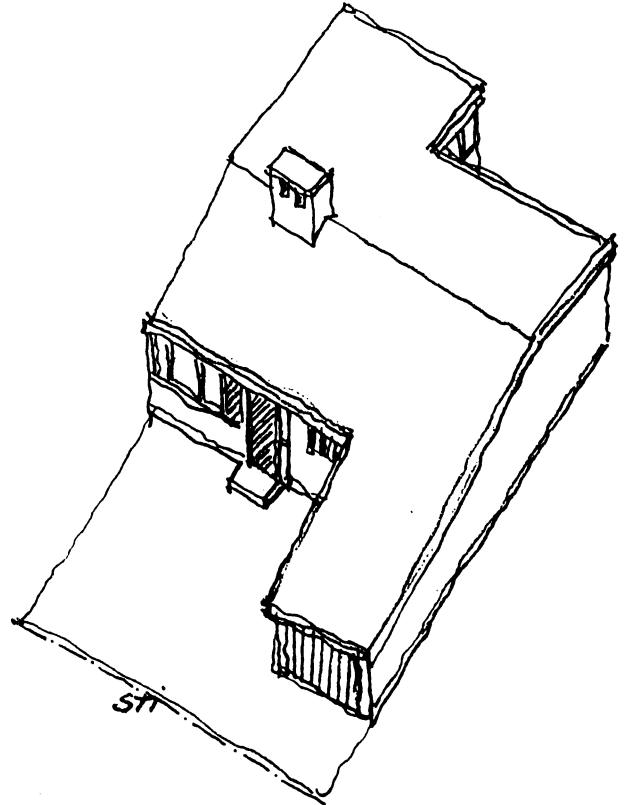
I tilknytning til Jellerødgårdsvej ligger også nogle mindre fælles græsarealer.

Bebyggelsen virker meget frodig, og høje hække omkring de private haver skjuler næsten de lave huse. Også om vinteren har bebyggelsen en meget homogen og rolig karakter.

De eksisterende huse er opført med facader overvejende i gule mursten. Snedkerpartier og trævæg i udhus er behandlet med en mørk træbejdse.

Jellerød Have er opført i begyndelsen af tresserne, og bebyggelsen er meget værdsat. Beboerne søger i høj grad at blive boende på trods af ændrede boligbehov.

Dette har medført en lang række ansøgninger til kommunen om tilbygninger. Kommunen har efterhånden i samråd med grundejerforeningen godkendt adskillige tilbygningsmuligheder, men de til stadighed fremkommende nye ønsker har medført et behov for at få fastlagt nogle eentydige bestemmelser for tilbygningerne og disses udformning.



OPRINDELIGT  
JELLERØDHAVEHUS.

Disse retningslinier omfatter også placering og udformning af mindre udbygninger som skure og udhuse.

Samtidig er bebyggelsen begyndt at kræve større reparationer, og for at bevare helhed og harmoni i bebyggelsen er bestemmelserne for de eksisterende bygninger gjort eentydige.

Desuden har man ønsket at indpasse mulighed for at oprette fælleshus for områdets beboere på det store fællesareal.

Fra beboerside er der desuden fremsat ønske om at udforme de interne veje i bebyggelsen som stilleveje eller opholds- og legeområder, (færdselslovens § 40).

#### **FREMTIDIGE FORHOLD**

De forskellige tilbygningsmuligheder er fastlagt inden for tre zoner:

1. haveside
2. indgangside
3. gavltilbygninger på enderække huse.

For hver zone er der visse betingelser som skal overholdes, f.eks. skal tilbygningerne overholde nogle bestemte bredder og dybder bestemt af deres placering, og i alle tilfælde skal tilbygningerne opføres i samme materialer og med samme profil som det oprindelige hus.

Udhuse og skure skal ligeledes placeres inden for bestemte fastlagte zoner.

På det store fællesareal kan der placeres et fælleshus på maksimalt 250 m<sup>2</sup>.

Fællehuset kan indeholde samlings- og opholdsrum til brug for områdets beboere. I tilknytning

til disse rum kan udføres tilhørende faciliteter som køkken og toiletrum, vaskeri, værksteder, hobbylokaler m.v.

Fælleshuset må kun anvendes til dag- og aftenophold - ikke til overnatning eller bolig.

Det skal af grundejerforeningen udarbejdes et reglement for husets anvendelse og vedligeholdelse.

### Stillevejsforslag

På de af grundejerforeningen ejede private fællesveje kan udføres foranstaltninger til dæmpning af trafikhastigheden, således at vejene kan få status af stilleveje eller legegader.



EKSEMPEL PÅ HASTIGHEDSDÆMPENDE FORANSTALTNING VED STUDIUMNING.

## Forholdet til anden planlægning

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

### Kommuneplanen

Med byrådets vedtagelse af kommuneplan 1980-1992 i oktober 1981 er der fastlagt rammer for lokalplanlægningen i området.

Lokalplanområdet er identisk med enkeltområde B60, Jellerød Have (eksisterende tæt-lav boligområde), for hvilket følgende rammer gælder for lokalplanlægningen:

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, fæl-



leshus, varmecentral og lignende, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

- b. at yderligere bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de af byrådet godkendte 3 generelle tilbygningsmuligheder.
- c. at det eksisterende friareal friholdes for bebyggelse.

Da lokalplanen giver mulighed for at udføre andre tilbygninger end de tidligere af byrådet godkendte, og da der skabes mulighed for at opføre et fælleshus på en del af det store fælles areal, er der udarbejdet nye rammebestemmelser for området. Disse nye rammebestemmelser er optrykt bagest i lokalplanen.

#### Tinglyst deklARATION

På arealet er der som nævnt den 20. februar 1962 tinglyst en udstykningsdeklARATION.

Ifølge deklARATIONEN må den på deklARATIONSPLANEN viste bebyggelse ikke ved ombygning ændres, således at ejendommens ydre ændres, med mindre forudgående skriftlig tilladelse er meddelt af de påtaleberettigede. Dette gælder også tilbygninger.

I deklARATIONEN er der også bestemmelser for ejendommens benyttelse, skiltning, parkering, hegn, haver, veje og fællesarealer.

Kun bestemmelser vedrørende bebyggelsens og udearealernes udformning er medtaget i lokalplanen, idet deklARATIONENS bestemmelser stadig er gældende.

Påtaleberettigede med hensyn til

deklarationen er grundejerforeningen og Karlebo kommune.

### **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 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 eller fastholdt i lokalplanen.

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

## Lokalplan nr. 56

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

### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at udforme nogle eentydige retningslinier for ændringer og ombygninger af den eksisterende boligbebyggelse og for placering og udformning af tilbygninger (herunder også mindre udhuse og skure), således at karakteren af den oprindelige bebyggelse bevares og helheden i området ikke brydes.

Lokalplanen skal desuden gøre det muligt at opføre et fælleshus for områdets beboere på det store fællesareal nord for bebyggelsen.

Endelig fastlægges nogle principper for placering og udformning af eventuelle hastighedsdæmpende foranstaltninger på de private fællesveje i bebyggelsen.

### § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nre. 1a (fællesarealer og vejarealer), 1 iv - 1 iø, 1 ka - 1 kø, 1 la - 1 lø, 1 ma - 1 mæ, 1 na - 1 np, 1 ns - 1 nø, 1 oa - 1 oq (boligparceller) alle Jellerødgård, Karlebo kommune.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1

Lokalplanområdet inddeles i følgende to delområder:

- A. fællesområder og fælles vej- og stiarealer.

## B. boligparceller og private adgangstier.

### Bestemmelser for område A:

#### 3.2

Område A må kun anvendes til fælles vej- og parkeringsarealer og til fælles friareal for bebyggelsens beboere i overensstemmelse med det på kortbilag 1 angivne.

##### 3.2.1

Inden for område A må opføres et fælleshus for bebyggelsens beboere i det på kortbilag 1 angivne byggefelt.

##### 3.2.2

Fælleshuset kan indeholde samlings- og opholdsrum for områdets beboere. I tilknytning til disse rum kan udføres tilhørende faciliteter som køkken, toiletrum, vaskeri, værksteder, hobbylokaler m.v.

Fælleshuset må kun anvendes til dag- og aftenophold - ikke til overnatning eller bolig.

Der skal af grundejerforeningen udarbejdes et reglement for husets anvendelse og vedligeholdelse.

### Bestemmelser for område B.

#### 3.3

Område B må kun anvendes til boligparceller og adgangstier til disse.

##### 3.3.1

Ejendommene må kun anvendes til beboelse for een familie/husstand.

### 3.3.2

Det skal dog være tilladt på ejendommene at drive 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, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering ud over, hvad der er normalt for en beboelsesejendom.

### 3.3.3

Der må ikke på ejendommene have nogen som helst virksomhed, nogen installation, indretning, oplag eller andet, som ved røg, støj, ildelugt, uheldigt udseende eller på anden måde efter byrådets skøn kan være til gene for de omboende.

### 3.4

Inden for området kan opføres transformerstationer til kvartets forsyning, når disse ikke har mere end 9 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2,6 m over terræn.

Transformerstationerne skal ved omgivende beplantning med buske og træer tilpasses områdets helhedskarakter.

#### § 4. UDS TYKNINGER

Den på kortbilag 1 viste udstykning er endelig, og parcellerne må ikke yderligere udstykkes, ligesom der heller ikke må ske en sammenlægning af parcellerne, idet disse stedse skal bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

#### § 5. VEJ- OG STIFORHOLD, PARKE- RING

##### 5.1

Der er udlagt veje, stier og parkeringsarealer i bebyggelsen som vist på kortbilag 1.

##### 5.2

Vej- og parkeringsarealer er private fællesarealer.

##### 5.3

Stiarealer er i visse tilfælde private fællesarealer, i andre tilfælde indgår stiarealerne som en del af de private parceller.

##### 5.4

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

##### 5.5

Parkering af campingvogne må ikke ske på de enkelte parceller.

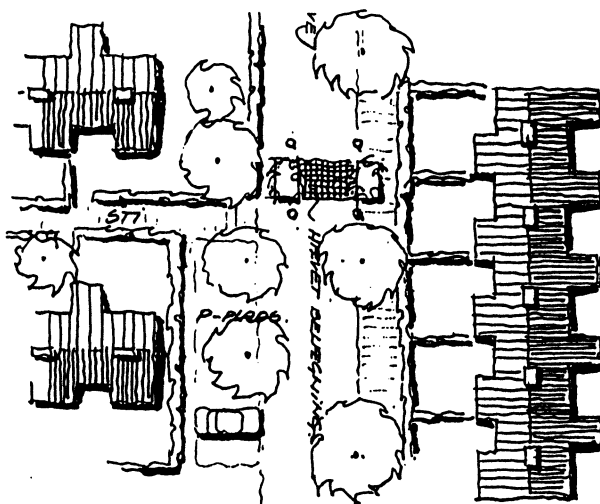
##### 5.6

Det skal være muligt ved hjælp af hensigtsmæssige foranstaltninger

at ændre udformningen af de private vejarealer, således at disse kan få status som stilleveje eller opholds- og legeområder (jvfr. færdselslovens § 40).

### 5.7

Eventuel belysning i forbindelse med disse hastighedsdæmpende foranstaltninger må kun udføres som lav, ikke blændende belysning efter byrådets godkendelse.



EKSEMPEL PÅ PLACERING AF  
"HASTIGHEDSDÆMPENDE FORANSTALTNING"  
VED STIUDMUNDING.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bestemmelser for område A:

### 6.1

Inden for det på kortbilag 1 viste byggefelt må opføres et fælleshus på maksimalt 250 m<sup>2</sup> (svarende til ca. 2% af det samlede bebyggede areal).

Bestemmelser for område B:

### 6.2

Den oprindelige bebyggelse må ikke ved ombygning forandres, således at bebyggelsens ydre ændres, uden i overensstemmelse med de i lokalplanen angivne retningslinier jvfr. § 6 stk.3 og § 7.

### 6.3

Tilbygninger må kun udføres inden for de angivne zoner og i det omfang som fremgår af de viste principskitser på bilag 1, 2 og 3.

#### 6.3.1

På bygningernes haveside må kun udføres tilbygningsmulighed 1.

Denne tilbygning må kun ske som en let terrasseoverdækning eller lukket veranda. Bygningsreglementets krav til flugtveje og redningsåbninger skal overholdes.

### 6.3.2

På bygningernes indgangsside må kun udføres tilbygninger jvfr. principskitse 2.

Der må maksimalt bygges ud i to af felterne a, b eller c. Tilbygningerne skal bygges helt ud til 25 cm bag stiafgrænsning.

### 6.3.3

Ud over de i 6.3.1 og 6.3.2 nævnte tilbygningsmuligheder kan enderækkehuse også udvides i gavlen som angivet på principskitse 3. Tilbygning i gavlen skal dog altid ske i forlængelse af eksisterende gavl, før tilbygning kan ske i yderfelterne mod have og sti/vej.

Gavltilbygningens bredde skal have bredden a eller c.

Tilbygningen skal altid holdes mindst 1,5 m fra naboskel/vejskel.

Tilbygningsmulighed 2 og 3 kan ikke benyttes samtidig.

Ved eventuel tilbygning til enderækkehuse langs kystbanen skal bestemmelserne i tinglyst servitut vedrørende sikkerhedsafstand til spor overholdes.

### 6.4

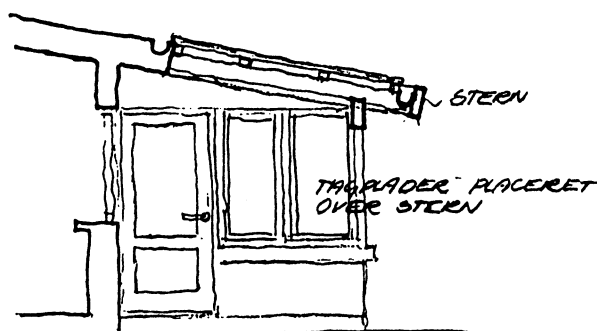
Skure og andre udhuse må kun placeres inden for de på bilag nr. 4 angivne zoner.

Drivhuse kan herudover placeres frit i haven, blot afstanden til skel er over 2,5 m.

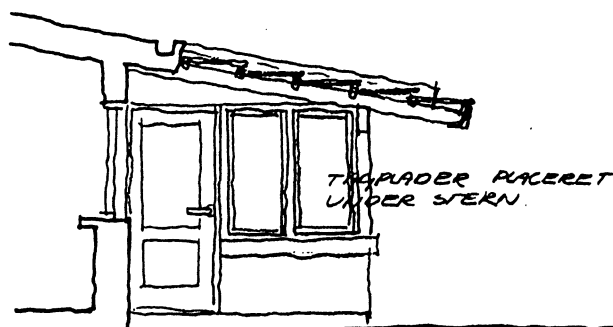
TILBYGNINGSMULIGHED NR1.



HAVEFACADE MED TERRASSEOVERDÆKNING I AF GLAS. (UDEN STERNBREDDER.)



SNIT I TERRASSEOVERDÆKNING MED GENNEMGÅENDE STERNBREDET.



SNIT I TERRASSEOVERDÆKNING MED GLAS (UDEN STERNBREDET.)



## 6.5

Ud over det i § 6.3.2 nævnte kan der over indgangsdør udføres et mindre halvtag jvr. § 7.5.

Fællesbestemmelser for områderne A og B:

## 6.6

Om-, til- og nybygninger må kun opføres med et bygningsprofil svarende til den eksisterende bebyggelse.

## 6.7

Fælleshuset må dog opføres med en større facadehøjde end de eksisterende huses.

## § 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.

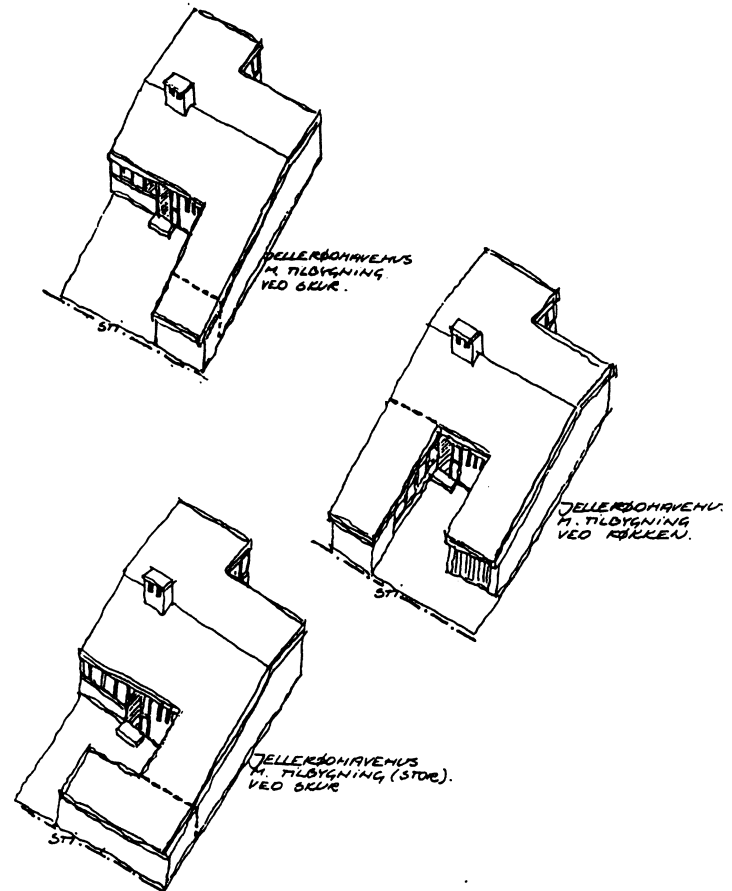
Således skal de oprindelig anvendte materialer, tegl og træ, og den gældende farveholdning, gule mursten, mørkbejdet træværk og sort eller grå tagpap, fremdeles anvendes såvel ved renovering af de eksisterende huse som ved om-, til- og nybygninger.

## 7.2

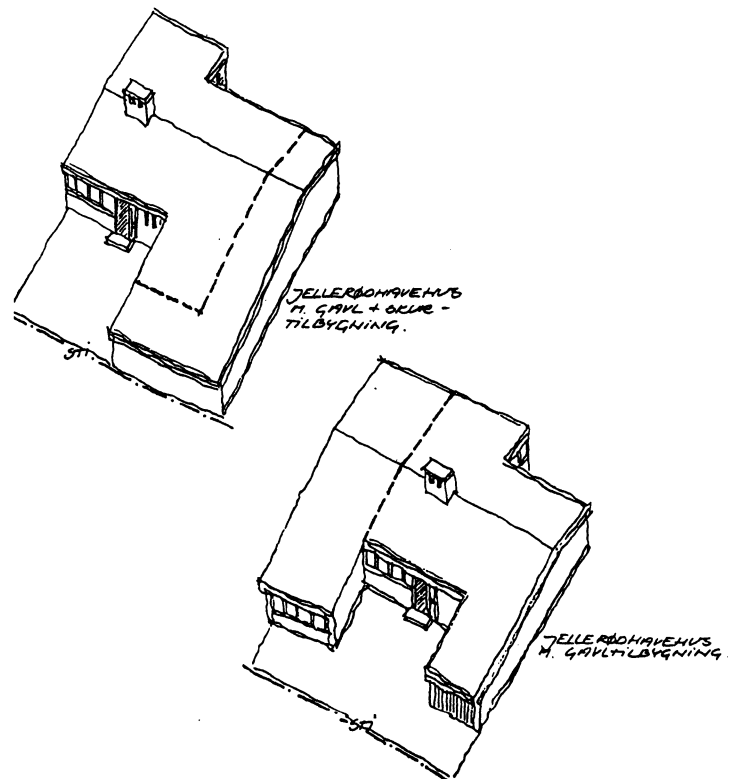
Husenes oprindelige udformning med hensyn til tværsnit, højder, taghældninger, vinduesbånd m.m. skal følges ved renovering, om- og tilbygning.

Også et evt. fælleshus skal i store træk udformes efter samme principper.

## TILBYGNINGSMULIGHED NR.2



## TILBYGNINGSMULIGHED NR.3



## 7.3

Mindre facadepartier, som f.eks. døre eller oplukkelige vinduer kan gives andre farver efter byrådets godkendelse.

Mindre vinduer mod stiafgrænsning, d.v.s. murhul max. 50x50 cm, kan tillades mod stier, der grænser op til fællesarealet.

I gavle kan tillades enkelte større vinduer med et murhul på max. 1,5 m<sup>2</sup>. Overkant murhul må ikke overstige normal vindueshøjde.

I tage kan tagvinduer udføres inden for de på tagplanerne skraverede felter. Tagvinduerne skal være 60x60 cm og af en type med flad plastkuppel, som vist på principsnittet. De kan placeres mellem eksisterende spær - evt. flere sammen.

## 7.4

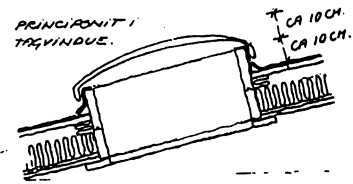
Udhuse og skure (max. 10 m<sup>2</sup>) skal opføres af mørkbejdset træ og højden må ikke overstige 2,0 m. Taget kan udføres som paptag eller med klar, farveløs plast eller glas.

I forhaven, mod stierne, kan skure dog opføres med profil og afslutning mod sti svarende til de tilladte tilbygninger (se bilag 2 + 3). Taget kan udføres som paptag eller med klar, farveløs plast eller glas.

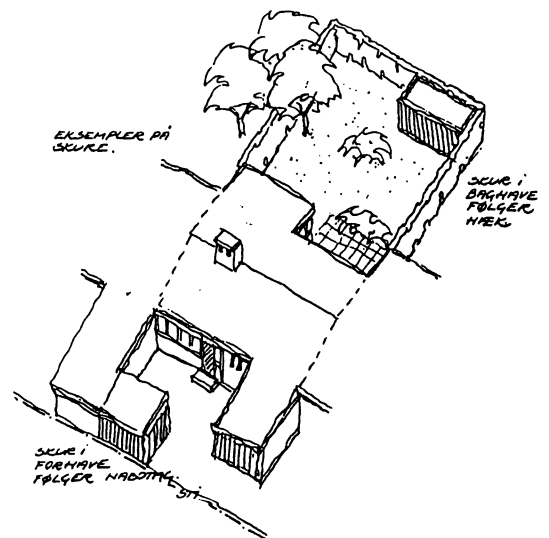
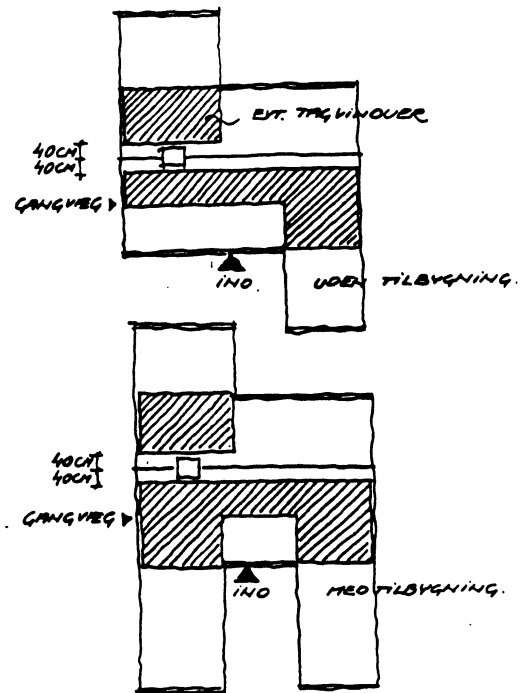
## 7.5

Terrasseoverdækninger skal udføres af mørkbejdset træværk og overdækning skal ske med klar, farveløs plast eller glas.

Over indgangsdør, kan der udføres et mindre halvtag. Halvtaget skal enten udføres som et paptag med stern som på eksisterende bygning



PLACERINGSZONER FOR TAGVINDUER



eller som "forlængede spær" med klart, farveløst glas. (se illustrationer).

## § 8. SKILTNING

Der må på parcellerne ikke opsættes eller foretages skiltning, der virker generende eller skæmmer kvarterets udseende som boligkvarter.

## § 9. HEGN

### 9.1

Alle hegn såvel mod vej som mellem de enkelte parceller skal være levende hegn eller raftehegn af vandret liggende rafter. Raftehegn skal være ubehandlede eller mørkbejdsede i samme farve som husets øvrige træværk.

### 9.2

Såfremt hegnet udføres som raftehegn, skal der plantes grønne vækster op ad den side af hegnet, som vender mod vej eller sti.

### 9.3

Intet hegn må være højere end 1,80 m.

### 9.4

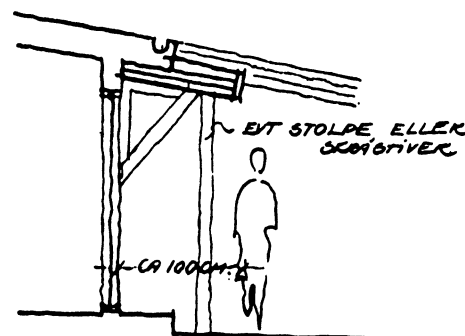
Levende hegn kan på indvendig side suppleres med trådhegn i en højde på max. 1,20 m.

### 9.5

Hegn skal forsvarligt renholdes og vedligeholdes af parcelejerne.



GÅRUPACADE MED HALVTAG OVER DØRE.



PRINCIPSNIT I HALVTAG.

## 9.6

Hvor murede ydervægge står i skel, skal der op ad disse plantes grønne vækster.

**§ 10 HAVER**

## 10.1

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

## 10.2

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

**§ 11. FÆLLESAREALER**

## 11.1

Fællesarealerne skal vedligeholdes som vej-, sti- og parkeringsarealer og som fælles grønne områder i overensstemmelse med arealudlæg jvfr. kortbilag 1.

## 11.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og lignende gives et ordentligt udseende. Beplantning må ikke ved uhæmmet vækst blive til væsentlig ulempe for naboer.

**§ 12. FÆLLESANTENNE**

Der skal være mulighed for at opstille en fællesantenne på fællesarealet.

### § 13. KILDESPRING

Der kan etableres en fontæne ved kildespring i skråningen syd for bebyggelsen.

### § 14. BELYSNING

Såfremt der etableres ny belysning på vej- og fællesarealer, skal denne udføres som en ikke blændende parkbelysning. (se også § 5.7)

### § 15. GRUNDEJERFORENING

#### 15.1

Samtlige ejere af ejendomme i området er pligtige at være medlemmer af den den 20.november 1962 stiftede grundejerforening.

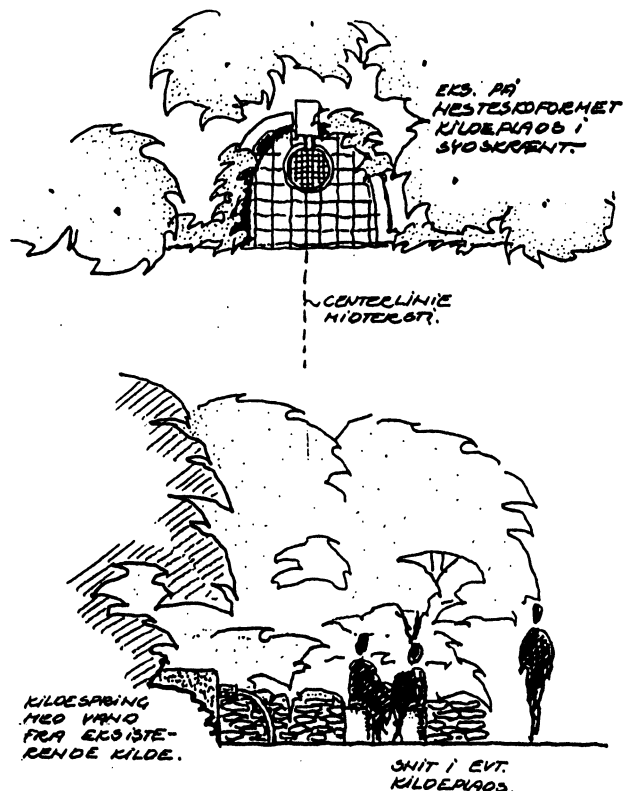
#### 15.2

Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og de øvrige veje, stier, parkeringsarealer m.v., der ikke af kommunen overtages som offentlige.

Således vedtaget af byrådet i Karlebo, den 17.december 1986.

Henry Hansen  
borgmester

/  
Svend P.Andersen  
stadsingeniør



Byrådet i Karlebo, den 20. maj  
1987.

Henry Hansen  
borgmester

/  
Svend P.Andersen  
stadsingeniør

Dato for ikrafttræden af planens  
retsvirkninger: Den 17. juni  
1987.

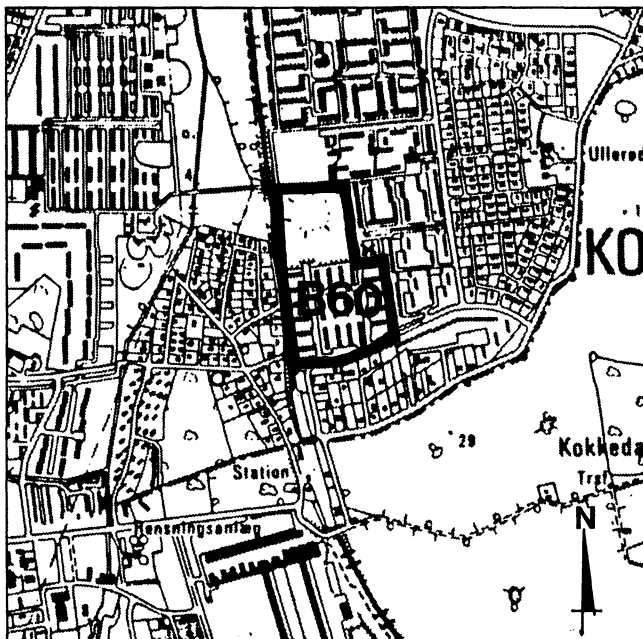
## Tillæg nr.10 til kommuneplan 1980 - 1992 for Karlebo kommune

I hæftet "kommuneplan 1980-1992" i afsnittet boligområder (B) ændres på side 54 og 55 i rammerne for enkeltområde B 60, Jellerød Have (eksisterende tæt-lav boligområde) bestemmelserne under punkterne b og c til:

- b. at ombygning og udvidelse af den eksisterende bebyggelse kun kan ske i overensstemmelse med en godkendt lokalplan.
- c. at det store friareal nord for boligparcellerne friholdes for al anden bebyggelse end det under punkt a nævnte fælleshus.

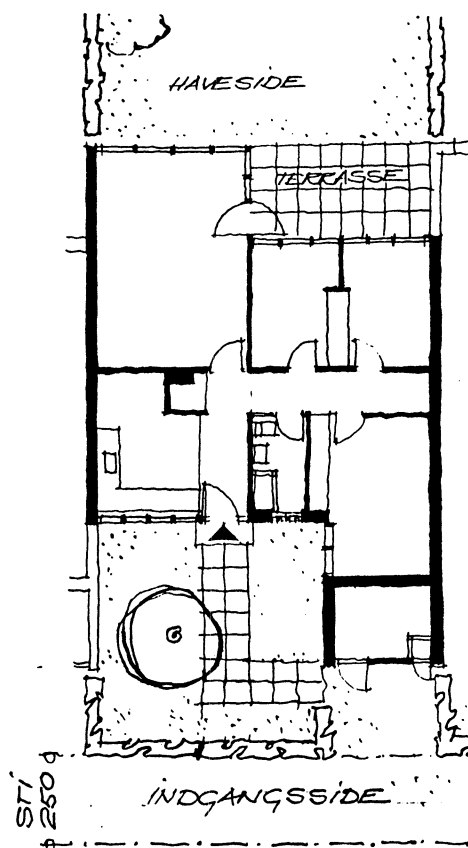
Fælleshusets placering og udformning skal fastlægges i lokalplanen.

Enkeltområde B 60, Jellerød Have, er omfattet af lokalplan nr. 56.

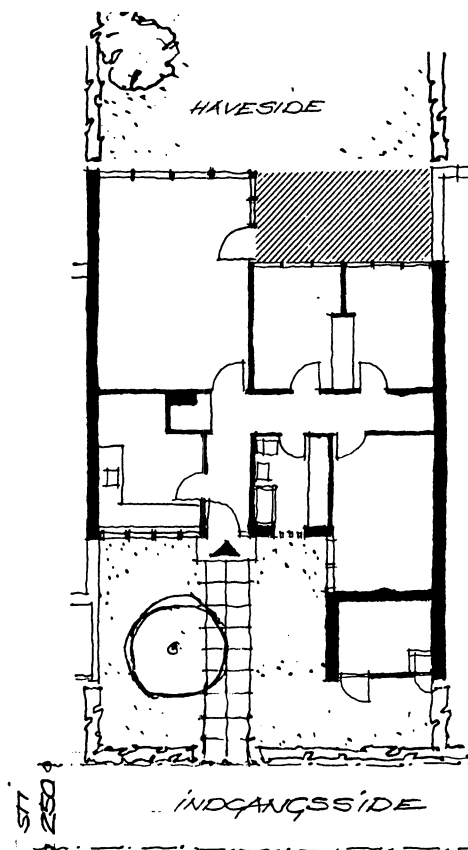


# Tilbygningsmulighed 1. Terrasse.

Rækkehuse før tilbygning.



Rækkehuse efter tilbygning.

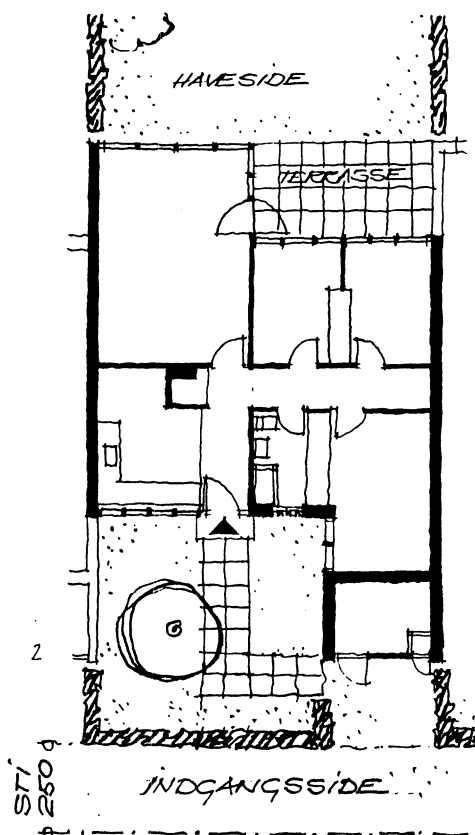


Tilbygning 1 må kun opføres som en let terrasseoverdækning eller lukket vinterhave.  
 Areal:  $489 \times 250 = 12,2 \text{ m}^2$ .

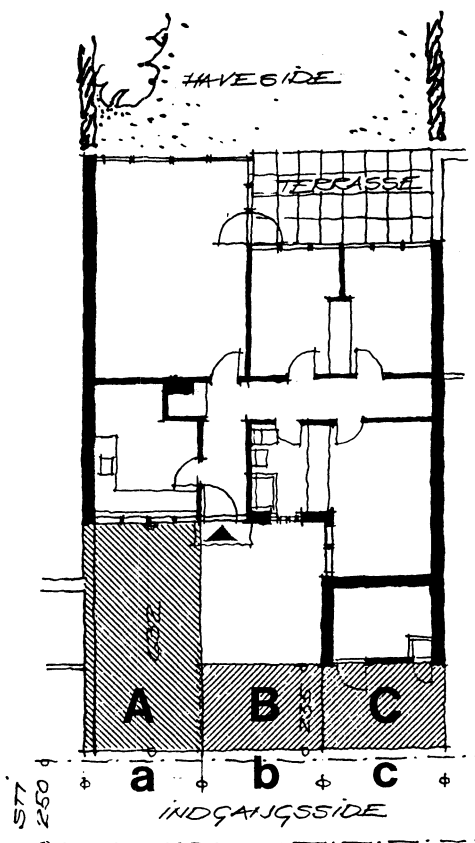


## Tilbygningsmulighed 2.

Rækkehuse før tilbygning.



Rækkehuse efter tilbygning.



a = 312 cm, b = 336 cm, c = 324 cm

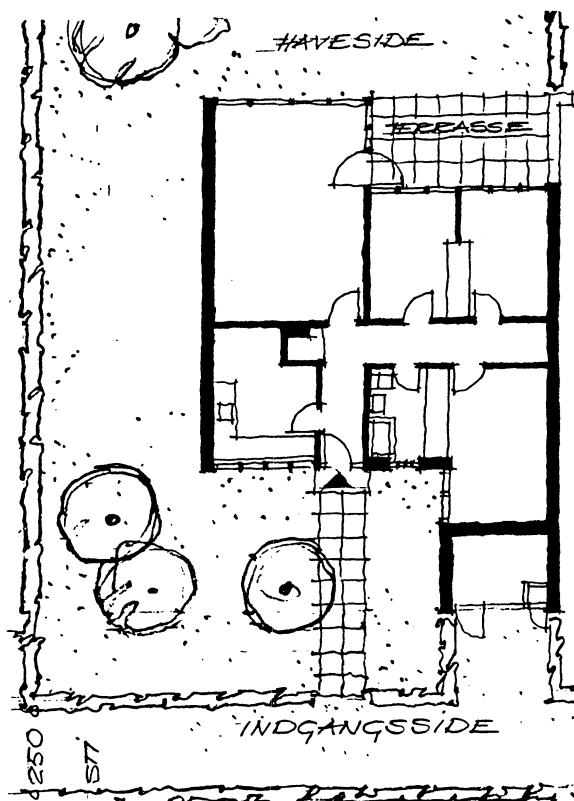
Ud over terrassetilbygning kan der bygges til i to af de tre bredder a, b eller c.

A = 312x632 = 19,7 m<sup>2</sup>. B = 336x235 = 7,9 m<sup>2</sup>. C = 324x235 = 7,6 m<sup>2</sup>  
 således at der maksimalt kan bygges til A+C = 27,3 m<sup>2</sup> eller B+C = 15,5 m<sup>2</sup>.

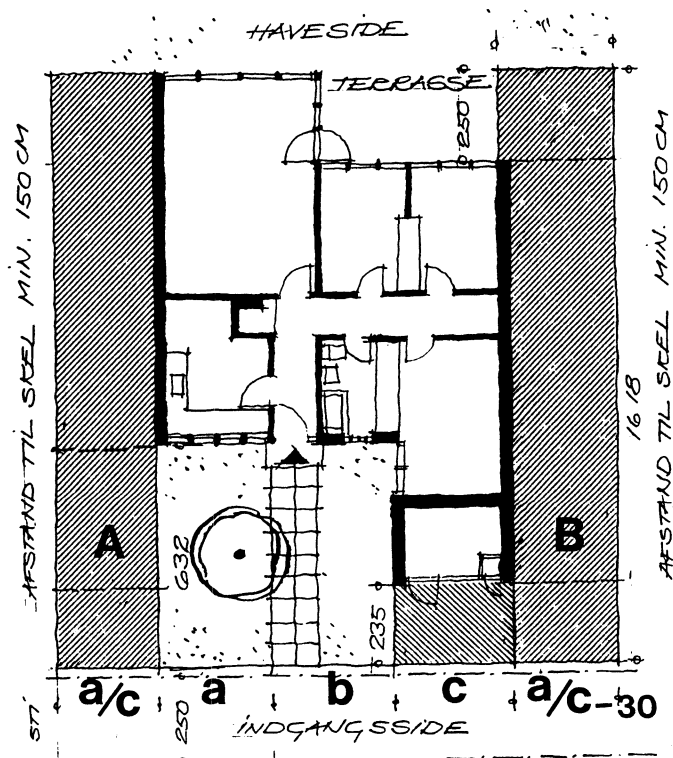
Der skal bygges helt ud til 25 cm bag "stiafgrænsning" (275 cm fra modstående naboskel). Tilbygningen skal mindst have bredden a, b eller c.

## Tilbygningsmulighed 3, enderækkehuse.

Enderækkehuse  
før tilbygning.



Enderækkehuse  
efter tilbygning.



$a = 312 \text{ cm}$ ,  $b = 336 \text{ cm}$ ,  $c = 324 \text{ cm}$

Gavlbygning skal have samme profil som eksisterende gavl (oprindelige såvel som udbyggede). Gavltilbygningen skal have bredden  $a$  eller  $c$  (+ en murtykkelse på 30 cm). Gavltilbygning skal have en afstand fra naboskel på min. 150 cm. Tilbygningsmulighed 2 og 3 kan ikke udføres samtidig.

Såfremt gavltilbygning B ønskes bygget helt frem til stiafgrænsning, skal tilbygning dog også ske foran skur. Der skal bygges helt ud til 25 cm bag stiafgrænsning (275 cm fra modstående naboskel). Udbygning ud for terrasse må kun ske, når der i øvrigt er sket tilbygning ved gavlen. Maksimal tilbygningsmulighed i A:  $49,5 \text{ m}^2$ . Maksimal tilbygningsmulighed i B (incl. udvidelse foran skur):  $55,9 \text{ m}^2$ . Herudover kan tilbygningsmulighed 1 ved terrasse udføres.

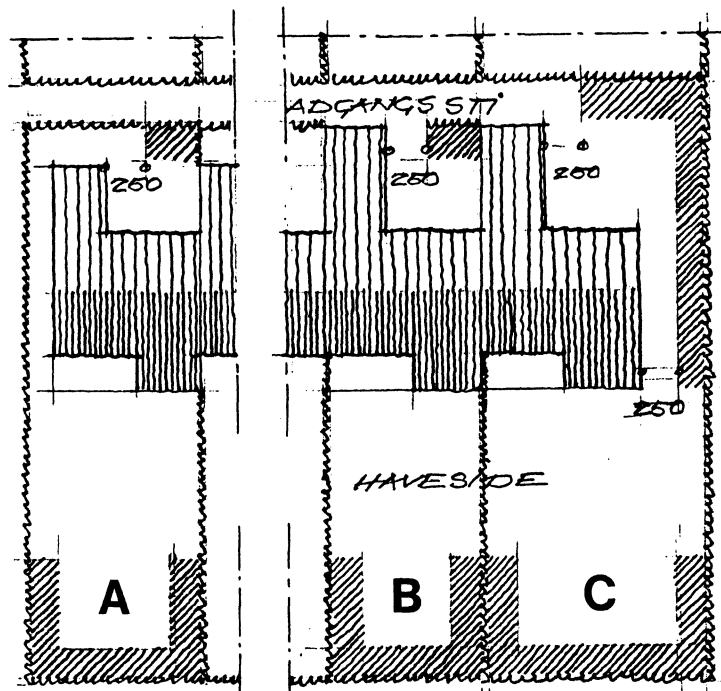
# Placeringszoner for små udhuse og skure under 10 m<sup>2</sup>.

NORD - SYDVENDTE GRUNDE

A: Endehus på smal grund  
ingen naboudbygning

B: Midterhus  
med naboudbygning

C: Endehus på bred grund

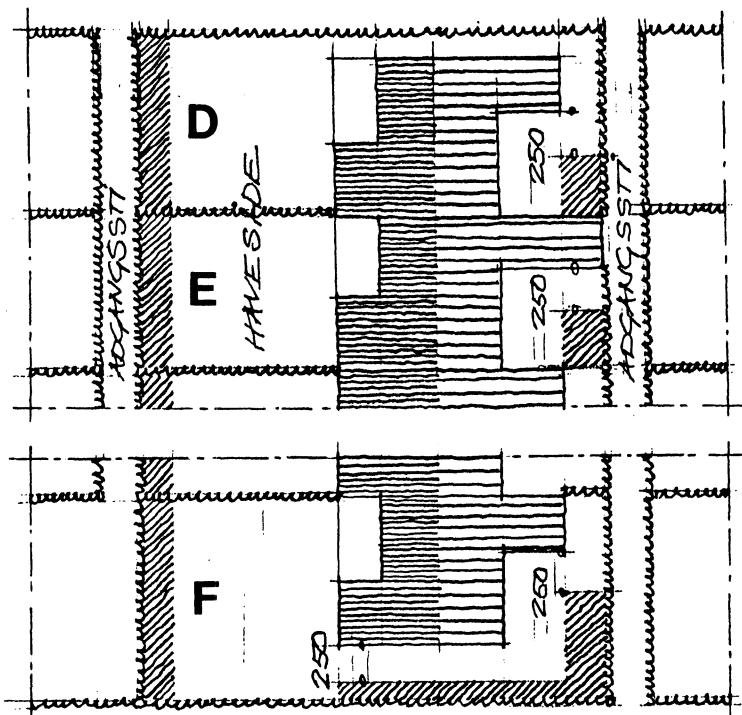


ØST-VESTVENDTE GRUNDE

D: Endehus på smal grund  
med naboudbygning

E: Midterhus  
ingen naboudbygning

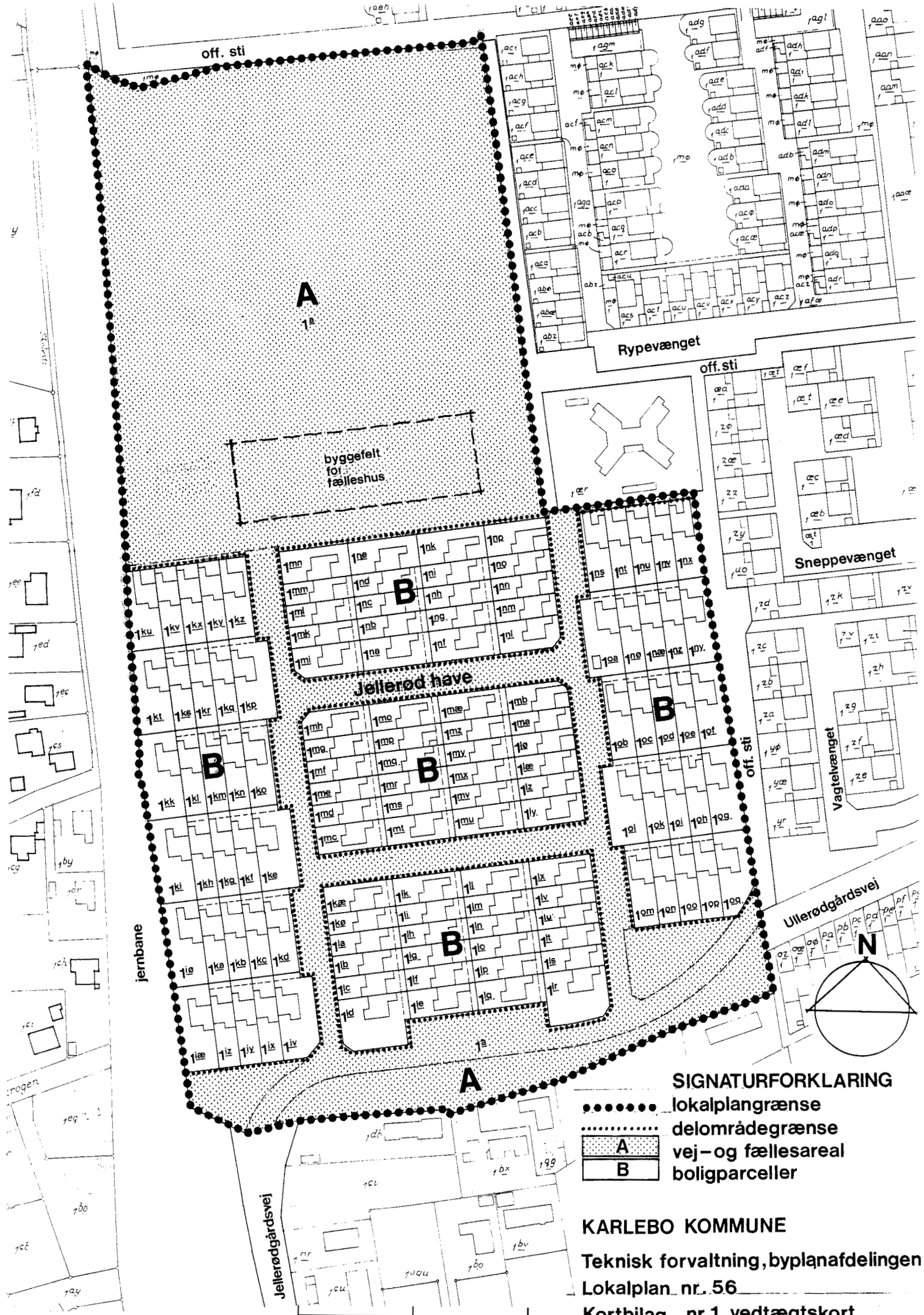
F: Endehus på bred grund



PLACERINGSZONE



Skure og små udhuse skal opføres af mørktbejdset træ og højden må ikke overstige 2 m. Taget må udføres som paptag eller med plast eller glas (farveløst og ikke reflekterende). Drivhuse kan foruden i de viste zoner placeres frit i haven, blot afstanden til skel er 250 cm.



**A**  
1<sup>a</sup>

byggefelt  
for  
fælleshus

**B**

Jellerød have

**B**

**B**

**A**

Rypevænget

off. sti

Sneppevænget

off. sti

Vagtelvænget

Ullerøgårdsvej

**N**

jernbane

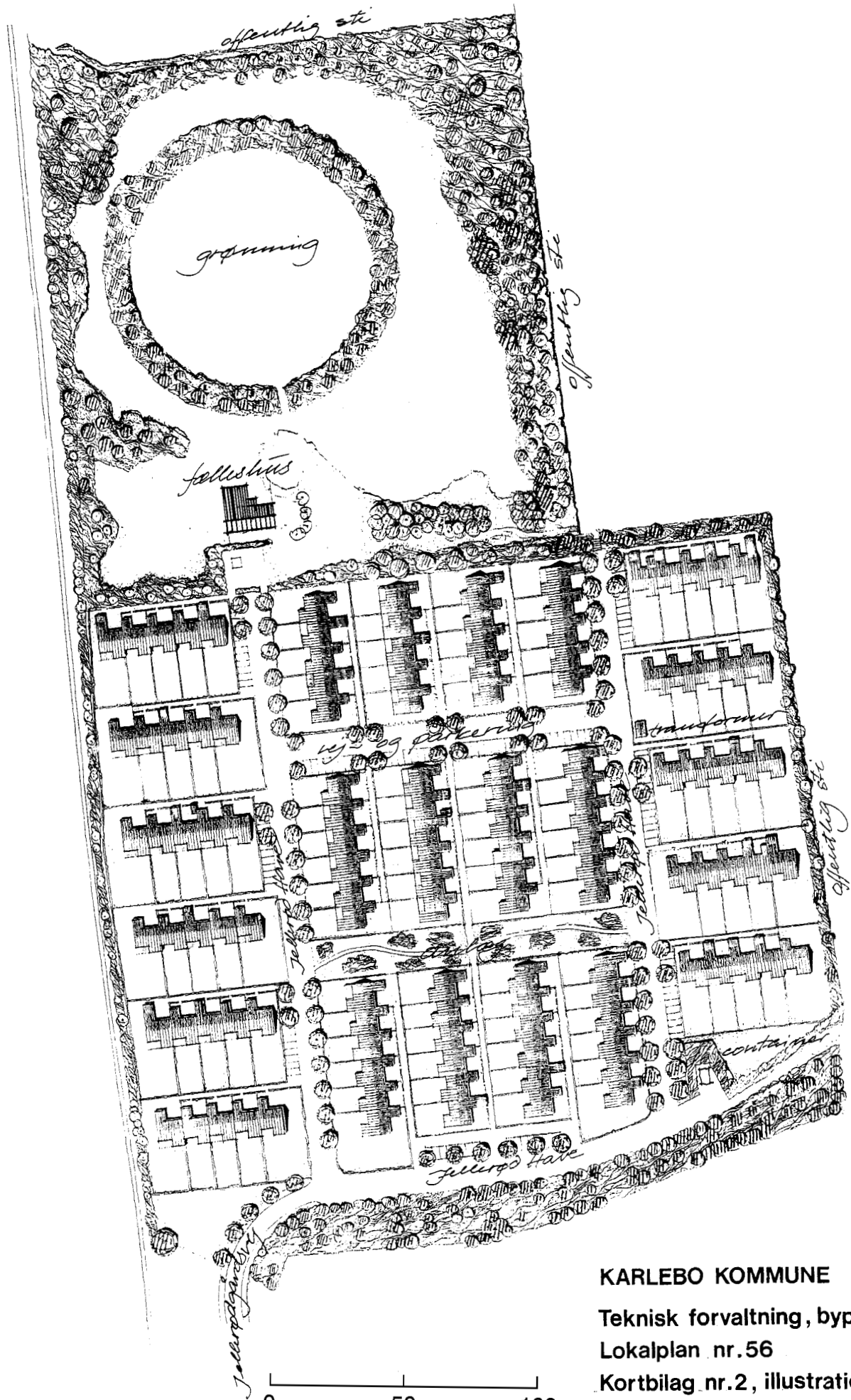
Jellerøgårdsvej

**SIGNATURFORKLARING**

- lokalplangrænse
- ..... delområdegrænse
- ▬▬▬▬▬ vej- og fællesareal
- ▬▬▬▬▬ boligparceller

**KARLEBO KOMMUNE**  
 Teknisk forvaltning, byplanafdelingen  
 Lokalplan nr. 56  
 Kortbilag nr.1 vedtægtskort  
 Mål 1:2000  
 maj 1987

0 50 100 m



**KARLEBO KOMMUNE**

Teknisk forvaltning, byplanafdelingen

Lokalplan nr.56

Kortbilag nr.2, illustrationsplan

Mål 1:2000

maj 1987