GENTOFTE KOMMUNE

Dagsorden til møde i Byplanudvalget

Mødetidspunkt 02-05-2022 17:00
Mødeafholdelse Mødelokale D

Indholdsfortegnelse

Byplanudvalget

02-05-2022 17:00

1 [Åben] Temadrøftelse. Retningslinjer for etablering af altaner på etageejendomme 3

2 [Åben] Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Endelig vedtagelse 3

3 [Åben] Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave med ledsagende Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Offentlig høring 4

4 [Åben] Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13. Offentlig høring 6

5 [Åben] Forlængelse af dispensation fra Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 til anvendelse til midlertidigt opholdssted til flygtninge 7

6 [Åben] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne 9

7 [Lukket] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne 9

8 [Åben] Underskrift 9

1 [**Åben**] **Temadrøftelse. Retningslinjer for etablering af altaner på etageejendomme**

Sags ID: EMN-2022-03716

Resumé
Der skal tages stilling til hvilke temaer, der skal være omfattet af fremtidige retningslinjer for opsætning af altaner i Gentofte Kommune.

Baggrund
Bygningsreglementet BR18 indeholder bestemmelser om dagslysforhold i boliger.

Bestemmelserne er blevet skærpet løbende, og nugældende krav til dagslys er skærpet så meget, at eksisterende boligetageejendomme generelt ikke kan leve op til nugældende krav. Konsekvensen er, at ingen lejligheder i eksisterende boligetageejendomme vil kunne få altaner af en brugbar størrelse, hvis kravene til lys i de underliggende lejligheder skal overholdes.

På mødet gives en orientering om bygningsreglementets krav til dagslys, og der fremlægges oplæg til hvilke temaer, der anbefales indeholdt i fremtidige retningslinjer for opsætning af altaner i Gentofte Kommune.

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget

At det drøftes og besluttes hvilke temaer, der skal være omfattet af fremtidige retningslinjer for opsætning af altaner i Gentofte Kommune.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag

2 [**Åben**] **Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Endelig vedtagelse**

Sags ID: EMN-2022-03687

Resumé
Forslag til Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14 har været i offentlig høring.

Der skal tages stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Baggrund
Kommunalbestyrelsen vedtog den 31. januar 2022, pkt. 2, enstemmigt at sende forslag til Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14 i offentlig høring.

Lokalplanforslaget muliggør opførelse af 3 boliger med verandaer og tagterrasser samt mulighed for etablering af parkeringspladser på terræn. I forslaget fastsættes, at ny bebyggelse skal opføres inden for ét byggefelt. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 60, ny bebyggelse må

maksimalt opføres i 3 etager, hvor den 3. etage kun må være en tagterrasse. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 12,5 m, dog således at facaden kun må være 10 m høj.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 3. februar til den 31. marts 2022, og der blev den 24. februar 2022 afholdt et borgermøde om planforslaget.

Der er i høringsperioden modtaget 5 høringssvar.

Høringssvarene omhandler bygningshøjde, udsigtsgener, tagterrasse, tagform og almene boliger.

De indkomne høringssvar er vedlagt som bilag sammen med et opsummerende høringsnotat med Plan og Bygs bemærkninger. Høringen har ikke givet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanforslaget.

Forslag til Lokalplan 433 kan læses via dette link:
https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=577

Indstilling
Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14 vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Høringsnotat - Lokalplan 433 Jensløvsvej 14 (4525146 - EMN-2022-03687)
2. Høringssvar (4524578 - EMN-2022-03687)
3. LP 433 for Jensløvsvej 14 (4351377 - EMN-2020-04978)

3 [**Åben**] **Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave med ledsagende Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Offentlig høring**

Sags ID: EMN-2022-03078

Resumé
Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave med ledsagende forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Der skal tages stilling til, om planforslagene skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. december 2021, punkt 26 forligsaftale vedrørende retssager om anvendelse af nærmere bestemte bygninger i Charlottenlund Slotshave. Jeanne Toxværd (Ø) stemte imod, idet ”behovet for ungdomsboliger i Gentofte Kommune er stort og

Enhedslisten mener at vi fremadrettet skal indtænke etablering af almene boliger i lokalplaner frem for villaer og rækkehuse. Etablering af ungdomsboliger i Slotsparken finder vi er respektløst i forhold til bevarelse af kulturarven og muligheden for at udvikle området til et levende kulturelt samlingssted, til gavn for borgerne i Gentofte Kommune".

Forliget indebærer, at kommunens planlægningsmæssige behov for ungdomsboliger bliver (delvist) realiseret ved, at staten forpligter sig til at overdrage Bilharziosebygningen til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af almene ungdomsboliger.

Som en del af forliget er Gentofte Kommune forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag, der muliggør anvendelse af bygningerne Kavalergården, Maskinhuset, Vognporten og Mandskabsbygningen til liberalt erhverv. Forslaget skal offentliggøres og sendes i høring senest den 30. juni 2022.

Det indstilles, at ovennævnte bygninger udover liberalt erhverv også kan anvendes til kulturelle formål.

Staten og lejeren af Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset har anmodet om at slottet udover liberalt erhverv og kultur kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form arrangementer. Der vil hermed kunne afholdes f.eks. konfirmationer, bryllupper og lignende fester, men bestemmelsen vil ikke give adgang til at drive restaurant.

Den gældende Lokalplan 401 Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave fastlægger anvendelsen af Kavalergården, Vognporten, Maskinhuset og Mandskabsbygningen til ungdoms- og kollegieboliger. Anvendelsen af Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset er i Lokalplan 401 fastlagt til liberalt erhverv og kultur.

For at muliggøre og imødekomme ønsket om bebyggelsens anvendelse er nærværende lokalplanforslag og forslag til tillæg til Kommuneplan 2021 udarbejdet.

Planforslagene giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:
https://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=569

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 er vedlagt som bilag.

I høringsperioden holdes borgermøde.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 og forslag til Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag
1. Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Offentlig høring (4540966 - EMN-2022-03329)
2. LP 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave. Forslag (4541634 - EMN-2022-03078)

4 [**Åben**] **Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13. Offentlig høring**

Sags ID: EMN-2021-06292

Resumé
Der er udarbejdet forslag til Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13 med ledsagende forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021.

Det skal tages stilling til, om planforslagene skal udsendes i offentlig høring.

Baggrund
Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra De Forenede Ejendomsselskaber om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at omdanne ejendommen Sauntesvej 13 fra erhverv til boligformål.

Ideoplægget tager udgangspunkt i at bevare bebyggelsesstrukturen, omdanne en af de eksisterende erhvervsbygninger til boliger og retablere de to øvrige erhvervsbygninger, men med boliger.

Ejendommen Sauntesvej 13 er til tre sider omkranset af boliger, og en ændring fra erhverv til boliger vil passe ind i kvarteret.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 275 for et område ved Sauntesvej, Jægervangen og Ermelundsvej, der fastlægger anvendelsen til boligformål i form af villabebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25. I Kommuneplan 2021 ligger ejendommen inden for rammeområdet 4. B43, åben-lav bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25 og maksimalt etageantal på 2 og maksimal bygningshøjde på 9 m.

Der er blevet afholdt et indledende borgermøde den 14. juni 2021, hvor projektet blev præsenteret for naboerne.

Naboernes bekymringer omfatter emner som trafik på Sauntesvej, udformning af tilkørslerne til ejendommen, så der ikke opstår gener for de umiddelbare naboer samt bekymring for eventuelle lys- og indbliksgener fra den planlagte boligbebyggelse.

Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med det eksisterende plangrundlag, hvorfor der for området er udarbejdet et forslag til ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

Ejendommen Sauntesvej 13 foreslås omfattet af et nyt rammeområde 4. B49, hvor bebyggelsesprocenten for området som helhed øges fra 25 til 60, etageantallet øges fra 2 til 3, og den maksimale bygningshøjde øges fra 9 til 14 m.

Forslaget til Lokalplan 427 omfatter ejendommen Sauntesvej 13, som består af to matrikler, 5 bg og 5 cm, begge Jægersborg, med et samlet matrikulært areal på 7.763 m^2.

Det eksisterende etageareal er 4.288 m^2 (plus 711 m^2 kælder), som svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 55.

Det fastlægges i lokalplanforslaget, at ejendommen kun må anvendes til helårsbolig i form af etageboliger og villaer. Det maksimale antal boliger er fastsat til 29; 27 lejligheder og 2 villaer.

Den sydlige del af ejendommen foreslås fastlagt til villabebyggelse med mulighed for opførelse af 2 nye villaer.

Planforslagene giver ikke anledning til ledsagende miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og af konkrete projekter (VVM).

Lokalplanforslaget kan læses via dette link:
http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=562

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 vedlægges som bilag.

I høringsperioden holdes borgermøde.

Indstilling
Plan og Byg indstiller:

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At forslag til Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13 samt ledsagende forslag til Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 vedtages til udsendelse i offentlig høring.

Tidligere beslutninger:
.

Bilag
1. Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13 (4517117 - EMN-2021-06292)
2. Tillæg 3 Til Kommuneplan 2021 (4517119 - EMN-2021-06292)

5 [**Åben**] **Forlængelse af dispensation fra Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26 til anvendelse til midlertidigt opholdssted til flygtninge**

Sags ID: EMN-2022-02869

Resumé
Gentofte Kommunes ejendom Hellerupvej 22-26 er omfattet af Lokalplan 299 for Hellerupvej 22-26, der fastlægger, at lokalplanens område må anvendes til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner.

I 2017 blev der meddelt dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299 til indretning af midlertidigt opholdssted for flygtninge i bygningen på Hellerupvej 22-26 for en periode af 5 år.

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299 til fortsat brug af bygningen på Hellerupvej 22-26 til midlertidigt opholdssted for flygtninge for en periode af yderligere 2 år.

Baggrund

Efter planlovens § 5 u, stk. 1, kan Kommunalbestyrelsen for arealer i byzone meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og til bygge- og anlægsarbejder med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til flygtninge, jf. integrationslovens § 12, stk. 6.

Dispensationer skal tidsbegrænses og kan højst gives med en varighed af 5 år fra meddelelsen af dispensationen. Kommunalbestyrelsen kan forlænge varigheden af disse dispensationer og tilladelser med op til 2 år. I forbindelse med en sådan forlængelse skal der tages stilling til, om kommunalbestyrelsen aktuelt forventer at etablere et plangrundlag efter lovens almindelige regler for det pågældende opholdssted, eller om kommunalbestyrelsen aktuelt forventer at kunne opgive opholdsstedet i løbet af den forlængede varighed på op til 2 år. Det er efter planloven ikke muligt at forlænge dispensationen ud over de 2 år.

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 27. marts 2017, pkt.3, med 17 stemmer (C, A, V, B, Ø og Lisbeth Winther (Uden for Parti)) for og 1 (D) imod, at der meddeles dispensation fra Lokalplan 299 til indretning af midlertidigt opholdssted for flygtninge i 5 år. Poul V. Jensen (D) stemte imod, idet: ”Nye Borgerlige ønsker ikke at skolen anvendes til flygtningeboliger og stemmer derfor imod dispensation. Endvidere mener Nye Borgerlig, at den gennemførte høringsproces ikke opfylder kriterier for offentlig høring, hvorfor beslutningsgrundlaget er mangelfuldt”.

Der er i 2017 meddelt dispensation i 5 år. Gentofte Kommune har som ejer af Hellerupvej 22-26 ansøgt om forlængelse af dispensationen i 2 år.

Den aktuelle situation på flygtningeområdet er uforudsigelig, men det kan ikke udelukkes, at Gentofte Kommune også ud over de næste 2 år har brug for at kunne disponere over dele af Hellerupvej 22-26 til midlertidigt opholdssted for flygtninge.

På den baggrund forventes det, at der inden for den kommende periode på 2 år udarbejdes et forslag til lokalplan for ejendommen Hellerupvej 22-26, som giver mulighed for at anvende ejendomme til midlertidigt opholdssted for flygtninge.

Der blev foretaget naboorientering den 28. marts 2022 med frist for bemærkninger den 12. april 2022. Der indkom ingen høringssvar.

Indstilling

Plan og Byg indstiller

Til Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

At der meddeles dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan 299 til fortsat brug af Hellerupvej 22-26 til midlertidigt opholdssted for flygtninge for en periode af 2 år, idet det forventes inden udløbet af den 2-årige dispensationsperiode at etablere et plangrundlag efter de almindelige regler, der muliggør anvendelse af ejendommen til midlertidigt opholdssted for flygtninge.

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

6 [**Åben**] **Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne**

Sags ID: EMN-2021-07671

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

7 [**Lukket**] Meddelelser fra formanden/forvaltningen samt spørgsmål fra medlemmerne

8 [**Åben**] **Underskrift**

Sags ID: EMN-2021-07632

Tidligere beslutninger:

.

Bilag

Dokument Navn:	**Høringsnotat - Lokalplan 433 Jensløvsvej 14.docx**
Dokument Titel:	**Høringsnotat - Lokalplan 433 Jensløvsvej 14**
Dokument ID:	**4525146**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14.endelig/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14. Endelig vedtagelse**
Dagsordenspunkt nr	**2**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**3**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Høringsnotat

Dato:14. april 2022
Sagsnr.: EMN-2022-03687

Høringsnotat - Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14

Resume af indkomne henvendelser i høringsperioden med bemærkninger og sammenfatning. Ved indsigelsesfristens udløb den 31. marts 2022 var der modtaget 5 høringssvar.

Bemærkningerne omhandler følgende emner:

Emne 1: Bygningshøjder og udsigtsgener
Emne 2: Tagterrasse og tagform
Emne 3: Alment byggeri

Bygningshøjder og udsigtsgener
Der gøres indsigelse mod at der bygges i 2 etager, da den eksisterende bebyggelses i 1-1½ etage (autoværkstedet) har givet lejlighederne bagved relativ fri udsigt til Charlottenlund Skov. Udsigten anføres at være en hævdvunden ret.

I en henvendelse spørges til, hvorfor der ikke kan bygges i 5 etager svarende til nabobebyggelsen.

Bemærkninger:
Lokalplanforslaget giver mulighed for at bygge i to etager med en maksimal facadehøjde på 10 m og en maksimal bygningshøjde på 12,5 m med mulighed for etablering af tagterrasse med tilhørende trappehus til hver af de 3 boliger.

De omkringliggende bygninger er typisk i 5 etager og med en højde på 15-18 m med enkelte bygninger med færre etager og lavere bygningshøjde.

I rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2021 er det anført, at der på ejendommen kan opføres bebyggelse i op til 5 etager og maksimal bygningshøjde på 18 m.

Lokalplanforslaget begrænser således bygningshøjden ift. det sædvanlige i området og ift. kommuneplanens rammer, hvorved der er taget hensyn til de bagvedliggendes lejligheders lys- og skyggeforhold.

Udsigten er ikke et forhold, der kan vindes hævd på.

Ændringsforslag:
Ingen.

Tagterrasse og tagform
Det anføres, at en tagterrasse vil virke skæmmende, da alle huse i området har synlige tage (skråtag), og at tagterrasserne vil give indblikgener.

Bemærkninger:
Formålet med etablering af tagterrasser er at give mulighed for udendørs opholdsarealer. Det er vurderet, at tagterraserne kan indpasses i det omgivende miljø og ikke vil medføre væsentlige indbliksgener. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at værnet på tagterrassen skal være ugennemsigtigt, hvorved indbliksgener for naboer gøres mindre. En tagterrasse kan udføres således, at den er integreret i bygningens arkitektur.

Ændringsforslag:
Ingen.

Alment byggeri
Der spørges til muligheden for opførelse af almene boliger, evt. ved kommunalt køb af ejendommen.

Bemærkninger:
Det er i lokalplaner for boligbebyggelse som udgangspunkt muligt at fastlægge, at 25 % af bebyggelsen skal opføres som alment byggeri (under forudsætninger). Gentofte Kommune ønsker generelt at udnytte lovgivningens muligheder for opførelse af alment byggeri. Men i det aktuelle lokalplanområde med en enkelt ejendom på 572 m², hvor der maksimalt ville være plads til 4-5 lejligheder, er det Gentofte Kommunes vurdering, at det ikke er muligt for en almen boligorganisation efter reglerne at stå for opførelse og drift af en enkelt lejlighed.

Sammenfatning
Høringen har ikke givet anledning til ændringsforslag i Lokalplan 433.

Relateret document 2/3

Dokument Navn:	**Høringssvar.pdf**
Dokument Titel:	**Høringssvar**
Dokument ID:	**4524578**

Høringssvar til Lokalplanforslag 433 Jensløvsvej 14. Høringsperiode: 03/02 – 31/03 2022

24-03-2022id:812

Indsigelse til lokalplan Jensløvsvej 14 2920 Charlottenlund

I forbindelse med høring af lokalplanforslag 433 for Jensløvsvej 14 2920 Charlottenlund ønsker jeg med nærværende skrivelse at gøre indsigelse overfor lokalplanforslagets endelige vedtagelse.

På borgermødet den 29/9-2021 gjorde jeg indsigelse overfor det i nærværende lokalplanforslag indeholdte boligbyggeri, idet bygningshøjde til fulde tager udsigten fra den østlige altan i min andelsbolig beliggende Enighedsvej 6c 1. Th.

Som anført på borgermødet ønsker jeg her at gentage, at tilladelsen til det pågældende byggeri anses som en fratagelse af den mig hævdvundne i dag fuldt åbne udsigt til den fredede Charlottenlund Skov beliggende mod øst på den anden side af Charlottenlund Station.

Ved købet af min andelsbolig i maj 2006 tillagde jeg det helt afgørende vægt, at der var frit udsyn til skovbrynet og at denne udsigt forventeligt kunne opretholdes i hele min levetid, idet ejendommen på matr.nr. 11 au, Ordrup med lav bygningshøjde i én etage havde ligget uændret hen over flere generationer.

Den af mig hævdvundne udsigt kan ikke retsgyldigt tilsidesættes med det fremlagte lokalplanforslag.

Enighedsvej 6c 1. Th.

28-02-2022id:806

Tagterrassen på bygningen

Efter borgermøde og dialog herpå, ligner dette nybyg meget Ørestaden (KK) og andet grimme bygninger i hovedstaden. Gentofte har ry for at bygge æstetisk og tager hensyn til områdets karakter. Da deri området er høj tagkonstruktioner bør man overvejer om det ikke vil skæmme området med tagterrasser. Der er allerede for og baghave til bygningen så hvorfor en tagterrasse - det vil og skæmme over mod AB Bramsgaarden de beboer som har altan og vinduer til den side - med direkte indkig fra nybyggeriet.
Det vil ikke se pænt ud og der ligger mange ældre bygninger i området hvor denne nye bebyggelse vil skæmme området og karakter.
(se vedhæftning)

Enighedsvej 8, 2 th

Høringssvar til Lokalplanforslag 433 Jensløvsvej 14. Høringsperiode: 03/02 – 31/03 2022

16-02-2022id:804

Gård i Bramsgården

Vil gården i A/B Bramsgården forblive utilgængelig for uvedkommende ved evt. bibeholdelse af den hvide mur mod Jensløvsvej 14? Gården er idag aflåst mod Jensløvsvej og Enighedsvej, som giver tryghed for færden, cykler m.m. i gården.

Enighedsvej 6 A 4.tv.

15-02-2022id:803

Jensløvsvej 14

Godt initiativ at bygge nyt, der hvor der i dag er så godt som ingenting. Hvordan kunne dette projekt tænkes mere socialt? Kunne kommunen opkøbe grunden for at muliggøre almen byggeri fx? Jeg mener, det er vigtigt at Gentofte kommune skaber plads til forskellige boligtyper. Derudover undre jeg mig over, hvorfor der kun vil bygges 3 etager, når nabobygningen har flere etager.

Hellerupvej (nr. ubekendt)

Høringssvar til Lokalplanforslag 433 Jensløvsvej 14. Høringsperiode: 03/02 – 31/03 2022

05-02-2022id:802

Indsigelse mod lokalplan 433

Jeg ønsker at gøre indsigelse mod det planlagte byggeri på Jensløvsvej 14. Da jeg købte min nuværende bolig var det også pga. at der var "frit" udsyn til over området og over mod skoven. Der vil endvidere komme meget mindre lys i vores gård.
(se vedhæftning)

Enighedsvej 6 B 2 tv.

/dcsk, Plan og Byg

Relateret document 3/3

Dokument Navn:	**LP 433 for Jensløvsvej 14.pdf**
Dokument Titel:	**LP 433 for Jensløvsvej 14**
Dokument ID:	**4351377**

GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 433 - forslag

Jensløvsvej 14

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 Støj 14

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning 15

§ 11 Byplanvedtægter 16

§ 12 Retsvirkninger 17

Kort 18

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 19

Miljøvurdering 23

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 24

Lokalplanens baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra ejeren af ejendommen Jensløvsvej 14 om tilladelse til nedrivning af erhvervsbyggeriet med henblik på opførelse af 3 boliger på hver 114 m^2 på grunden, hvor et autoværksted i mange år har ligget.

De 3 boliger er skitseret til at ligge placeret op ad ejendommen Jensløvsvej 16, der ejes af andelsboligforeningen A/B Bramgaarden. Husene er alle forsynet med en tagterrasse og kælder. Der anlægges 2 parkeringspladser pr bolig på terræn.

Projektet forudsætter vedtagelse af en lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Ordrup-Charlottenlund bydel, vest for Charlottenlund Skov og ca. 100 m fra Charlottenlund Station.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og mod vest af etageboliger på Jensløvsvej og Enighedsvej, mod øst af boliger i 1,5 etage og mod nord af garager tilhørende etageboliger på Jensløvs Tværvej.

I dag er lokalplanområdet bebygget med erhverv i én etage i form af et autoværksted.

Kvarteret er et et boligområde præget af større etageejendomme med mange opgange. Det er et af kommunens tættest bebyggede boligområder med bebyggelsesprocenter på over 100 og nogle på over 200. Grundstørrelserne på de nærmeste bebyggede ejendomme varierer i størrelse fra 572 m^2 op til 4.014 m^2. Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 fastlagt til at have en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Lokalplanområdet omfatter matrikel 11au, Ordrup. Arealet for lokalplanområdet er 572 m^2, og det bebyggede etageareal er 307 m^2. Bebyggelsesprocenten er i dag 54.

Tilkørsel til lokalplanområdet sker via Jensløvsvej.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen for området til boliger, helårsbeboelse, samt at sikre, at fremtidigt byggeri tilpasses områdets karakter.

Lokalplanen muliggør opførelse af 3 boliger med verandaer og tagterrasser samt mulighed for etablering af en parkeringsplads på terræn.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, maksimal bygningshøjde, maksimalt antal etager og krav til facaders materialer og farver.

3D visualisering af projektet, som arkitekt Steffen Lantz har tegnet. Det visualiserede projekt kan realiseres inden for lokalplanens rammer.

Lokalplanbestemmelser

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

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligområde, helårsbeboelse
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på ***kortet***.

2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikler:

11au, Ordrup.

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boliger, helårsbeboelse.

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 § 6.9 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ikke ske udstykning af nye grunde.

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 Jensløvsvej til lokalplanområdet skal ske som vist på *kortet.*

5.2

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.3

Der skal anlægges cykelparkering svarende til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Cykelparkering kan anlægges i kælder eller på terræn.

5.4

Belysning på parkering og stier skal etableres med nedadvendt belysning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Det samlede etageareal må ikke overstige 350 m^2.

Der må maksimalt opføres 3 boliger.

6.2

Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på ***kortet*** viste byggefelt i maksimalt 3 etager, hvor den 3. etage skal opføres som tagterrasse, jf. § 6.5.

6.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 12,5 meter.

6.4

Bebyggelsens facade må ikke overstige 10 meter.

6.5

Der må ikke opsættes altaner på bebyggelsen.

Der skal etableres tagterrasser på 3. etage, jf. § 6.2.

Værn på tagterrasser skal være uigennemsigtige.

Der må etableres hævede verandaer i stueetagen på den nordvestlige facade, jf. ***kortet***.

Kommentar til 6.5

Der skal etableres tagterrasser for at sikre de nødvendige udendørs arealer til ophold.

6.6

På taget må der etableres ét taghus per bolig med et grundareal på maksimalt 2,4 m i bredden x 2,8 m i længden og med en makismal højde på 2,7 m.

Taghuse skal placeres, så den længste side løber parallelt med gavlen af byggeriet.

Kommentar til 6.6

Taghusene må kun indrettes med det formål at give adgang til tagterrasserne.

6.7

Uden for det i § 6.2 fastlagte byggefelt kan der opføres garager, carporte og lignende småbygninger i 1 etage.

6.8

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner 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.

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

6.9

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

Ydervægge må kun opføres med lysegule blødstrøgne mursten og med glaspartier.

Murede ydervægge må ikke males eller pudses, men skal fremstå som blank mur med lyse fuger.

7.2

Vinduer skal etableres med rammer og karme i enten mørk brun eller bronchefarvet aluminium eller med zink eller zinklignende materiale.

7.3

Tag og taginddækninger skal etableres med enten mørk brun eller bronchefarvet aluminium eller med zink eller zinklignende materiale.

Materialet må ikke være reflekterende.

7.4

Taget skal etableres som fladt tag med vandret taghældning.

7.5

Ud over almindelig navne- og nummerskiltning må der ikke skiltes på bebyggelsen.

Belysning opsat på bebyggelse skal etableres med nedadvendt belysning tilpasset arealets funktion og bebyggelsens arkitektur.

7.6

Udvendige bygningsflader må ikke beklædes med reflekterende materialer, der kan være til gene for naboer eller ejendommens beboere.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal anlægges grønne forhaver med tilknytning til hver bolig i princippet som vist på *kortet.* I forhaverne må kun adgangsstier fra fortovet hen til hoveddør have fast belægning undtaget arealer til etablering af 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Stierne skal anlægges i varme gule eller lysegrå nuancer. I baghaverne må der maksimalt være fast belægning på 50 % af arealet udover verandaer.

Kommentar til 8.1

Ved håndtering af regnvand ved nedsivning kræves en forudgående tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.

8.2

I baghaver må der etableres både levende og fast hegn både ved naboskel boligerne imellem og ved matrikelskel.

Hegn i baghaver må ikke være højere end 1,80 m.

8.3

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

Kommentar til 8.3

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 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravning eller påfyldning og vejens areal.

8.4

Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 80 % af etagearealet.

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

§ 9 Støj

9.1

For den planlagte boligbebyggelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig skal der være anlagt adgangsstier og parkeringsplads med adgangsvej i overensstemmelse med § 5.1, § 5.2, § 5.3 og § 5.4.

10.2

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig skal det sikres, at de vejledende støjgrænseværdier for støj fra vej overholdes i overensstemmelse med § 9.1.

§ 11 Byplanvedtægter

11.1

Byplanvedtægt 2a og Byplanvedtægt 2b ophæves for den af lokalplanen omfattede ejendom med følgende matrikelnummer: 11au, 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.

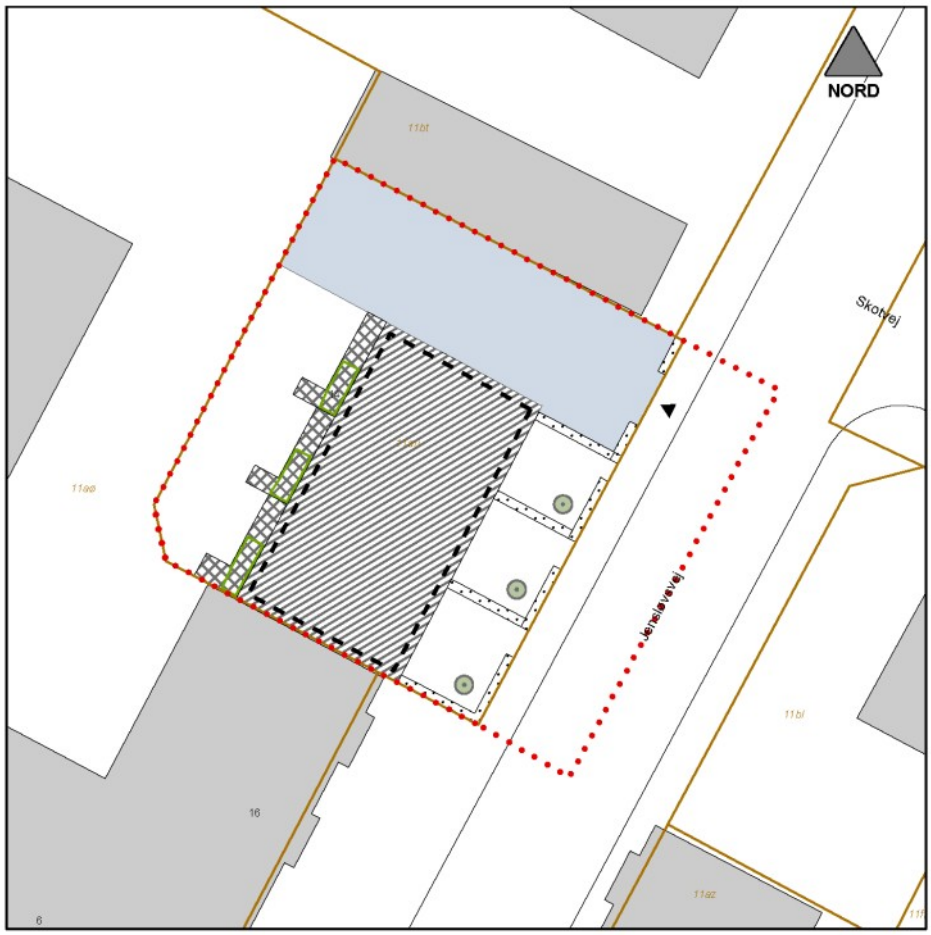
En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

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

Se målfast kort i PDF her.



KORT
Lokalplan 433 for Jensløvsvej 14

MÅL 1:300

- Lokalplanafgrænsning
- Beplantning
- Byggefelt
- Tagterrasse
- Veranda
- Parkering
- Trappe/Veranda/Fritliggende kælder
- Matrikelgrænse
- Vejadgang
- Træ

GENTOFTE KOMMUNE, PLAN OG BYG 2022

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3.B10 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Rammen fastlægger den generelle anvendelse til boligformål og den specifikke anvendelse til etageboligbebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af byplanvedtægt 2a og byplanvedtægt 2b. Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder begge disse byplanvedtægter for lokalplanområdet ved matrikel 10au, Ordrup ved den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget.

Nærværende lokalplanområde er omfattet af en temalokalplan 423 for hegning.

Servitutter

Ifølge planloven bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen. Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredede træer, bygningshøjder, udsigt mv.

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

Det er dog alene tilstandsservitutter, eksempelvis udformning af bebyggelse, beplantning mv., der kan aflyses med baggrund i en lokalplan. Rådighedsservitutter kan ikke aflyses med baggrund i en lokalplan.

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 ingen bygninger udpeget som bevaringsværdige.

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

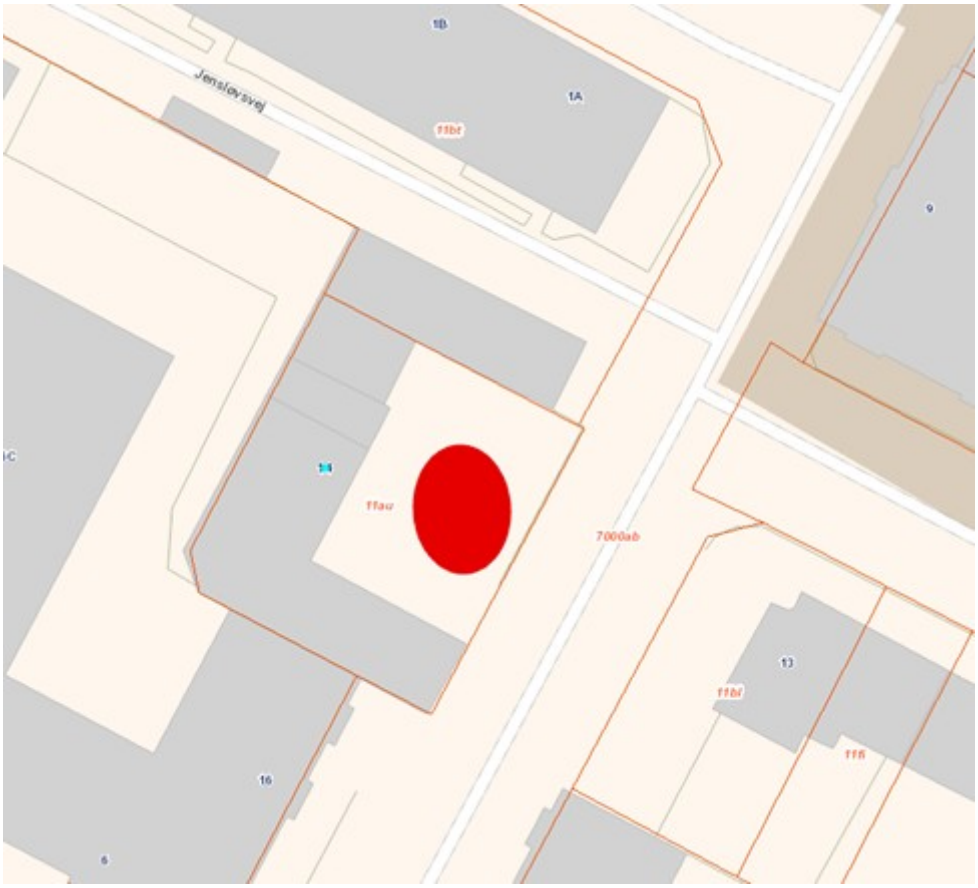
Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne.

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.

På arealet markeret med rød, jf. kortet er der ved lokalplanens vedtagelse kortlagt jordforurening på vidensniveau 2. Inden et grave- og anlægsarbejder eller ændring i arealanvendelsen igangsættes, skal miljømyndigheden i Gentofte Kommune kontaktes, idet der som udgangspunkt skal søges om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 inden opstart.

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.



V2 kortlagt forurenet jord. Fremhævet med rød cirkel.

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 Mlljø.

Varmeplanlægning

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

Lokalplanområdet forsynes med naturgas i henhold til delplan for naturgasforsyning.

Kommunalbestyrelsen har den 25. januar 2021 godkendt et projektforslag til udbygning af fjernvarmenettet i Gentofte.

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".

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 973 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 projektlokalplan. Området består af en enkelt matrikel.

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 xx.xx.xxxx og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den xx.xx.xxxx.

Dokument Navn:	**Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Offentlig høring.pdf**
Dokument Titel:	**Tillæg 4 til kommuneplan 2021. Offentlig høring**
Dokument ID:	**4540966**
Placering:	**Emnesager/Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Forslag /Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave med ledsagende Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Offentlig høring**
Dagsordenspunkt nr	**3**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**2**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

Gentofte Kommune

TILLÆG 4 TIL KOMMUNEPLAN 2021

Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

BAGGRUND

Under rammens bemærkninger er bygningernes anvendelse fastlagt til museum, og privat service i form af restaurant. Bygningerne beliggende på matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til ungdoms- og kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer.

Der er et ønske om også at anvende Charlottenlund Slot til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer. På denne baggrund er nærværende tillæg udarbejdet.

FORSLAG TIL NY RAMME

I forhold til den nuværende gældende ramme er der foretaget ændringer under bemærkninger vedrørende anvendelsen af bygningerne, idet arrangementer er tilføjet.

Der ændres ikke ved områdets anvendelse som rekreativt område samt den specifikke anvendelse som større rekreativt område.

Derudover er der tilføjet en bemærkning om, at der uanset kommuneplanens generelle rammer for parkering i nærværende rammeområde er mulighed for en reduktion i gældende p-normer efter en konkret vurdering. Dette med henblik på, at forskellige funktioner kan have forskellige behov i løbet af døgnet og i løbet af hverdage set i forhold til weekend. Dermed er der mulighed for en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne.

Rammeområdet er omfattet af en række beskyttelsesforhold så som fredskov, arealfredning, strandbeskyttelse, fortidsminder, beskyttelseslinjer mm., der vanskeliggør etablering af yderligere parkering uden at svække væsentlige værdier.

FORUDGÅENDE HØRING

Da kommuneplantillægget kun indeholder mindre ændringer, der ikke er i strid med planens hovedprincipper, har det ikke været nødvendigt at afholde en forudgående høring jævnfør planlovens § 23c.

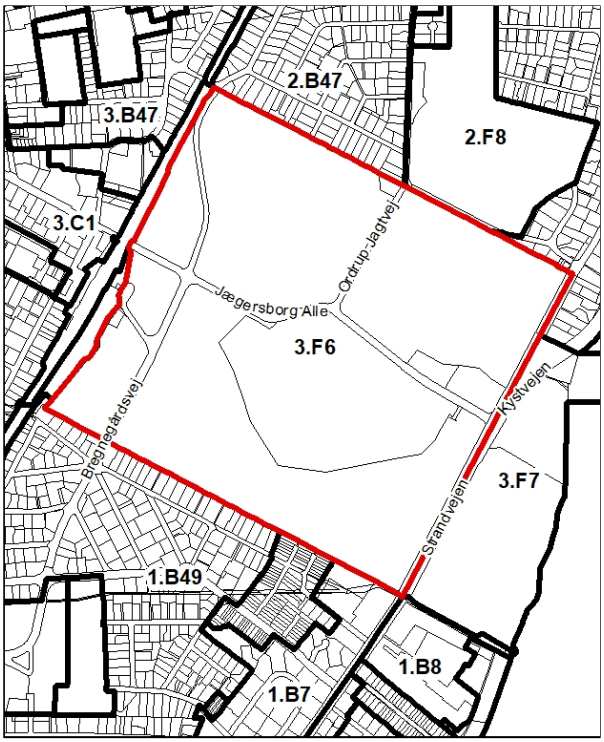
MILJØVURDERING

Der er foretaget en samlet screening af rammeændringens og lokalplanens indvirkning på miljøet, herunder om planforslagene kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder.

Det er vurderet, at planændringen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, hverken lokalt eller regionalt, herunder at ændringen ikke vil påvirke bilag IV-arters yngle- eller rasteområder eller et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000).

Det er derfor besluttet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at der ikke udarbejdes miljørapport.

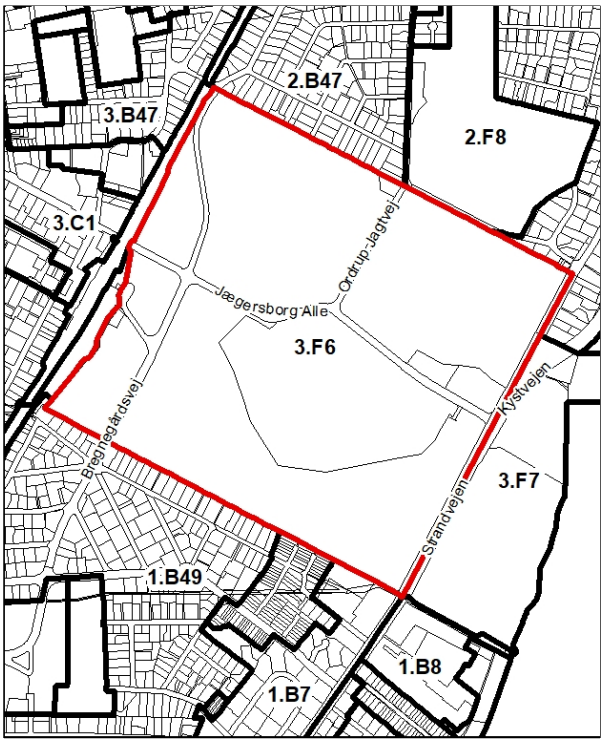
EKSISTERENDE RAMME



Rammenummer	3.F6
Rammenavn	Charlottenlund Skov og Forstbotanisk Have ved Bregnegårdsvej.
Bydel	Ordrup-Charlottenlund
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område
Bebyggelsesprocent	10
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Maksimalt etager	2,5
Maksimal bebyggelseshøjde	12 m
Bemærkning	Maksimal bygningshøjde gælder ikke for slotsbygning og det tidligere Danmarks Akvarium. Museum og privat service i form af restaurant. Bygningerne beliggende på matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til ungdoms- og

	kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer. Bevaringshensyn. Del af risikoområde. Klimahensyn.

FORSLAG TIL NY RAMME



Rammenummer	3.F6
Rammenavn	Charlottenlund Skov og Forstbotanisk Have ved Bregnegårdsvej.
Bydel	Ordrup-Charlottenlund
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område
Bebyggelsesprocent	10
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Maksimalt etager	2,5
Maksimal bebyggelseshøjde	12 m

Bemærkning	Den maksimale bygningshøjde gælder ikke for slotsbygningen og det tidligere Danmarks Akvarium. Bygningerne beliggende matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til ungdoms- og kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret service i form af fitness, wellness, restauranter, cafeer og arrangementer. Uanset kommuneplanens generelle rammer for parkering, er der i nærværende rammeområde mulighed for en reduktion i gældende p-normer. Bevaringshensyn. Del af risikoområde. Klimahensyn.

KOMMUNEPLAN 2021

Kommuneplan 2021 indgår som en del af Gentofte-Plan, der er kommunens strategiske styringsværktøj. Gentofte-Plan samler kommuneplan, budget og mål. Kommuneplan 2021 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen 30. august 2021. En digital udgave af Kommuneplan 2021 findes på gentofte.dk/kommuneplan2021

Kommuneplanen indeholder hovedstrukturen for de overordnede mål for kommunens udvikling, retningslinjer for arealanvendelsen, rammer for lokalplaners indhold og en redegørelse for planens forudsætninger.

Rammerne er ikke mere detaljerede, end at der fortsat er rimelig fleksibilitet i grundlaget for lokalplanlægningen. Der er således sikret mulighed for justering og detaljering i forbindelse med fastlæggelse af lokalplanernes bestemmelser, som i mange tilfælde vil være skærpede i forhold til rammernes.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan først vedtages endeligt efter en offentlig høring på mindst 8 uger. Såfremt der kun er tale om mindre rammeændringer, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i hovedstrukturen, kan høringsperioden reduceres til mindst 4 uger.

Rammeændringer vil som regel blive fulgt op af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Kommuneplanen har ikke en direkte bindende virkning for grundejerne, men ifølge planloven skal Kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse. Kommunen kan desuden modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ny anvendelse af bebyggelse eller arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser i områder, der ikke er omfattet af en lokalplan.

STATUS

Forslag til Tillæg Klik eller tryk her for at skrive tekst. til Kommuneplan 2021 er:

- Vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den Klik eller tryk for at angive en dato.
- offentliggjort den Klik eller tryk for at angive en dato.
- i høring frem til den Klik eller tryk for at angive en dato.

OFFENTLIG HØRING

Bemærkninger til Forslag til Tillæg Klik eller tryk her for at skrive tekst. til Kommuneplan 2021 kan sendes på mail til plan-byg@gentofte.dk eller til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

KLAGEVEJLEDNING

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021) 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 uden om 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.

Relateret document 2/2

Dokument Navn:	**LP 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave. Forslag.pdf**
Dokument Titel:	**LP 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave. Forslag**
Dokument ID:	**4541634**

GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 436 - forslag

for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave

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 Bebyggelsens omfang og placering ... 9
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden ... 10
§ 7 Bevaringsbestemmelser ... 11
§ 8 Ophævelse af lokalplaner ... 12
§ 9 Retsvirkninger ... 13
Kort ... 14
Kort 1 - Afgrænsning ... 15
Kort 2 - Anvendelse ... 16
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning ... 17
Miljøvurdering ... 26
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger ... 27
Status ... 28

Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. december 2021, punkt 26 forligsaftale vedrørende retssager om anvendelse af nærmere bestemte bygninger i Charlottenlund Slotshave.

Forliget indebærer, at kommunens planlægningsmæssige behov for ungdomsboliger bliver (delvist) realiseret ved, at staten forpligter sig til at overdrage Bilharziosebygningen til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af almene ungdomsboliger.

Som en del af forliget er Gentofte Kommune forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag, der muliggør anvendelse af bygningerne Kavalergården, Maskinhuset, Vognporten og Mandskabsbygningen til liberalt erhverv. Forslaget skal offentliggøres og sendes i høring senest den 30. juni 2022.

Derudover er der et ønske om, at ovennævnte bygninger også kan anvendes til kulturelle aktiviteter. Staten og lejeren af Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset har anmodet om at slottet udover liberalt erhverv og kultur kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form arrangementer. Der vil hermed kunne afholdes fx konfirmationer, bryllupper og lignende fester, men bestemmelsen vil ikke give adgang til at drive restaurant.

På baggrund heraf er nærværende lokalplan udarbejdet.

På kortet ses beliggenheden af bygningerne omfattet af nærværende lokalplan (Charlottenlund Slot, Ishuset, Vaskehuset, Kavalergården, Maskinhuset, Vognporten samt Mandskabsbygningen)

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Ordrup-Charlottenlund bydel og omfatter Charlottenlund Slot, Vaskehuset, Ishuset, Kavalergården, Vognporten, Maskinhuset og Mandskabsbygningen alle beliggende matr. nr.1a, Charlottenlund. Bebyggelsens samlede etageareal udgør ca. 5.000 m^2 inklusive kælderarealer.

Bygningerne anvendes i dag til flere forskellige formål herunder liberalt erhverv og kulturaktiviteter, men er i det eksisterende plangrundlag, Lokalplan 401 Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave, fastlagt til ungdoms- og kollegieboliger. Anvendelsen af Charlottenlund Slot, Vaskehuset og Ishuset er dog fastlagt til kulturelle formål og liberalt erhverv.

Charlottenlund Slot er fredet og oprindeligt opført i 1733. Kuppel og sidefløje er opført i 1880. Slottet skiftede ved ombygningen karakter fra barok slot til et slot i fransk renæssancestil. Slottet ligger med længderetningen orienteret mod Øresund som et "point de vue". Middelgrunden står tydelig i sigtelinjen fra slottet mod Øresund og er flankeret af parkens velvoksne løvtræer. Vaskehuset, det gule hus i bindingsværk beliggende ved søen, er opført i 1844. Ishuset er opført i 1844 til opbevaring af is og kølig lagring af vildt.

Kavalergården, Vognporten og Maskinhuset er opført i perioden fra ca. midten af 1800-talllet og frem til århundredeskiftet. Bygningerne er beliggende ud mod Jægersborg Alle, hvor de danner en afgrænsning mellem vej og slotshaveområdet. Mandskabsbygningen er opført til driftspersonalet og er beliggende tilbagetrukket i Charlottenlund Slotshave. Mandskabsbygningen er den eneste af bygningerne, der ikke er udpeget som bevaringsværdig.

Charlottenlund Slot beliggende midt i den historiske akse.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en anvendelse af eksisterende bebyggelse, der er forenelig med de rekreative omgivelser. Det er ligeledes lokalplanens formål at sikre bevaringsværdige bygninger, og bygninger der udgør bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet som et slotsmiljø.

De omkringliggende arealer, parkeringsforhold mm. reguleres ikke i nærværende plangrundlag. Plangrundlaget regulerer udelukkende bygningerne. Der gives ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende de bevaringsværdige bygninger. Derudover er der også fastsat bestemmelser om, at der fx ikke må etableres effektbelysning af hensyn til bygningernes beliggenhed i det særlige miljø i slotshave og skov.

Bygningernes anvendelse fastlægges til kulturelle formål og liberalt erhverv. Derudover kan Charlottenlund Slot, Ishuset og Vaskehuset også anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer. Der vil hermed kunne afholdes fx konfirmationer, bryllupper og lignende arrangementer.

Anvendelsen muliggør funktioner, der kan drage nytte af og skabe et samspil med de rekreative omgivelser. Slotshavens bygninger, med den unikke beliggenhed ved skov og kyst, skal i det omfang, det lader sig gøre, komme flest muligt til glæde.

Vaskehuset beliggende ved søen.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændring, 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 sikre den bevaringsværdige bebyggelses arkitektoniske kvaliteter
- at sikre bygninger, der udgør bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet som et slotsmiljø
- at muliggøre en anvendelse af eksisterende bygninger, der er forenelig med de rekreative omgivelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen omfatter kun bygningerne markeret på *Kort 1* beliggende matrikel 1a, Charlottenlund,

2.2

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Bygningerne omfattet af nærværende lokalplan må kun anvendes til liberalt erhverv og kulturelle formål, jf. *Kort 2*.

Der kan etableres en cafe som en integreret del af afholdelse af kulturelle arrangementer.

3.2

Charlottenlund Slot, Ishuset og Vaskehuset må ud over ovennævnte også anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer, jf. *Kort 2.*

3.3

Der må ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater.

3.4

Uanset øvrige bestemmelser i § 3 vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsætte i bygninger, der er genopført i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.1, efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ikke ske udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Der kan 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.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

For bygningen der ikke er udpeget som bevaringsværdig, jf. kort 1, gælder følgende:

- Der må ikke anvendes reflekterende materialer til udvendige bygningsflader, dog undtaget glaspartier i vinduer og døre.
- Til ydervægge må kun anvendes træ.

Kommentar til 6.1

Se § 7 vedrørende bevaringsværdige bygninger.

6.2

Udover navne-, virksomhedsnavne- og nummerskilte ved indgangsdøre må der ikke opsættes skilte på facader.

Kommentar til 6.2

Jf. § 7 vedrørende bevaringsværdige bygninger. Charlottenlund Slot er omfattet af en bygningsfredning, hvormed enhver ændring forudsætter Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse.

6.3

Effektbelysning af bebyggelse og lysskilte er ikke tilladt.

Kommentar til 6.3

Ved effektbelysning forstås belysning med projektører.

§ 7 Bevaringsbestemmelser

7.1

Bygninger, der på *Kort 1* er markeret som værende bevaringsværdige, 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.

Kommentar til 7.1

Charlottenlund Slot er omfattet af en bygningsfredning, hvormed enhver ændring forudsætter Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse.

---

§ 8 Ophævelse af lokalplaner

8.1

Lokalplan 380 - en temaplan for bevaringsværdige bygninger og Lokalplan 401 - Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede bygninger beliggende matrikel 1a, Charlottenlund.

§ 9 Retsvirkninger

9.1

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.

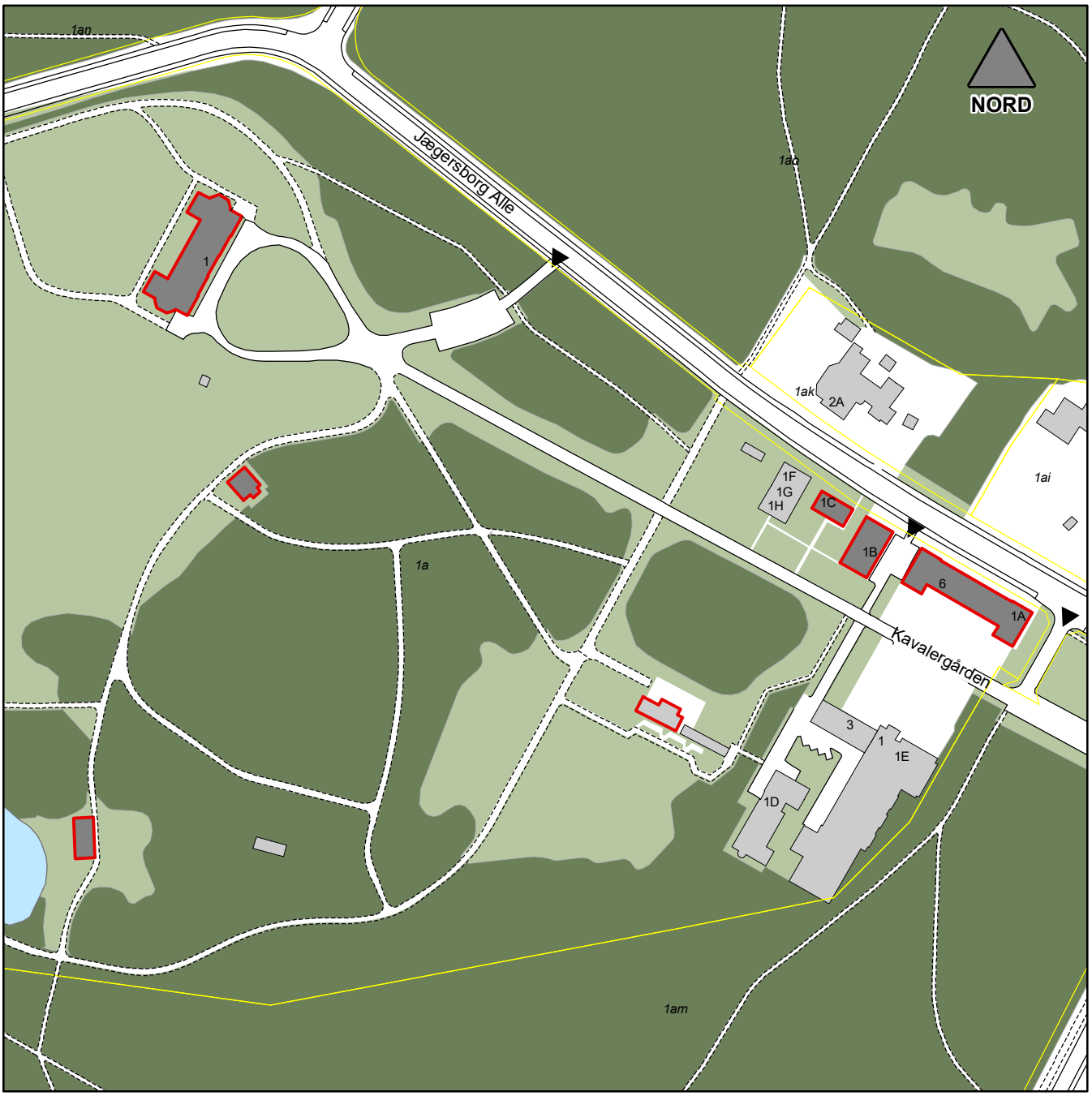
Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Kort

Kortene i nærværende lokalplan viser bygningerne omfattet af lokalplanen og bygningernes mulige anvendelse.

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.



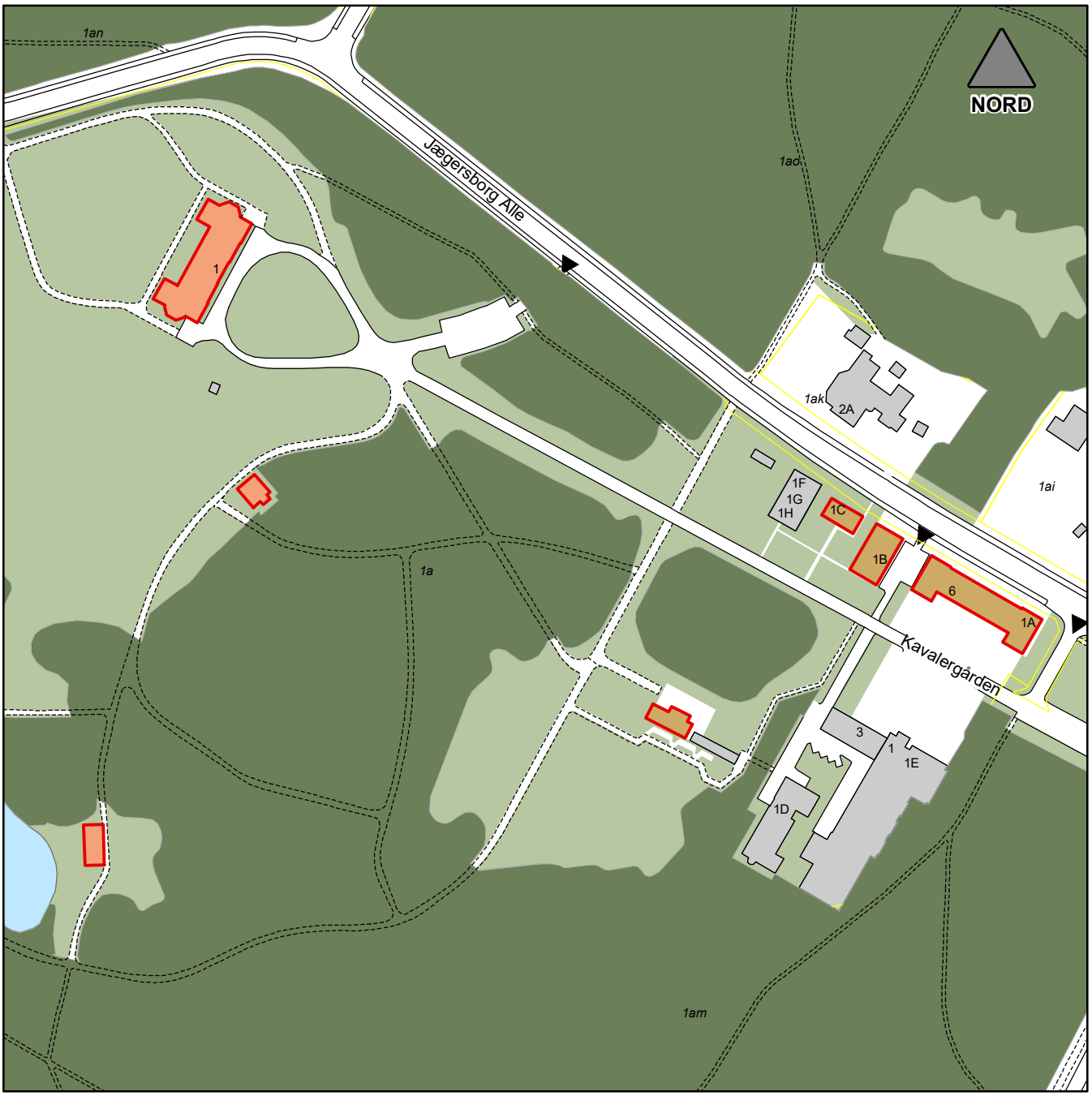
MÅL 1:2.500

KORT 1 - Afgrænsning
Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave

NB - Afgrænsning af fredskov, arealfredning og beskyttelseslinjer mm. fremgår af kortene under forhold til anden planlægning og lovgivning.

Signatur:

- Lokalplanafgrænsning - omfatter kun bygninger
- Jordstykke, matrikuleret
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygning
- Skov
- Sø
- Sti
- Eksisterende vejadgang



MÅL 1:2.500

KORT 2 - Anvendelse
Lokalplan 436 for kultur og erhverv i Charlottenlund Slotshave

NB - Afgrænsning af fredskov, arealfredning og beskyttelseslinjer mm. fremgår af kortene under forhold til anden planlægning og lovgivning.

Signatur:

- Lokalplanafgrænsning - omfatter kun bygninger
- Jordstykke, matrikuleret
- Kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer
- Kulturelle formål og liberalt erhverv
- Eksisterende bygning
- Skov
- Sø
- Sti
- Eksisterende vejadgang

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 3.F6 Charlottenlund Skov og Forstbotanisk Have ved Bregnegårdsvej i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Området omfatter i sin helhed rekreativt område som generel anvendelse og større rekreativt område som specifik anvendelse.

Rammen indeholder en bemærkning om, at bygningerne beliggende matrikel 1a, Charlottenlund, kan anvendes til museum, privat service i form af restaurant, ungdoms- og kollegieboliger, kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv i form af fitness, wellness, restauranter og cafeer.

Nærværende lokalplan fastlægger at Charlottenlund Slot, Ishuset og Vaskehuset også kan anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer. Dette er ikke i overensstemmelse med det anførte. Der er derfor udarbejdet Tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Der ændres ikke i rammens afgrænsning og områdets generelle anvendelse som rekreativt område og specifikke anvendelse som større rekreativt område.

Lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning, Lokalplan 401 - Kultur, erhverv og ungdoms- og kollegieboliger i de eksisterende bygninger i Charlottenlund Slotshave og Lokalplan 380 - En temaplan for bevaringsværdige bygninger.

Lokalplan 401 og Lokalplan 380 ophæves for bygningerne omfattet af nærværende lokalplan, da anvendelsen i plangrundlaget ændres, og bevaringsbestemmelserne er indarbejdet i nærværende lokalplan.

Da lokalplanområdet er indsnævret til bebyggelsens sokkelafgrænsning, er Lokalplan 423 ikke relevant i forhold til nærværende lokalplanområde.

Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der indholdsmæssigt ikke 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.

Området er omfattet af en servitut vedrørende fredning af Charlottenlund Slotshave som grønt område med adgang for offentligheden, jf. også afsnittet arealfredning. Påtaleberettigede er fredningsnævnet.

Dato/løbenummer: 27.06. 1962-4889-03

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.

I nærværende lokalplan er 6 bygninger udpeget som bevaringsværdige. Kavalergården, Vognporten, Maskinhuset og Vaskehuset er udpeget med karakteren 3. Ishuset er udpeget med karakteren 2 og Charlottenlund Slot er udpeget med karakteren 1. Disse bygninger 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.

Enhver ændring af Charlottenlund Slot forudsætter Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse, da slottet er fredet.

Arealfredning
Charlottenlund Slotshave er omfattet af en arealfredning. Arealfredningen er tinglyst på matrikel 1a, Charlottenlund. Fredningen pålægger, at området skal bevares som et rekreativt grønt område og være tilgængeligt for offentligheden i det omfang, som den givne parkmæssige udformning forudsætter.

Der kan i Charlottenlund Slotshave foretages alle sådanne ændringer, som tjener dens opretholdelse og udbygning som rekreativt grønt område. Der kan ikke i Charlottenlund Slotshave anbringes bygninger, boder eller skure, hvis tilstedeværelse ikke tjener dens formål som park. Ligeledes må der ikke anbringes master eller lignende, medmindre de tjener belysnings- eller trafikformål, og der må ikke anbringes reklameskilte eller andre for slotshaven skæmmende indretninger.

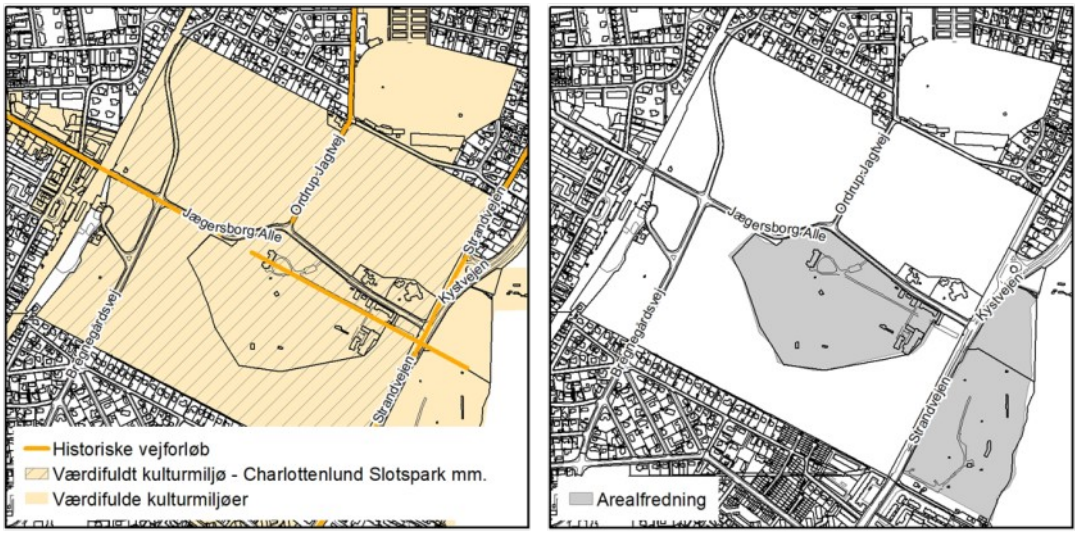
Dispensation fra arealfredningen skal søges ved fredningsnævnet.

Værdifuldt kulturmiljø og historiske vejforløb
Der er i Kommuneplan 2021 udpeget 46 værdifulde kulturmiljøer. Charlottenlund Slotshave, Skov og Forstbotanisk Have udgør et af disse under temaet "Magtens og Troens miljøer". De bærende bevaringsværdier for kulturmiljøet som et slotsmiljø udgør:

- Charlottenlund Slot og kavalerfløje.
- De visuelle sammenhænge - set fra øst står Charlottenlund Slot midt i slotsparkens akse, og mod vest står slottet som et "point de vue" for Jægersborg Alle. Middelgrunden står tydelig i sigtelinjen fra slottet ud over Øresund.
- Den tidligere dyrehave rundt om Charlottenlund Slot som værdifuld park- og naturområde.
- Forstbotanisk Have.

I værdifulde kulturmiljøer må tilstanden af de bærende bevaringsværdier og samspillet mellem kulturhistorien, arkitekturen og landskabet samt helheder, strukturer og elementer ikke ændres, hvis det forringer værdierne. Ændringer kan dog tillades, hvis de styrker eller genopretter værdierne.

Af øvrige værdifulde kulturmiljøer i området kan nævnes Kystbanen, Jægersborg Alle med jagtvejene, Strandvejen og Kystvejen, Charlottenlund Strandpark og Fort og Charlottenlund Travbane.



Historiske vejforløb, værdifulde kulturmiljøer og arealfredning af Charlottenlund Slotshave.

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.

Der er ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening. Dog skal Gentofte Kommune gøre opmærksom på, at 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 varmeforsyningen i kommunen med delplan for fjernvarmeforsyning og delplan for naturgasforsyning.

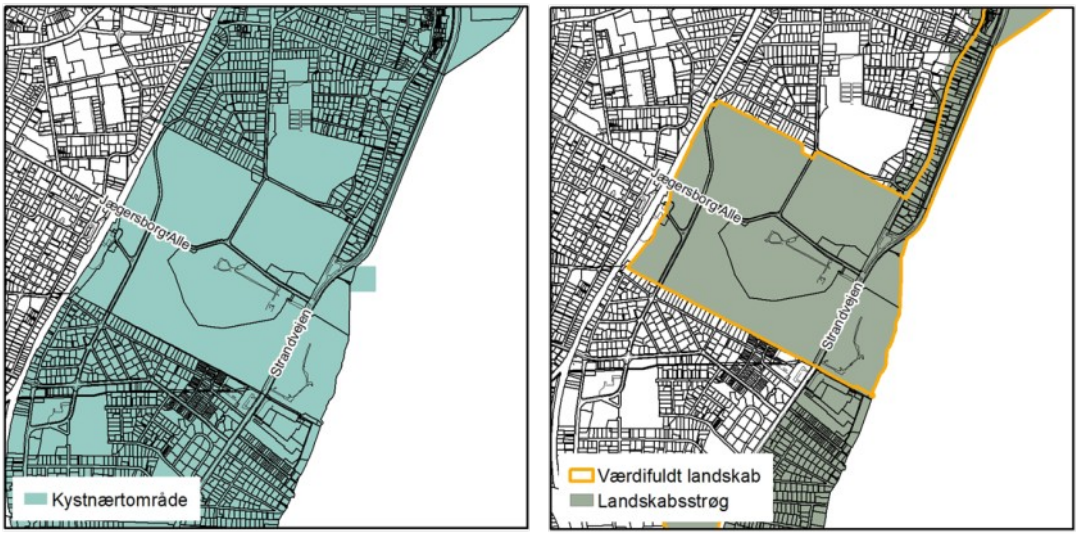
Lokalplanområdet forsynes med naturgas i henhold til delplan for naturgasforsyning.

Kystnærhed og landskab

Området er omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområderne. En realisering i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser har ingen visuel påvirkning på kysten. Planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområderne bringes derfor ikke i anvendelse.

Landskab
Området er i Kommuneplan 2021 udpeget som et værdifuldt landskab og indgår i landskabsstrøget, der i kommuneplanen er benævnt kyststrøget. Inden for udpegningen skal markante udsigter og vigtige sigtelinjer til Øresund så vidt muligt sikres.

Inden for de udpegede værdifulde landskaber i form af sø-, skov-, mose- og parkområder gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til opførelse af nyt byggeri, med mindre der er tale om genopførelse, eksempelvis som følge af brand. Mindre ændringer af eksisterende byggeri og anlæg vil dog kunne finde sted, hvis landskabsværdien derved enten forbedres eller ikke svækkes.



Kystnærtområde, landskabsstrøg og værdifuldt landskab.

Fingerplan 2019

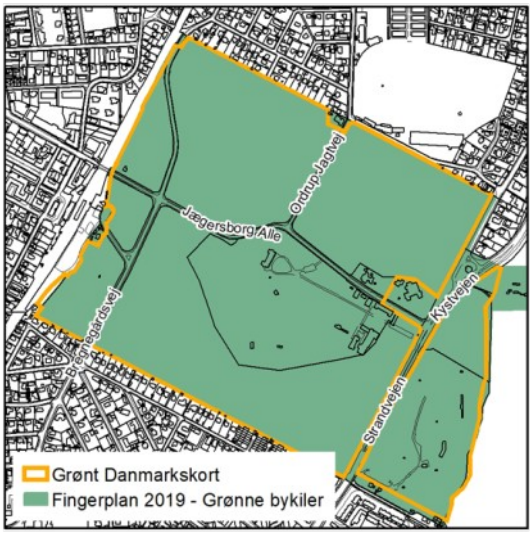
Charlottenlund Slotshave, Skov, Fortsbotanisk Have, Fort og Strandpark er i fingerplanen udpeget som grøn bykile af regional betydning. I Gentofte Kommune er Bellevue Strandpark, Bernstorffsparken, Gentofte Sø og Brobæk Mose ligeledes udpeget som grønne bykiler af regional betydning. Områderne skal overvejende forbeholdes alment tilgængelige frilufts- og fritidsformål. I grønne bykiler, der er omfattet af fredninger, kan der som udgangspunkt planlægges i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne.

I grønne bykiler, der ikke er omfattet af fredninger, kan der opføres mindre bygninger og anlæg, der er nødvendige for områdernes anvendelse til frilufts- og fritidsformål. Endvidere kan eksisterende bygninger anvendes til særlige formål, som er forenelige med kilernes karakter af grønt område og almene tilgængelighed.

Gentofte Kommune har vurderet, at en anvendelse af bebyggelsen til kulturelle formål, liberalt erhverv og publikumsorienteret serviceerhverv i form af arrangementer er foreneligt med og ikke ændrer ved kilernes karakter af grønt område og den almene tilgængelighed.

Grønt Danmarkskort

Charlottenlund Slotshave indgår i udpegningen af Grønt Danmarkskort, som et værdifuldt naturområde. Grønt Danmarkskort er et landsdækkende kort, som skal understøtte fastholdelsen af de største og mest værdifulde naturværdier. Naturværdierne må ikke forringes. Byggeri og anlæg kan som udgangspunkt ikke tillades, med mindre det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe områdernes kvaliteter og beskyttelsesforhold.



Grønt Danmarkskort og Fingerplan 2019 - Grønne bykiler.

Naturbeskyttelse

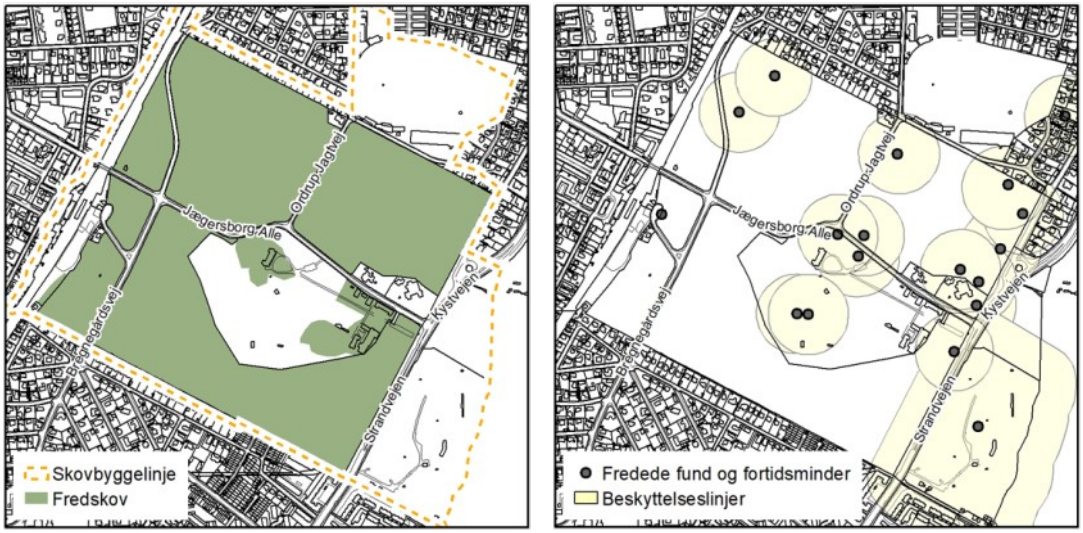
I henhold til skovlovens § 11 må der på fredskovspligtige arealer ikke opføres bygninger, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald. Der kan, når særlige grunde taler for det, dispenseres fra skovloven. Skovloven administreres af Miljøstyrelsen.

Bygningerne er beliggende i fredskov dog ikke vaskehuset og en del af mandskabsbygningen. Disse er er omfattet af en skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre udsynet til skoven. Det er ikke tilladt at opføre byggeri inden for skovbyggelinjerne. Dispensationer i forhold hertil kan gives af Kommunalbestyrelsen.

Fortidsminder

I området findes flere fortidsminder. Fortidsminderne er omgivet af en 100 m beskyttelseslinje, hvor der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet, jf. naturbeskyttelseslovens § 18. Flere af bygningerne er beliggende inden for fortidsmindernes beskyttelseslinjer. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra beskyttelseslinjen.

Fortidsmindet er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. I henhold til museumslovens § 29 e og 29 f må der ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsminder. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder. På fortidsminder og inden for en afstand af 2 m må der ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes. Der må heller ikke anvendes metaldetektor. Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed i forhold til fortidsminder og kan i særlige tilfælde give dispensation til ændring af beskyttede fortidsminder.



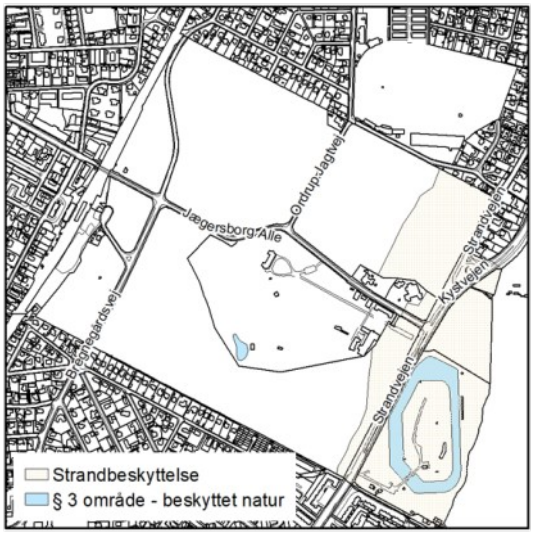
Skovbyggelinje, fredskov, fredede fund og fortidsminder samt beskyttelseslinjer.

Strandbeskyttelse

Indenfor strandbeskyttede arealer må der ikke foretages ændringer af den eksisterende tilstand. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Kystdirektoratet er myndighed i forhold til strandbeskyttede arealer, hvor der kun undtagelsesvist gives dispensation.

§ 3 beskyttet natur

Søen vest for Vaskehuset er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer af § 3 beskyttet natur uden tilladelse fra Gentofte Kommune, Natur og Miljø.



Strandbeskyttelse og § 3 beskyttet natur.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Ekspropriation

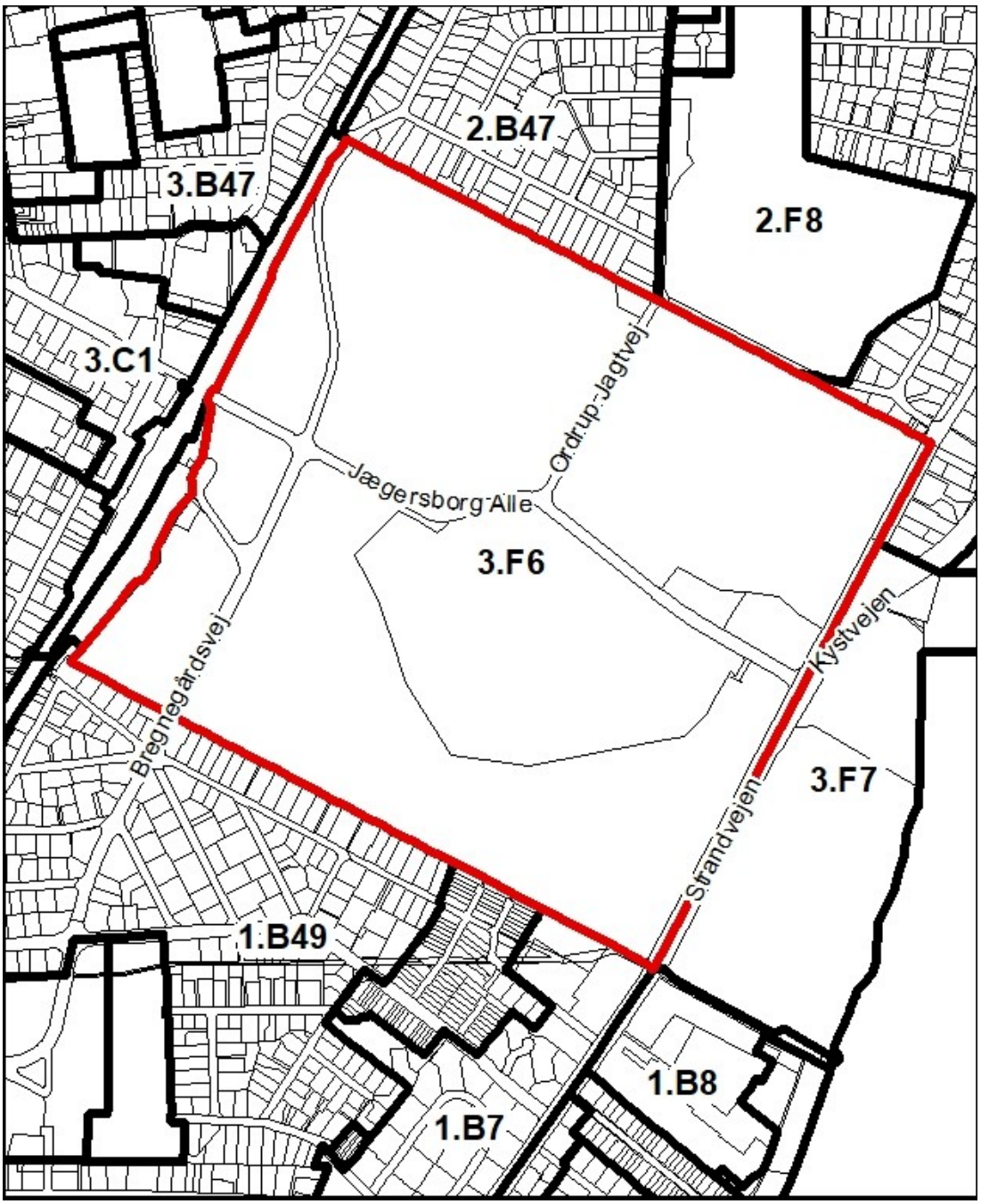
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

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".



Rammeområde 3.F6 i Kommuneplan 2021.

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021, 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.

Lokalplanforslaget har karakter af en bevarende lokalplan og muliggør ikke ny bebyggelse. Det er vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV-arters raste og ynglepladser. 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 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 xx.xx 20xx og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til og med den xx.xx 20xx.

Status

Forslag til Lokalplan 436 er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den xx.xx 20xx,
- offentliggjort den xx.xx 20xx
- i høring frem til den xx.xx 20xx.

Dokument Navn:	**Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13.pdf**
Dokument Titel:	**Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13**
Dokument ID:	**4517117**
Placering:	**Emnesager/Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13 og tillæg 3 til Kommuneplan 2021. Forslag/Dokumenter**
Dagsordens titel	**Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13. Offentlig høring**
Dagsordenspunkt nr	**4**
Appendix nr	**1**
Relaterede Dokumenter:	**2**

Dette dokument blev genereret af getorganized for SharePoint

GENTOFTE KOMMUNE

Lokalplan 427 - forslag

for ejendommen Sauntesvej 13

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 ... 11
§ 7 Bebyggelsens udseende ... 14
§ 8 Ubebyggede arealer ... 17
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning ... 20
§ 10 Lokalplaner ... 21
§ 11 Retsvirkninger ... 22
Kort og bilag ... 23
Kort 1 ... 24
Bilag 1 ... 25
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning ... 26
Miljøvurdering ... 33
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger ... 34
Status ... 35
Kommentarer til lokalplanforslaget ... 36

Lokalplanens baggrund

Gentofte Kommune har modtaget en ansøgning fra De Forenede Ejendomsselskaber om igangsætning af en planproces, der vil gøre det muligt at omdanne ejendommen Sauntesvej 13 fra erhverv til boligformål. Ideoplægget tager udgangspunkt i at bevare bebyggelsesstrukturen, omdanne en af de eksisterende erhvervsbygninger til boliger og retablere de to øvrige erhvervsbygninger, men nu med boliger.

Disponeringen af området foreslås som følgende, hvor de tre eksisterende erhvervsbygninger er benævnt fra syd til nord som bygning 1, 2 og 3.

- Bygning 1 nedrives og retableres som etagebolig i 2 etager, hvor der planlægges indrettet 4 lejligheder.
- Bygning 2 nedrives og retableres som etagebolig i 3 etager, hvor der planlægges indrettet 4 lejligheder samt parkeringskælder.
- Bygning 3 omdannes til etagebolig i 3 etager, hvor der planlægges indrettet 19 lejligheder samt parkeringskælder.

I den sydlige del af ejendommen opføres 2 nye villaer.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Jægersborg bydel og har et areal på 7.763 m^2. Området afgrænses af en rideskole mod nord, en række villaer langs Sauntesvej mod vest, etageboliger langs Jægervangen mod øst og et villakvarter mod syd.

Lokalplanområdet omfatter en ejendom med to matrikler, 5bg på 7.552 m^2 og 5cm på 211 m^2, begge Jægersborg.

Bebyggelsen består af tre erhvervsbygninger. To bygninger som fremstår i 3 etager (bygning 2 og bygning 3), og en bygning som fremstår i 2 etager (bygning 1).

Det eksisterende etageareal er 4.288 m^2 (plus 711 m^2 kælder), svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 55.

Tilkørsel til og fra området sker i dag fra to indkørsler fra Sauntesvej. En indkørsel mellem Sauntesvej 11 og Sauntesvej 13 A, og en indkørsel mellem Sauntesvej 15 og Sauntesvej 17.

Det er foretaget en trafiktælling på Sauntesvej fra den 24. august til den 3. september 2021 ved nr. 23b. Den viser, at der på dette sted kører 134 biler i døgnet, hvilket er under gennemsnittet i forhold til en tilsvarende klasse vej 4 i Gentofte Kommune. Gennemsnitshastigheden er 37 km/t og 85 % af bilisterne kører langsommere end 45 km/t. Disse tal ligger inden for den af politiet fastsatte ramme for, hvad man kan forvente på denne vejtype og giver ikke anledning til iværksættelse af hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 275 for et område ved Sauntesvej, Jægervangen og Ermelundsvej, der fastlægger anvendelse til boligformål i form af villabebyggelse og med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse til helårsbeboelse med en blanding af etageboliger og villaer.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde, byggefelter, anlægsfelter, parkering, materialer mv.

Lokalplanområdet inddeles i delområderne A og B.

I delområde A kan indrettes to villaer med en minimumsgrundstørrelse på 800 m^2.

I delområde B kan indrettes 27 lejligheder i alt disponeret på følgende måde:

- I bygning 1 kan der indrettes 4 lejligheder i to plan.
- I bygning 2 kan der indrettes 4 lejligheder i tre plan.
- I bygning 3 kan der indrettes 19 lejligheder i et plan.

Indretning af boliger vil tage hensyn til den omkringliggende villabebyggelse. For at mindske indbliksgener til naboerne vil fremtidige altaner og altankviste indrettes på følgende måde:

- I bygning 1 vil det kun være tilladt at indrette altaner, facadekviste og altankviste på den østvendte facade.
- I bygning 2 vil det kun være tilladt at indrette altaner, facadekviste og altankviste på den sydvendte facade.
- I bygning 3 vil det kun være tilladt at indrette altaner, facadekviste og altankviste på nordvendte, østvendte og sydvendte facader.

Vejadgang til området vil foregå via to indkørsler fra Sauntesvej. Den nordlige indkørsel vil anvendes af bløde trafikanter, mens den sydlige indkørsel vil anvendes af biler og andre motorkøretøjer.

Ændring i anvendelse fra erhverv til boliger vil påvirke områdets trafikmønster. Erfaringer fra lignende omdannelsesprocesser viser, at ved ændring fra kontor til boliger vil antallet af ture på hverdagsdøgn for motorkøretøjer blive reduceret med ca. 58 %.

For hele området gælder, at der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig iht. til Kommuneplan 2021. Parkeringsbehov for området vil således være dækket på egen grund.

Parkeringspladser vil anlægges som følger:

- I delområde B skal parkeringspladser hovedsageligt anlægges i en parkeringskælder, som vil være tilknyttet bygning 2 og 3, samt på terræn i parkeringsfelterne omkring bygning 1.
- I delområde A skal parkering anlægges på villaernes egne grunde, som vist på *Kort 1.*

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 helårsboliger i form af etageboliger og villaer
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter
- at parkeringsarealer og adgangsveje bliver anlagt med et grønt præg

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområderne A og B, som vist på *Kort 1.*

2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

5bg og 5cm, begge Jægersborg.

Området er opdelt i to delområder:

- Delområde A; sydlige del af 5bg og hele 5cm, begge Jægersborg.
- Delområde B; centrale og nordlige del af 5bg, Jægersborg.

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger, og villabebyggelse. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

Delområde A må kun anvendes til villabebyggelse.

Delområde B må kun anvendes til etageboliger.

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 § 6.8 efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for delområde A må der foretages udstykning til to villaer med en minimumsgrundstørrelse på 800 m^2.

Inden for delområde B må der hverken udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

4.2

Uanset § 4.1 skal vej og stier udstykkes som særskilt matrikel.

Kommentar til 4.2

Detailprojekt visende vejprofil og vej- og stiforløb skal godkendes af vejmyndigheden, inden der kan ske udstykning.

4.3

Uanset § 4.1 kan der inden for delområde A ske udstykning af grunde under 800 m^2 og i delområde B ske udstykning til brug for de i § 3.2 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Adgang til lokalplanområdet skal ske gennem 2 indkørsler fra Sauntesvej, som vist på *Kort 1.*

Den nordlige indkørsel må kun anvendes af bløde trafikanter, som cyklister og fodgængere. Den kan dog også anvendes som renovations- og brandvej. Der skal anlægges et sammenhængende sti- og fortovssystem fra denne indkørsel til alle boliger i lokalplanområdet, som vist på *Kort 1.*

Den sydlige indkørsel må kun anvendes af biler og andre motorkøretøjer.

Kommentar til 5.1

Den endelige placering og bredde af overkørslerne skal godkendes af vejmyndigheden.

Det er muligt at afhente renovation fra bygning 2 og 3 via den nordlige sti ved at skilte stien som enten cykelgade og tillade kørsel med renovationsvogn eller at etablere indkørselsforbud for motorkøretøjer og undtage renovationsvogne. Stien skal være forsynet med pullerter, som beredskab og renovation har nøgle til, og som gør det umuligt for de øvrige biler at køre ind på stien.

5.2

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

For delområde A

Inden for delområde A må parkeringspladser kun placeres på egen grund.

For delområde B

Inden for delområde B må parkeringspladser kun placeres i en parkeringskælder, der skal anlægges under bygning 2 og bygning 3 med minimum 46 parkeringspladser, samt inden for de på *Kort 1* viste parkeringsfelter omkring bygning 1 med minimum 8 parkeringspladser.

Cykelparkeringspladser må kun placeres inden for de på *Kort 1* viste felter til cykelparkering.

5.3

Til vejbetjening af områdets ejendomme skal der anlægges private fællesvej og - stier, som vist i *Bilag 1.*

Der skal i sammenhæng med vejen anlægges en vendeplads syd for bygning 1, som vist på *Kort 1.*

Kommentar til 5.3

Ved indsendelse af byggeansøgning skal der indsendes detailprojekt visende vejprofil og vej- og stiforløb, så det sikres, at der etableres hensigtsmæssige vej- og stiforhold på ejendommene.

Vendepladsen skal projekteres til renovationskøretøj (10 m lastbil) med bakning, jf. vejreglen for "Anlæg for parkering og standsning i byer".

5.4

Befæstning af veje, stier og parkering

Befæstede vejarealer på den nordlige indkørsel fra Sauntesvej skal etableres med nordiske brosten, chaussesten eller som en fast belægning af nordiske granitskærver.

Befæstede vejarealer på den sydlige indkørsel fra Sauntesvej samt privat fællesvej skal etableres med asfalt. Brandvej mellem bygning 2 og 3 skal dog etableres med græsmacadam.

Befæstede arealer på parkeringspladser skal etableres med nordiske brosten, chaussesten eller med græsarmering med brosten således, at de fremstår som parklignende områder.

Alle de ovennævnte befæstede arealer skal fulddrænes således, at der ikke sker nedsivning af regnvand fra parkeringsarealer og adgangsveje.

Kommentar til 5.4

Den endelig befæstning af overkørslerne skal godkendes af vejmyndigheden.

5.5

Belysning af stier, parkerings- og opholdsarealer skal udformes som lav, nedadvendt belysning i form af pullert- eller parkbelysning i maksimalt 2 meters højde.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for lokalområdet som helhed må ikke overstige 60.

6.2

Det samlede etageareal for området under ét må ikke overstige 4.657 m^2.

Boligbebyggelse må kun indrettes inden for de på *Kort 1* viste byggefelter med følgende disponering:

- Inden for delområde A må det samlede etageareal for delområdet som helhed ikke overstige 400 m^2. Dette etageareal skal fordeles lige mellem de to matrikler på 800 m^2, som kan udstykkes i overensstemmelse med § 4.1 således, at der maksimalt kan opføres to villaer på 200 m^2 hver.
- Inden for delområde B (byggefelt 1, byggefelt 2 og byggefelt 3) må etagearealet ikke overstige 4.257 m^2 fordelt på følgende måde: Indenfor byggefelt 1 må etagearealet ikke overstige 800 m^2, indenfor byggefelt 2 må etagearealet ikke overstige 800 m^2, og indenfor byggefelt 3 må etagearealet ikke overstige 2.657 m^2.

6.3

Inden for delområde A må der maksimalt indrettes 2 boliger i form af villaer.

Inden for delområde B må der maksimalt indrettes 27 boliger fordelt på følgende måde:

- Inden for byggefelt 1 må der maksimalt indrettes 4 boliger i form af lejligheder i to plan.
- Inden for byggeflet 2 må der maksimalt indrettes 4 boliger i form af lejligheder i tre plan.
- Inden for byggefelt 3 må der maksimalt indrettes 19 boliger i form af lejligheder i et plan.

6.4

I delområde B må terrasser i stueetagen kun etableres inden for de på *Kort 1* viste anlægsfelter.

6.5

Bebyggelsens højde

Inden for delområde A må bebyggelse højst opføres i to etager med en maksimal højde på 9 m i forhold til en terrænkote på 15,30 m anvendt som referencekote, svarende til at bebyggelsen ikke må opføres højere end kote 24,30 m (DVR90).

Inden for delområde B må bebyggelse højst opføres i tre etager fordelt på følgende måde:

Inden for byggefelt 1 må bebyggelse højst opføres i to etager med en maksimal højde på 11 m i forhold til en terrænkote på 15,65 m anvendt som referencekote, svarende til, at bebyggelsen ikke må opføres højere end kote 26,70 m (DVR90).

Inden for byggefelt 2 må bebyggelse højst opføres i tre etager med en maksimal højde på 11 m i forhold til en terrænkote på 16 m anvendt som referencekote, svarende til at bebyggelsen ikke må opføres højere end kote 27 m (DVR90).

Inden for byggefelt 3 må bebyggelse opføres i højst tre etager med en maksimal højde på 14 m i forhold til en terrænkote på 19,50 m anvendt som referencekote, svarende til at bebyggelsen ikke må opføres højere end kote 34 m (DVR90).

6.6

Småbygninger

For delområde A

Ud over ovennævnte boligbebyggelse kan der opføres garager, carporte, udhuse, pavilloner og lignende småbygninger i en etage.

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 bygningshøjden ikke må overstige 2,5 m
- at bebyggelsen 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 på følgende betingelser:

- 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.

For delområde B

Uden for de i § 6.2 fastlagte byggefelter kan der ikke opføres garager, carporte, udhuse, pavilloner og lignende småbygninger med undtagelse af følgende:

- Bebyggelse til afskærmning af affald og haveredskaber
- Overdækning af cykelparkering
- Pergola over rampen til parkeringskælder

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

- 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, flade tage eller tage med ensidigt fald, og kiphøjden må ikke overstige en højde på 2,8 m målt fra terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

6.7

Antenner

For delområde A

Inden for området må fritstående antenner og parabolantenner 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.

For hele lokalplanområdet

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

Eksisterende antenne til telekommunikation på bygning 3 kan genetableres. Antennens udformning og placering skal integreres i bygningsarkitekturen.

6.8

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

Facader

For hele området

Der må ikke anvendes reflekterende materialer til udvendige bygningsflader, dog undtaget glaspartier i vinduer og døre.

Delområde A

Ydervægge må kun opføres i skærmtegl eller mursten i rød farve.

Dog kan der på karnapper, kviste, altankviste og andre mindre facadeelementer anvendes træ, metal og glas.

Delområde B

Ydervægge må kun opføres i skærmtegl i rød farve.

Dog kan der på orangeriet samt karnapper, kviste, altankviste og andre mindre facadeelementer på bygning 3 anvendes træ, metal og glas.

7.2

Tage

For delområde A

Tage skal udformes med en hældning i forhold til vandret plan på maksimalt 45 grader.

Tage skal beklædes med teglsten eller skærmtegl i rød farve.

For delområde B

Tage skal udformes med en hældning i forhold til vandret plan på maksimalt 50 grader.

Tage skal beklædes med skærmtegl i rød farve.

Tag på orangeriet på bygning 3 skal beklædes med glas.

7.3

For delområde A

Uanset ovenstående bestemmelser kan der anvendes andre materialer, farver og taghældninger på garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger.

7.4

Skiltning på bygninger

For hele lokalplanområdet:

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

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

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

7.5

Solceller

Der må ikke opsættes solceller på terræn.

Der må kun etableres solceller på bebyggelsen med følgende forudsætninger:

- Der må kun etableres solceller på tagene af bygning 1, 2 og 3, på de to villaer i delområde A og på tagene af småbygninger med fladt tag.
- Solceller skal integreres i tagfladen og må ikke etableres oven på tegl.
- Solceller skal monteres i samme højde eller lidt lavere end teglstenene, så de fremstår som en del af tagfladen.
- Uanset § 7.2 kan hele tagfladen etableres som et solenergitag på bygning 1, 2 og 3 samt på de to villaer i delområde A og på tagene af småbygninger med fladt tag.
- Ved anvendelse af fleksible solcellepaneler i form af membraner er det tilladt at overdække hele taget, dog med undtagelse af orangeriet på bygning 3.
- Solceller må ikke spejle eller blænde omgivelserne og skal derfor være refleksfrie.

7.6

Altaner, altankviste m.m.

For hele lokalplanområdet

Altaner og altankviste placeret på første sal og derover skal etableres med uigennemsigtigt værn af minimum 1 meters højde.

Tagbeklædning og andre bygningsdele som tagvinduer, kviste, altankviste og overdækninger m.m. må ikke ved refleksion være til gene for naboerne.

For delområde A

Der må ikke etableres altaner og tagterrasser i tagetagen (3.etage) på en to etages bygning.

For delområder B

Altaner og altankviste må kun etableres på følgende måde:

På bygning 1 må altaner, facadekviste og altankviste kun etableres på den østvendte facade.

På bygning 2 må altaner, facadekviste og altankviste kun etableres på den sydvendte facade.

På bygning 3 må altaner, facadekviste og altankviste kun etableres på nord-, øst- og sydvendte facader.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

For delområde B

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, private terrasser, gårdsplads eller lignende, skal udlægges som grønt, rekreativt fælles opholdsareal.

Terrasser, forhaver og baghaver kan indrettes i forbindelse med boligerne inden for anlægsfelterne omkring byggefelt 1 og byggefelt 2, som vist i *Bilag 1.*

Belægning af ubebyggede arealer

De ovennævnte ubebyggede arealer, inklusive skråninger omkring ramperne, skal beplantes med græs, lav beplantning, urter, stauder, buske, højbede og træer, så de fremstår med et grønt præg som vist på *Bilag 1.*

Private terrasser etableret i de på *Kort 1* definerede anlægsfelter skal belægges med træ.

8.2

Hegn

Nye hegn langs private fællesveje

Nye hegn skal etableres som levende hegn og må ikke plantes nærmere vejskel end 0,4 m. Hvor der ikke er afsat vejskel, regnes afstanden fra den anlagte vej.

Højden af levende hegn må ikke overstige 1,8 m.

I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m.

Eksisterende fast hegn mod den omkringliggende villabebyggelse

Faste hegn skal afskærmes med levende hegn.

Delområde B afgrænses mod nord af en mur, som skal afskærmes med et beplantningsbælte. Beplantningen skal være sammenhængende og have en maksimal højde på 3 m og en bredde på mindst 0,5 m med plads til beredskabet, som vist på *Kort 1.*

Resten af det eksisterende faste hegn, bestående af strækninger af plankeværk og murværk, skal afskærmes med levende hegn med en maksimal højde på 1,8 m.

I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 m.

8.3

Terrænregulering

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

Dog kan der i anlægsfasen, i forbindelse med opførelsen af det i § 6 beskrevne byggeri og ved anlæg af terrasser, parkeringspladser, rampe og fortove ske større terrænregulering end de ovenfor nævnte +/-0,5 m, inden for de på *Kort 1* viste byggefelter og anlægsfelter.

Terrænreguleringen skal sikre, at bebyggelsens kiphøjde ikke overstiger de i § 6.5 nævnte højdekoter målt efter DVR90.

Terrænreguleringen skal desuden sikre, at udearealer ikke overstiger følgende koter målt på bebyggelsens kantzoner:

- I byggefelt 1 må terrænregulering i kantzoner omkring bygning 1 ikke overstige kote 16 m (DVR90)
- I byggefelt 2 må terrænregulering i kantzoner omkring bygning 2 være mellem 16 og 20 m (DVR 90)
- I byggefelt 3 må terrænregulering i kantzoner omkring bygning 3 ikke overstige kote 20 m (DVR 90)

Kantzonerne omkring bygning 1, 2 og 3 skal have en bredde målt vinkelret på facaden på 3 meter.

Kommentar til 8.3

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.

8.4

Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på ubebyggede arealer.

8.5

Belysning på indkørsel, parkeringspladser og stier skal udformes som lav belysning i form af pullert- eller parkeringsbelysning i maksimalt 2 meters højde.

8.6

For hele lokalplanområdet

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

For delområde B

Der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 80 % af boligetagearealet.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning

9.1

Forinden ny bebyggelse tages i brug til bolig skal der være anlagt indkørsler, parkeringspladser, veje og stier i overensstemmelse med § 5.1, § 5.2, § 5.3, § 5.4 og § 5.5.

9.2

Forinden bebyggelse tages i brug til bolig skal der være anlagt beplantningsbælte i overensstemmelse med § 8.2.

9.3

Øvrige forudsætninger for ibrugtagen

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 64 dB (A) fra jernbanetrafik.

Kan ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, 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 Lokalplaner

10.1

Nærværende lokalplanområde er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 275 for et område ved Sauntesvej, Jægervangen og Ermelundsvej
- Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
- Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer
- Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
- Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

Lokalplan 275 samt Lokalplan 423 ophæves for den af Lokalplan 427 omfattede ejendom med følgende matrikelnumre: 5bg og 5cm, begge Jægersborg.

§ 11 Retsvirkninger

11.1

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.

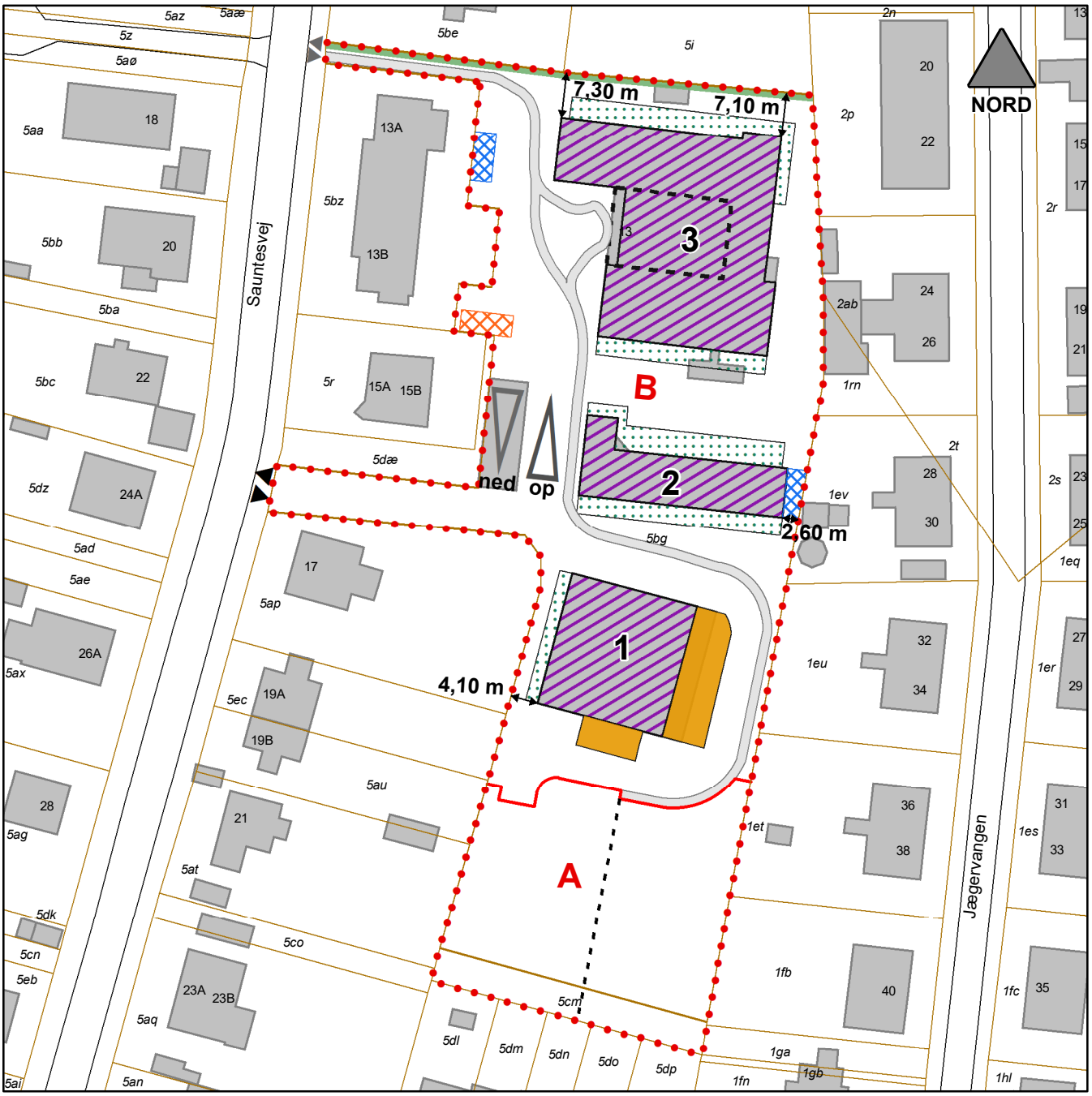
Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Kort og bilag

Se målfast Kort 1 og Bilag 1

Kort 1 visse blandt andet byggefelter, anlægsfelter og parkeringsfelter og principper for placering af den nye bebyggelse.

Bilag 1 viser henholdsvis bebyggelsesplanen, placering af private fællesvej og- stier, principper for beplantning og for belægning.



KORT 1
Lokalplan 427 for ejendommen Sauntesvej 13

MÅL 1:1.000

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænser
- Delområde grænse
- Forslag til nyt skel
- Eksisterende bygning
- Vejadgang
- Stiadgang
- Ramper mellem terrænniveauer
- Orangeri
- Byggefelt
- Anlæg
- Beplantningsbælte ½ meter
- Parkering
- Cykelparkering
- Affald/renovation
- Fortov

GENTOFTE KOMMUNE, PLAN OG BYG 2022

Fortov i granit
Pullerter
Cykelgade / renovation
Grønt bælte
Skyggetålende græsser / urter / stauder
Nordiske granitskærver (fast)
Cykel-p 16 stk.
Privat indkørsel nabogrund
Græsser
Fontaine / spejlbassin
Steppehave af græsser og stauder
BYGNING 3
Grønt bælte
Fortorv i granit
Fælles ophold Grillplads
Græsser Stauder
Ny afgrænsning mod nabo
Affaldsø
Sti til affald
Storskrald
Pullerter
HOLDE- / VENDEPLADS RENOVATION
Græsser Stauder
Pergola over p-kælder
Asfalt Opvarmet rampe
Rampe til p-kælder
Træ langs vej opstammes til 2,40 m i højden
Asfalt
Ind- og udkørsel
Ny afgrænsning mod nabo
Buske Stauder
Fortorv i granit
Nordiske granitskærver (fast)
Cykel-p 1-2 stks
Græsser / stauder
Cykel-p 1-2 stks
Cykel-p 1-2 stks
Cykel-p 1-2 stks
Cykel-p 10 stks
BYGNING 2
Niveaufrie terrasser
Hæk
Fortov i granit
Asfalt
Cykel p 1-2 stks
Hæk
Cykel p 1-2 stks
Cykel p 1-2 stks
Cykel p 1-2 stks
BYGNING 1
Træ opstammes til 2,40 m i højden
4 p-pladser Græsarmering Parkering til bygning 1
Asfalt
Fortov i granit
Træ opstammes til 2,40 m i højden
VILLA 800 m2
VILLA 800 m2
Eksist. træ, opstammes
Eksist. flerstammet træ, opstammes
Eksist. flerstammet træ, opstammes
Eksist. træ, opstammes

BILAG 1 OVERSIGTSKORT

08/04-2022

1:500

N

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 4.B43 Sauntesvej og Jægervangen (åben-lav boligbebyggelse) i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.

Der er udarbejdet et Tillæg 3 til Kommuneplan 2021, der muliggør omdannelse af eksisterende erhvervsbyggeri til boliger i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Enkeltområde 4.B43 ændrer afgrænsning, og der oprettes et nyt enkeltområde 4.B49 Sauntes Have.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 275 for et område ved Sauntesvej, Jægervangen og Ermelundsvej
- Lokalplan 395 - Temalokalplan for altaner og tagterrasser i villaområder
- Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer
- Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer
- Lokalplan 423 - Temalokalplan for hegning

For at lette administrationen ophæves Lokalplan 275 samt Lokalplan 423 med vedtagelsen af Lokalplan 427 for den omfattede ejendom med følgende matrikelnumre: 5bg og 5cm, begge Jægersborg.

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.

Det er dog alene tilstandsservitutter, eksempelvis udformning af bebyggelse, beplantning mv., der kan aflyses med baggrund i en lokalplan. Rådighedsservitutter kan ikke aflyses med baggrund i en lokalplan.

Lokalplanområdet er blandt andet omfattet af nedenstående servitutter, som skal iagttages i forbindelse med projektet.

Dokument om bebyggelse og adgangsvej

Dato/løbenummer: 09.09.1930-6308-03

Påtaleberettigede er Østifternes Husmandskreditforening

Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Dato/løbenummer: 15.06.1949-4502-03

Påtaleberettigede er Gentofte Kommune

Dokument om indkørselsarealer og parkering

Dato/løbenummer: 20.01.1981-1438-03

Påtaleberettigede er ejerne af matr.nr.5bz, 5bæ, 5dø, 5r, 5dæ samt 5bg og 5 cm, alle Jægersborg

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 bevaringsværdi 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.

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.

Inden for lokalplanområdet er ingen bygninger udpeget som bevaringsværdige med karakter 1-4.

Bygning 1, opført i 1943, er udpeget med karakter 6.

Bygning 2, opført i 1946, er udpeget med karakter 6.

Bygning 3, opført i 1932, er udpeget med karakter 5.

Inden for lokalplanområdet er der ikke udpeget bevaringsværdige træer.

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.

På hele matrikel 5bg, Jægersborg, jf. kortet, er der ved lokalplanens vedtagelse kortlagt jordforurening på vidensniveau 2. Inden et grave- og anlægsarbejde eller ændring i arealanvendelsen igangsættes, skal miljømyndigheden i Gentofte Kommune kontaktes, idet der som udgangspunkt skal søges om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8 inden opstart.

V2 korlagt 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.

Området er i dag ikke separatkloakeret, men i forbindelse med nybyggeri og større ombygninger bør der ske separatkloakering på grunden, så det er gjort klar til tilslutning, når området separatkloakeres.

Varmeplanlægning

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

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme i henhold til delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdets er et udbygningsområde omfattet af fase 6 af et konverteringsprojekt som vil sikre lige over 6.000 boliger og bygninger kan få tilbud om at tilsluttet sig fjernvarmenettet frem mod 2028.

Kystnærhed

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

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af hverken skovbyggelinjer eller sø- og åbeskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Ekspropriation

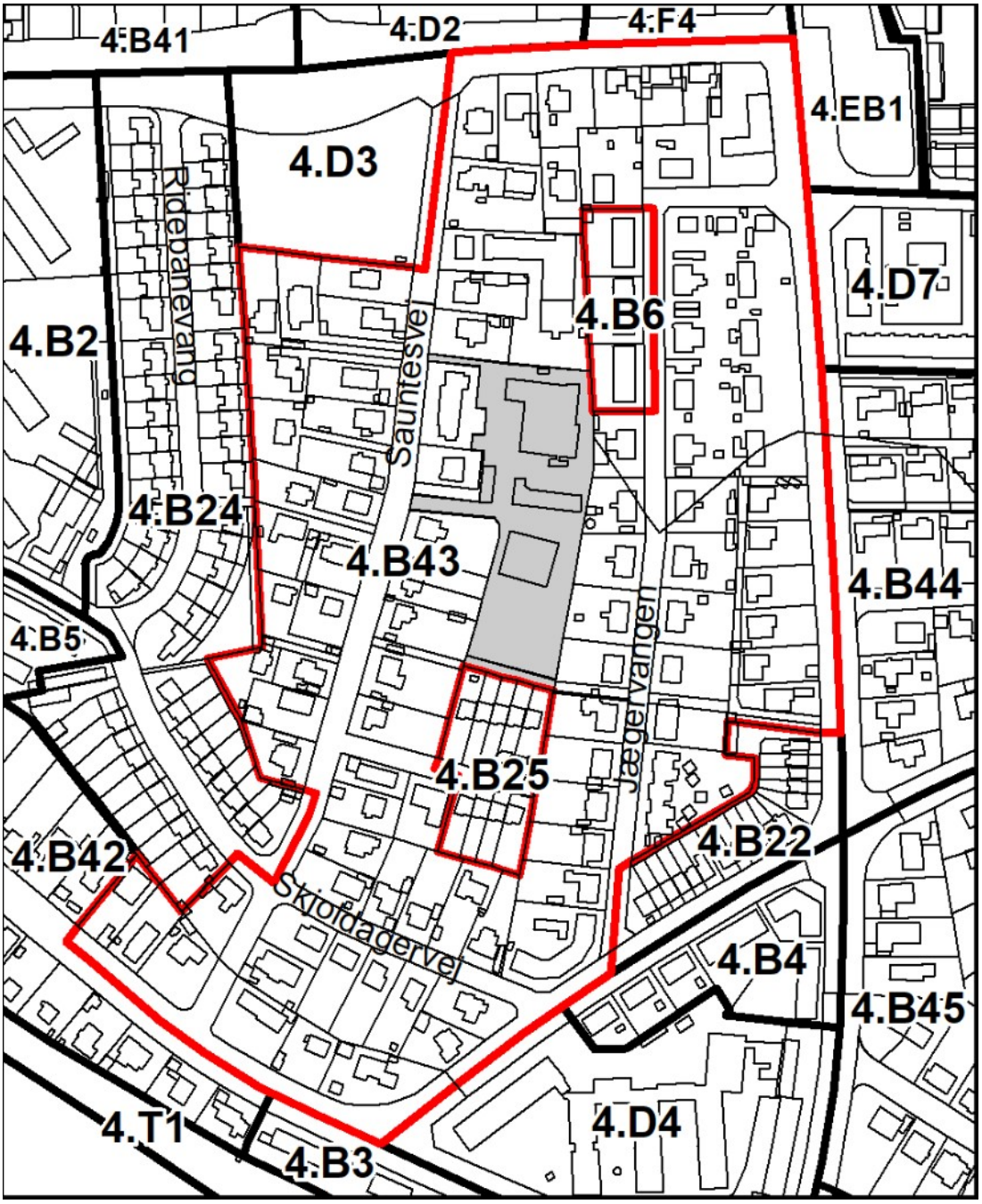
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

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.

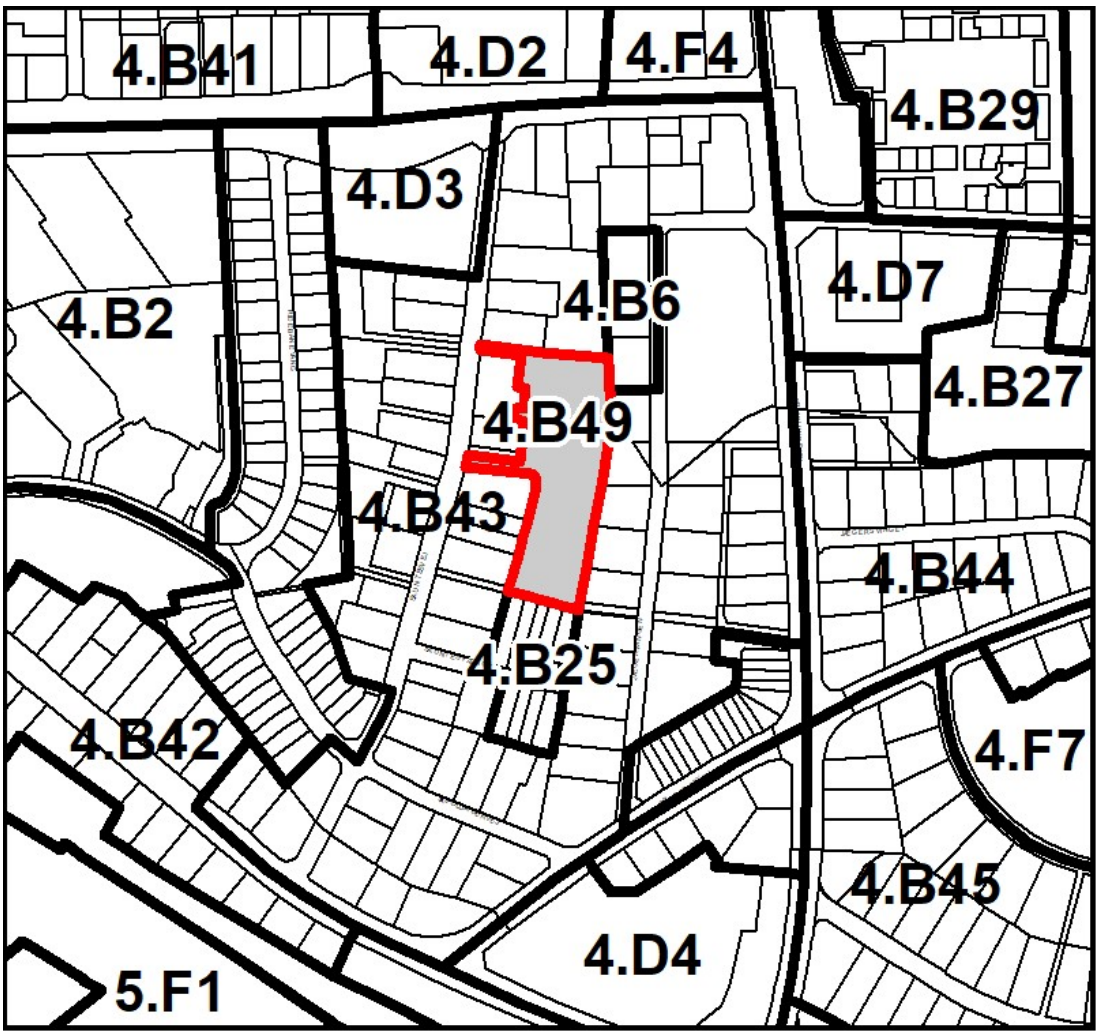
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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".



Rammeområde 4.B43 i kommuneplan 2021.



Ejendommen Sauntesvej 13 udgør et nyt rammeområde 4.B49 i kommuneplan 2021.

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021) 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 en væsentlig indvirkning på miljøet., og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport. Det er desuden vurderet, at planen ikke vil beskadige eller ødelægge bilag IV-arters raste og ynglepladser.

Området var ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af Lokalplan 275, som fastlægge anvendelse til boligformål i form af villabebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25. Området har dog været anvendt indtil nu til erhverv med en bebyggelsesprocent på ca. 56.

Ved screening er det vurderet, at en ændring i anvendelse til boligformål passer ind både i det eksisterende plangrundlag som udlægger området til boliger som i den overordnede helhed, da det omgivende miljø er udlagt til boliger. Ændringen fra erhvervsformål til boligformål, ændring i maksimalt antal etager fra 2 til 3 samt ændring i bebyggelsesprocent fra de eksisterende 56 til 60 vurderes kun at have få og uvæsentligt konsekvenser for områdets miljø og ingen konsekvenser i en regional miljømæssig betydning.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 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 xx.xx 2022 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den xx.xx 2023.

Status

Forslag til lokalplan 427 for ejendom Sauntesvej 13 er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den xx.xx 2022,
- offentliggjort den xx.xx 2022
- i høring frem til den xx.xx 2022.

Indkomne kommentarer

Her kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indsendt i forbindelse med den offentlige høring.

Relateret document 2/2

Dokument Navn:	**Tillæg 3 Til Kommuneplan 2021.pdf**
Dokument Titel:	**Tillæg 3 Til Kommuneplan 2021**
Dokument ID:	**4517119**

Gentofte Kommune

TILLÆG 3 TIL KOMMUNEPLAN 2021

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021

BAGGRUND

GPP-arkitekter har, på vegne af De Forenede Ejendomsselskaber, udarbejdet et idéoplæg til omdannelse af Sauntesvej 13 til boligformål. Lokalplanområdet har et samlet grundareal på 7.763 m^2.

Der er udarbejdet et forslag til Lokalplan 427, der vil gøre det muligt at indrette 29 boliger på ejendommen Sauntesvej 13. De ansøgte 29 boliger vil hovedsagelig indrettes i de 3 eksisterende bygninger på følgende måde:

- Bygning 1 nedrives og genetableres til etagebolig i to etager, hvor det planlægges at indrette 4 lejligheder.
- Bygning 2 omdannes eller nedrives og genetableres som etagebolig i tre etager, hvor det planlægges at indrette yderligere 4 lejligheder samt parkeringskælder.
- Bygning 3 omdannes til etagebolig i tre etager, hvor det planlægges at indrette 19 lejligheder samt parkeringskælder.

Den sydlige del af ejendommen indrettes som villabebyggelse med opførelse af 2 nye villaer. Dette område vil fungere som overgang mellem de omdannede bebyggelser og de eksisterende villakvarterer mod syd.

Da antal etager, bygningshøjde og bebyggelsesprocent ikke er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2021, er det en forudsætning, at der er tilvejebragt et tillæg til Kommuneplan 2021, inden der kan vedtages en lokalplan for ejendommen Sauntesvej 13.

Den 14. maj 2021 har der været afholdt et indledende borgermøde om projektet. På baggrund af de udtrykte bekymringer fra naboerne vedr. trafikale forhold i området, er der foretaget en trafiktælling på Sauntesvej, i perioden fra den 24. august 2021 til den 3. september 2021 døgnet rundt. Tallene viser, at trafikken i området er under gennemsnittet i sammenligning med tilsvarende klasse vej 4 i Gentofte Kommune.

FORSLAG TIL NY RAMME

Ejendommen Sauntesvej 13 er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 4.B43 som er fastlagt til boligbebyggelse, åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom. Inden for området må der maksimalt bygges i 2 etager og med en maksimal højde på 9 m. Ejendommen Sauntesvej 13 udgør et nyt rammeområde 4.B49 Sauntes Have i Kommuneplan 2021, hvor bebyggelsesprocenten øges fra 25 til 60, etageantal øges fra 2 til 3, og maksimal bygningshøjde øges fra 9 til 14 m.

FORUDGÅENDE HØRING

Da kommuneplantillægget kun indeholder mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke er i strid med planens hovedprincipper, har det ikke været nødvendigt at afholde en forudgående høring jævnfør planlovens § 23c.

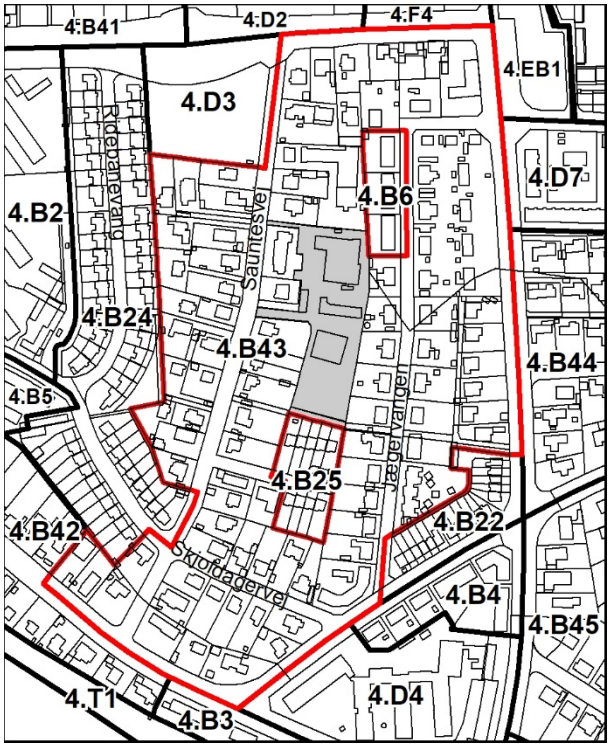
MILJØVURDERING

Der er foretaget en samlet screening af rammeændringens og lokalplanens indvirkning på miljøet, herunder om planforslaget kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder. Det vurderes, at de ændringer i anvendelsen, som rammeændringen åbner op for, kun vil have begrænset effekt på områdets miljø lokalt og ingen betydning regionalt.

Det er vurderet, at en ændring i anvendelse fra erhverv til boligformål passer ind både i det eksisterende plangrundlag, som udlægger området til boliger, som i den overordnede helhed, da det omgivende miljø er udlagt til boliger. Ændringen fra erhvervsformål til boligformål, ændring i maksimalt antal etager fra 2 til 3 etager, samt ændring i bebyggelsesprocenten fra de eksisterende 56 til 60, vurderes kun at have få og uvæsentligt konsekvenser for områdets miljø og ingen konsekvenser i en regional miljømæssig betydning.

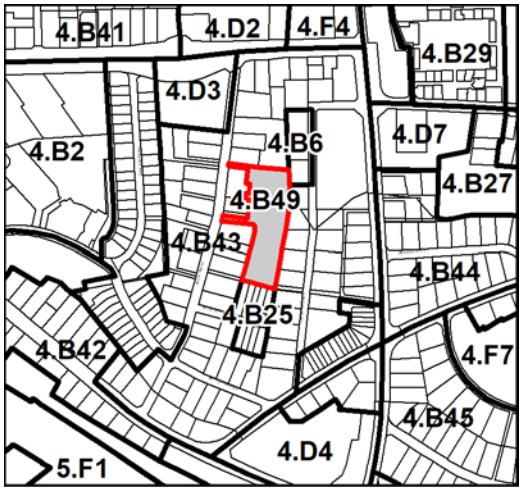
Det er derfor besluttet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at der ikke udarbejdes miljørapport.

EKSISTERENDE RAMME



Rammenummer	4.B43
Rammenavn	Sauntesvej og Jægervangen
Bydel	Jægersborg
Generel anvendelse	Boligområde
Specifikke anvendelser	Åben-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	25
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Maksimalt etager	2
Maksimal bebyggelseshøjde	9 m
Bemærkning	Del af risikoområde. Klimahensyn. For erhverv gælder min.1 parkeringsplads pr.50 m^2 erhvervsetageareal. Erhvervsformål. Servicestation. Bevaringshensyn.

FORSLAG TIL NY RAMME



Rammenummer	4.B49
Rammenavn	Sauntes Have
Bydel	Jægersborg
Generel anvendelse	Boligområde
Specifikke anvendelser	Etageboligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	60
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed
Maksimalt etager	3
Maksimal bebyggelseshøjde	14 m
Bemærkning	Del af risikoområde. Klimahensyn.

KOMMUNEPLAN 2021

Kommuneplan 2021 indgår som en del af Gentofte-Plan, der er kommunens strategiske styringsværktøj. Gentofte-Plan samler kommuneplan, budget og mål. Kommuneplan 2021 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen 30. august 2021. En digital udgave af Kommuneplan 2021 findes på gentofte.dk/kommuneplan2021

Kommuneplanen indeholder hovedstrukturen for de overordnede mål for kommunens udvikling, retningslinjer for arealanvendelsen, rammer for lokalplaners indhold og en redegørelse for planens forudsætninger.

Rammerne er ikke mere detaljerede, end at der fortsat er rimelig fleksibilitet i grundlaget for lokalplanlægningen. Der er således sikret mulighed for justering og detaljering i forbindelse med fastlæggelse af lokalplanernes bestemmelser, som i mange tilfælde vil være skærpede i forhold til rammernes.

Kommunalbestyrelsen kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Tillægget kan først vedtages endeligt efter en offentlig høring på mindst 8 uger. Såfremt der kun er tale om mindre rammeændringer, der ikke strider mod planens hovedprincipper, eller uvæsentlige ændringer i hovedstrukturen, kan høringsperioden reduceres til mindst 4 uger.

Rammeændringer vil som regel blive fulgt op af en lokalplan.

RETSVIRKNINGER

Kommuneplanen har ikke en direkte bindende virkning for grundejerne, men ifølge planloven skal kommunalbestyrelsen virke for kommuneplanens gennemførelse. Kommunen kan desuden modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ny anvendelse af bebyggelse eller arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser i områder, der ikke er omfattet af en lokalplan.

STATUS

Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 er:

- Vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den
- offentliggjort den
- i høring frem til den

OFFENTLIG HØRING

Bemærkninger til Forslag til Tillæg 3 til Kommuneplan 2021 kan sendes på mail til plan-byg@gentofte.dk eller til Gentofte Kommune, Plan og Byg, Bernstorffsvej 161, 2920 Charlottenlund.

KLAGEVEJLEDNING

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021) 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 uden om 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.