

# LOKALPLAN

## Tilbygninger i boligområdet Åsager

13.08A



Dokumentet har gennemgået en  
bearbejdning, for at komme på  
anvendelig digital form.

Derfor kan afvigelser fra den tinglyste  
plan ikke udelukkes.

GREVE KOMMUNE

HOLMEAGERVEJ 2

6270 GREVE TLF 43979797

Dansk Scanning ApS  
[www.IT-knowhow.com](http://www.IT-knowhow.com)

Lokalplanen er udarbejdet af Greve kommunes byplanafdeling.

Journal nr. 1104.13.08A

Trykt august 1994.

|                           |      |
|---------------------------|------|
| INDHOLDSFORTEGNELSE       | side |
| Redegørelse               | 1    |
| Lokalplanens bestemmelser | 3    |
| Retsvirkninger            | 5    |

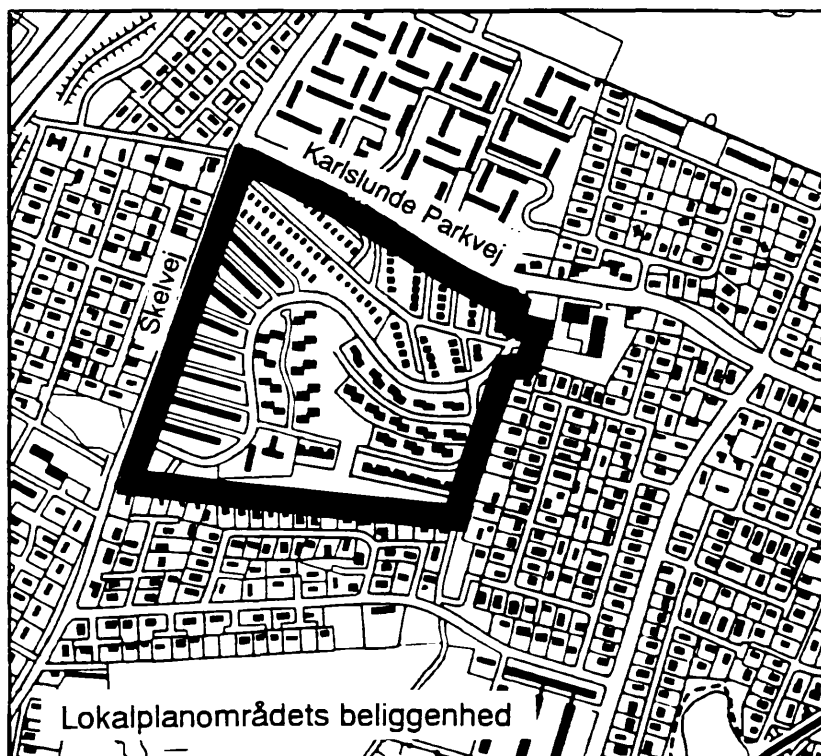
Kortbilag

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort/flyvefotografier er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. i 993/A.246.253.

## REDEGØRELSE

### Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i bydelen Karlslunde, syd for Karlslunde Parkvej og vest for Skelvej, som vist på nedenstående illustration.



### Baggrund for lokalplanens tilvejebringelse

Bebyggelsen i Åsager-området blev opført for mere end 20 år siden på grundlag af en udstykningsdeklaration og en samlet bebyggelsesplan, der fremgår af byplanvedtægt nr. 21.

Byplanvedtægten og udstykningsdeklarationen tillader ingen udvidelser eller tilbygninger.

I 1980 gav byrådet tilladelse til, at grundejer-foreningen ved konsulenthjælp tilvejebragte en lokalplan, der ophæver forbudet mod tilbygninger. Grundejerne ønskede selv en stram styring af tilbygningerne, bl.a. for at fastholde området helhedspræg.

Den vedtagne lokalplan nr. 13.08 indeholder bestemmelser for regulære, grundmurede tilbygninger, men har ingen bestemmelser om udestuer og overdækkede terrasser i lette konstruktioner.

Efterfølgende har det vist sig, at beboerne netop ønsker at opføre udestuer og overdækkede terrasser, og der er, siden lokalplanens vedtagelse, opført adskillige tilbygninger af den type. I nogle tilfælde har forvaltningen dispenseret fra lokalplanen, i andre tilfælde er der opført tilbygninger uden tilladelse.

Status i dag er, at der kun er én beboer i området, der har opført en tilbygning, som fuldt ud følger lokalplanen.

På den baggrund har grundejerforeningen gennem længere tid været interesseret i at få ændret det nuværende plangrundlag og sikret mulighed for opførelse af lette tilbygninger i hele området. Det har vist sig, at denne udvidelse af de nuværende byggemuligheder kun kan gennemføres ved en ny lokalplan.

### **Lokalplanens formål**

Formålet med denne lokalplan er således at erstatte de restriktive bestemmelser i lokalplan nr. 13.08 med nye bestemmelser, som giver mulighed for at opføre flere typer tilbygninger efter nærmere fastlagte regler.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen ophæver den hidtil gældende lokalplan nr. 13.08. Nærværende lokalplan gør det muligt at opføre tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser på alle parceller i området i en størrelse af max. 25 m<sup>2</sup>. Tilbygningerne skal tilpasses den eksisterende bebyggelse på en måde, der sikrer en god helhedsvirkning. De må fortsat ikke opføres som selvstændige anekser.

Med nærværende lokalplan ophæves den tinglyste haveplan og erstattes af bestemmelser, der opretholder skelbeplantning mod fællesarealerne og sikrer kommunen indflydelse på eventuelle kommende ændringer af de eksisterende fælles haveanlæg.

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen og andre planer**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Miljøministeriet har indført skærpede regler for at beskytte kystområderne. Kystcirkulæret fra december 1991 omfatter således al bebyggelse i en afstand af 3 km fra kysten. I konsekvens af dette skal lokalplanen derfor forholde sig til, hvorvidt det planlagte byggeri visuelt påvirker kysten.

Da lokalplanen ikke tillader bygningshøjder, der er højere end det nuværende byggeri, vil planen ikke påvirke kysten visuelt.

## **LOKALPLAN NR. 13.08A FOR TILBYGNINGER I BOLIGOMRÅDET ÅSAGER**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 383 af 14.juni 1993) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1 Lokalplanens formål**

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre,
- at der kan opføres tilbygninger på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen,
  - at tilbygningernes materialevalg og udseende tilpasses den eksisterende bebyggelse, således at der sikres en god helhedsvirkning, og
  - at en del af området kan anvendes til offentligt formål.

### **§ 2 Lokalplanens område**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilaget, og omfatter følgende matr.nr.:

12 a, 12 d, 12 dr, 12 du, 12 dv, 12 dx, 12 dy, 12 dz, 12 dæ, 12 dø, 12 ea, 12 eb, 12 ec, 12 ed, 12 ee, 12 ef, 12 eg, 12 eh, 12 ei, 12 ek, 12 el, 12 em, 12 en, 12 eo, 12 er, 12 es, 12 et, 12 eu, 12 ey, 12 ez, 12 eø, 12 fa, 12 fc, 12 fd, 12 fe, 12 ff, 12 fg, 12 fh, 12 fi, 12 fk, 12 fl, 12 fm, 12 fn, 12 fo, 12 fp, 12 fq, 12 fr, 12 fs, 12 ft, 12 fu, 12 fv, 12 fx, 12 fy, 12 fz, 12 fæ, 12 fø, 12 ga, 12 gb, 12 gc, 12 gd, 12 ge, 12 gf, 12 gg, 12 gh, 12 gi, 12 gk, 12 gl, 12 gm, 12 gn, 12 go, 12 gp, 12 gq, 12 gr, 12 gs, 12 gu, 12 gv, 12 gx, 12 gy, 12 gz, 12 gæ, 12 hb, 12 hc, 12 hd, 12 he, 12 hf, 12 hg, 12 hi, 12 hk, 12 hl, 12 hm, 12 hn, 12 ho, 12 hp, 12 hq, 12 hr, 12 hs, 12 ht, 12 hu, 12 hv, 12 hx, 12 hy, 12 hz, 12 hæ, 12 hø, 12 ia, 12 ib, 12 ic, 12 id, 12 ie, 12 if, 12 ig, 12 ih, 12 ii, 12 ik, 12 il, 12 im, 12 in, 12 io, 12 ip, 12 iq, 12 jr, 12 is, 12 it, 12 iu, 12 iv, 12 ix, 12 iy, 12 iz, 12 iø, 12 ka, 12 kb, 12 kc, 12 kd, 12 ke, 12 kf, 12 kg, 12 kh, 12 ki, 12 kk, 12 kl, 12 km, 12 kn, 12 ko, 12 kp, 12 ks, 12 kt, 12 ku, 12 kv, 12 kx, 12 ky, 12 kz, 12 kæ, 12 kø, 12 la, 12 lb, 12 lc, 12 ld, 12 le, 12 lf, 12 lg, 12 lh, 12 li, 12 lk, 12 ll, 12 lm, 12 ln, 12 lo, 12 lq, 12 lr, 12 ls, 12 lt, 12 lu, 12 lv, 12 lx, 12 ly, 12 lz, 12 læ, 12 lø, 12 ma, 12 mb, 12 mc, 12 md, 12 mf, 12 mg, 12 mh, 12 mi, 12 mk, 12 ml, 12 mm, 12 mn, 12 mo, 12 mp, 12 mq, 12 mr, 12 ms, 12 mt, 12 mu, 12 mv, 12 mx, 12 mæ, 12 mø, 12 na, 12 nb, 12 nc, 12 nd, 12 ne, 12 nh, 12 ni, 12 nk, 12 nl, 12 nm, litra "bø" og del af litra "bf" Karlslunde by, Karlslunde samt alle parceller, der efter d. 9. marts 1994 udstykket fra de nævnte ejendomme.

- § 3 Områdets anvendelse**
- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Matr.nr. 12 fg og 12 lo, Karlslunde, kan anvendes til fælles funktioner i forbindelse med boligområdet og offentlige formål. Arealerne er på kortbilaget vist med priksignatur.
- § 4 Lokalplanens forhold til byplanvedtægt nr. 21**
- 4.1 Lokalplanen omhandler kun tilbygninger og haveplan m.m. Andre forhold, (vedr. f.eks. udstykning, vej, sti og parkering), der ikke er nævnt i denne lokalplan, reguleres fortsat af byplanvedtægt nr. 21 og de tinglyste deklARATIONER.
- § 5 Ubebyggede arealer**
- 5.1 Større ændringer i de bestående fællesarealer kan kun ske efter en samlet plan, der skal godkendes af byrådet.
- 5.2 Skel mod vej og fælles friareal skal fortsat beplantes med levende hegn.
- § 6 Ledningsanlæg og belysning**
- 6.1 EI-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Nyetablering af belysning af veje, stier, parkeringspladser og andre fællesarealer må kun udføres som parkbelysning og kun efter en af byrådet godkendt plan.
- 6.3 Udendørs antenneanlæg må kun opføres, såfremt byrådet har givet særlig tilladelse hertil. Parabolantenner kan opsættes efter de af bygge- og planlægningsudvalget d. 7. august 1989 vedtagne retningslinjer.
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering**
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 25.
- 7.2 På alle ejendomme i lokalplanområdet kan der opføres overdækkede terrasser, udestuer, tilbygninger og udhuse.
- 7.3 Det bebyggede areal af overdækkede terrasser, udestuer og tilbygninger må ikke overstige 25 m<sup>2</sup>.
- 7.4 Overdækkede terrasser, udestuer og tilbygninger må kun opføres i en etage, i direkte forbindelse med de oprindelige huse og ikke som selvstændige annekser.
- 7.5 Et udhus på max. 10 m<sup>2</sup> kan placeres efter reglerne i bygningsreglement for småhuse af 1985. Udhuset medregnes ikke i det tilladte areal for tilbygninger/udestuer.
- 7.6 Overdækkede terrasser, udestuer og tilbygninger kan opføres i skel, hvis de øvrige bestemmelser i bygningsreglement for småhuse af 1985 er overholdt.

- 7.7 De i byplanvedtægt nr. 21 udlagte byggelinjer langs alle veje (4 m), vendepladser (4 m) og stier (2,5 m) er fortsat gældende.
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 8.1 Alle typer tilbygninger skal med hensyn til udseende, materialevalg og tagform tilpasses den eksisterende bebyggelse på en måde, der sikrer en god helhedsvirkning. Udestuer og over-dækkede terrasser skal opføres i lette konstruktioner.
- 8.2 Ombygninger af eksisterende tage kan kun opføres efter et af kommunen godkendt standardprojekt, der relaterer sig til hver hustype.
- § 9 Aflysning af eksisterende planer og servitutter**
- 9.1 Med vedtagelsen af denne lokalplan aflyses den hidtil gældende lokalplan nr. 13.08, tinglyst d. 17. marts 1982, i sin helhed. Samtidig aflyses følgende deklARATIONER og servitutter inden for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan:
- Byplanvedtægt nr. 21  
I byplanvedtægt nr. 21, tinglyst d. 22. oktober 1974, aflyses afsnit II D, der forbeholder matr. nr. 12 fg og 12 lo, Karlslunde, til offentlige formål.  
Endvidere aflyses afsnit VIII, som omhandler eksisterende bebyggelse og hindrer udvidelser ved om- og tilbygninger.
- Udstykningsdeklaration  
I udstykningsdeklarationen, tinglyst d. 11. august 1965, aflyses § 4.3, der angiver arten af offentlige formål, som matr. nr. 12 fg og 12 lo, Karlslunde, må anvendes til.  
Endvidere aflyses § 5.2, som hindrer tilbygninger af enhver art.  
Samtidig aflyses § 11, som kræver tilvejebringelse af en samlet haveplan.
- Deklaration for haveplan  
Deklaration om haveplan, tinglyst d. 11. september 1968, aflyses i sin helhed.
- Øvrige servitutter  
Servitutter, som er uforenelige med nærværende lokalplan, og hvor kommunen er eneste påtaleberettigede, bortfalder.
- § 10 Retsvirkninger**
- 10.1 Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

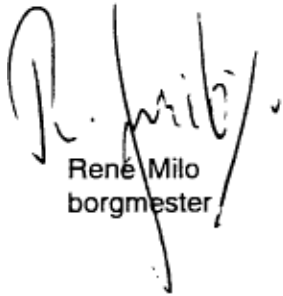
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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 ved lokalplanen.

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

### Vedtagelsespåtegning

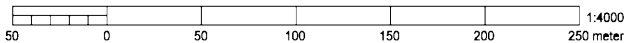
I henhold til § 27 i lov om planlægning er foranstående forslag til lokalplan vedtaget endeligt af byrådet d. 21. juni 1994.

  
René Milo  
borgmester

p.b.v.

  
Jesper Lønse Jørgensen  
afdelingsarkitekt





## BILAG

|                                    |           |   |             |
|------------------------------------|-----------|---|-------------|
| Lokalplan nr. 13.08A               | mål       | : | 1:4000      |
| Tilbygninger i boligområdet Åsager | tegn. nr. | : | 1104.13.08A |
| LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING      | arkiv nr. | : |             |
|                                    | tegnet    | : | lho/-       |
|                                    | dato      | : | 24.03.1994  |
|                                    | revision  | : |             |