

Kommuneplantillæg nr. 3

Status	Forslag
Plannavn	Kommuneplantillæg nr. 3
Område	Elementbyen og Kunstnerbyen
bydel	Hjortekær bydel
Dato for forslagens vedtagelse i kommunalbestyrelsen	24. juni 2010
Høringen starter	1. juli 2010
Høringen slutter	9. september 2010
Baggrund	<p>Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. juni 2010 at udsende et lokalplanforslag for den nordlige del af Hjortekær. I lokalplanforslaget udpeges blandt andet Elementbyen og Kunstnerbyen (Gadevängen 7a – 23) som et særligt bevaringsværdigt delområde med præcise bestemmelser for bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Den gældende kommuneplanramme 6.1.62 for Elementbyen omfatter begge delområder og indeholder et højere etageantal end den reelle bebyggelse i området. Kommuneplantillægget adskiller dels de to delområder fra hinanden og præciserer bebyggelsernes reelle udformning.</p>
Indhold	<p>Kommuneplantillægget indebærer, at der laves en ny kommuneplanramme; 6.1.65 – Kunstnerbyen. Anvendelsen fastsættes til åben – lavt boligområde i én etage med en bebyggelsesprocent på max. 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Kommuneplanramme 6.1.62 for Elementbyen ændres til 6.01.62 for Elementbyen og foreslås kun at omfatte Elementbyen. Området fastsættes til tæt-lavt boligområde i én etage med en bebyggelsesprocent på max. 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Det grønne fælles friareal på matr. nr. 10 d øst for Bjælkevängen forudsættes ikke bebygget.</p>
Om kommuneplantillæg	Yderligere information om kommuneplantillæg kan ses her .

Kommuneplantillægget



Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[6.1.62](#)

Nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[6.1.65](#)

[6.01.62](#)

6.01.62 Elementbyen



Forslag

[Kommuneplantillæg nr. 3](#)

Plannummer	6.01.62
Plannavn	Elementbyen
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Boligområde – Tæt lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hjortekær bydel
Bebyggelsesprocent	40%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	1 etage
Anvendelse	Tæt-lav: samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse til helårsbeboelse.
Områdets anvendelse	Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger. Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne

skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde. Bebyggelsesprocenten for erhvervsjendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet. Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.

**Bebyggelsens
omfang**

Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres. Der må ikke opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m² pr. bolig.

Opholdsarealer

Det grønne fælles friareal (matr. nr. 10 d øst for Bjælkevangen) forudsættes ikke bebygget.

Trafik

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser. Bilparkering. Tæt-lav: 2 p-pladser/bolig. Udvalgswarebutikker: 1 p-plads/50 m² etageareal. Dagligvarebutikker: 1 p-plads/35 m² etageareal. For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet. Cykelparkering. Ungdomsboliger: 1 cykel-p-plads/bolig.

friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde.
Bebyggelsesprocenten for erhvervsejendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet.
Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.

Bebyggelsens omfang

Der må kun opføres ét hus på hver ejendom. Der må kun indrettes én bolig i huse på ejendomme med et grundareal mindre end 1.400 m².
Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Bygningens placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.
Bebyggelsesprocenten kan, hvor særlige hensyn gør sig gældende, ud fra en konkret vurdering i de enkelte lokalplaner, nedsættes til en lavere procentsats. Det kan f.eks. være tilfældet for ejendomme med:
Bebyggelse med bevaringsværdi 1–3
Bebyggelse med bevaringsværdi 4 og særlig kulturhistorie
Bebyggelse med bevaringsværdi 4 og en ensartet karakter med naboejendomme
Ejendomme med åben-lav bebyggelse, der grænser op til naturfølsomme områder.

Trafik

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser. Bilparkering.
Åben-lav: 2 p-pladser/bolig. For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet. Cykelparkering.
Ungdomsboliger: 1 cykel-p-plads/bolig.