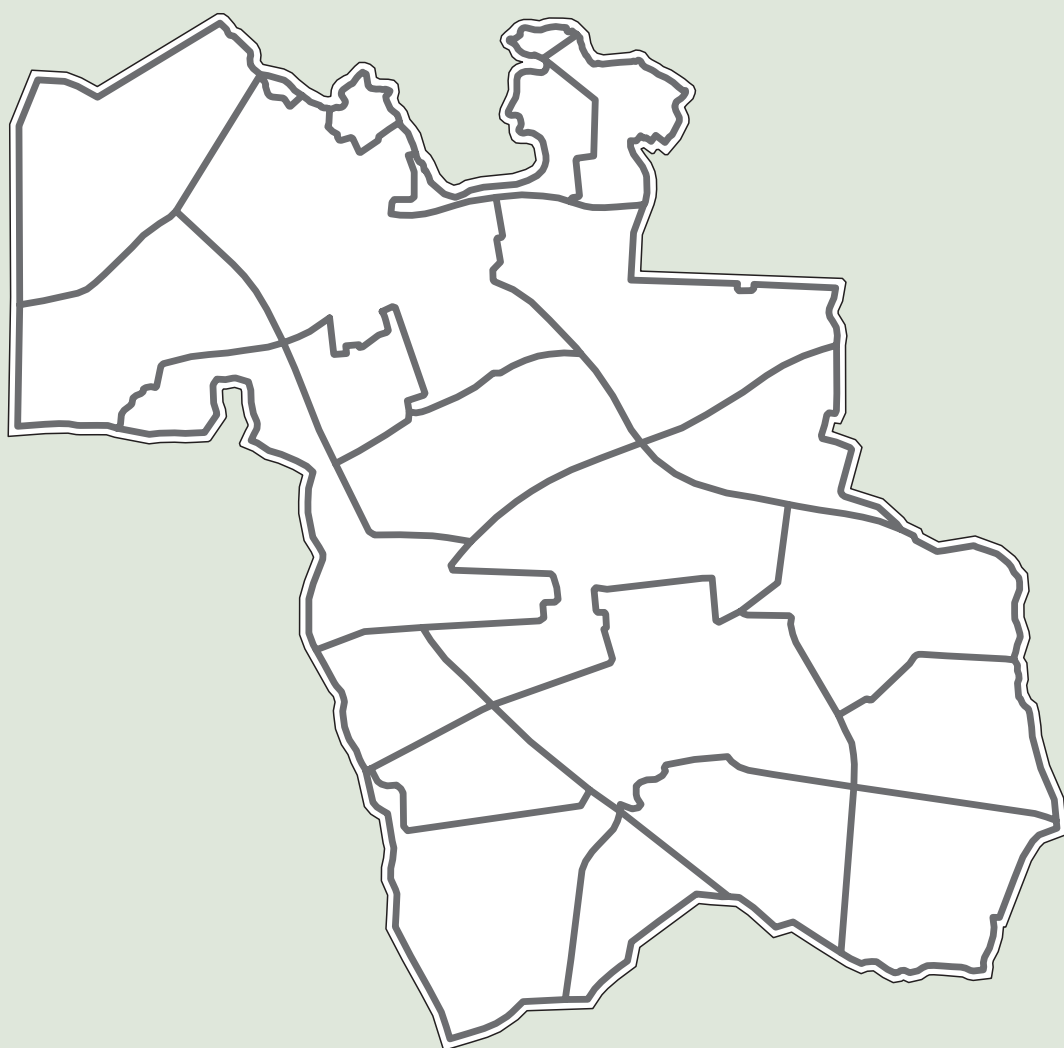




GLADSAXE



Hvad er en rammeændring ?

Gldsaxe Kommuneplan 2005 blev endeligt vedtaget i juni 2005.

Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen, bydelene og kvartererne, dels rammer for de enkelte områder i kommunen.

Kommuneplanens rammer fastlægger retningslinierne for indholdet i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder m.v.

Byrådet kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed hos overordnede myndigheder og borgerne i kommunen.

En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt samtidig med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.

Tillæg 19 til Kommuneplan 2005

Rammeændring

I medfør af § 23c i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21.06.2007) har Byrådet den 27.08.2008 vedtaget denne ændring af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Rammeændringen vedrører de generelle rammer for åben-lav samt tæt-lav boliger i hele kommunen.

Baggrund for rammeændringen

Økonomi- og Erhvervsministeriet har indført et nyt bygningsreglement, BR 08, hvis bestemmelser har indflydelse på de eksisterende rammer i Kommuneplan 2005.

Ændringerne i bygningsreglementet berører bl.a. byggeretten. Således er den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav boligområder hævet fra 25 til 30 og for tæt-lav boligområder fra 35 til 40. Samtidig bortfalder den hidtidige mulighed for at opføre glasinddækkede arealer på op til 5% af grundens areal, der ikke skal medregnes i etagearealet.

For at forhindre forringelse af de muligheder, som grundejerne hidtil har haft, er det derfor nødvendigt at ændre de generelle rammer for boliger i Kommuneplan 2005 for så vidt angår den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav boliger samt tæt-lav boliger.

Der fastsættes derfor en tilføjelse til de generelle rammer for boliger, som indebærer, at den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav boliger fremtidigt er 30, og den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav boliger fremtidigt er 40.

For de enkeltområder, hvor den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav boliger er større end 40, bibeholdes disse bestemmelser uændret.

De nuværende bestemmelser om bebyggelsesprocent i lokalplaner og byplanvedtægter vil fortsat være gældende, indtil de eventuelt ændres, hvilket først sker ved vedtagelsen af nye lokalplaner. Dispensation op til de nye generelle bestemmelser kan ske på baggrund af en konkret vurdering i hver enkelt sag.

Miljøvurdering

Der er foretaget screening af rammeændringens indvirkning på miljøet. Det vurderes, at rammeændringen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljørapport jf. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer.

Nye rammer

Åben-lav boliger

Betegnelsen åben-lav boliger svarer til parcelhuse eller vil-labebyggelse.

Ved åben-lav boliger forstås fritliggende beboelsesbygninger i højst 1 etage med udnyttelig tagetage indeholdende én bolig til helårsbeboelse. Der kan etableres bofællesskaber inden for rammerne af åben-lav boliger.

Grundene må ikke udstykkes mindre end 800 m².

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30. Der skal reserveres plads til mindst 2 biler pr. bolig.

Eksisterende tæt-lav bebyggelse i åben-lav boligområder kan bebygges efter reglerne for tæt-lav boliger.

Tæt-lav boliger

Betegnelsen tæt-lav boliger svarer til rækkehuse, dobbelhuse, kæde- og klyngehuse.

Ved tæt-lav boliger forstås beboelsesbygninger, der hver indeholder én bolig til helårsbeboelse, og som er helt eller delvist sammenbygget med en eller flere bygninger af samme art.

Der fastsættes generelt en mindste grundstørrelse på 300 m². **Den maksimale bebyggelsesprocent er 40.**

Tæt-lav boliger har principielt adgang til et privat uden-dørs opholdsareal.

Tæt-lav boliger skal opføres efter bebyggelsesplaner for passende afgrænsede områder.

