



## NOTAT

### Plan og Teknik

Kirkevej 7  
2791 Dragør

Tlf.: 32 89 01 00

[www.dragoer.dk](http://www.dragoer.dk)

## Bebyggelsesmulighed iht. plangrundlag vedr. Jægervej 30

Ejendommen Jægervej 30 er ikke lokalplanlagt og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.01 'Villakvarter mellem Kirkevej og Markvænget', hvor anvendelsen er fastlagt "til boligformål og sådanne fælles anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde (fx institutioner), og at bebyggelse til boligformål primært skal være åben, lav boligbebyggelse", og hvor "Bebyggelsesprocenten må for den enkelte parcelhusgrund ikke overstige 30, for arealer til tæt, lav boligbebyggelse ikke overstige 35 og for grunde anvendt til andre formål ikke overstige 40. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m."

04-11-2019

Sagsid. 19/4731  
Ref. javierl

Ifølge de generelle rammebestemmelser for byfortætning kan *mindstegrundstørrelsen ved udstykning nedsættes til 600 m<sup>2</sup> med henblik på opførelse af fritliggende parcelhuse i parcelhuskvarterer med en ejendomsstruktur karakteriseret af varierende grundstørrelser under 700 m<sup>2</sup>. Og opførelse eller indretning af dobbelthuse (sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel) kan ske på grunde med et samlet grundareal på mindst 2 x 600 m<sup>2</sup>.*

Ifølge de *Generelle rammebestemmelser for områder med åben lav boligbebyggelse (parcelhusområder) må bofællesskaber indrettes i boliger for én familie. Indretning af énfamiliehuse til institutionslignende formål for over 6 beboere, forudsætter forudgående lokalplanlægning med henblik på ændret anvendelse.*

Ejendommens bebyggelsesmuligheden skal vurderes i forhold til bygningsreglement 2018's kapitel 8 om byggeretten og helhedsvurdering. Et evt. byggeri som overskrider byggeretten kan tillades ved en helhedsvurdering – en form for dispensation - eller ved vedtagelse af en lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Fravigelser fra kommuneplanens rammebestemmelser forudsætter indkaldelse til idéer og forslag mv. til

planlægningsarbejdet – en for-offentlighedsproces - med henblik på udarbejdelse af en kommuneplantillæg – og en lokalplan.

*Gældende bebyggelsesmulighed*

Bebyggelsesprocent: 30 (åben-lav) eller 35 (tæt-lav)

Grundens størrelse: mindst 700 m<sup>2</sup> (eller 600 m<sup>2</sup> med dispensation)

Etageantal: maks. 2

Højde- og afstandsforhold: maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og mindste afstand til skel på 2,50 m mod nabo, vej og sti.

Grunden er 1.716 m<sup>2</sup> og vil således kunne udstykkes til 2 grunde og bebygges med et boligareal på knap 515 m<sup>2</sup> til åbent-lav (fritliggende hus) og på godt 600 m<sup>2</sup> til tæt-lav (dobbelthus). F.eks. 2 grunde på 858 m<sup>2</sup>, med fritliggende huse i op til 257 m<sup>2</sup>, eller 2 dobbelthuse (sammenbyggede) i op til 300 m<sup>2</sup> hvert. I eksemplerne vil man kunne indrette 2 mindre bofællesskaber til 6 beboere med ca. 42 m<sup>2</sup> henholdsvis 50 m<sup>2</sup> pr. beboer, uden at der skal laves en lokalplan.