



Dagsorden til møde i Byplanudvalget

**Mødetidspunkt 14-03-2022 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D**

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

14-03-2022 17:00

1 [Åben] Orientering om SAVE-registrering af bevaringsværdige bygninger	3
2 [Åben] Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11. Endelig vedtagelse	3
3 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	5
4 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne	5
5 [Åben] Underskrift	5

1 [Åben] Orientering om SAVE-registrering af bevaringsværdige bygninger

Sags ID: EMN-2022-02263

Resumé

Gentofte Kommune gennemførte i 2004 en registrering af alle bygninger i kommunen opført før 1970 med henblik på at fastslå deres bevaringsværdi.

På mødet gives en orientering om anvendelsen af registreringen.

Baggrund

Alle bygninger i Gentofte Kommune opført før 1970 blev gennemgået ved en SAVE-registrering i 2004, som resulterede i Gentofte Kommunes *Atlas over bygninger og bymiljøer* med tilhørende database.

SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger. I registreringen benyttes en karakterskala fra 1-9, hvor karakteren 1 er udtryk for den højeste bevaringsværdi.

Kommunalbestyrelsen vedtog efterfølgende den 28. februar 2005 enstemmigt, at alle bygninger med SAVE-karakteren 1-4 skulle fastlægges som bevaringsværdige i kommuneplanen, hvilket omfattede 4.388 bygninger.

Fra og med Kommuneplan 2005 har disse bygninger været udpeget i kommuneplanen. Alle bygningerne er ligeledes efterfølgende blevet omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplaner.

På mødet gives en orientering om anvendelsen af registreringen.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget:

At orienteringen tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

2 [Åben] Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11. Endelig vedtagelse

Sags ID: EMN-2022-01813

Resumé

Forslag til Lokalplan 431 har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om planen skal vedtages endeligt uden ændringer.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde den 13. december 2021, pkt. 2, enstemmigt, at sende forslag til Lokalplan 431 i offentlig høring.

Forslaget til lokalplan 431 skal give mulighed for at omdanne en villa i 1 etage med fladt tag til en villa i 2½ etager med skråtag.

Formålet er endvidere at sikre, at udformning og placering af ny bebyggelse, eller ombygning af den eksisterende bebyggelse, indgår i en helhed med den eksisterende omkringliggende bebyggelse og med hensyntagen til områdets omgivelser.

Forslaget omfatter ejendommen Lille Fredensvej 11, matrikel 30h, Ordrup, som har et matrikulært areal på 802 m².

Det fastlægges i lokalplanforslaget, at ejendommen kun må anvendes til helårsbolig i form af villabebyggelse, der må kun være en beboelsesbygning, og den må højst være i 2½ etage, hvor den øverste etage kun kan opføres som en udnyttelig tagetage. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 %. Et træ på ejendommen udpeges som bevaringsværdigt.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 16. december 2021 til og med den 17. februar 2022. Der blev afholdt borgermøde den 2. februar 2022.

Der er modtaget 4 høringssvar, hvoraf et er et fælles svar fra 2 genboere.

Høringssvarene omfatter indbliksgener, lys- og skyggeforhold, forringelser af udsigten til Jægersborg Alle samt fortætning.

Plan og Byg vurderer at en realisering af lokalplanforslaget ikke vil give væsentlige gener for naboerne, idet genboere dog vil blive berørt af skygge i vintermånederne. Indbliksgener fra terrasserne og balkonen på 2. sal afbødes i et vist omfang af uigennemsigtige værn, og det er få naboer, det vil berøre.

Der foreslås at lokalplanen vedtages uden ændringer.

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:

<https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=567>

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 431 vedtages endeligt uden ændringer.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

1. Høringsnotat - Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11 (4426456 - EMN-2022-01827)
2. Kopi af høringssvar (4426325 - EMN-2022-01827)

3. Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11 (4434258 - EMN-2022-01813)

3 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

4 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

5 [Åben] Underskrift

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn:	Høringsnotat - Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11.docx
Dokument Titel:	Høringsnotat - Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11
Dokument ID:	4426456
Placering:	Emnesager/Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11. Indsigelser/Dokumenter
Dagsordens titel	Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11. Endelig vedtagelse
Dagsordenspunkt nr	2
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	3

Dette dokument blev genereret af  getorganized
for SharePoint

Høringsnotat

Dato: 3.3.2022
Sagsnr.: EMN-2022-01827

Høringsnotat - Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11

Resume af indkomne henvendelser i høringsperioden med bemærkninger og sammenfatning. Ved indsigelsesfristens udløb den 17. februar 2022 havde Plan og Byg modtaget 4 høringsvar.

Bemærkningerne omhandler følgende emner:

- Indbliksgener
- Forringelse af udsigten til Jægersborg Alle m.fl.
- Forringelse af lysindfald/øget skyggevirkning
- Forringelse af naboernes ejendomsværdi
- Risiko for at skabe præcedens der kan betyde en uhensigtsmæssig fortætning af kommunen.

Indbliksgener

Huset og havens ugenerthed hos naboerne vil forsvinde, da man i en 2½ etagers bygning overfor vil kunne kigge direkte ind/ned i både have, stue og 1.sal.

Bemærkninger:

Plan og Byg vurderer, at indbliksgener ved realiseringen af lokalplanforslaget vil være små og ikke anderledes, end man kan forvente i et kvarter som det omhandlede.

Ændringsforslag:

Ingen.

Forringelse af udsigten til Jægersborg Alle

Den nuværende udsigt og kig til Jægersborg Alle vil forsvinde ved opførelse af et hus i 2 ½ etager.

Bemærkninger:

Den nuværende udsigt og kig til Jægersborg Alle forbi ejendommen Lille Fredensvej 11 er et resultat af, at det eksisterende hus på adressen er opført i 1 etage og med fladt tag. De fleste af de eksisterende huse langs Lille Fredensvej er opført i 2, 2½ eller 3 etager. I et kvarter, som det omhandlede må det forventes, at der bygges mere end i 1 etage.

Ændringsforslag:

Ingen.

Forringelse af lysindfald

Det anføres, at den nye villa vil give forringede lysforhold og øget skygge for genboerne.

Bemærkninger:

Forandringerne på lysindfald ved realiseringen af lokalplanforslaget vil være begrænsede på grund af afstandene imellem bygningerne. En ny bygning opført efter bestemmelserne i lokalplanforslaget vil kaste skygge hos genboerne på Lille Fredensvej om vinteren, hvor solen står lavt.

Ændringsforslag:

Ingen.

Forringelse af naboernes ejendomsværdi.

Det anføres, at lokalplanen vil forringe naboejendommenes værdi.

Bemærkninger:

Eventuelle forringelser af ejendomsværdier indgår ikke i vurderingerne i lokalplanlægningen.

Ændringsforslag:

Ingen.

Risiko for fortætning

Det anføres, at lokalplanforslaget skaber risiko for præcedens, som kan medføre en uhensigtsmæssig fortætning af kommunen.

Bemærkninger:

Lille Fredensvej 11 ligger i Charlottenlund bydelscenter, hvor kommuneplanens rammer fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 100, maksimalt 5 etager og maksimal bygningshøjde på 18 m. En realisering af lokalplansforslaget vil betyde en begrænset fortætning fra de nuværende 20 % på ejendommen til 35 %.

Ændringsforslag:

Ingen.

Sammenfatning

Høringen har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i lokalplan.

Relateret document 2/3

Dokument Navn: **Kopi af høringssvar Lokalplan
431 for Lille Fredensvej
11.docx**

Dokument Titel: **Kopi af høringssvar**

Dokument ID: **4426325**

Høringssvar

Dato. 9.3.2022

Sagsnr.: EMN-2022-01827

Forslag til Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11.

Høringssvar indkommet i høringsperioden fra den 16.12.2021 til den 17.02.2022

1. Fællessvar fra to naboer: Lille Fredensvej 14 samt Lille Fredensvej 16.

Indsigelse til Lokalplan 431 ang. byggeprojekt på Lille Fredensvej 11, 2920 Charlottenlund

Vi skriver for at gøre indsigelse over det foreslåede byggeprojekt på Lille Fredensvej 11, 2920 Charlottenlund.

Der planlægges en bygning i 2½ etager lige overfor os, da vi selv bor på Lille Fredensvej 14 og 16, 2920 Charlottenlund. Vi har i den henseende en række bekymringer og vil med dette forsøge at gøre opmærksom på dem.

- En bygning i 2½ etager (12 m) lige overfor vil give markant mindre sol hele året i vores relativt små haver. I løbet af vinter, samt morgentimer resten af året, hvor solen står lidt lavere på himlen, vurderer vi at solen hverken vil nå hus eller have. Det betyder også, at vi ikke får glæde af solens varme til huset.
- Ligeledes vil det resultere i mindre lys, både udenfor og indenfor.
- Husets og havens ugenærthed vil forsvinde, da man i en 2½ etagers bygning overfor vil kunne kigge direkte ind/ned i både have, stue og 1. sal.
- Den nuværende udsigt og kig til Jægersborg Allé vil forsvinde (noget, som i øvrigt også ejendomsmæglere lægger vægt på).
- Samlet set betyder det også, at prisen på vores ejendom naturligt vil falde.
- Vi købte bl.a. huset, fordi der er en god udsigt fra 1. salen, og fordi der ikke er en høj bygning overfor.

Vi er nået til den konklusion, at byggeprojektet har for store negative konsekvenser for os, og vi tillader os derfor at gøre denne indsigelse.

2. Lille Fredensvej 20, 2920 Charlottenlund. To beskeder

16-12-2021 ID: 794

Planen bør ikke vedtages. hverken højere eller tættere bebyggelse bør ske. Man skal fastholde områdets karakter

23-01-2022 ID: 800

Jeg har tidligere indsendt indsigelse og vil blot underbygge den yderligere.

Jeg mener at give tilladelse til ændring i lokalplan for byggetilladelse kan på længere sigt skabe presedens, så kan blive en glidebane. Gentofte kommune bør fortsat være en kommune der tager vare på de forskellige områders egenart. I det hele taget bør man undgå at få flere bygninger med højere bebyggelse end nu.

3. Lille Fredensvej 22, 2920 Charlottenlund. 09-01-2022 ID:799

Kan der udarbejdes et materiale der viser hvor stor en fysisk forandring tilbygningen vil give anledning til - herunder skygge for naboer og evt. fældning af træer?

4. Lindegårdsvej 47C, 2920 Charlottenlund. 31-12-2021 ID:796

Den fremlagte plan bør ikke vedtages.

Byggeriet vil have væsentlig negativ indflydelse på området, herunder begrænsning af udsigt fra samt direkte indsyn i omliggende, eksisterende boliger og haver.

Relateret document 3/3

Dokument Navn:	Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11.pdf
Dokument Titel:	Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11
Dokument ID:	4434258



GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 431- forslag

For Lille Fredensvej 11



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	1
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens formål og indhold	3
Lokalplanbestemmelser	4
§ 1 Formål	5
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Anvendelse	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Veje, stier og parkering	9
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7 Bebyggelsens udseende	12
§ 8 Ubebyggede arealer	13
§ 9 Bevaringsbestemmelser	14
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning	15
§ 11 Servitutter, byplanvedtægter og lokalplaner	16
§ 12 Retsvirkninger	17
Kort	18
Kort 1	19
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	20
Miljøvurdering	24
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	25
Status	26
Kommentarer til lokalplanforslaget	27

Lokalplanens baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning vedr. en ombygning af den eksisterende villa i 1 etage med fladt tag til en villa i 2 ½ etager med skråtag.

Den gældende lokalplan for området, Lp 211 for Charlottenlund Bydelscenter, fastlægger, at opførelse ny bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger, udhuse, garager, carporte og lign., kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Selvom fodaftrykket af det ønskede hus vil være det samme som det eksisterende, har den ønskede ombygning et omfang og karakter, der forudsætter en supplerende lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Charlottenlund bydelscenter og inden for det stationsnære kerneområde omkring Charlottenlund station.

Til trods for at der kom jernbanestationer på samme tid til Gentofte, Hellerup, Charlottenlund og Klampenborg i 1863-64, blev det i Charlottenlund, at urbaniseringen først satte ind. Her, hvor banen krydsede den tværgående Jægersborg Allé, skød etagehuse med butikker op mod vest, mens der opførtes villabebyggelse bag butiksstrøget. Det eksisterende hus på Lille Fredensvej 11 er en del af denne villabebyggelse.

Lokalplanen omfatter en enkelt ejendom, Lille Fredensvej 11, matrikel 30h, Ordrup, med et matrikulært areal på 802 m².

Den eksisterende bebyggelse på ejendommen blev opført i 1960 i modernistisk stil og består af en villa sammenbygget med garage. Bebyggelsesprocenten er ca. 20.

Tilkørsel sker fra Lille Fredensvej.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til boligformål, i form af villabebyggelse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde, byggefelt, parkering og bevaringsværdige træer.

Lokalplanen vil gøre det muligt at omdanne en villa i 1 etage med fladt tag til en villa i 2 ½ etager med skråtag.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer lov nr. 1833 af 8. december 2020, § 6, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til bolig, helårsbeboelse
- at sikre, at udformning og placering af ny bebyggelse, eller ombygningen af den eksisterende bebyggelse, indgår i en helhed med den eksisterende omkringliggende bebyggelse og med hensyntagen til områdets omgivelser
- at sikre et bevaringsværdigt træ for at fastholde områdets landskabelige kvaliteter.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på *kortet*.

2.2

Lokalplanen omfatter matrikel 30h, Ordrup, samt alle nye matrikler, der udstykkes fra denne.

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til en helårsbolig i form af villabebyggelse.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

3.3

Uanset øvrige bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med § 6.11 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for lokalplanens område må der ikke ske yderligere udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

4.2

Uanset § 4.1 kan der ske udstykning af grunde til brug for de i § 3.2 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgang fra Lille Fredensvej skal opretholdes.

5.2

Der skal anlægges 2 parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

6.2

Der må højst opføres eller indrettes én beboelsesbygning.

6.3

Beboelsesbygningen må opføres i højst 2½ etager.

Den øverste etage kan kun opføres som en udnyttelig tagetage.

Tagetagen skal udføres med symmetrisk saddeltag.

Kommentar til 6.3

På taget kan isættes kviste, hvis samlede længde maksimalt må udgøre halvdelen af den tagflade, de etableres på.

6.4

Beboelsesbygningens højde må ikke overstige 12 m over terræn.

6.5

Beboelsesbygningens facadehøjde må ikke overstige 9 m over terræn.

6.6

Beboelsesbygningen må kun opføres inden for det viste byggefelt, jf. kortet.

6.7

Uden for det i § 6.6 fastlagte byggefelt kan der opføres garager, carporte, udhuse, pavilloner og lignende småbygninger i 1 etage med op til 50 m² samlet areal.

For småbygninger, herunder garager og carporte, der opføres i skelbræmmen. dvs. inden for en afstand af 2,5 m fra skel mod nabo, sti og vej gælder:

- at bygningshøjde ikke må overstige 2,5 m
- at bebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 1 m og at bygningens korteste side skal vende mod vej
- at inden for en afstand på mellem 1 m og 5 m fra vejskel skal lukkede sider, der er orienteret mod vej, i overvejende grad dækkes af beplantning
- at de sider af bebyggelse, der vender mod nabo og sti, ikke må have en samlet længde på mere end 12 m i skelbræmmen.

De ovennævnte småbygninger kan dog etableres med en taghøjde på maksimalt 2,8 m under følgende vilkår:

- Langs skel mod sti og nabo må ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag være højere end 2,5 m over terræn. Fra skel og ind på grunden må højden stige jævnt fra 2,5 m til 2,8 m i skelbræmmen.
- Tage skal opføres som symmetriske sadeltage, valmtage eller pyramidetage, og kiphøjden må ikke overstige en højde på 2,8 m målt fra terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

6.8

På 2. etage må der kun etableres altaner eller terrasser på de syd- og vestvendte facader som vist på kortet. Dog kan der etableres en mindre balkon på facaden mod øst med en maksimal længe på 3 m, som vist på kortet.

6.9

Der må ikke etableres altaner og tagterrasser i tagetagen.

6.10

Inden for området må fritstående antenner og parabolantennor med en diameter over 1 m kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 m og de skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra skel mod naboejendom og mindst 10 m fra skel mod vej.

Tagantennor må ikke gives en højde på mere end 2,5 m over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

6.11

Uanset ovenstående bestemmelser i § 6 kan der ske genopførelse af eksisterende lovlige bygninger med samme omfang, placering og arkitektur i form af nyt byggeri til erstatning for bygninger, som på grund af skader efter brand, eksplosion, eller lignende særlige tilfælde ikke kan istandsættes.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende samt omkringliggende bebyggelse og udformes således, at der efter Kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

7.2

Alle altaner, terrasser samt den østvendte balkon nævnt i § 6.8 skal opføres med uigennemsigtig værn i minimum 1 meters højde.

7.3

Skiltning udover almindelig navne- og husnummerskilte må ikke finde sted.

Et orienteringsskilt ved liberalt erhverv i egen bolig må opsættes ved overkørslen eller/og på bygningen.

Størrelsen på et orienteringsskilt må ikke overstige 10 x 30 cm.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Terrænet må ikke reguleres tættere på naboskel end 0,5 m.

Kommentar til 8.1

For at sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige terrænreguleringer nær offentlige veje, er følgende fastsat i Lov om offentlige veje:

Det kræver vejmyndighedens tilladelse at foretage udgravning eller påfyldning nærmere vejens areal end 3 meter samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.2

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på ubebyggede arealer.

8.3

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende, skal udlægges som grønne områder/ have.

Oplag, herunder parkering af ikke indregistrerede køretøjer, henstilling af containere mv., må ikke finde sted.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

Det på *kortet* angivne bevaringsværdige træ skal bevares og beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder eller nogen form for oplag inden for drypzonen af bevaringsværdige træer. Det enkelte træ skal i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder sikres ved hegning.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belastes med støjniveau over 58 dB (A) fra vejtrafik, og 60 dB (A) fra jernbanetrafik.

Kan ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsskærmning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens gældende vejledning.

Det skal tillige sikres, at den øvre grænse på 75 dB (A) for vibrationer bliver overholdt.

10.2

Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsanlæg i overensstemmelse med § 5.2.

§ 11 Servitutter og lokalplaner

11.1

Nærværende lokalplanområde er omfattet af følgende lokalplaner;

Lokalplan 211 for Charlottenlunds Bydelscenter.

Lokalplan 364 -Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene.

Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer

Lokalplan 405 for fritliggende kælder og hævede opholdsarealer

Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

Lokalplan 211 og 364 ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendom med matrikelnummer 30h, Ordrup.

§ 12 Retsvirkninger

12.1

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.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen 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.

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

Kort

Kort mv., viser lokalplanens geografiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Kort har bindende virkning i den udstrækning der henvises til dem i en bestemmelse i lokalplanens tekst. Hvis der er uoverensstemmelse mellem lokalplanens tekst og kort, er det teksten, der gælder.

Lokalplanens geografiske afgrænsning fremgår ligeledes af kortet i Plandata, som er det statslige digitale register for fysisk planlægning i Danmark.



KORT 1 **Lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11**

MÅL 1:300

- ⋯⋯⋯ Lokalplanafrænsning
- Eksisterende bygning
- Altan (1m x 3m)
- Byggefelt (16,42m x 13,38m)
- Terrasse (1,5m bred)
- Terrasse (2m bred)
- Min. 2,5m afstand til skel
- Bevaringsværdigt træ

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3.C1 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af følgende lokalplaner;

Lokalplan 211 for Charlottenlunds Bydelscenter.

Lokalplan 364 -Tema om butiksstørrelser, anvendelse og bevaring i bydelscentrene.

Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer

Lokalplan 405 for fritliggende kælder og hævede opholdsarealer

Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

Lokalplan 211 og 364 ophæves for den af lokalplanen omfattede ejendom med matrikelnummer 30h, Ordrup, og de matrikler, der senere måtte udstykkes herfra.

Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

Fredning og bevaringsplanlægning

I Kommuneplan 2021 udpeges de bevaringsværdige bygninger. Alle bygninger opført før 1970 er vurderet og placeret i en af følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi med karakteren 1-3

Middel bevaringsværdi med karakteren 4-6 og

Lav bevaringsværdig med karakteren 7-9

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at også bygninger med middel bevaringsværdi tildelt karakteren 4 som udgangspunkt er bevaringsværdige. Det betyder, at i alt ca. 4.500 bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen.

Inden for lokalplanområdet er der ingen bygninger udpeget med karakter 1-4, og dermed som bevaringsværdig.

Disse huse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Bygning 1, opført i 1960, er udpeget med karakter 5.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget et bevaringsværdigt træ. Udpegningen af bevaringsværdige træer medfører, at en grundejer skal søge om tilladelse hos Gentofte Kommune til eventuel beskæring eller fældning af et træ.

Klimatilpasning

Kraftige regnskyl vil blive hyppigere i fremtiden. Udvikling og implementering af systemløsninger, der ikke leder vandet til kloaknettet, men nyttiggør eller afleder regnvand lokalt, skal fremmes.

Anvendelse af Lokal Afledning af Regnvand (LAR) i forbindelse med klimatilpasning skal være i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Hvis der er ønske eller behov for nedsivning af regnvand, kræver det en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Tilgængelighed og handicapforhold

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet. Områdets bebyggelse og friarealer, herunder veje, stier og parkeringsarealer, skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Lokalplanen regulerer ikke udformning af ubebyggede arealer herunder veje, stier og parkeringspladser, hvorfor der ikke er indsat bestemmelser om tilgængelighed og handicapforhold.

Trafikforhold og vejbyggelinjer

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne.

Miljøforhold

Hele Gentofte Kommune er byzone og dermed omfattet af områdeklassificeringen. Det betyder, at jorden som udgangspunkt er lettere forurenet og jordflytninger skal derfor anmeldes til miljømyndigheden i Gentofte Kommune.

Indenfor lokalplanområdet, jf. kortet er der ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening. Grundejer har pligt til at rette henvendelse til miljømyndigheden i Gentofte Kommune, såfremt grundejer ligger inde med oplysninger om eller får kendskab til anden jord- eller grundvandsforureningsforhold.

Spildevand

Det samlede afløb for den enkelte ejendom må ikke overstige den vandmængde, der svarer til spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficient.

I tilfælde af at afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal regnvandet forsinkes eller på anden måde håndteres lokalt på egen grund.

Håndtering af regnvand på egen grund kræver forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

Varmeplanlægning

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmforsyningen i kommunen med delplan for fjernvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Kystnærhed

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområder

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Ekspropriation

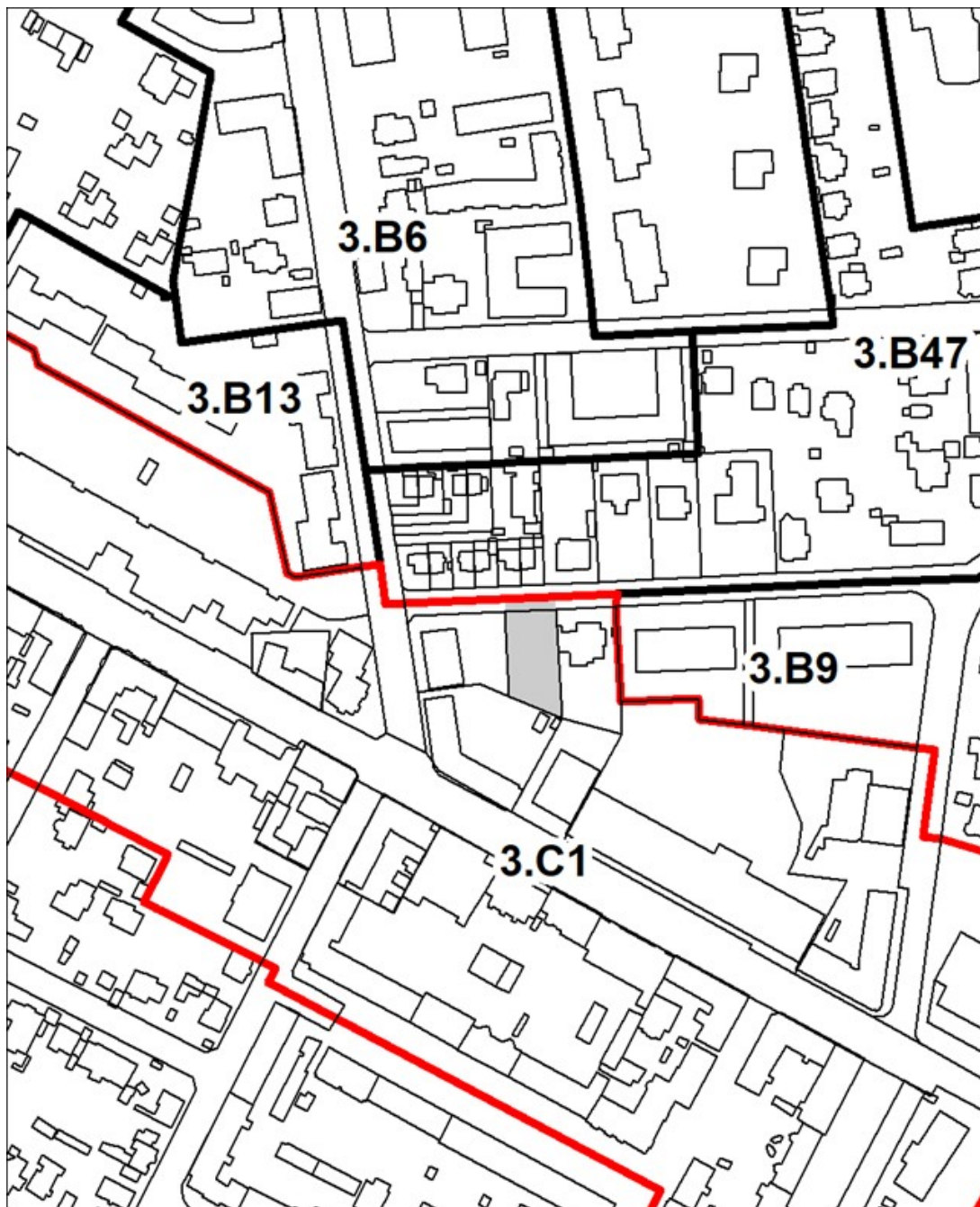
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en endeligt vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herunder skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om ekspropriation efter planloven" og Vejdirektoratets "Vejledning om ekspropriation efter vejloven".



Rammekort, der viser ramme 3.C1 Charlottenlund bydelscenter, der gælder for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer, Lov nr. 2192 af 29. december 2020, § 1, og Lov nr. 2213 af 29. december 2020) foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport.

Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan med meget begrænsede muligheder for etablering af yderligere bebyggelse. Området består af en enkelte villagrund og et mindre vejareal med de begrænsede byggemuligheder, som lokalplanen tillader.

De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer, Lov nr. 2192 af 29. december 2020, § 1, og Lov nr. 2213 af 29. december 2020) kan en afgørelse efter miljøvurderingslovens § 10 om ikke at gennemføre en miljøvurdering – i form af en miljørapport - af et planforslag, der er udarbejdet i henhold til planloven, påklages til Planklagenævnet. Der kan kun klages over retlige spørgsmål.

Klagen skal indgives skriftligt til Planklagenævnet ved brug af klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk

Klagefristen udløber 4 uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse.

Der kan i særlige tilfælde indgives klage udenom klageportalen. Ønsker du at blive undtaget for brug af klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning sammen med din klage til plan-byg@gentofte.dk eller med brev til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

Det er en betingelse for nævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr. Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr.

Nævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, kan klagen afvises fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på www.naevneneshus.dk

Søgsmål til prøvelse af afgørelser efter miljøvurderingsloven skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til miljøvurderingslovens § 54.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse og eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom vil kunne fortsætte som hidtil, også efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller anvendes i overensstemmelse med forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

Tilladelse kan dog ikke meddeles så længe en indsigelse fra Miljøministeren eller en nabokommune opretholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 16. december 2021 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 16. december 2022.

Status

Forslag til lokalplan 431 for Lille Fredensvej 11 er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 13. december 2021,
- offentliggjort den 16. december 2021
- i høring frem til den 17. februar 2022.