

# LOKALPLAN 100

Del af  
Maglegård kvarter



## HVORFOR LOKALPLAN ?

I Gladsaxe Kommune skal der normalt laves en lokalplan

- når dele af kommuneplanen skal realiseres,
- når der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bygninger,
- og når forældede byplanvedtægter skal moderniseres.

## 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, og kommunen tinglyser lokalplanen på alle ejendomme inden for planens område.

# REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 100

*Del af Maglegård kvarter*

## BAGGRUND

I Gladsaxe Kommune blev der i perioden fra midten af 1940'erne til midten af 1960'erne udarbejdet og godkendt byplanvedtægter for afgrænsede områder af kommunen.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden i 1977 udarbejdes der ikke længere byplanvedtægter, men lokalplaner.

Byplanvedtægterne, der fastlægger anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser mv. er dog fortsat gældende, indtil de med tiden afløses af lokalplaner.

Byplanvedtægterne indeholder i mange tilfælde forældede bestemmelser og bestemmelser, der er i strid med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, hvilket giver anledning til en række administrative problemer.

Byrådet har derfor besluttet at lade udarbejde lokalplaner, som udmønter kommuneplanens rammebestemmelser i et juridisk bindende administrationsgrundlag.

Denne lokalplan er et led i en række af lokalplaner, som vil blive udarbejdet for at afvikle de forældede byplanvedtægter.

Baggrunden for denne lokalplan er således et ønske om at føre plangrundlaget ajour.

Der bliver dog indført en reduceret bygge- og beskyttelseslinie på ejendommene langs de omgivende, sårbare naturområder.

Når lokalplanen træder i kraft, vil Småhusreglementets bestemmelser generelt være gældende i åben-lav boligområderne.

I lokalplanen samles alle bestemmelser vedrørende anvendelses- og byggemuligheder mv. Denne forenkling vil ikke alene få betydning for den kommunale administration af byggesager. Forenklingen vil i lige så høj grad få betydning for borgerne, når godkendelsesproceduren for byggesager kan klares ved en anmeldelse, jf. Småhusreglementet, eller ved en forenklet sagsbehandling, jf. lokalplanen.

## OMRÅDE

Området afgrænses mod vest af Høje Gladsaxe Vej, mod syd og øst af grænsen til Københavns Kommune (Utterslev Mose), mod øst yderligere af grænsen til rækkehusene ved Mosekrogen og af Lauggårds Allé. Endvidere af grænsen til rækkehusene ved Maglekrogen og Maglestien, og herfra mod nord af Maglegårds Allé. Endelig danner Gladsaxevej lokalplanområdets afgrænsning mod nord, bortset fra ejendommene Gladsaxevej 83-117. Området omkring Magle Torv, som er omfattet af lokalplan nr. 17.07, indgår ikke i lokalplanen. Se kortbilag nr. 1.

Lokalplanområdet udgør størsteparten af Maglegård kvarter, nemlig det store relativt homogene åben-lav boligområde i kvarteret.

Omkring 1920 blev de to gårde Maglegård og Grønnemosegård udstykket til parcelhusgrunde. Grundene blev bebygget over en lang årrække, og først i 50'erne var området næsten færdigbygget.

I dag er området præget af mange „Bedre Byggeskik“-huse og murermesterhuse. Eksistensen af disse huse skyldes dels forskønnelsesforeningens indsats i 20'erne og de servitutter, som var gældende frem til 1960.

Boligvejene er tillige præget af deres grønne karakter, et element som lokalplanen tilskynder til at opretholde og styrke.

Området grænser op til Utterslev Mose og Høje Gladsaxe Parken, som er attraktive naturområder for beboerne.

Lokalplanområdet omfatter ca. 880 ejendomme.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som bevarer og styrker områdets karakter som attraktivt villaområde.

Lokalplanområdet opdeles i tre underområder, som er afgrænset efter anvendelsen. Se kortbilag nr. 1.

Betegnelserne for områdernes anvendelse defineres således:

- ved åben-lav boligbebyggelse forstås villabebyggelse til helårsbeboelse,
- ved et område til offentligt formål forstås i denne lokalplan et område til daginstitution (område 2),
- ved fritidsformål forstås et område med offentlig adgang, og i denne lokalplan med en daginstitution beliggende i en del af området.

### • Område 1, åben-lav boligområdet

Området må anvendes til boligformål med fritliggende beboelsesbygninger i højst 1 etage med udnyttelig tagetage indeholdende én bolig til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten, som er etagearealets procentvise andel af grundarealet, må ikke overstige 25. Til hver bolig skal der reserveres plads til mindst 2 parkeringspladser.

I området vil det med byrådets særlige godkendelse være muligt at etablere boligfællesskaber, f.eks. indrettet særligt til ældre og handicappede. Bofællesskab kan være en løsning for de ældre, der ønsker at blive boende i lokalplanområdet, men som på grund af aldersproblemer har behov for en mere hensigtsmæssig bolig med hensyn til størrelse, vedligeholdelse og indretning.

Bofællesskaber skal inden for rammerne af 1 normal bolig i princippet bestå af en række ældreboligheder med et fælles opholdsrum og køkkenfaciliteter med mulighed for fælles madlavning.

En indretning til bofællesskab kræver byrådets særlige godkendelse, fordi en række bestemmelser skal være opfyldt:

- Kommuneplanens, lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser skal være opfyldt.
- Boligen skal ved eventuelle tilbygninger stadig fremstå som 1 bolig.
- Boligen skal være indrettet, så den overholder de almindelige krav til en bolig for ældre og handicappede.

Endelig skal initiativet til etablering af et bofællesskab komme fra én eller flere ældre i lokalplanområdet.

Der kan etableres erhverv i området efter byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

- Område 2, Højmarksvej

Området fastlægges fortsat anvendt til offentligt formål, daginstitution og til ungdomsformål.

- Område 3, Garhøj

Området må anvendes til fritidsformål, grønt område samtidig med at den eksisterende lovlige anvendelse, i dette tilfælde børnehaven Garhøj, kan fortsætte som hidtil.

Nybyggeri og terrænregulering inden for en afstand af 100 m fra den fredede gravhøjs fod kan kun ske efter dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

### **BYGGE- OG BESKYTTELSESLINIER**

Med henblik på at sikre de rekreative værdier, hvad angår Utterslev Mose og den fredede Høje Gladsaxe Park, fastlægges en reduceret bygge- og beskyttelseslinie langs lokalplanområdets afgrænsning til disse naturområder. Utterslev Mose er i øvrigt under fredning. Byggelinien tager sigte på fremtidigt byggeri og vil i det store og hele tage udgangspunkt i det eksisterende byggeris beliggenhed i forhold til naturområderne.

Placeringen af en reduceret beskyttelseslinie (byggelinie) er vist på kortbilag nr. 2.



Beskyttelseslinien er godkendt af Miljø- og energiministeriets skov- og naturstyrelse i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

#### **BEVARING AF BEPLANTNING**

Lokalplanen har en bestemmelse, der tilsigter, at det grønne præg langs vejene bibeholdes i form af grønne forhaver og tilbageholdenhed ved træfældning.

#### **TRAFIK**

Alle veje i lokalplanområdet, bortset fra Gladsaxevej, Maglegårds Allé, Mars Allé samt Grønnemose Allé øst for Mars Allé, er lokalveje, som vil kunne ombygges til stilleveje eller lege- opholdsveje efter kommunens vejledning „Trafiksanering på beboerinitiativ - fartdæmpning af lokalveje“.

#### **ANDEN PLANLÆGNING**

Lokalplanen respekterer de i kommuneplanen fastlagte generelle rammebestemmelser og rammebestemmelserne for de berørte enkeltområder 16.B.1, 16.D.4 og 16.F.1.

Inden for lokalplanområdet ophæves byplanvedtægt nr. 17 for de ejendommers vedkommende, som har været omfattet af byplanvedtægten. Endvidere ophæves lokalplanerne nr. 17.05 og 17.06 i deres helhed.

#### **FREMLÆGGELSE OG VEDTAGELSE**

Forslaget til lokalplan blev vedtaget af Byrådet den 18.9.1996 og har været offentligt fremlagt i perioden fra den 1.10. til den 26.11.1996.

Byrådet modtog 21 tilkendegivelser, heraf 2 fra overordnede myndigheder. I 7 tilkendegivelser blev gjort indsigelse imod bestemmelsen om bygge- og beskyttelseslinien. I 9 tilkendegivelser blev gjort indsigelse imod forslaget bestemmelse om bevaring af bebyggelse. I 10 tilkendegivelser blev gjort indsigelse imod andre bestemmelser, blandt andet mindstegrundstørrelse, oplag af lystbåde, parabolantennor, antal overkørsler.

Byrådets behandling af tilkendegivelserne medførte et mindre antal ændringer, hvoraf den væsentligste var, at bestemmelsen om bevaring af bebyggelse bortfaldt.

#### **RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger, som beskrevet i § 13.

# LOKALPLAN NR. 100

*Del af Maglegård kvarter*

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16.08.94) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## §1 LOKALPLANENS FORMÅL

Denne lokalplan har til formål:

- at sikre området som et attraktivt åbent-lavt boligområde
- at sikre villavejenes grønne karakter
- at sikre de rekreative værdier i Utterslev Mose og Høje Gladsaxe Parken
- at ophæve de utidssvarende byplanvedtægtsbestemmelser.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### 2.1

Lokalplanens område, der er beliggende i byzone, afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

### 2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2 og 3, som vist på kortbilag nr. 1.

Område 1 omfatter følgende matr. nr., alle af Buddinge:

2 k, 2 l, 2 m, 2 n, 2 o, 2 p, 2 q, 2 r, 2 s, 2 t, 2 u, 2 v,  
2 al, 2 am, 2 an, 2 ao, 2 ap, 2 aq, 2 ar, 2 as, 2 at, 2 au, 2 av, 2 ax, 2 ay, 2 az, 2 aæ,  
2 bg, 2 bh, 2 bi, 2 bk, 2 bl, 2 bm, 2 bn, 2 bo, 2 bp, 2 bq, 2 br, 2 bs, 2 bt, 2 bu, 2 bv,  
2 by, 2 bz, 2 bæ, 2 bø,  
2 ca, 2 cb, 2 cy, 2 cz, 2 cæ, 2 cø,  
2 da, 2 db, 2 dc, 2 dd, 2 de, 2 df, 2 dg, 2 dh, 2 di, 2 dk, 2 dl, 2 dn, 2 do, 2 dp, 2 dq,  
2 ds, 2 dt, 2 du, 2 dv, 2 dx,  
2 eb, 2 ec, 2 ed, 2 ee, 2 ef, 2 eg, 2 eh, 2 ei, 2 ek, 2 el, 2 em, 2 en, 2 eo, 2 ep, 2 eq,  
2 er, 2 es, 2 eu, 2 ev, 2 ex, 2 ey, 2 ez, 2 eæ, 2 eø,  
2 fa, 2 fb, 2 fc, 2 fd, 2 fe, 2 ff, 2 fs, 2 ft, 2 fu, 2 fø,  
2 ga, 2 gb, 2 gc, 2 ge, 2 gf, 2 gg, 2 gs, 2 gt, 2 gu, 2 gv, 2 gx, 2 gy, 2 gz, 2 gæ,  
2 ha, 2 hb, 2 he, 2 hh, 2 hi, 2 hk, 2 hl, 2 hm,  
2 ia, 2 ir, 2 it, 2 iu, 2 iv, 2 ix, 2 iy, 2 iz, 2 iæ,  
2 kb, 2 kc, 2 kd, 2 ke, 2 kf, 2 kg, 2 kh, 2 ki, 2 kk, 2 kl, 2 km, 2 kn, 2 kp, 2 kq, 2 kr,  
2 ks, 2 kt, 2 ku, 2 kv, 2 kx, 2 ky, 2 kz,  
2 lc, 2 ld, 2 lh, 2 lk, 2 lp, 2 lq, 2 lr, 2 ls,  
2 qh, 2 qi, 2 qk, 2 ql, 2 qs,  
3 k, 3 l, 3 m, 3 n, 3 o, 3 p, 3 q, 3 r, 3 s, 3 t, 3 u, 3 x, 3 y, 3 z, 3 æ, 3 ø,

3 aa, 3 ab, 3 ac, 3 ad, 3 ae, 3 af, 3 ag, 3 ah, 3 ai, 3 ak, 3 al, 3 am, 3 an, 3 ao, 3 ap, 3 aq,  
 3 ar, 3 as, 3 at, 3 au, 3 av, 3 ax, 3 ay, 3 az, 3 aæ, 3 aø,  
 3 ba, 3 bb, 3 bc, 3 bd, 3 be, 3 bf, 3 bg, 3 bh, 3 bi, 3 bk, 3 bl, 3 bm, 3 bn, 3 bo, 3 bp,  
 3 bq, 3 br, 3 bs, 3 bt, 3 bu, 3 bv, 3 bx, 3 bz, 3 bæ, 3 bø,  
 3 ca, 3 cb, 3 cc, 3 cd, 3 ce, 3 cf, 3 ci, 3 ck, 3 cl, 3 cm, 3 cn, 3 co, 3 cp, 3 cq, 3 cr, 3 cs,  
 3 ct, 3 cu, 3 cx, 3 cy, 3 cz, 3 cæ, 3 cø,  
 3 da, 3 db, 3 dc, 3 dd, 3 de, 3 df, 3 dg, 3 dh, 3 di, 3 dk, 3 dl, 3 dm, 3 dn, 3 do, 3 dp,  
 3 dr, 3 ds, 3 dt, 3 du, 3 dv, 3 dx, 3 dy, 3 dz, 3 dæ, 3 dø,  
 3 ed, 3 ee, 3 ef, 3 eg, 3 eh, 3 ei, 3 ek, 3 el, 3 ep, 3 eq, 3 er, 3 es, 3 et, 3 ev, 3 ex, 3 ey,  
 3 ez, 3 eæ, 3 eø,  
 3 fa, 3 fb, 3 fc, 3 fd, 3 fe, 3 ff, 3 fg, 3 fh, 3 fi, 3 fk, 3 fl, 3 fm, 3 fo, 3 fp, 3 fq, 3 fr, 3 fs,  
 3 ft, 3 fu, 3 fv, 3 fx, 3 fy, 3 fz, 3 fæ, 3 fø,  
 3 ga, 3 gb, 3 gc, 3 gd, 3 ge, 3 gf, 3 gg, 3 gh, 3 gk, 3 gl, 3 gm, 3 gn, 3 go, 3 gp, 3 gq,  
 3 gr, 3 gs, 3 gt, 3 gu, 3 gv, 3 gx, 3 gy, 3 gz, 3 gæ, 3 gø,  
 3 ha, 3 hb, 3 hc, 3 hd, 3 he, 3 hf, 3 hg, 3 hh, 3 hi, 3 hk, 3 hl, 3 hm, 3 hn, 3 ho, 3 hp,  
 3 hq, 3 hr, 3 hs, 3 ht, 3 hu, 3 hv, 3 hx, 3 hy, 3 hz, 3 hæ, 3 hø,  
 3 ia, 3 ib, 3 ic, 3 ie, 3 ih, 3 ii, 3 ik, 3 il, 3 im, 3 in, 3 io, 3 ip, 3 iq, 3 ir, 3 is, 3 it, 3 iu,  
 3 iv, 3 ix, 3 iy, 3 iz, 3 iæ, 3 iø,  
 3 ka, 3 kb, 3 kc, 3 kd, 3 ke, 3 kf, 3 kg, 3 kh, 3 ki, 3 kk, 3 kl, 3 km, 3 kn, 3 ko, 3 kp,  
 3 kq, 3 kr, 3 ks, 3 kt, 3 ku, 3 kv, 3 kx, 3 ky, 3 kz, 3 kæ, 3 kø,  
 3 la, 3 lb, 3 lc, 3 ld, 3 le, 3 lf, 3 lg, 3 lh, 3 li, 3 lk, 3 ll, 3 lm, 3 lp, 3 lq, 3 lr, 3 ls, 3 lt,  
 3 lu, 3 lv, 3 lx, 3 ly, 3 lz, 3 læ, 3 lø,  
 3 ma, 3 mb, 3 mc, 3 md, 3 mf, 3 mg, 3 mh, 3 mn, 3 mo, 3 mp, 3 mq, 3 mr, 3 ms, 3 mt,  
 3 mu, 3 mv, 3 mx, 3 my, 3 mz, 3 mæ, 3 mø,  
 3 na, 3 nb, 3 nc, 3 nd, 3 nf, 3 nl, 3 nø,  
 3 of, 3 og, 3 oh, 3 ok, 3 om, 3 on, 3 oo, 3 op, 3 oq, 3 or, 3 os,  
 3 oe, 3 oh,  
 3 re, 3 rg, 3 ri, 3 rk, 3 rn, 3 rp, 3 rs, 3 rt, 3 ru, 3 rv, 3 rø,  
 3 se, 3 sr, 3 st, 3 su, 3 sy, 3 sz, 3 sæ, 3 sø,  
 3 tc, 3 td,  
 4 a, 4 b, 4 c, 4 d, 4 e, 4 f, 4 g, 4 h, 4 i, 4 k, 4 l, 4 m, 4 n, 4 o, 4 p, 4 q, 4 r, 4 s, 4 t, 4 u, 4  
 v, 4 x, 4 y, 4 z, 4 æ, 4 ø,  
 4 aa, 4 ab, 4 ac, 4 ad, 4 ae, 4 af, 4 ag, 4 ah, 4 ai, 4 ak, 4 al, 4 am, 4 an, 4 ao, 4 ap,  
 4 aq, 4 ar, 4 as, 4 at, 4 au, 4 av, 4 ax, 4 ay, 4 az, 4 aæ, 4 aø,  
 4 ba, 4 bb, 4 bc, 4 bd, 4 be, 4 bf, 4 bg, 4 bh, 4 bi, 4 bk, 4 bl, 4 bm, 4 bn, 4 bo, 4 bp,  
 4 bq, 4 br, 4 bs, 4 bu, 4 bv, 4 bx, 4 by, 4 bz, 4 bæ, 4 bø,  
 4 ca, 4 cb, 4 cc, 4 cd, 4 ce, 4 cf, 4 cg, 4 ch, 4 ci, 4 cl, 4 cm, 4 cn, 4 co, 4 cp, 4 cq,  
 4 cr, 4 cs, 4 ct, 4 cu, 4 cv, 4 cx, 4 cy, 4 cz, 4 cæ, 4 cø,  
 4 da, 4 db, 4 dc, 4 dd, 4 de, 4 df, 4 dg, 4 dh, 4 di, 4 dk, 4 dl, 4 dm, 4 dn, 4 do, 4 dp,  
 4 dq, 4 dr, 4 ds, 4 dt, 4 du, 4 dv, 4 dx, 4 dy, 4 dz, 4 dæ, 4 dø,  
 4 ea, 4 eb, 4 ec, 4 ed, 4 ee, 4 ef, 4 eg, 4 eh, 4 ei, 4 ek, 4 el, 4 em, 4 en, 4 eo, 4 ep,  
 4 eq, 4 er, 4 es, 4 et, 4 eu, 4 ev, 4 ex, 4 ey, 4 ez, 4 eæ, 4 eø,  
 4 fa, 4 fc, 4 fd, 4 ff, 4 fg, 4 fh, 4 fi, 4 fk, 4 fl, 4 fm, 4 fn, 4 fo, 4 fp, 4 fq, 4 fr, 4 fs, 4 ft,  
 4 fu, 4 fv, 4 fx, 4 fz, 4 fæ, 4 fø,  
 4 ga, 4 gb, 4 gc, 4 gd, 4 ge, 4 gf, 4 gg, 4 gh, 4 gk, 4 go, 4 gp, 4 gt, 4 gu, 4 gv, 4 gx, 4 gy,  
 4 gz, 4 gæ, 4 gø,  
 4 ha, 4 hb, 4 hc, 4 hd, 4 he, 4 hf, 4 hg, 4 hh, 4 hi, 4 hk, 4 hl, 4 hm, 4 hn, 4 ho, 4 hp,  
 4 hq, 4 hr, 4 hs, 4 ht, 4 hu, 4 hv, 4 hx, 4 hy, 4 hz, 4 hæ, 4 hø, 4 ia, 4 ib, 4 ic, 4 id, 4 ie, 4  
 if, 4 ig, 4 ih, 4 ii, 4 ik, 4 il, 4 im, 4 in, 4 io, 4 ip, 4 iq, 4 ir,  
 4 is, 4 it, 4 iu, 4 iv, 4 ix, 4 iy, 4 iz, 4 iæ, 4 iø,  
 4 ka, 4 kb, 4 kc, 4 kd, 4 ke, 4 kf, 4 kg, 4 kh, 4 ki, 4 kk, 4 kl, 4 km, 4 kn, 4 ko, 4 kp,  
 4 kq, 4 kr, 4 ks, 4 kt, 4 ku, 4 kv, 4 kx, 4 ky, 4 kz, 4 kæ, 4 kø,



4 la, 4 lb, 4 lc, 4 ld, 4 le, 4 lf, 4 lg, 4 lh, 4 li, 4 lm, 4 ln, 4 lo, 4 lp, 4 lq, 4 lr, 4 lt, 4 lu, 4 læ, 4 lø,  
4 ma, 4 mb, 4 mc, 4 md, 4 me, 4 mf, 4 mg, 4 ml, 4 mm, 4 mn, 4 mp, 4 mq, 4 mr, 4 ms, 4 mt, 4 mu, 4 my, 4 mz, 4 mæ, 4 mø,  
4 na, 4 nb, 4 nc, 4 nd, 4 ne, 4 ng, 4 nh, 4 ni, 4 nl, 4 nm, 4 nn, 4 no, 4 np, 4 nq, 4 nr, 4 ns, 4 nt, 4 nu, 4 nv, 4 nx, 4 ny, 4 næ,  
4 ob, 4 oc, 4 od, 4 oe, 4 og, 4 ok, 4 ol, 4 op,  
76 k, 76 l, 76 m,  
77 b, 77 c, 77 d, 77 e, 77 g,  
108.

Område 2 omfatter følgende matr. nr., alle af Buddinge:  
2 fi, 2 fk, 2 iø.

Område 3 omfatter følgende matr. nr., alle af Buddinge:  
4 gs, 4 lz, 4 mo.

### §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1

Område 1, åben-lav boligområdet

##### 3.1.1

Området må kun anvendes til boligformål, åben-lav boliger til helårsbeboelse.

##### 3.1.2

På den enkelte parcel må der kun opføres 1 fritliggende beboelsesbygning og indrettes 1 bolig.

Med byrådets særlige godkendelse vil det dog være muligt at etablere bofælleskaber f.eks. indrettet for ældre og handicappede.

##### 3.1.3

Inden for område 1 kan opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom daginstitutioner o.l.

##### 3.1.4

Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde tillade, at der i beboelsesbygninger drives erhvervsvirksomhed under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden kun optager et bruttoetageareal på højst 25% af boligens etageareal,
- at virksomheden ikke i væsentligt omfang opsøges af publikum og ikke ved støj, trafik og lignende er til gene for de omkringboende,
- at virksomheden efter byrådets skøn kan drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres ej heller ved skiltning, oplag og lignende, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

##### 3.1.5

Byrådet kan, uden udgift for kommunen, med 3 måneders varsel tilbagekalde en tilladelse efter § 3.1.4 til særlig benyttelse af en del af ejendommen, hvis det viser sig, at anvendelsen ved til- og frakørsel, ved parkering på ejendommen eller vejen, ved æn-

dring af ejendommens udseende eller på anden måde efter byrådets skøn giver større gener end forudsat ved meddelelsen af tilladelsen.

### 3.1.6

Inden for området må der i øvrigt ikke forekomme aktiviteter, der medfører ulemper for de omkringboende eller bryder områdets karakter af boligområde.

### 3.2

Område 2, Højmarksvej

Området må kun anvendes til offentligt formål, daginstitution og ungdomsformål.

### 3.3

Område 3, Garhøj

Området må kun anvendes til fritidsformål, grønt område.

## §4 Udstykninger

### 4.1

Ingen ejendom inden for lokalplanens område må udstykkes med en mindre størrelse end 800 m<sup>2</sup>.

### 4.2

Ved koteletbensudstyknings skal koteletbenets bredde være mindst 4 m.

### 4.3

Grunde skal gives en form, der efter byrådets skøn sikrer mulighed for hensigtsmæssig bebyggelse og udnyttelse af friarealerne.

## §5 Bebyggelsens omfang og placering

### 5.1

Område 1, åben-lav boligområdet

#### 5.1.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

#### 5.1.2

Bebyggelse må højst opføres med 1 etage og udnyttelig tagetage, og bebyggelsens højde over terræn må ikke overstige 8,5 m.

#### 5.1.3

Beboelsesbygninger må ikke placeres nærmere vej end 5 m fra skel mod denne.

### 5.2

Område 2, Højmarksvej

#### 5.2.1

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.

### 5.2.2

Bebyggelse må højst opføres med 1 etage.

## 5.3

Område 3, Garhøj

### 5.3.1

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10.

### 5.3.2

Nybyggeri og terrænregulering inden for en afstand af 100 m fra den fredede gravhøjs fod, som vist på kortbilag nr. 2, kan kun ske efter dispensation fra naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

## §6 BYGGELINIER OG PARKERING

### 6.1

Langs Gladsaxevej samt alle boligveje fastsættes byggelinien til 5 m fra vejskel. Langs Høje Gladsaxe Vej fastsættes byggelinien således, at afstanden fra vejmidte til byggelinie bliver 17,5 m + bredden af skråningen mod vejen med tillæg af 1 m. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, jf. dog § 6.2.

### 6.2

Ved eksisterende beboelsesbygninger i område 1 kan byrådet efter ansøgning tillade etablering af højst 1 overdækket parkeringsplads pr. ejendom placeret mellem vejskel og vejbyggelinie, såfremt carporten/garagen ikke ved sin udformning og placering virker skæmmende.

Det er en forudsætning for tilladelse til en sådan placering, at særlige forhold, som f.eks. terræn og/eller beboelsesbygningens indretning og placering på grunden, gør en placering bag vejbyggelinien uhensigtsmæssig.

### 6.3

Byrådet fastlægger i henhold til §§ 16 og 69 i Naturbeskyttelsesloven en reduceret bygge- og beskyttelseslinie i forhold til lokalplanområdets afgrænsning til Utterslev Mose. Byrådet fastlægger i henhold til § 15, stk. 2, pkt. 6 i Planloven en bygge- og beskyttelseslinie i forhold til lokalplanområdets afgrænsning til Høje Gladsaxe Parken (se kortbilag nr. 2).

### 6.4

På den enkelte ejendom i område 1 skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig.

### 6.5

Ved nyopførelse af en beboelsesbygning i område 1 skal der, og ved tilbygning til eksisterende bebyggelse skal der så vidt muligt, sikres mulighed for overdækning af mindst 1 P-plads pr. bolig, placeret bag den i § 6.1 angivne byggelinie.

### 6.6

Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af lastbiler, busser og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg).

## §7 STIER

De eksisterende offentligt tilgængelige stiforbindelser, med en placering som angivet på kortbilag nr. 2, fastholdes.

## §8 VEJE OG OVERKØRSLER

### 8.1

Private fællesveje, der anlægges i forbindelse med frastykning, kan anlægges som lege- og opholdsområder efter færdselslovens bestemmelser og med en tværprofil på mindst 6 m.

### 8.2

Boligveje i de trafikale lokalområder kan ombygges til stilleveje eller lege- og opholdsområder efter kommunens retningslinier.

## §9 UBEBYGGEDE AREALER, HEGNING OG BEVARING AF BEPLANTNING

### 9.1

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering eller tilkørselsareal, skal anlægges og vedligeholdes som have, således at de til enhver tid fremtræder i en ordentlig tilstand. Oplag på grunden af materialer og genstande, som efter byrådets skøn virker skæmmende, må ikke finde sted.

Til materialer og genstande henregnes større lystbåde, uindregistrerede biler og campingvogne, affald o.l.

### 9.2

For ubebyggede arealer, som efter byrådets skøn henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig tilstand, kan byrådet stille krav om foranstaltninger, der bringer den uønskede situation til ophør.

### 9.3

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, plankeværk eller stakit med en største højde på 1,80m.

### 9.4

Boligvejenes grønne karakter skal sikres med grønne forhaver og tilbageholdenhed ved træfældning.

### 9.5

Det offentligt tilgængelige grønne anlæg mellem Moseskrænten 26 og 36, som angivet på kortbilag nr. 2, skal fastholdes.

## §10 ANTENNER OG SKILTNING

### 10.1

Inden for området må der på terræn eller bygning opsættes parabolantenner i indtil 1,80 meters højde, hvis placering sker min. 2,5 m fra skel mod naboejendom og min. 10 m fra skel mod vej.

Andre placeringer af sådanne antenner kræver byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Småhusreglementets bestemmelser er gældende for antenner i øvrigt.

### 10.2

Skiltning i forbindelse med erhvervsudøvelse skal godkendes af byrådet i det enkelte tilfælde.

## §11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT OG LOKALPLANER

### 11.1

Byplanvedtægt nr. 17 samt tillæg nr. 1 aflyses for så vidt angår de af denne lokalplan omfattede ejendomme, der hidtil har været omfattet af byplanvedtægt nr. 17.

### 11.2

Lokalplan nr. 17.05 aflyses i sin helhed.

### 11.3

Lokalplan nr. 17.06 aflyses i sin helhed.

## §12 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### 12.1

Såfremt der skal foretages byggeri eller terrænregulering inden for en afstand af 100 m fra den på kortbilag nr. 2 viste fredede gravhøj, kræver det dispensation i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 18.

### 12.2

Såfremt der skal foretages byggeri eller terrænregulering imellem den i § 6.3 omtalte bygge- og beskyttelseslinie og Utterslev Mose og Høje Gladsaxe Parken, kræver det dispensation fra Byrådet.

## §13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 13.1

Ejendommene må kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en „handlepligt“ i form af krav om etablering af anlæg, der måtte være indeholdt i planen.

### 13.2

Byrådet kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### 13.3

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 18. september 1996

Ole Andersen

/

Marius Ibsen

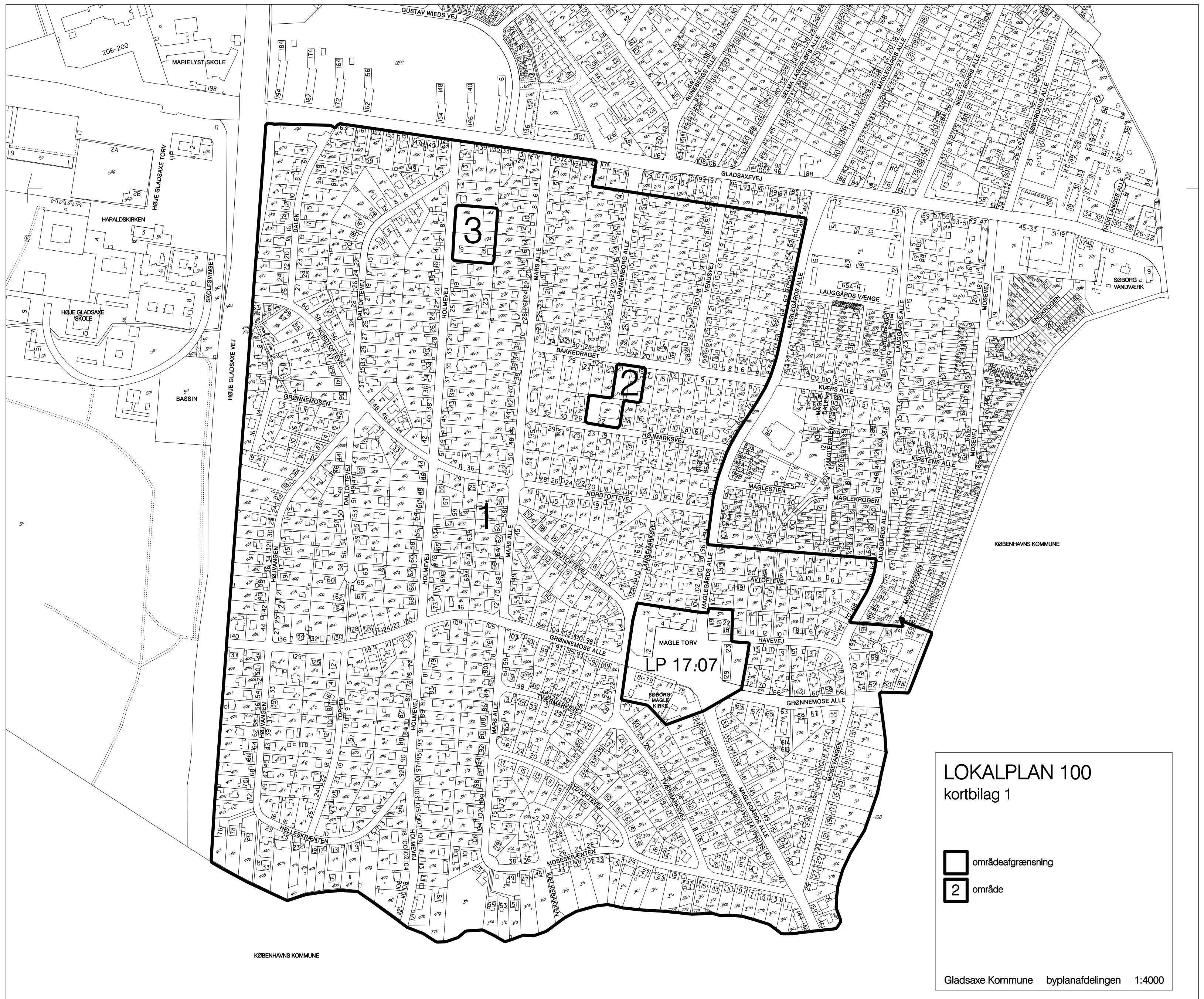
I medfør af planlovens § 27 vedtages foranstående endeligt.  
Gladsaxe Byråd, den 12. marts 1997

Ole Andersen

/

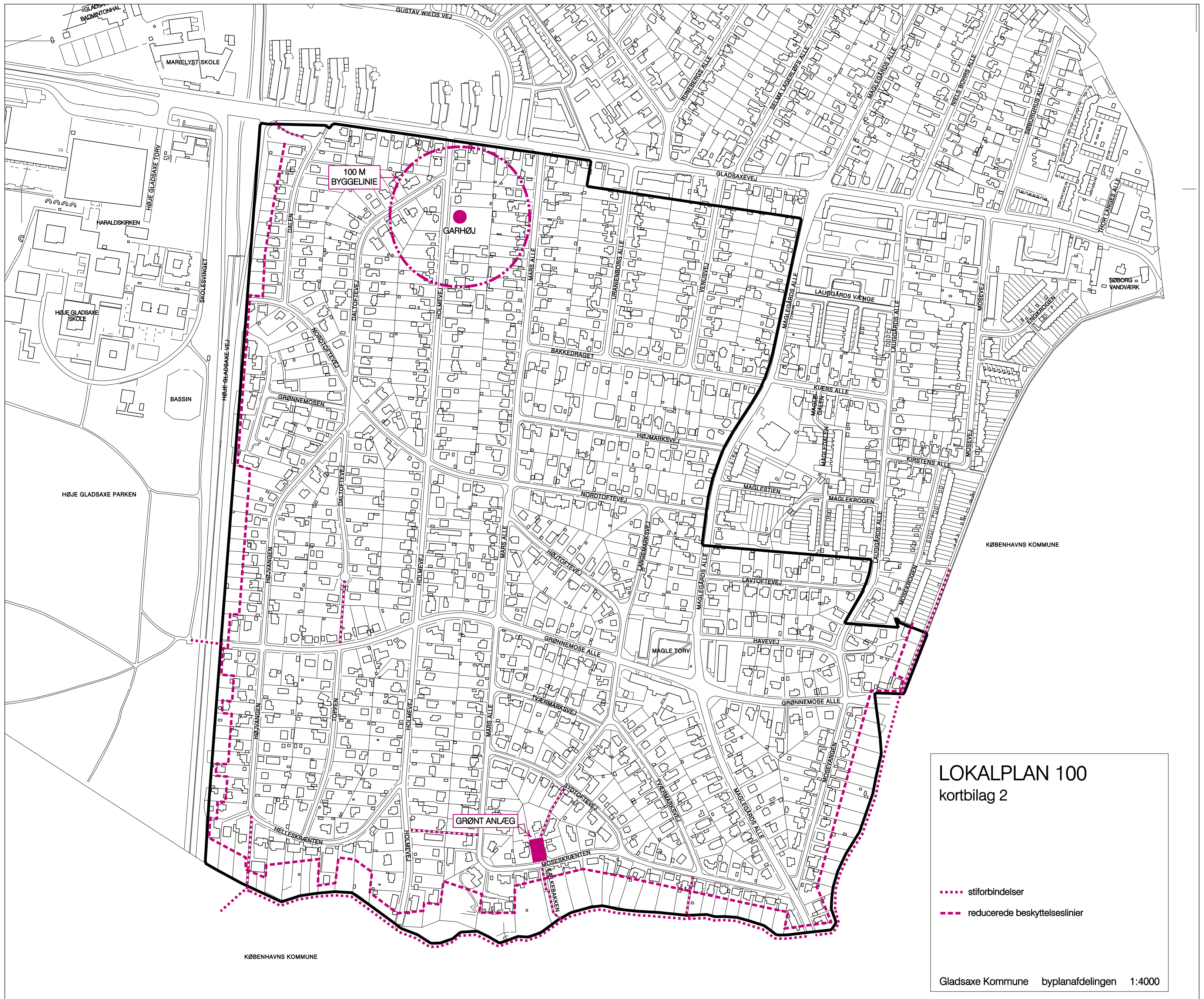
Marius Ibsen

*Indført i dagbogen 7605  
Gladsaxe Civilret, den 29. april 1997  
Lyst  
H. Karstens*



**LOKALPLAN 100**  
kortbilag 1

- områdeafgrænsning
- område



**LOKALPLAN 100**  
 kortbilag 2

⋯ stiforbindelser  
- - - reducerede beskyttelseslinier

Gladsaxe Kommune byplanafdelingen 1:4000