

# Kommuneplantillæg 3/2009 for Kunstnerbyen og Elementbyen

<b>Status</b>	Vedtaget
<b>Plannavn</b>	Kommuneplantillæg 3/2009 for Kunstnerbyen og Elementbyen
<b>Område</b>	Elementbyen og Kunstnerbyen
<b>bydel</b>	Hjortekær bydel
<b>Dato for forslagets vedtagelse i kommunalbestyrelsen</b>	24. juni 2010
<b>Dato for vedtagelse</b>	2. maj 2011
<b>Dato for ikrafttræden</b>	19. maj 2011
<b>Høringen starter</b>	1. juli 2010
<b>Høringen slutter</b>	9. september 2010
<b>Baggrund</b>	<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 (Gadevangen 7a – 23) som et særligt bevaringsværdigt delområde med præcise bestemmelser for bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.</p> <p>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>
<b>Indhold</b>	<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.</p> <p>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</p>

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 Bjælkevangen forudsættes ikke bebygget.

## **Om kommuneplantillæg**

Yderligere information om kommuneplantillæg kan ses [her](#).

### ***Kommuneplantillægget***

 [tillaeg\\_3\\_vedtaget.pdf](#) (356 KB)

**Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

**Nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

[6.01.62](#)

[6.1.65](#)

## 6.01.62 Elementbyen



Rammeområdet er oprettet ved:

[Kommuneplantillæg 3/2009 for Kunstnerbyen og Elementbyen](#)

[Printervenlig udgave af siden](#)

<b>Plannummer</b>	6.01.62
<b>Plannavn</b>	Elementbyen
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Boligområde – Tæt lav
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Hjørtetekær bydel
<b>Bebyggelsesprocent</b>	40%
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	den enkelte ejendom
<b>Max. antal etager</b>	1 etage
<b>Anvendelse</b>	Tæt-lav: samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse til helårsbeboelse.
<b>Områdets anvendelse</b>	Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

	<p>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 erhvervsejendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet.</p>
	<p>Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.</p>
<b>Bebyggelsens omfang</b>	<p>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.</p>
	<p>Der må ikke opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m<sup>2</sup> pr. bolig.</p>
<b>Opholdsarealer</b>	<p>Det grønne fælles friareal (matr. nr. 10 d øst for Bjælkevangen) forudsættes ikke bebygget.</p>
<b>Trafik</b>	<p>Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.</p> <p>Bilparkering.  Tæt-lav: 2 p-pladser/bolig.  Udvalgsvarebutikker: 1 p-plads/50 m<sup>2</sup> etageareal.  Dagligvarebutikker: 1 p-plads/35</p>

m2 etageareal.  
For ungdoms-, ældreboliger og  
lignende vurderes  
parkeringskravet.

Cykelparkering.  
Ungdomsboliger: 1  
cykel-p-plads/bolig.

## 6.1.65 Kunstnerbyen



Rammeområdet er oprettet ved:

[Kommuneplantillæg 3/2009 for Kunstnerbyen og Elementbyen](#)

[Printervenlig udgave af siden](#)

<b>Plannummer</b>	6.1.65
<b>Plannavn</b>	Kunstnerbyen
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Boligområde – Åben lav
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Hjørtøkær bydel
<b>Bebyggelsesprocent</b>	30%
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	den enkelte ejendom
<b>Max. antal etager</b>	1 etage
<b>Anvendelse</b>	Åben-lav: dobbelthuse til helårsbeboelse.
<b>Områdets anvendelse</b>	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 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 m<sup>2</sup>.

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

## Trafik

bebyggelse, der grænser op til naturfølsomme områder.

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.

Bilparkering.

Åben-lav: 2 p-pladser/bolig.

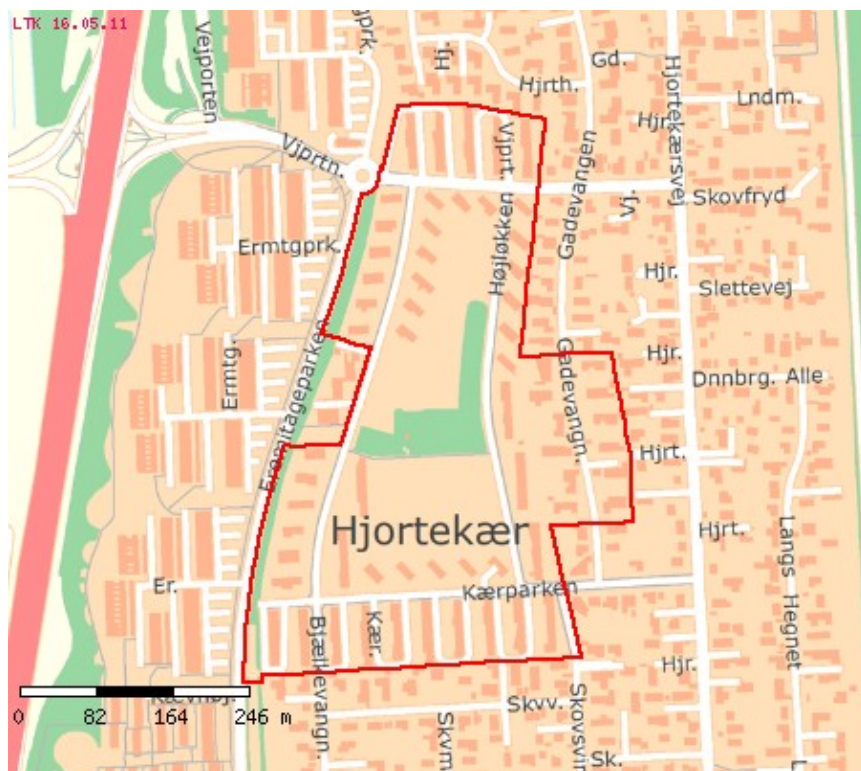
For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet.

Cykelparkering.

Ungdomsboliger: 1  
cykel-p-plads/bolig.



## 6.1.62 Elementbyen



Aflyst

[Printervenlig udgave af siden](#)

<b>Plannummer</b>	6.1.62
<b>Plannavn</b>	Elementbyen
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligområde
<b>Anvendelse specifik</b>	Boligområde – Tæt lav
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Hjortekær bydel
<b>Bebyggelsesprocent</b>	40%
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	den enkelte ejendom
<b>Max. antal etager</b>	2 etager
<b>Anvendelse</b>	Tæt-lav: samlet bebyggelse i maksimalt to etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse og/eller etageboliger til helårsbeboelse.
<b>Områdets anvendelse</b>	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 erhvervsejendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet.

Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.

For eksisterende detailhandel gælder, at butiksstørrelserne ikke må overstige 500 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 100 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Der kan ikke etableres nye butikker, men de eksisterende kan udvides som beskrevet. Der må ikke nedlægges detailhandelsareal uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### **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 m<sup>2</sup> pr. bolig.

### **Opholdsarealer**

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

## Trafik

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.

Bilparkering.

Tæt-lav: 2 p-pladser/bolig.

Udvalgsvarebutikker: 1

p-plads/50 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker: 1 p-plads/35 m<sup>2</sup> etageareal.

For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet.

Cykelparkering.

Ungdomsboliger: 1

cykel-p-plads/bolig.

Udvalgsvarebutikker: 1

cykel-p-plads/40 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker: 1

cykel-p-plads/30 m<sup>2</sup> etageareal.