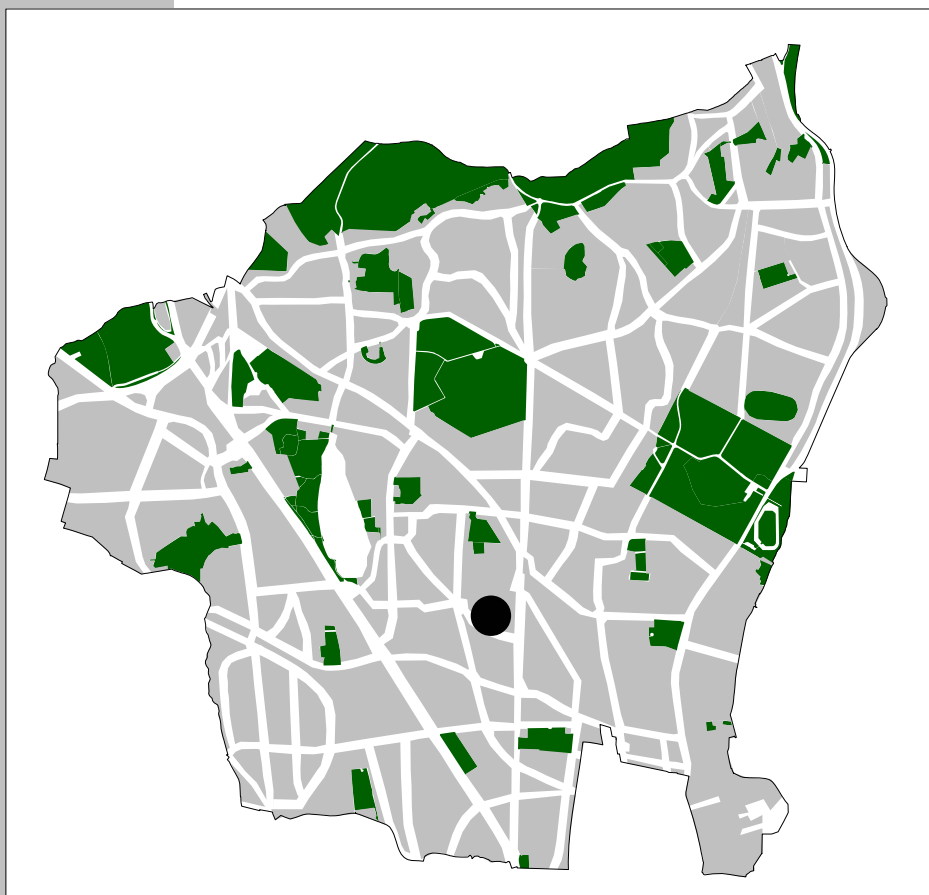


Lokalplan 272

for et område ved
Bernstorffsvej og
Baunegårdsvej



GENTOFTE KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 272

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

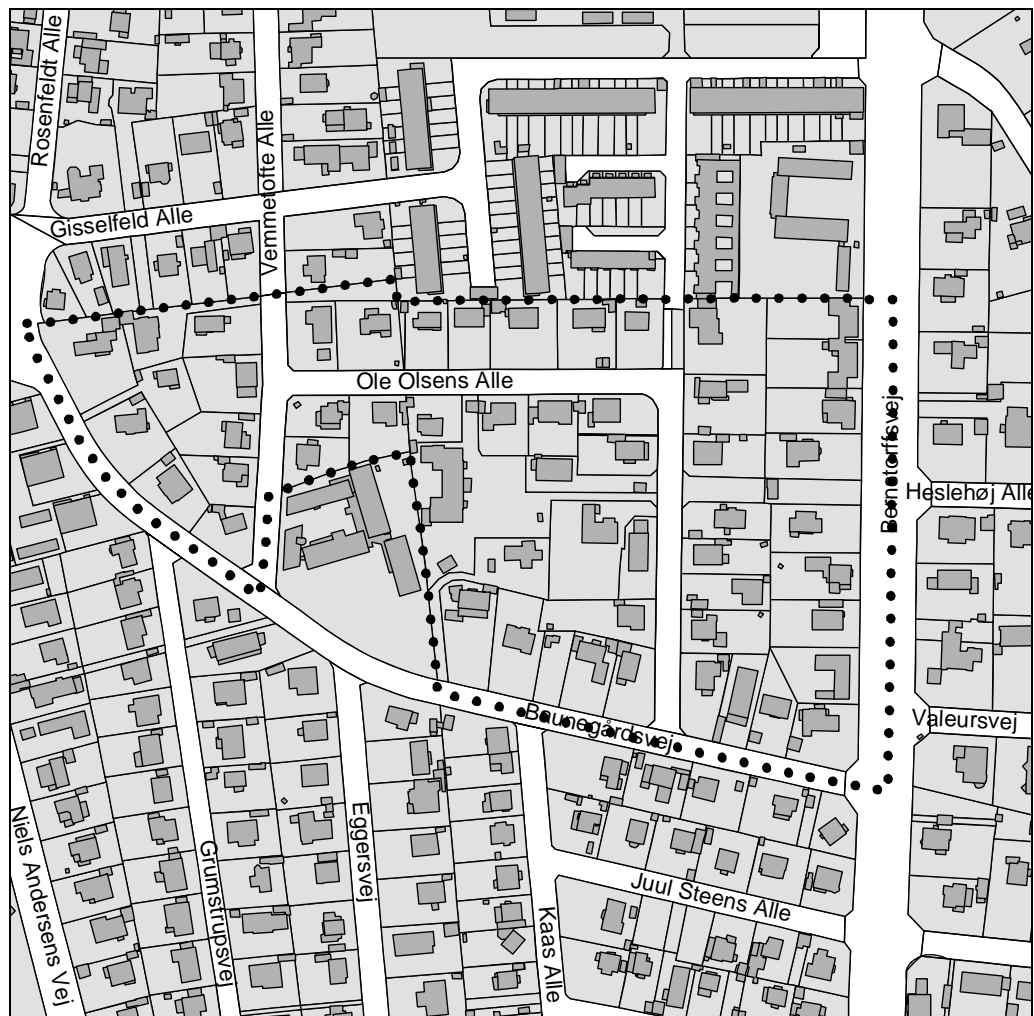
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LOKALPLAN 272

BESTEMMELSER

KORTBILAG



REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 272

for et område ved Bernstorffsvej og Baunegårdsvej

LOKALPLANENS BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen ønsker, at alle kommunens villaområder omfattes af lokalplaner, der er tidssvarende med hensyn til anvendelses- og byggemuligheder.

Denne lokalplan er udarbejdet, fordi byplanvedtægt 8B, der fastsætter bestemmelser for en del af området giver mulighed for, at der kan opføres eller indrettes to lejligheder på grunde, der er over 600 m².

Dette kan føre til en betydelig forøgelse af antallet af boliger i området. Kommunalbestyrelsen ønsker ikke at bevare denne fortætningsmulighed.

Byplanvedtægten erstattes derfor af denne lokalplan, der tilvejebringes inden for rammerne af Kommuneplan 2005.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i Hellerup bydel og afgrænses mod nord af et rækkehusområde, mod øst af Bernstorffsvej, mod syd og vest af Baunegårdsvej.

Området omfatter 54 ejendomme, og har et samlet areal på ca. 5,6 ha ekskl. vejarealer.

Hovedparten, ca. 4/5, af villaerne er opført i 1½ - 2 etager. De resterende villaer, der fortrinsvis er nyere villaer opført efter 1950, er opført som etplanshuse. Områdets gennemsnitlige bebyggelsesprocent er på 34,7 %.

Der er 60 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på 221 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er ca. 955 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 1061 m². 2 ejendomme indeholder 2 boliger, mens 1 ejendom indeholder 5 boliger.

Der er registreret liberale erhverv i 8 boliger. Erhvervsarealet i lokalplanområdet udgør i alt 333 m² svarende til 2,5 % af det samlede etageareal.

Gentofte Bydelscenter ligger i en afstand af 800–1200 meter. Gentofte Skole ligger i en afstand af 200-600 meter. Den nærmeste station er Bernstorffsvej Station.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt område for helårsbeboelse, herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området. Formålet er også at ophæve utidssvarende byplanvedtægter.

Ud over bestemmelser, der fastsætter den fortsatte anvendelse til beboelse i form af villaer, giver planen også mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår vil kunne drives liberale erhverv fra enfamiliehuse.

Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse eller indretning af bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, hvorvidt en ejendom kan udstykket og hvorvidt der kan indrettes flere boliger på samme ejendom.

I overensstemmelse med de eksisterende grundstørrelser i lokalplanområdet er det fastsat, at nye grunde ikke må være mindre end 800 m². På grunde med et areal på 1.200 m² og mere kan der indrettes eller opføres et 2-familiehus. På grunde med et areal på 1.400 m² og mere kan der indrettes eller opføres et dobbelthus.

Inden for lokalplanområdet er der 11 ejendomme med grundarealer på 1.200 m² eller mere. 1 af disse ejendomme er i dag etableret som flerfamilieboliger. Der er således en teoretisk fortætningsmulighed på ca. 10 nye boliger.



Foto af Heslehøj, indgang fra Baunegårdsvej

For at fastholde de grønne vejbilleder indeholder lokalplanen bestemmelser om at boligbebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 5 m.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLAN 2005

Lokalplanområdet omfatter enkeltområde 1.B41 i Kommuneplan 2005 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.



Udsnit af kortbilag til rammer for lokalplanlægning med lokalplanområdet markeret med grå signatur.

BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 8B. Byplanvedtægt 8B ophæves for lokalplanens område.

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

FREDNING OG BEVARINGSPLANLÆGNING

I forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneatlas for Gentofte Kommune er der gennemført en registrering af samtlige ejendomme i kommunen, der er opført før 1970. Bygninger med bevaringsværdi fra 1 - 4 er ifølge Kommuneplan 2005 bevaringsværdige.

De 25 bygninger, der i lokalplanen er fastlagt som 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.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget 3 bevaringsværdige træer. Udpegningen af de bevaringsværdige træer medfører, at en grundejer skal rette henvendelse til Gentofte Kommune inden en evt. beslutning om at fælde eller beskære et træ.

TRAFIKFORHOLD

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger eller hastighedsnedsættelser. Beslutninger om ændringer i de trafikale forhold træffes af Teknisk Udvalg.

MILJØFORHOLD

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.

MILJØVURDERING

Lokalplanen har karakter af en bevarende lokalplan. Området består af et eksisterende og udbygget villaområde med meget begrænsede muligheder for etablering af yderligere bebyggelse. De miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser vurderes at være *status quo* for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

VARMEPLANLÆGNING

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

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas i henhold til delplan for naturgasforsyning.

AFVANDINGSFORHOLD

Med henvisning til de generelle leveringsvilkår må det samlede afløb ikke overstige den vandmængde, der svarer til de afløbskoefficienter, der er fastsat i kommunens spildevandsplan.

KYSTNÆRHED

Lokalplanen er ikke omfattet af Planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzoneområderne.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

LOKALPLAN 272

for et område ved Bernstorffsvej og Baunegårdsvej

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre, at området bevares som et attraktivt boligområde med villaer
- at sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter
- at sikre bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige træer for at fastholde områdets miljøkvaliteter
- at fastholde områdets grønne vejbilleder
- at ophæve en utidssvarende byplanvedtægt

§ 2 OMRÅDET

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nre.:

11af, 11ag, 11al, 11an, 11ao, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av, 11ay, 11az, 11aæ, 11bu, 11z, 13b, 13ea, 13eb, 13ec, 13ed, 13ee, 13ef, 13eg, 13eh, 13ei, 13ek, 13el, 13em, 13en, 13eo, 13ep, 13eq, 13er, 13es, 13et, 13eu, 13ev,

13ex, 13ey, 13ez, 13eæ, 13eø, 13fa, 13fb, 13fc, 13fd, 13ff, 13fo, 13fp, 13fr, 13fu, 13fv, 13fx, 13hv, 13hx, 13is, 13iz, 13iø, 13lb, 13lg, Gentofte og alle parceller der efter den 1. april 2006 udstykkes eller arealoverføres fra de nævnte ejendomme.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, villabebyggelse. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

3.2 På grunde under 1.200 m² må der kun opføres eller indrettes ét enfamiliehus.

3.3 På grunde på 1.200 m² og derover må der maksimalt opføres eller indrettes to boliger som anført nedenfor:

På grunde på 1.200 m² og derover kan der opføres eller indrettes ét tofamiliehus. Et tofamiliehus er en bygning med et vandret lejlighedsskel mellem to boliger.

På grunde på 1.400 m² og derover kan der opføres eller indrettes ét dobbelthus. Et dobbelthus er en bygning med lodret lejlighedsskel mellem to boliger.

Eventuelle adgangsarealer (koteletben mv.) medregnes ikke i grundarealet.

3.4 Der kan etableres liberalt erhverv¹⁾ under forudsætning af:

- at erhvervet drives af beboerne af boligen,
- at erhvervet etableres i et enfamiliehus,
- at erhvervslokalerne etableres i direkte forbindelse med en bolig, dog kun i rum, der i henhold til byggeloven kan godkendes til beboelsesrum,
- at det areal, der indrettes og udnyttes til liberalt erhverv eller lignende, normalt ikke er større end 50 m² og normalt ikke er større end 25 % af den enkelte bolig etageareal,
- At udnyttelsen til liberalt erhverv eller lignende ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af boligområde.

3.5 Inden for området kan der opføres transformestationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

§ 4 UDSKYKNING

4.1 Grunde må ikke ved udstykning og arealoverførsel blive mindre end 800 m². ² Eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) medregnes ikke i denne forbindelse.

¹ Udskillelse af særlige erhvervslokaler fra en bolig kræver tilladelse i henhold til boligreguleringslovens § 46.

4.2 Uanset ovenstående kan der ske udstykning af grunde under 800 m² til brug for de i § 3.5 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 VEJ, STI OG PARKERING

5.1 Veje og stier i området skal bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

5.2 Ved opførelse og indretning af enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.3 Ved indretning eller opførelse af institutionsbebyggelse skal der udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal eller et efter Kommunalbestyrelsens skøn passende antal pladser.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Indenfor området må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

6.2 Bebyggelse skal minimum opføres i 1½ etage og må maksimalt opføres i 2 etager. Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må dog maksimalt opføres i 1 etage.

6.3 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 9 meter.

6.4 Bebyggelse, bortset fra garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger, må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.

§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE OG BEPLANTNING

7.1 Bygninger, der på kortbilaget er markeret som værende bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

7.2 De på kortbilaget angivne bevaringsværdige træer og beplantning skal bevares og væsentlige indgreb må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

² Krav om mindste grundstørrelse på 800 m² kan jf. byggelovens § 10A fraviges ved udstykning af dobbelthuse. Boligerne i et dobbelthus skal kunne udstykkes selvstændigt, jf. byggelovens § 22 stk. 3.

8.2 Bebyggelse med flere boliger (tofamiliehuse og dobbelthuse), jf. § 3.3, skal være udformet således at den fremstår som en helhed, harmonisk tilpasset grunden og dens omgivelser.

8.3 Skiltning må ikke bryde områdets karakter af boligområde.

8.4 Bortset fra almindelig navneplade og husnummerplade kan der i de tilfælde, hvor erhvervstilladelse er givet i henhold til § 3, stk. 4, opsættes orienteringsskiltning på bygningen. Skiltens størrelse må ikke overstige 10 x 30 cm.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

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

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

9.2 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 10 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG

10.1 Nye elledninger i området, herunder ledninger til intern vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

10.2 Inden for området må fritstående antenner og parabolantener med en diameter over 1 m kun opstilles på terræn, og højden må ikke overstige 1,8 meter. Antenner på terræn og parabolantener skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra naboskel og i en afstand af mindst 10 meter fra vejskel.

10.3 Tagantener må ikke gives en højde på mere end 2,5 meter over den enkelte ejendoms højeste bygningsdel.

10.4 Andre placeringer og udformninger af tagantener og parabolantener med en diameter over 1 meter, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

11.1 Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse, skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser være overholdt.

I følge vejledningen er støjgrænseværdierne for vejtrafik 55 dB(A).

Støjforanstaltninger skal udføres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder".

§ 12 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGTER

Byplanvedtægt 8B tinglyst den 30. december 1949, aflyses for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre:

11af, 11ag, 11al, 11an, 11ao, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av, 11ay, 11az, 11aæ, 11bu, 11z, 13b, 13ea, 13eb, 13ec, 13ed, 13ee, 13ef, 13eg, 13eh, 13ei, 13ek, 13el, 13em, 13en, 13eo, 13ep, 13eq, 13er, 13es, 13et, 13eu, 13ev, 13ex, 13ey, 13ez, 13eæ, 13eø, 13fa, 13fb, 13fc, 13fd, 13ff, 13fo, 13fp, 13fr, 13fu, 13fv, 13fx, 13hv, 13hx, 13is, 13iz, 13iø, 13lb, 13lg, Gentofte.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i henhold til planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at disse ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

13.3 Lokalplanen indeholder i § 12 bestemmelser om, at den nærmere angivne byplanvedtægt ophæves for det af lokalplanen omhandlende område.

13.4 Lokalplanen indeholder i § 7 bestemmelse om, at bebyggelse i området ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af Kommunen mod erstatning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 27. november 2006.

Hans Toft
(sign)

Lis Bjerremand
(sign)

Nærværende lokalplan begæres i henhold til § 31, stk. 2 i lov om planlægning tinglyst på de i § 2 omtalte matrikel numre:

11af, 11ag, 11al, 11an, 11ao, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av, 11ay, 11az, 11aæ, 11bu, 11z, 13b, 13ea, 13eb, 13ec, 13ed, 13ee, 13ef, 13eg, 13eh, 13ei, 13ek, 13el, 13em, 13en, 13eo, 13ep, 13eq, 13er, 13es, 13et, 13eu, 13ev, 13ex, 13ey, 13ez, 13eæ, 13eø, 13fa, 13fb, 13fc, 13fd, 13ff, 13fo, 13fp, 13fr, 13fu, 13fv, 13fx, 13hv, 13hx, 13is, 13iz, 13iø, 13lb, 13lg, Gentofte og alle parceller der efter den 1. april 2006 udstykkes eller arealoverføres fra de nævnte ejendomme.

Desuden begæres i henhold til samme lov den i § 12 omtalte Byplanvedtægt 8B, tinglyst den 30. december 1949, aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre:

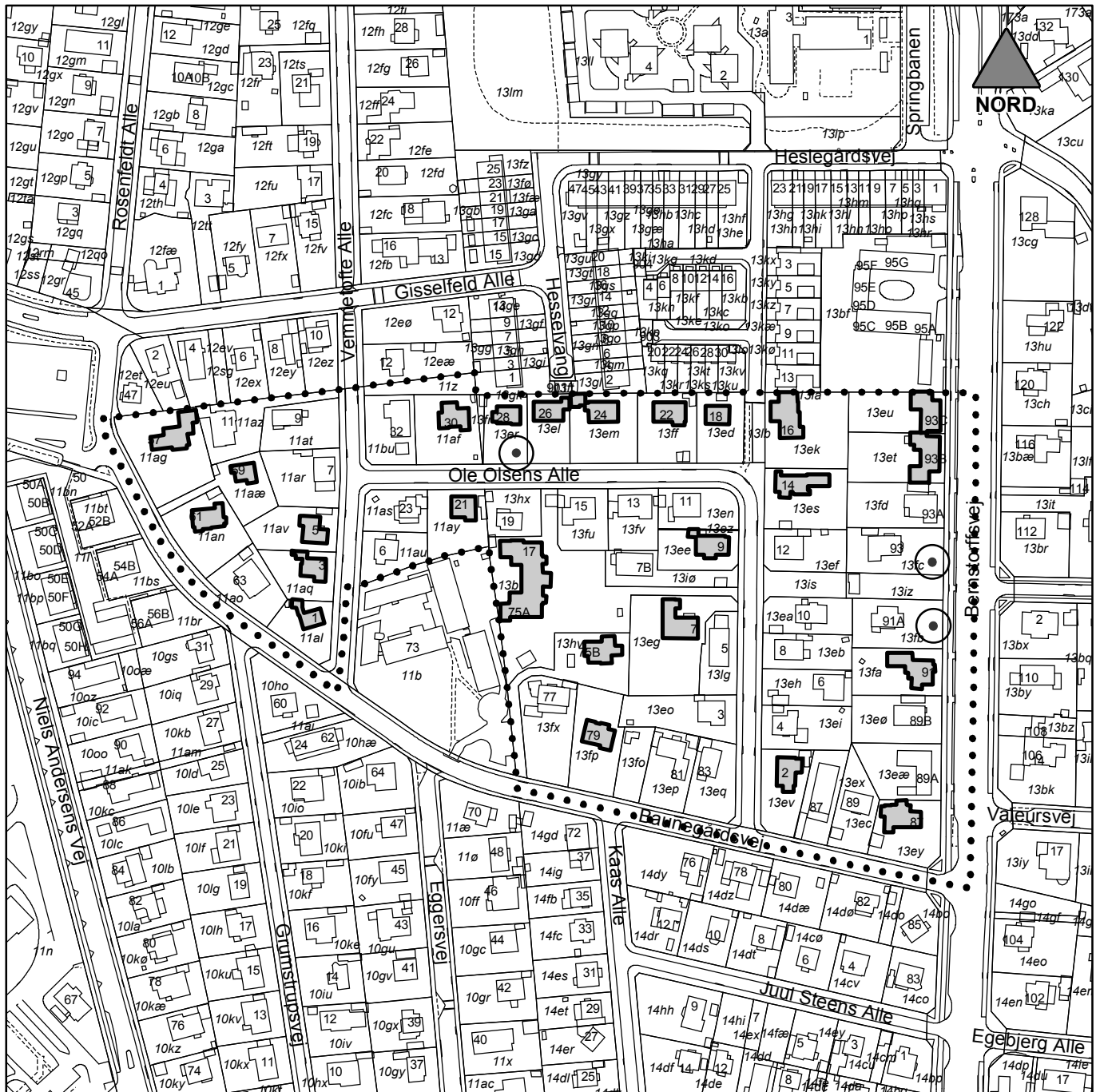
11af, 11ag, 11al, 11an, 11ao, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av, 11ay, 11az, 11aæ, 11bu, 11z, 13b, 13ea, 13eb, 13ec, 13ed, 13ee, 13ef, 13eg, 13eh, 13ei, 13ek, 13el, 13em, 13en, 13eo, 13ep, 13eq, 13er, 13es, 13et, 13eu, 13ev, 13ex, 13ey, 13ez, 13eæ, 13eø, 13fa, 13fb, 13fc, 13fd, 13ff, 13fo, 13fp, 13fr, 13fu, 13fv, 13fx, 13hv, 13hx, 13is, 13iz, 13iø, 13lb, 13lg, Gentofte.

Gentofte Kommune, Plan, den 18. december 2006.

Lis Bjerremand
(sign)

Michael Holst
(sign)




Offentliggjort den 15. december 2006
Tinglyst den 4. januar 2007



KORTBILAG

Lokalplan 272 for et område ved Bernstorffsvej og Baunegårdsvej.

MÅL 1:3.000

-  Lokalplanafgrensning
-  Bevaringsværdigt træ
-  Bevaringsværdigt hus

LOKALPLAN 272 FOR ET OMRÅDE VED BERNSTORFFSVEJ OG BAUNEGÅRDSVEJ