



GLADSAXE



Tillæg 1 til Lokalplan 111

Amundsensvej, Nybro Vænge, Sandkrogen m.v. Nybro Kvarter

Hvornår kan eller skal der udarbejdes en lokalplan?

Gladsaxe Byråd har både en lokalplanret og lokalplanpligt. Med lokalplanretten kan Byrådet altid vælge at lave en ny lokalplan for et område. Byrådet kan til enhver tid bruge lokalplanretten for at fremme eller forhindre et projekt.

Nogle gange er byrådet forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan for et område. Det kaldes lokalplanpligten. Der er pligt til at udarbejde en lokalplan:

- når der skal ske større ændringer i det bestående miljø
- når der fx skal bygges eller nedrives bygninger, og dette bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng,
- når der ønskes opført et byggeri, som er i strid med en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

Lokalplanpligten vurderes i de enkelte sager og med udgangspunkt i det konkrete sted. Lokalplanpligten skal ses i lyset af, at et væsentligt formål med lokalplanlægningen er at sikre inddragelse af offentligheden og at muliggøre offentlig debat om den fremtidige udvikling i et bestemt område. Det er således ikke alene projektets fysiske dimensioner, der er afgørende for lokalplanspligtens indtræden, men den ændring i området, som projektet vil medføre. Vurderingen af om et projekt udløser lokalplanpligt, er en planfaglig vurdering, som foretages af Gladsaxe Kommune.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af to dele - en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser. Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger. Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne. Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag. Alle gældende lokalplaner kan ses på www.plansystemdk.dk og på kommunens hjemmeside, gladsaxe.dk.



Redegørelse for forslag til Tillæg 1 til Lokalplan 111 Amundsensvej, Nybro Vænge, Sandkrogen m.v. Nybro Kvarter

Formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at ejendomme beliggende i lokalplanområdet, med et eksisterende boligareal på minimum 250 m², kan opdeles til tofamiliehuse.

Baggrund

Ejeren af ejendommen Amundsensvej 45, Kgs. Lyngby, ønsker at opdele sin ejendom fra et enfamiliehus til et tofamiliehus. Den gældende Lokalplan 111 fastlægger, at der på den enkelte parcel kun må opføres én fritliggende beboelsesbygning og indrettes én bolig til helårsbeboelse. En tilladelse til opdelingen forudsættes derfor af, at der tilføjes en anvendelsesbestemmelse til Lokalplan 111, som muliggør en opdeling.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som delområde 1 i Lokalplan 111, Amundsensvej, Nybro Vænge, Sandkrogen m.v. Nybro Kvarter. Lokalplantillægget omfatter udelukkende delområde 1, da tillægget alene ændrer § 3.1.1, der indeholder bestemmelser om dette delområde. I lokalplanområdet er der to boliger med et boligareal på minimum 250 m², som tillægget kan få betydning for.

Lokalplanområdet er et blandet boligområde, men udgøres primært af villaer. Området indeholder irregulære udmatrikuleringer og grundstørrelser. En opdeling i dette område forventes ikke at ændre ved områdets nuværende karakter.

Indhold

Matrikel nr. 12bc og 12cq hører under Lokalplan 111, Amundsensvej, Nybro Vænge, Sandkrogen m.v. Nybro Kvarter. I Lokalplan 111 er anvendelse i delområde 1 i § 3.1.1 fastsat til, at der på den enkelte parcel kun må opføres én fritliggende beboelsesbygning og indrettes én bolig til helårsbeboelse. Med dette tillæg tilføjes til lokalplanområdernes anvendelse, at eksisterende beboelsesbygninger, der på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse har et samlet beboelsesareal, der overstiger 250 m², kan tillades opdelt til tofamiliehuse. Dette forudsættes af, at opdelingen kan ske, uden at bygningen og ejendommen i øvrigt får en fremtræden, der er fremmed for områdets karakter af villaområde.

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Der er gennemført en screening af de miljømæssige konse-

Enkeltområde	3B4
Betegnelse	Nybro kvarter
Anvendelse	Boligområde
Maks. antal etager	1.50

kvenser ved gennemførelsen af Tillæg 1 til Lokalplan 111. Det vurderes på baggrund af screeningen, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljørapport jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 3B4 i Kommuneplan 2017. Kommuneplanens ramme for området er udlagt til boligområde.

Lokalplan/byplanvedtægt/deklarationer

Lokalplanen er et tillæg til den gældende lokalplan 111 for Amundsensvej, Nybro Vænge, Sandkrogen m.v. Nybro Kvarter.

Tilladelse fra andre myndigheder

Realisering af lokalplanen forudsætter ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Lokalplanens fremlæggelse og vedtagelse

Tillæg 1 til Lokalplan 111 var fremlagt i offentlig høring fra 01.07.2020 til og med 02.09.2020.

Høringen gav anledning til 3 tilkendegivelser. Tilkendegivelserne har medført, at områdets afløbskoefficient oplyses i tillæggets redegørelse.

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort 04.11.2020

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 14.



Tillæg 1 til Lokalplan 111

Amundsensvej, Nybro Vænge, Sandkrogen m.v. Nybro Kvarter

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli. 2020) med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål:

- at give mulighed for, at ejendomme beliggende i lokalplanområdet, med et eksisterende boligareal på minimum 250 m², kan opdeles til tofamiliehuse.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet, som er beliggende i byzone, afgrænses og opdeles i om vist på kortbilag 1.

2.2

Lokalplanområdet omfatter følgende matr. nr., samt alle nye matrikler, der udstykkes fra:

12 b, 12 f, 12 g, 12 m, 12 p, 12 q, 12 r, 12 ba, 12 bc, 12 bd, 12 be, 12 bx, 12 by, 12 bz, 12 ca, 12 cd, 12 ch, 12 ci, 12 ck, 12 cl, 12 cm, 12 cn, 12 co, 12 cp, 12 cq, 12 cr, 12 cs, 12 ct, 12 cu, 12 cv, 12 cx, 12 cy, 12 cz, 12 cæ, 12 cø, 12 db, 12 dc, 12 dd, 12 de, 12 df, 12 dh, 12 dl, 12 dm, 12 eæ, 12 lc, 12 ld, 12 lf, 12 lg, 12 lh, 12 li, 12 lk, 12 lm, 12 ln, 12 ly, 12 lz, 12 læ, 12 lø,

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål, åben-lav boliger. Inden for området kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere.

3.1.1

På den enkelte parcel må kun opføres én fritliggende beboelsesbygning og indrettes én bolig til helårsbeboelse.

Med Byrådets særlige godkendelse vil det dog være muligt at etablere bofællesskaber f.eks. indrettet for ældre og handicappede. Eksisterende beboelsesbygninger, der på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse har et samlet beboelsesareal, der overstiger 250 m², kan dog tillades opdelt til tofamiliehuse, såfremt dette kan ske, uden at bygningen og ejendommen i øvrigt får en fremtræden, der er fremmed for områdets karakter af villaområde.

3.1.2

Eksisterende tæt-lav boliger (dobbelthuse) i åben-lav boligområdet kan anvendes og bebygges som tæt-lav boliger.

§ 4 – 12

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om:

4. udstykning,
5. bebyggelsens omfang og placering,
6. bebyggelsens ydre fremtræden,
7. bevaring af bebyggelse
8. byggelinjer, parkering og veje,
9. ubebyggede arealer og hegning,
10. antenner og skiltning,
11. ophævelse af byplanvedtægt m.m. eller
12. bestemmelser for ibrugtagning.

§ 13. Servitutter og lokalplaner

13.1

§ 3.1.1 i Lokalplan 111, Amundsensvej, Nybro Vænge, Sandkrogen m.v., Nybro Kvarter aflyses og erstattes med dette lokalplantillæg.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 24. juni 2020

Trine Græse

/

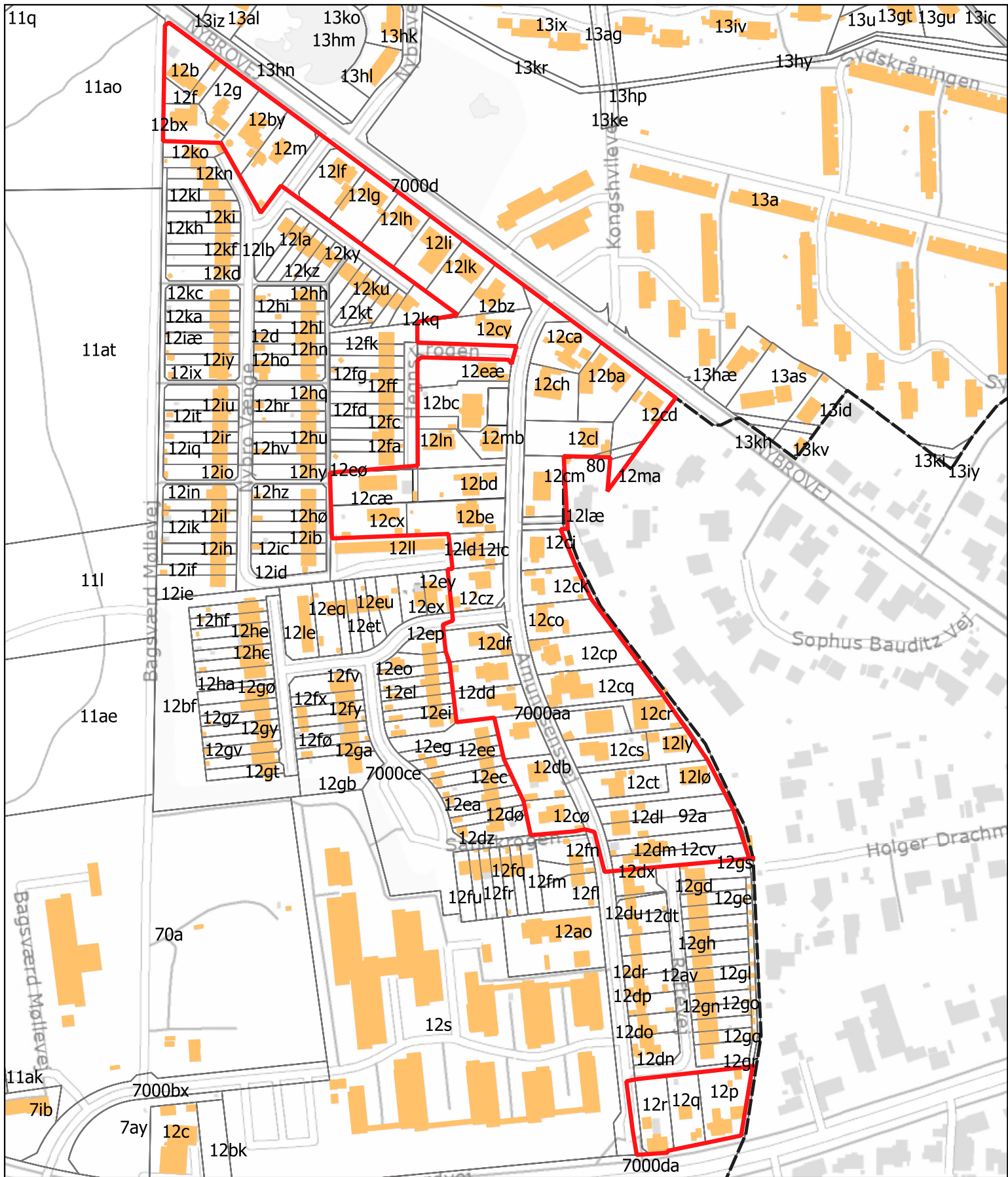
Maj Green

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Gladsaxe Byråd den 28. oktober 2020

Trine Græse

/

Maj Green



Kortbilag 1
Tillæg 1 til Lokaplan 111

- Lokalplanområde
- Kommunegrænse



