

**Ændringsforslag til Lokalplanforslag 244 for Granparken/Kulsvierparken**  
**Fornyset høring fra 8. december- 5. januar 2019**

<b>1. Gavle – tilbygning mod vest</b>	
<b>Nuværende pkt. 6.2.1/bilag 2 og 6</b>	<b>Rettelse af pkt. 6.2.1/bilag 2 og 6</b>
Enderækkehuse mod øst kan etablere en tilbygning på maksimalt 10 m <sup>2</sup> inden for de markerede byggefelter på bilag 2 og 6. Byggelinjen fra Kulsviervej må ikke uden særlig tilladelse overskrides.	Enderækkehuse kan etablere en tilbygning på maksimal 13m <sup>2</sup> inden for byggefeltet vist på bilag 6. Evt. tagudhæng må overskride byggefeltet. Tilbygningen skal desuden kunne placeres mindst 1,5 m fra skel. Tilbygningens gavl skal være parallel med rækkehusets eksisterende gavl. Tilbygningens tag skal have samme hældning og flugte taget på hovedhuset. Byggelinjen fra Kulsviervej må ikke uden særlig tilladelse overskrides.
<b>Nuværende pkt. 7.1.5/bilag 6</b>	<b>Rettelse af pkt. 7.1.5/bilag 6</b>
I gavle på tilbygninger er det tilladt at placeres ét vindue, som vist på bilag 6 samt et vindue på tilbygningens nordlige facade. Herudover er det tilladt at placere større eller mindre vinduespartier i tilbygningens sydlige facade.	I gavle på tilbygninger mod øst er det tilladt at placeres ét vindue som vist på bilag 6 samt et vindue på tilbygningens nordlige facade. Herudover er det tilladt at placere større eller mindre vinduespartier i tilbygningens sydlige facade. I gavle på tilbygninger mod vest er det tilladt at placere et vindue som vist på bilag 6 samt 2 vinduer på tilbygningens nordlige facade. Herudover er det tilladt at placere større eller mindre vinduespartier i tilbygningens sydlige facade.
<b>Nuværende pkt. 7.4.1/bilag 2</b>	<b>Rettelse af pkt. 7.4.1/bilag 6</b>
Tage på den oprindelige bebyggelse og tilbygninger skal fremstå, i gråt bølget fibercementtag, som de eksisterende tage. Tage på tilbygninger i gavlen i øst, jf. bilag 2, byggefelt C, skal være sadeltag og have hældning som hovedhuset, jf. bilag 6.	Tage på den oprindelige bebyggelse og tilbygninger skal fremstå, i gråt bølget fibercementtag, som de eksisterende tage. Tage på tilbygninger i gavlen, skal være sadeltag og have hældning som hovedhuset, jf. bilag 6.
<b>Begrundelse:</b> Forvaltningen har efter høringen vurderet, at der med rimelighed kan åbnes op for mindre tilbygninger også mod vest. Tilbygningen og byggefelter fremgår af bilag 6, byggefelter er fjernet fra bilag 2.	
<b>2. Nordvendte tagvinduer – 2 stk. frit placeret</b>	
<b>Nuværende pkt. 7.5.1</b>	<b>Nuværende pkt. 7.5.1</b>
Der kan etableres et vindue på maksimalt 40x60 cm i den nordlige tagflade placeret mellem naboskel og trappe, som vist på bilag 5.	Der kan etableres to plane vinduer på maksimalt 60x80 cm i den nordlige tagflade, som vist på bilag 5.
<b>Begrundelse:</b> Forvaltningen vurderer på baggrund af høringssvarene, at placering af nordvendt tagvindue bør være fri, da de nordvendte tagflader ikke er så synlige fra vej. Herudover vurderer forvaltningen tilsvarende, at det bør være tilladt med to tagvinduer mod nord med samme begrundelse.	

**Ændringsforslag til Lokalplanforslag 244 for Granparken/Kulsvierparken  
Fornyset høring fra 8. december- 5. januar 2019**

<b>3. Nordvendt facade – vindfang udgår og der må kun etableres et nyt vindue</b>	
<b>Nuværende pkt. 6.2.2/bilag 4, 5</b>	<b>Rettelse af pkt. 6.2.2/bilag 4, 5</b>
Mod nord kan der udbygges med vindfang i byggefelt D bilag 4. Udbygningen skal flugte højden på den oprindelige garage og være trukket tilbage i forhold til den oprindelige garage, som vist på bilag 5.	Pkt. 6.2.2 udgår. Vindfanget fjernes fra bilag 4 og bilag 5.
<b>Nuværende pkt. 7.1.3/bilag 5</b>	<b>Rettelse af pkt. 7.1.3/bilag 5</b>
I nordfacaden på 1. sal er det tilladt at placere op til to ekstra vinduer i facaden som vist på bilag 5.	I nordfacaden på 1. sal er det tilladt at placere et ekstra vindue i facaden som vist på bilag 5.
<b>Nuværende pkt. 7.3</b>	<b>Rettelse af pkt. 7.3</b>
Vinduer og døre skal være hvide. Undtaget er døre i garagen, som skal være sorte eller mørkebrune, også hvis garagen inddrages til beboelse.	Vinduer og døre skal være hvide. Undtaget er døre og porte i garagen, som skal være sorte eller mørkebrune, også hvis garagen inddrages til beboelse.
<b>Begrundelse:</b> Forvaltningen vurderer i overensstemmelse med høringssvarene, at de nordlige facader bør reguleres strammere, da de er synlige mod vej. Således vurderer forvaltningen, at etablering af et vindfang ikke står mål med, den markante facadeændring den vil medføre. Ligeledes bør der kun tillades 1 nyt vindue i den nordlige facade, mens at garageporte skal holdes i de oprindelige sorte/ mørkebrune farver for at bevare et homogent facadeudtryk. Forvaltningen ligger desuden til grund for vurderingen, at der er meget få bebyggelser, der har undergået de ovennævnte forandringer.	
<b>4. Overdækning – tilføjelse af grå tage og præcisering af taghældning</b>	
<b>Nuværende pkt. 7.4.3</b>	<b>Rettelse af pkt. 7.4.3</b>
Tage på overdækninger langs facader kan udføres i transparent materiale enten plant eller med en bølgeprofil. Mod syd kan overdækning også etableres som markise.	Tage på overdækninger langs facader kan udføres i transparent materiale enten plant eller med en bølgeprofil eller i gråt fibercementtag med bølgeprofil. Mod syd kan overdækning også etableres som markise.
<b>Nuværende pkt. 6.3.2/ bilag 4</b>	<b>Rettelse af pkt. 6.3.2/ bilag 4</b>
Mod syd kan der inden for byggefeltet vist på bilag 4, etableres overdækning maksimal 4 meter ud og langs hele eller dele af facaden. Overdækningen skal flugte eksisterende tagudhæng på stueetagen.	Mod syd kan der inden for byggefeltet vist på bilag 4, etableres overdækning maksimal 4 meter ud og langs hele eller dele af facaden. Overdækningens højde må ikke overstige overkanten af stueetagens tagrende. Overdækningen skal have en hældning på mindst 1:40 svarende til et fald på 2,5 cm pr. meter. Jf. desuden note:  <i>Note til pkt. 6.3.2: Hvis byggefeltet udnyttes nærmere naboskel end 2,5 m, skal der mod nabo etableres en brandsikret adskillelse i henhold til det gældende bygningsreglement.</i>
<b>Begrundelse:</b> På baggrund af høringssvar foreslår forvaltningen at tilføje, at tage på overdækninger også må være grå som de oprindelige tage og at tagfladen på overdækningen må have en fladere hældning end det eksisterende tag, for at tilgodese en fornuftig højde på overdækningen. Herudover er der tilføjet en note om bygningsreglementets bestemmelser.	

**Ændringsforslag til Lokalplanforslag 244 for Granparken/Kulsvierparken  
Fornyset høring fra 8. december- 5. januar 2019**

<b>5. Småbygning – placering og dimensionering</b>	
<b>Nuværende pkt. 6.5.1</b>	<b>Rettelse af pkt. 6.5.1/bilag 4</b>
Der kan i sydvendte haver opføres 1 fritliggende udhus, overdækning, drivhus og lignende. Bebyggelsen skal placeres mindst 1,5 m fra eksisterende bebyggelse og overdækninger og mindst 1 m fra skel, med mindre der er tale om et dobbeltskur delt mellem to naboer. Skure, overdækninger, drivhus og lignende må ikke overstige en højde på 2,5 m. Arealet for småbygningen må ikke overstige 10 m <sup>2</sup> .	Der kan i sydvendte haver opføres 1 fritliggende udhus, overdækning, drivhus og lign. Bebyggelsen må kun placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 4. Bebyggelsen må ikke overskride de højder, som er vist på bilag 4. Arealet for småbygningen må ikke overstige 10 m <sup>2</sup> . Skure kan dog sammenbygges med nabo i skel. Højden på skurene må derved være maks. 2,2 m. i skel. JF note. For enderækkehusene gælder endvidere, at småbygningen ikke må overskride facadelinjen på den eksisterende bebyggelse eller tilbygning. Note til pkt. 6.5.1 Hvis man ønsker at sammenbygge et skur med naboen, forudsætter dette, at arbejdet koordineres, så skurene opføres samtidig.
<b>Begrundelse:</b> Forvaltningen vurderer på baggrund af høringssvarene, at det vil være hensigtsmæssigt at definere differentierede højder på småbygningen, så den er lavere mod naboskel og præcisere at placering af småbygningen skal ske i baghaven. Bilag 4 er tilrettet med byggefelt og differentieret højde af småbygning i henhold til forslaget.	
<b>6. Garager og carporte –placering og udformning</b>	
<b>Nuværende pkt. 6.4.1/ bilag 2</b>	<b>Rettelse af pkt. 6.4.1/ bilag 2</b>
Der må kun opføres garager/carporte indenfor de byggefelter der er vist på bilag 2. Garager/carporte skal for enderækkehusene mod vest placeres indenfor byggefelterne B. For enderækkehuse mod øst skal garager/carporte placeres indenfor byggefelterne C. Byggelinjen fra Kulsviervej må ikke uden særlig tilladelse overskrides.	Enderækkehuse må etablere en garage/carport på maks. 25 m <sup>2</sup> og ikke højere end 2,5 m. Garager/carporte må ikke opføres nærmere vejskel end 1 m. og skal være trukket mindst 0,5 m tilbage fra husets nordlige facade. For enderækkehuse mod vest skal garager/carporte placeres indenfor byggefelterne B, vist på bilag 2. For enderækkehuse mod Kulsviervej i øst, må vejbyggelinjen ikke uden særlig tilladelse overskrides.
<b>Nuværende pkt. 6.4.2</b>	<b>Rettelse af pkt. 6.4.2</b>
Garager og carporte må ikke overstige 25 m <sup>2</sup> . De må maksimalt have en højde på 2,5 m og skal være fritliggende med en afstand til eksisterende byggeri og tilbygninger på mindst 1,5 m.	Udgår
<b>Begrundelse:</b> Konsekvensrettelse om at garager/carporte/småbygning skal underordne sig den eksisterende bebyggelse eller tilbygning. Byggefelt B på bilag 2 slettes.	
<b>7. Præcisering af hækkens placering</b>	
<b>Nuværende pkt. 8.1.1</b>	<b>Nuværende pkt. 8.1.1</b>
Hegning mod vej og sti skal være hæk. Der må etableres en låge i hækken samt trådhegn i eller umiddelbart bag hækken.	Hegning mod vej og sti skal være hæk. Der må etableres en låge i hækken samt trådhegn i eller umiddelbart bag hækken. Hække skal etableres mindst 30 cm fra skel på egen grund.
<b>Begrundelse:</b> Præcisering af hækkens placering 30 cm fra skel på egen grund.	

REVIDEREDE BILAG - forslag  
efter høring af  
forslag til lokalplan 244 Granparken/Kulsvierparken

---

Oversigt

Bilag 2 – Byggefelter, byggelinjer og stier

Bilag 4 – Byggefelt langs nord- og sydfacaden, placering af småbygning og hæk i skel mod vej

Bilag 5 – Facadeændringer mod nord og syd

Bilag 6 – Ændring af gavl og udformning af tilbygning ved gavl.









## Bilag 2

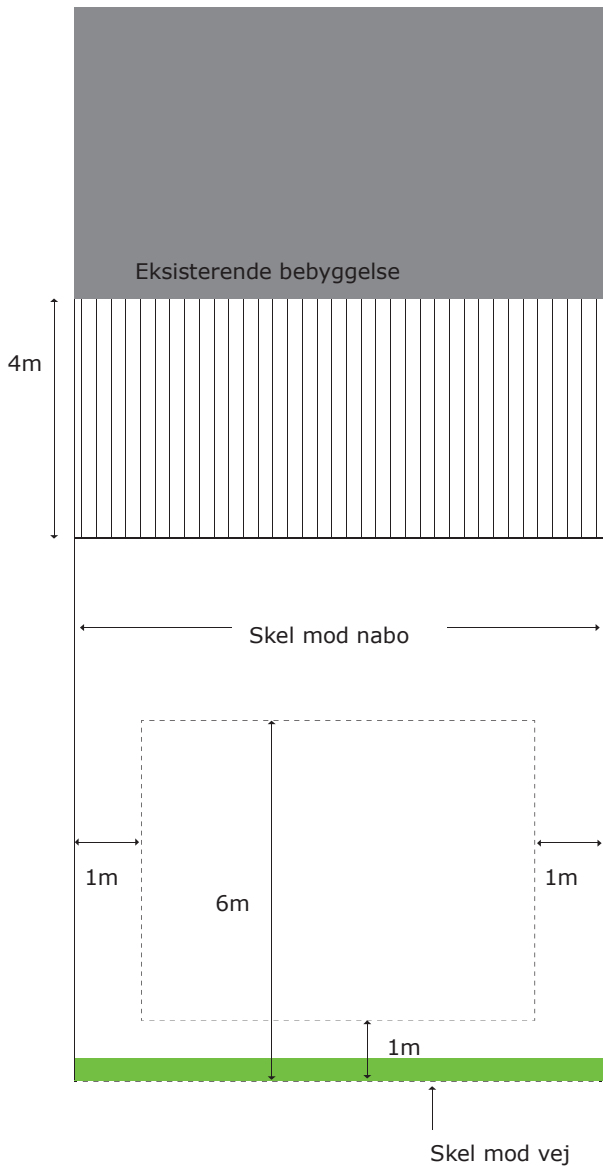
### Byggefelter, byggelinjer og stier

Jf. bilag 4 for byggefelter til overdækninger og bilag 6 for byggefelter til gavltilbygninger.

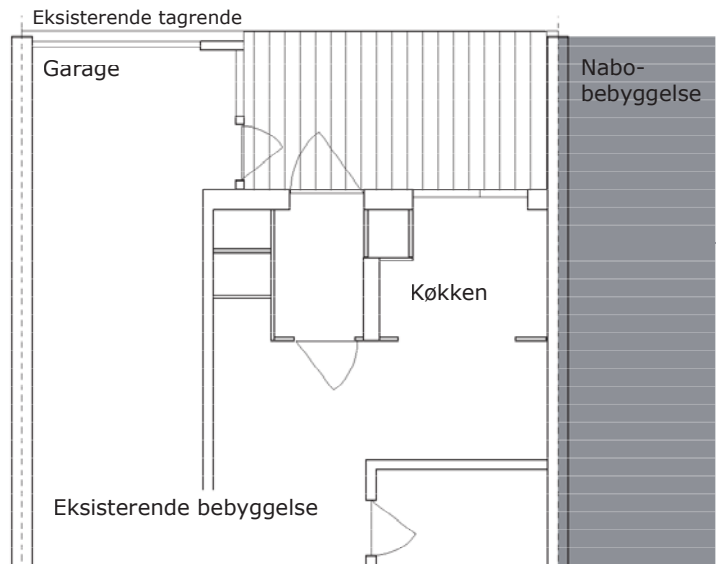
Fornyset høring jan 2018

	Lokalplanområdets afgrænsning		Stier
	Byggefelter A: oprindelig bebyggelse		Byggelinje
	Byggefelter B: carporte/garager		Naturlegeplads

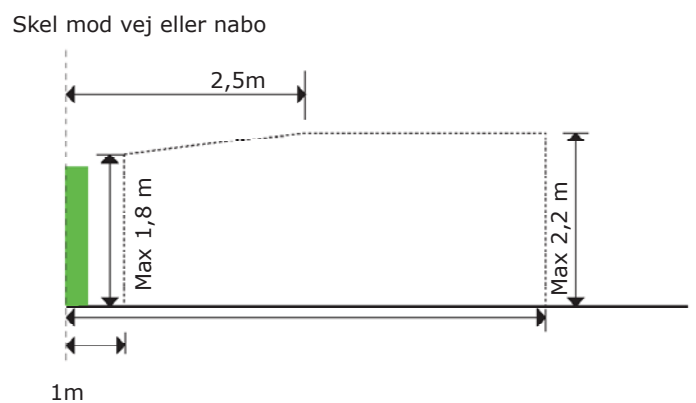
Overdækningsmulighed og placering af småbygning i haven mod syd



Overdækningsmulighed mod nord



Højde på småbygning i forhold til afstand til skel




**Bilag 4**

Byggefelt langs nord- og sydfacaden, placering af småbygning og hæk i skel mod vej.

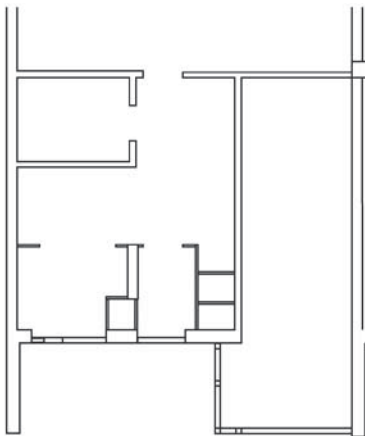
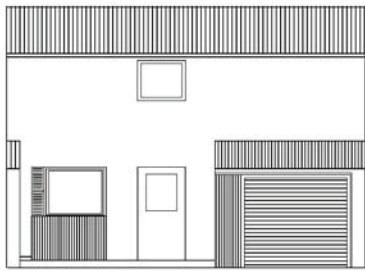
Fornyet høring jan 2018

 Hæk i skel mod vej og sti

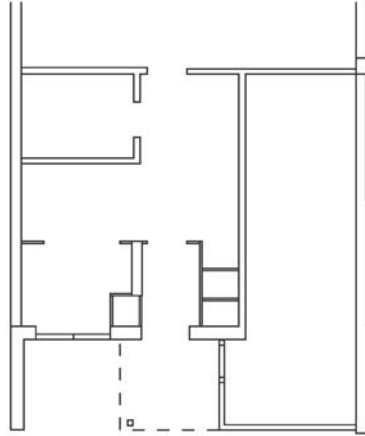
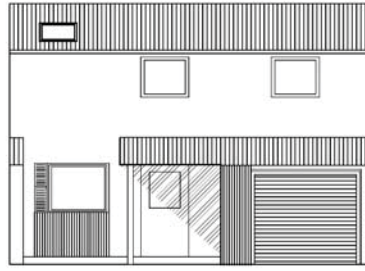
 Areal hvor småbygning må placeres i haven.

 Overdækningsmulighed langs hele eller dele af facaden mod syd og nord.

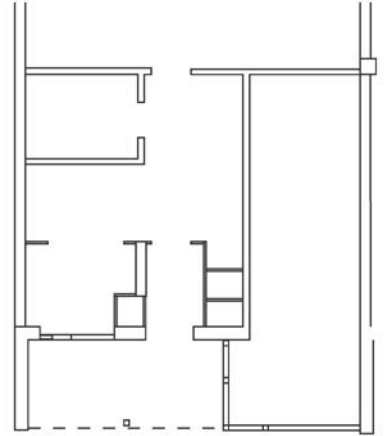
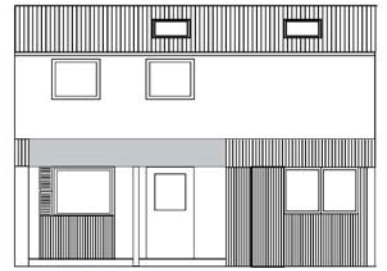
### Facadeændringer mod nord.



Oprindelig facade

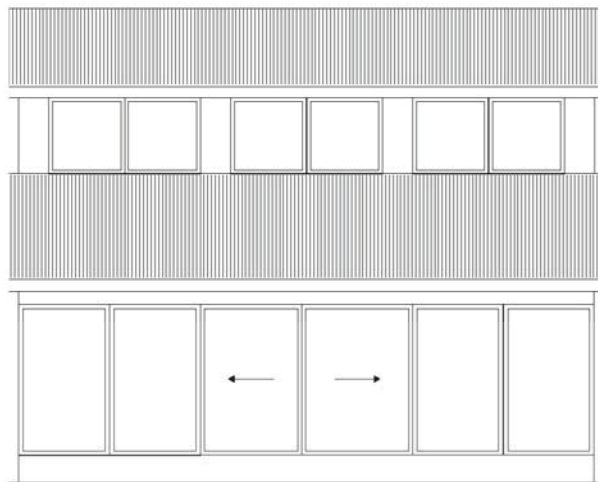


Overdækning ved indgang, et ekstra vindue på førstesalen og et tagvindue.

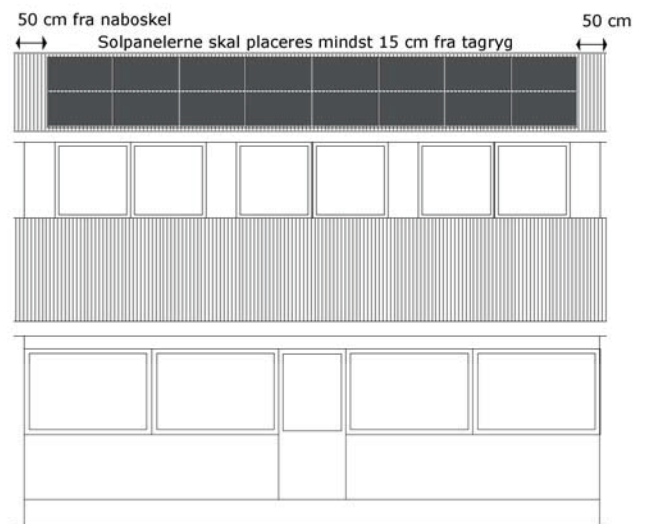


Overdækning og garage ind-draget til bolig med to vinduer og dør. To tagvinduer og et ekstra vindue på førstesalen.

### Facadeændringer mod syd.



Mulighed for at etablere vinduer af varierende størrelse herunder skydedøre og glasdøre, ligesom døren frit kan placeres i stueetagens sydlige facade.

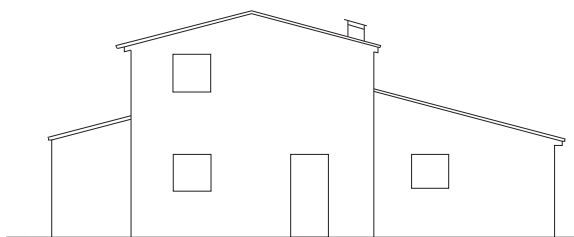


Mulighed for at bevare hele eller dele af brystningen i stueetagen samt etablering af solpanel i den øverste tagflade mod syd.

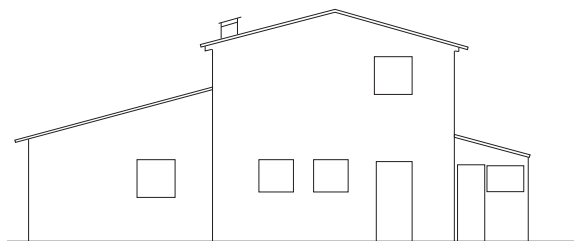
## Bilag 5

### Facadeændringer

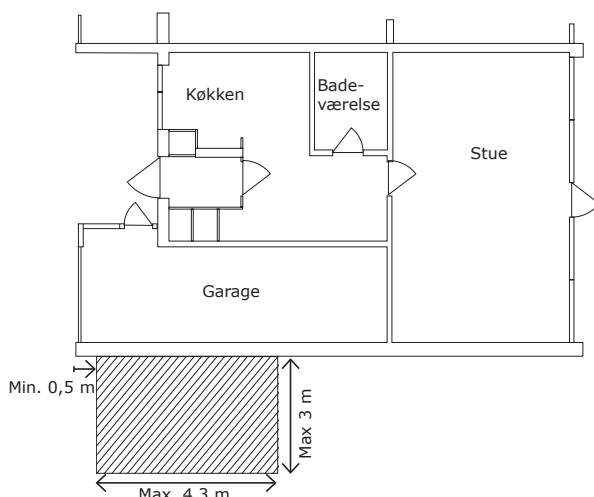
Forny et høring jan 2018



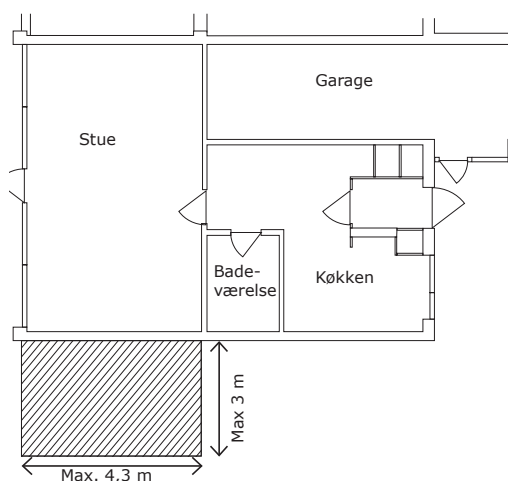
Gavl mod vest  
Mulige ændringer af gavlene.



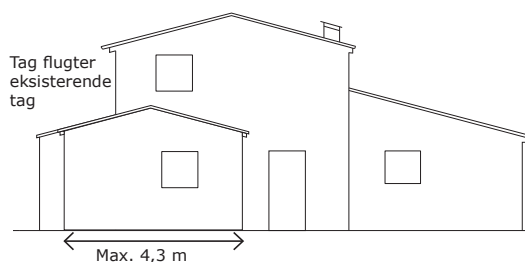
Gavl mod øst  
Mulige ændringer af gavl.



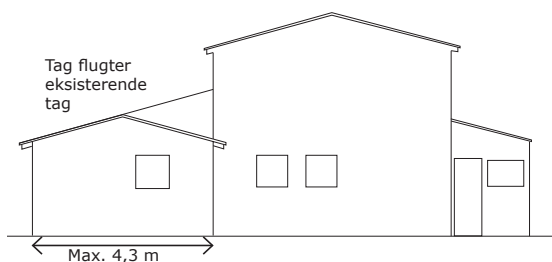
Byggefelt til enderækkehus mod vest.



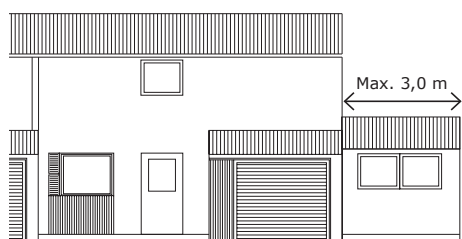
Byggefelt til enderækkehus mod øst.  
Jf bestemmelse om byggelinje fra Kulsrivervej.



Tilbygning på vestgavl. Gavlfacade.



Tilbygning på østgavl. Gavlfacade.



Tilbygning på vestgavl. Facade mod vej.



Tilbygning på østgavl. Facade mod have.

## Bilag 6

Ændringer af gavl og udformning af tilbygning ved gavl.

Fornyset høring jan 2018