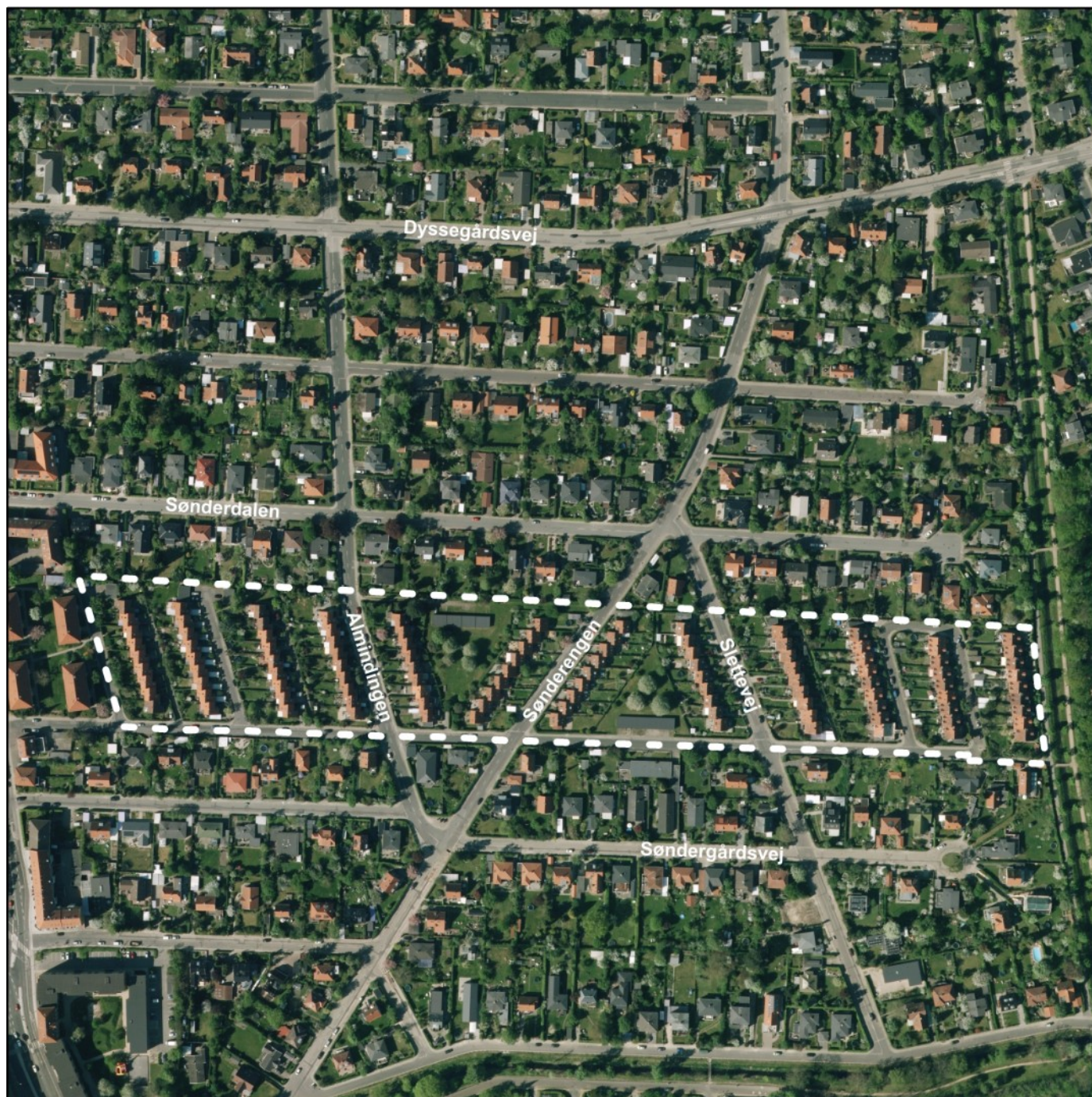


Lokalplan 435

❁ for rækkehusene ved Vesterdalen



Gentofte
Kommune

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	1
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens formål og indhold	4
Lokalplanbestemmelser	11
§ 1 Formål	12
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Anvendelse	14
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Veje, stier og parkering	16
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7 Bebyggelsens udseende	21
§ 8 Ubebyggede arealer	22
§ 9 Bevaringsbestemmelser	24
§ 10 Servitutter og lokalplaner	27
§ 11 Retsvirkninger	28
Kort og bilag	29
Kortbilag 1	30
Kortbilag 2.1, 2.2 og 2.3	31
Matrikelkort	34
Tegningsbilag 1 - facader og tagflader	35
Tegningsbilag 2 - rækværk	47
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	48
Miljøvurdering	53
Status	54

Lokalplanens baggrund

Nærværende lokalplan er udarbejdet med henblik på en opdatering af plangrundlaget for de bevaringsværdige rækkehuse beliggende nord for Vesterdalen.

Med udgangspunkt i det eksisterende plangrundlag og med et ønske om yderligere bygningsdetaljerede bestemmelser er lokalplanen revideret til et tidssvarende grundlag. Dette for at sikre, at istandsættelse og eventuelle forandringer sker på et ensartet grundlag, så helheden og bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter bevares, samtidig med at beboerne gives en udvidet mulighed for at tilpasse boligen til deres behov.



Rækkehus langs Sønderengen

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Dyssegård Bydel og omfatter rækkehusbebyggelsen "Ny Søndergård" beliggende mellem Gentofterenden og Dyssegårdsparken mod øst og etageboligbebyggelsen langs Vangedevej mod vest. Mod syd og mod nord afgrænses området af villabebyggelse. Bebyggelsen er opkaldt efter gården, der lå ved lokalplanområdets vestlige del, langs Vangedevej.

Lokalplanområdet omfatter 140 ejendomme, og har et samlet areal på ca. 3,7 ha ekskl. vejarealer.

De bevaringsværdige rækkehuse blev opført i perioden 1942-1954 på baggrund af en bebyggelsesplan udført af arkitekterne Kay Fisker, Eske Kristensen og Erik Fisker. Bebyggelsesplanen omfattede både rækkehusene og lejlighedsbebyggelsen ved Vangedevej/Eskeager, og på nogle af de første udkast var der angivet en børneinstitution i midten af området, der aldrig blev realiseret.



Rækkehuse langs Sønderengen

Ny Søndergårds bebyggelse er fordelt i 12 rækker af forskudte rækkehuse, med ni boliger i hver. Dog har den anden sidste række mod øst kun otte boliger og området indeholder altså 107 boliger i alt. Rækkehusene forbindes af vejen Vesterdalen, langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Almindingen, Sønderengen og Slettevej er gennemgående veje, der forbinder området med de omkringliggende villaområder, mens de øvrige rækkehuse ligger langs deres egne stikveje og -stier.

Samtlige rækkehuse er opført i gule mursten med rødt tegltag og taghældning på 40-45 grader. De vestlige rækker er bygget med en "knækket" grundplan, som også er set i andre rækkehusbebyggelser fra perioden - fx Ermelundshusene i Jægersborg. På denne måde fremstår husene som halvanden etages huse, frem for to-etages. De øvrige rækker fremstår kun i en etage ud mod vejen. Til trods for de enkelte huses forskellige ydre og indre karakterer, fremstår området som en samlet bebyggelse.

Midt i området, mellem Almindingen, Sønderengen og Slettevejs rækkehuse, ligger to store grønne opholdsarealer og garagebygninger, til beboernes fælles anvendelse.

Terrænet falder nogenlunde jævnt, fra vest mod øst, ned til Gentofterenden. De fleste haver er afgrænset af grønne hegn og der er kun få høje eller markante træer.



Rækkehuse ved Eskeager

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt og overordnet ensartet rækkehusområde, at sikre bevaringsværdige bygninger, fastholde områdets grønne vejbilleder og ophæve en utidssvarende lokalplan.

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger i de eksisterende rækkehuse og der må ikke indrettes nye boliger. Forbuddet omfatter også opdeling af eksisterende boliger i mindre boligenheder. Det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt at øge boligætheden, da det vil være utilpasset i forhold til bydelen, vil forringe parkeringsforholdene og den enkelte boligs tilgængelige udearealer.

Lokalplanen fastsætter forbud mod matrikulære ændringer, herunder udstykninger, arealoverførsler og sammatrikuleringer.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af sekundær bebyggelse som skure, udhuse, drivhuse, garager og carporte. Den sekundære bebyggelse skal placeres inden for de byggefeltter der er angivet til den konkrete type bebyggelse på **kortbilag 2.1, 2.2 og 2.3**. Byggefeltter til garager svarer til de eksisterende garager i området.

Byggefeltterne til carporte har en størrelse på 3 x 5 meter og er placeret, så de danner en ensartet rytme langs vejen, så de så vidt muligt understreger rytmen i de bevaringsværdige rækkehuse.

Byggefeltterne til carporte angiver også, hvor det er tilladt at etablere uoverdækkede parkeringspladser. I dag har flere boliger indrettet parkering langs de små adgangsstier (fx mellem Eskeager og Langengen). På grund af stiernes bredde kan det ikke tillades at indrette nye parkeringspladser langs disse.

I forhold til den tidligere Lokalplan 58, er der udpeget nye byggefeltter skure, udhuse og drivhuse. Disse er primært tiltænkt behovet for cykel- og affaldsskure. Byggefeltterne er placeret minimum 80 cm fra vejskel, så der er plads til at plante levende hegn foran. Der skal tages forbehold for, at affaldsskurenes udformning kan påvirke renovationsmedarbejdernes mulighed for affaldsafhentning, selvom de er opført inden for lokalplanens rammer.

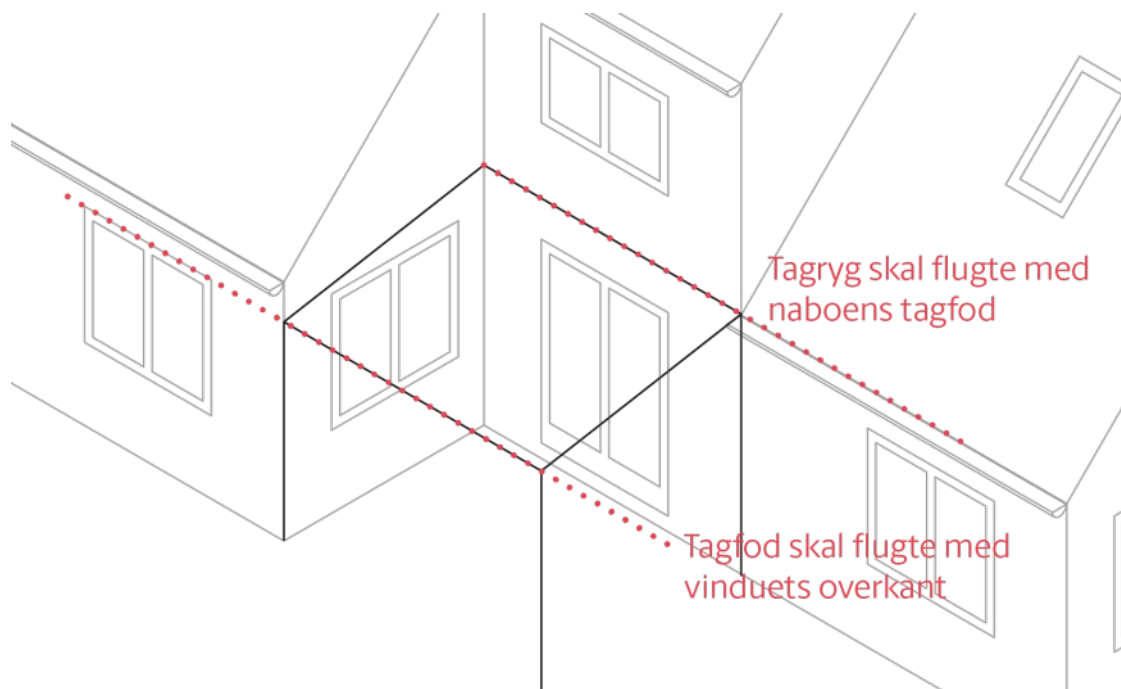
Skure, udhuse, drivhuse og carporte, der må placeres umiddelbart op ad facaden på den bevaringsværdige bebyggelse, må ikke gives en højde, der blokerer for vinduerne og arkitekturen og skal derfor opføres inden for de mintgrønne linjer, jf. **tegningsbilag 1**.



Rækkehuse langs Langengen

På rækkehusene langs Eskeager, Langengen og Almindingen - der er kendetegnet ved deres forskudte grundplan - er der mulighed for at opføre en terrasseoverdækning. For at sikre en vis ensartethed skal overdækningerne opføres inden for de på **kortbilag 2.1 og 2.2** viste byggefelter og udfylde hele byggefeltet. De skal opføres, så "tagryggen" flugter med tagfoden på naboens tag og med en ensidig hældning, så tagfoden flugter med stuevinduet på boligen, i princippet som vist på tegningen nedenfor.

Terrasseoverdækningen skal udføres i hvidmalet træ- eller metalkonstruktion med glastag. Terrasseoverdækningens side mod naboen må gerne lukkes til, men tillukningen skal udføres i glas eller matteret glas i 1,20 m højde og over. Havesiden skal være åben.

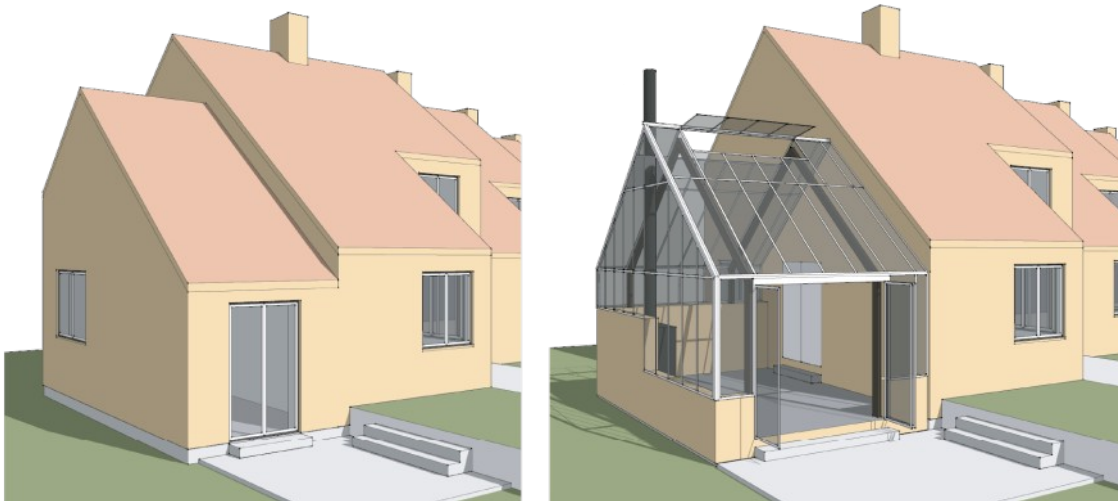


Tegning af princip for terrasseoverdækninger på Eskeager, Langengen og Almindingen. Eksemplet er vist på husene langs Eskeager.

Sekundær bebyggelse skal udføres som trækonstruktion eller træbeklædt med fladt tag eller med ensidig hældning. Dog må garager i de med priksignatur angivne felter på **kortbilag 2.1, 2.2 og 2.3** opføres i gul mursten, som de eksisterende. Drivhuse må opføres i glas. Træværket skal males i en af farverne mørk brun (NCS S 8010-Y90R, NCS S 8010-Y70R eller NCS S 8010-Y50R), mørk brun rød (NCS S 5540-Y90R), mørk grøn (NCS S 7020-G70Y), sort (NCS S 9000-N) eller mørkere nuancer af samme farver.

Uanset den generelle højdebegrænsning på sekundær bebyggelse, skal den sekundære bebyggelse opføres inden for de på **tegningsbilag 1** viste mintgrønne linjer, hvis de opføres i et byggefelt, der ligger umiddelbart op ad bevaringsværdig bebyggelse. Dette er for at sikre den overordnede bevaringsværdi og undgå, at vinduerne bliver "hugget over".

På nogle af de nordlige enderækkehuse vurderes det, at der kan opføres tilbygninger uden at skæmme bevaringsværdien af det enkelte rækkehus eller kvarteret som helhed. Tilbygningerne skal placeres inden for de på **kortbilag 2.1 og 2.2** angivne byggefelter med rød skravering. Der er fastsat retningslinjer for, hvordan tilbygningerne skal udføres. Retningslinjerne er forskellige for de forskellige byggefelter for at sikre, at tilbygningen tilpasses det konkrete rækkehus' særkender.



Eksempler på tilbygninger, der kan tillades på Almindingen 51, 56 og Langengen 18.

Der må ikke sættes skilte (fx reklamer) op på facader eller andetsteds, udover navneskilt og husnummerskilt af almindeligt omfang.

Lokalplanen fastholder de fælles opholdsarealer på matrikel 19ek og 19fc og sikrer, at de bevares som grønne arealer, der ikke må opdeles i mindre haver eller befæstes. Der kan indrettes en legeplads på maksimalt 250 m² inden for de grønne arealer. Adgangsvejen til garagerne mellem Almindingen og Sønderengen må, af hensyn til regnvandsopstuvning og det landskabelig udtryk ikke asfalteres, men må gerne befæstes med småsten, som i dag, grus eller andre lignende belægninger.

For at fastholde lokalplanområdet karakter, videreføres bestemmelsen om beplantningshøjder fra den tidligere Lokalplan 58. På **kortbilag 1** er angivet, hvor der er begrænsninger på træhøjden.

Lokalplanen stiller krav om, at hegn langs skel skal udføres som levende hegn i form af ligusterhæk. Dog må hegn i naboskel i de "lange" haver - angivet på **kortbilag 1** - også gerne udføres i træværk. Levende hegn langs vejskel skal plantes 0,4 m fra skel for at sikre, at det kan opnå en sund bredde uden at gro ud over offentlige arealer og fællesarealer. I forbindelse med levende hegn kan det tillades, at der opsættes trådhegn med en maksimal højde på 1,25 meter.

Der må ikke foretages terrænreguleringer uden kommunens forudgående tilladelse. Formålet er primært at sikre, at overfladevand håndteres på egen grund .

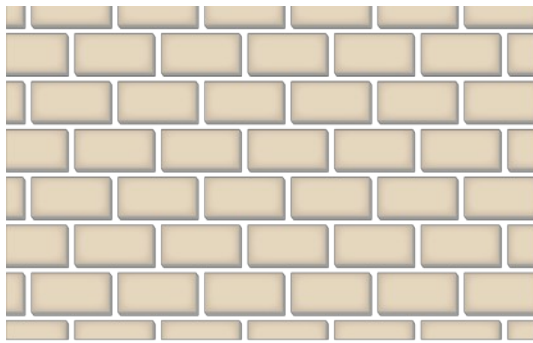


I § 9 fastsættes bestemmelser til sikring af den bevaringsværdige rækkehusbebyggelse. Som udgangspunkt må bebyggelsen ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Gentofte Kommunes accept. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

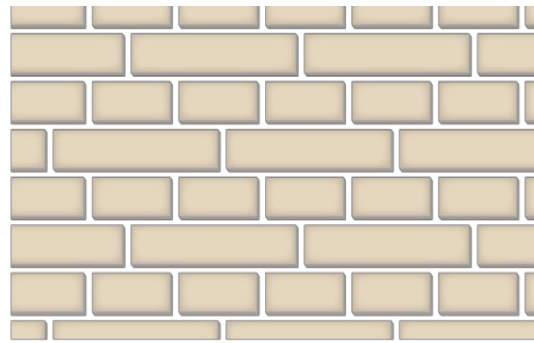
Der skal også indhentes forudgående tilladelse fra kommunen, selvom ændringerne er i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.

Formålet med bevaringsbestemmelserne er at bevare den bevaringsværdige bebyggelse og sikre, at lokalplanområdet fremover fremstår som et ensartet rækkehusområde.

På **tegningsbilag 1** er angivet, hvordan facader skal fremstå på den enkelte husrække. Facader skal fremstå i blank mur med håndstrøgne gule mursten med lys grå tilbageliggende fuger. Overliggerne - den bjælke der ligger over vinduet - på Almindingen og Sønderengen, lige numre, skal fremstå hvidmalet (NCS S 0502-Y20R). Såfremt overliggerne males hvide, er det tilladt at male dem uden forudgående tilladelse fra kommunen. På husene langs Eskeager, skal murværket udføres som kopforbandt. På de øvrige rækker, skal murværket udføres som krydsforbandt.



Kopforbandt



Krydsforbandt

Vinduer skal ligeledes fremstå som på **tegningsbilag 1**. Tegningsbilaget har begrænset detaljering, det er det vigtigste, at vinduerne udføres med de opdelinger og glaspartier, som kan ses på bilaget - de fleste vinduer har en enkelt lodret opdeling. Vinduerne skal udføres med ramme og karm af træ. Karmen skal males hvid (NCS S 0502-Y20R) og vinduesrammen skal fremstå i træ - enten ufarvet, hvid- (NCS S 0502-Y20R) eller brunmalet (NCS S 8010-Y90R).

Døre skal med hensyn til materialer, farver og eventuel detaljering fremstå som angivet på **tegningsbilag 1**. For nogle døre er der angivet to mulige udformninger. Dette er enten af praktiske årsager, da dørhullerne er noget højere end moderne standarder og det kan skabe konstruktive problemer, hvis man vil isætte energivenlige vinduespartier. Ved nogle døre, har der været tvivl om, hvilke døre, der oprindeligt har været anvendt, og det er vurderet, at muligheden for variation ikke ville reducere bebyggelsens samlede bevaringsværdi væsentligt.

De udvendige adgangstrapper skal fremstå som på tegningsbilagene i ufarvet/umalet beton. Rækværk skal udføres som på **tegningsbilag 2** i hvidmalet stål (NCS S 0502-Y20R). Rækværk skal udføres i runde stålprofiler.

Tage skal udføres som de eksisterende, som vist på **tegningsbilag 1** og beklædes med røde tegl, svarende til hvad der oprindeligt er brugt. Træværk skal fremstå malet mørk brun (NCS S 8010-Y90R) og tagrender og nedløbsrør i umalet gråt metal, som stål eller zink. Gentofte Kommune kan give dispensation til, at tage, der ikke tidligere er blevet hævet, kan hæves op til 65 mm (lodret) i forbindelse med efterisolering. Ved hævnings af tag skal det eksisterende murforbandt videreføres og der skal undgås særligt tykke fuger eller mursten, der lægges parallelt med taghældningen under tagstenene i gavlen.

Kviste skal udformes som de eksisterende, som angivet på **tegningsbilag 1**. Der må ikke etableres nye kviste. Kvistenes flunker - d.v.s. deres sider - skal fremstå i træ, malet rødbrun (NCS S 4550-Y90R), eller gråt umalet metal, som stål eller zink.



På facadetegningerne på **tegningsbilag 1** er med mint-grøn streg angivet de tilladte placeringer af nye ovenlys. Derudover kan eksisterende lovlige ovenlys genetableres. Der må ikke placeres flere ovenlys på en tagflade, end der er angivet på facadetegningerne. Hvis man allerede har et eller flere ovenlys, med en anden placering end angivet på facadetegningen, kan man altså ikke opføre alle de ovenlys på tegningen, før end man har sløjftet nogle af sine eksisterende ovenlys.

På de rumlige tegninger på **tegningsbilag 1**, er med blå streg angivet de eksisterende ovenlys, som Gentofte Kommune har registreret ved selvsyn, i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 435. Der er ikke taget stilling til, om ovenlysvinduet er lovligt. Vinduernes størrelse og placering er vejledende.

Lokalplanen fastsætter, at skorstene skal udføres i mursten svarende til facadens mursten.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

- at området bevares som et attraktivt rækkehusområde
- at sikre, at området overordnet fremstår som et ensartet rækkehusområde
- at sikre bevaringsværdige bygninger for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter
- at fastholde områdets grønne vejbilleder
- at ophæve en utidssvarende lokalplan

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på [matrikelkortet](#).

2.2

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

19a, 19ds, 19dt, 19du, 19dv, 19dx, 19dy, 19dz, 19dæ, 19dø, 19ea, 19eb, 19ec, 19ed, 19ee, 19ef, 19eg, 19eh, 19ei, 19ek, 19el, 19em, 19en, 19eo, 19ep, 19eq, 19er, 19es, 19et, 19eu, 19ev, 19ex, 19ey, 19ez, 19eæ, 19eø, 19fa, 19fb, 19fc, 19fd, 19fe, 19ff, 19fg, 19fh, 19fi, 19fk, 19fl, 19fm, 19fn, 19fo, 19fp, 19fq, 19fr, 19fs, 19ft, 19fu, 19fv, 19fz, 19fæ, 19fø, 19ga, 19gb, 19gc, 19gd, 19ge, 19gf, 19gh, 19gi, 19gk, 19gl, 19gm, 19gn, 19go, 19gp, 19gq, 19gr, 19gs, 19gt, 19gu, 19gv, 19gx, 19gy, 19gz, 19gæ, 19gø, 19ha, 19hb, 19hc, 19hd, 19he, 19hf, 19hg, 19hh, 19hk, 19hl, 19hn, 19ho, 19hp, 19hq, 19hr, 19hs, 19ht, 19hu, 19hv, 19hx, 19hy, 19hz, 19hæ, 19hø, 19ia, 19ib, 19ic, 19id, 19ie, 19if, 19ig, 19ih, 19ii, 19ik, 19il, 19im, 19in, 19ip, 19iq, 19ir, 19is, 19it, 19iu, 19ix, 19iy, 19iz, 19iæ, 19iø, 19ka, 19kb, 19kc, 19kd, 19ke, 19kf, 19kg, alle Vangede Ejerlav

2.3

Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af rækkehusbebyggelse. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse.

Der må ikke indrettes nye boliger inden for lokalplanområdet.

3.2

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

3.3

Uanset ovenstående 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

Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske yderligere udstykning, arealoverførsel eller matrikulære sammenlægninger.

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

Parkeringspladser må udelukkende anlægges inden for de på **kortbilag 2** angivne felter til carport eller garage.

Kommentar til 5.1

Etablering af nye overkørsler kræver særskilt tilladelse fra vejmyndigheden.

5.2

De eksisterende interne stier og adgangsveje på matrikel 19a, 19ix, 19hk, 19iy og 19iz, alle Vangede, må ikke hverken helt eller delvist nedlægges.

5.3

Adgangsvejen til garagerne på matrikel 19hk Vangede må ikke asfalteres.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der må ikke opføres ny bebyggelse udenfor de på kortbilag 2.1, 2.2 og 2.3 angivne byggefelter.

6.2

Der må ikke opføres ny bebyggelse uden for de på kortbilag 2.1, 2.2 og 2.3 angivne byggefelter. Dette gælder også skure, udhuse, drivhuse, carporte, garager, overdækninger, halvtage og lignende sekundær bebyggelse.

Inden for de på kortbilagene viste byggefelter til tilbygning, må der udelukkende opføres tilbygninger efter retningslinjerne i § 6.7.

Terrasseoverdækninger må udelukkende opføres inden for de på kortbilagene viste byggefelter til formålet.

Skure, udhuse, drivhuse og lignende sekundær bebyggelse - herunder cykel- og affaldsskure - må udelukkende opføres inden for de på kortbilagene viste byggefelter til formålet.

Carporte og garager må udelukkende opføres inden for de på kortbilagene viste byggefelter til formålet.

Der kan uanset ovenstående i § 6.1 og § 6.2 opsættes legeredskaber af sædvanligt omfang på de fælles opholdsarealer jf. **§ 8.1**.

6.3

På rækkehusene langs Eskeager, Langengen og Almindingen skal terrasseoverdækninger opføres efter følgende retningslinjer:

- overdækningen skal udfylde hele byggefeltet,
- overdækningens haveside må ikke lukkes til,
- mod nabo må overdækningen gerne lukkes til, men i 1,20 m højde og over, skal tillukningen udføres i glas eller matteret glas,
- tagryggen på overdækningen skal flugte med tagfoden på naborækkehuset og
- tagfoden på overdækningen skal flugte med overkanten på boligens vinduer i stueplan.

Kommentar til 6.3

Se i øvrigt principtegning under afsnittet "Lokalplanens formål og indhold".

6.4

Skure, udhuse, drivhuse og lignende sekundær bebyggelse må ikke gives en højde der overstiger 2,5 m.

Det samlede areal af skure, udhuse, drivhuse og lignende sekundær bebyggelse må ikke overstige 20 m² for den enkelte ejendom.

Uanset ovenstående, må skure, udhuse, drivhuse og lignende sekundær bebyggelse opført i byggefelt, der ligger umiddelbart op ad bevaringsværdig bebyggelse, ikke gives en højde, der overstiger de på **tegningsbilag 1** angivne mintgrønne streger.

Opføres et skur, udhus, drivhus eller lignende sekundær bebyggelse nærmere skel end 2,5 m, skal følgende betingelser være opfyldt:

- De sider der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke udgøre en større samlet længde end halvdelen af det nærliggende skel. Alle skure, udhuse, drivhuse og lignende sekundære bygninger inden for 2,5 m af skellet medregnes.
- Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel mod nabo og sti.

6.5

Carporte og garager må ikke gives en højde der overstiger 2,5 m.

Uanset ovenstående, må carporte opført i byggefelt, der ligger umiddelbart op ad bevaringsværdig bebyggelse, ikke gives en højde, der overstiger de på **tegningsbilag 1** angivne mintgrønne streger.

Kommentar til 6.5

Foran Slettevej lige numre kan der være behov for at regulere terrænet, for at opføre carporte. Terrænreguleringer kræver særlig tilladelse i henhold til § 8.4.

6.6

Inden for de på kortbilag 2.1 og 2.2 angivne byggefelter kan der opføres tilbygninger til de eksisterende nordlige enderækkehuse efter følgende retningslinjer.

Almindingen 51, 56 og Langengen 18:

- Bebyggelsesprocenten må ikke ved opførelse af tilbygninger overstige 35.
- Tilbygninger skal opføres enten i gule mursten og rødt tegltag eller som orangeri/drivhus/vinterhave med glasfacade og -tag. Hvis tilbygninger udføres som orangeri/drivhus/vinterhave kan de opføres med delvist muret facade i op til 1,5 m højde. De anvendte mursten og teglsten skal svare til dem, der er anvendt på det oprindelige rækkehus, der bygges til.
- Tage skal udføres som saddeltag med samme hældning og orientering som det eksisterende rækkehus, der bygges til. Hvis tilbygningen udføres som orangeri/drivhus/vinterhave skal tagkonstruktionen være symmetrisk.
- Tagflader på tilbygninger skal ligge minimum 40 cm lavere end på det oprindelige rækkehus, der bygges til.
- Vinduer og døre skal udføres, så de svarer til de godkendte vinduer og døre på det oprindelige rækkehus, der bygges til, jf. § 9.4 og **tegningsbilag 1**.
- Der må ikke opføres murede skorsten eller lignende murede tagelementer på tilbygningen.

Slettevej 3:

- Bebyggelsesprocenten må ikke ved opførelse af tilbygninger overstige 35.
- Tilbygningen skal forskydes mod vest med minimum 2 meter i forhold til det oprindelige rækkehus.
- Tilbygningen skal opføres i gule mursten og rødt tegltag. De anvendte mursten, forbandt og teglsten skal svare til dem, der er anvendt på det oprindelige rækkehus.
- Tage skal udføres som saddeltage, med samme hældning og orientering, som det oprindelige rækkehus. Tagfladerne skal være asymmetriske, således, at den vestvendte tagflade er større end den østvendte.
- Tilbygningens samlede højde skal være minimum 1 meter lavere end det oprindelige rækkehus.
- Den østvendte tagfod må ikke placeres højere end underkanten af rækkehusets førstesalsvinduer. Den vestvendte tagfod må ikke placeres højere, end den vestvendte tagfod på det oprindelige rækkehus.
- Vinduer og døre skal udføres, så de svarer til de godkendte vinduer og døre, på det oprindelige rækkehus, der bygges til, jf. § 9.4, § 9.5 og tegningsbilag 1.
- Der må etableres op til et ovenlysvindue vis størrelse ikke må overstige 780 mm x 1400 mm. Ovenlysvinduet skal placeres på den vestvendte tagflade i niveau med de tilladte ovenlys, jf. tegningsbilag 1 for Slettevej ulige numre.
- Der må ikke opføres kviste eller murede skorstene eller lignende murede tagelementer på tilbygningen

Kanalbuen 20:

- Bebyggelsesprocenten må ikke ved opførelse af tilbygninger overstige 35.
- Tilbygningen skal udføres som en forlængelse af det oprindelige rækkehus, således at tagflader og facader udgør forlængelser af de eksisterende og således, at tilbygningens højde, er den samme, som det oprindelige rækkehus.
- Tilbygningen skal opføres i gule mursten og rødt tegltag. De anvendte mursten, forbandt og teglsten skal svare til dem, der er anvendt på det oprindelige rækkehus.
- Tage skal udføres som saddeltage, med samme hældning og orientering, som det oprindelige rækkehus.
- Tage skal udføres med vindskeder og detaljering, som svarende til det oprindelige rækkehus.
- Vinduer og døre skal udføres, så de svarer til de godkendte vinduer og døre, på det oprindelige rækkehus, der bygges til, jf. § 9.4, § 9.5 og tegningsbilag 1.
- På tilbygningens vestvendte tagflade må der etableres maksimalt en kvist, med samme størrelse som, udformning som og i niveau med de øvrige kviste på huset. Kvisten skal have samme afstand til nabokvisten, som afstanden mellem kvistene på det oprindelige rækkehus.
- På tilbygningens østvendte tagflade må der etableres op til et ovenlysvindue vis størrelse ikke må overstige 780 x 1400 mm. Ovenlysvinduet skal placeres i niveau med det tilladte ovenlys af samme størrelse, jf. tegningsbilag 1 for Kanalbuen 20-36.
- På gavlen må der maksimalt etableres et vindue og en dør. Vinduet skal placeres i stueniveau og have samme format som vinduerne på det oprindelige rækkehus' gadefacade. Døren må ikke have en bredde, der overstiger 1 meter.
- Der må ikke opføres andre kviste, ovenlysvinduer, murede skorstene eller lignende murede tagelementer på tilbygningen.

6.7

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

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

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

Bevaringsværdig bebyggelse skal overholde bestemmelserne i § 9.

7.2

Garager, carporte, skure, udhuse, cykel- og affaldsoverdækninger og lignende småbygninger skal opføres og fremstå i træ eller træbeklædning med fladt tag eller ensidig taghældning. Carporte skal opføres som åbne konstruktioner, dog må siden længst fra vejskel gerne træbeklædes.

Træværk på småbygninger skal males i en af farverne mørk brun (NCS S 8010-Y90R, NCS S 8010-Y70R eller NCS S 8010-Y50R), mørk brun rød (NCS S 5540-Y90R), mørk grøn (NCS S 7020-G70Y), sort (NCS S 9000-N) eller mørkere nuancer.

Garager må dog også gerne opføres og fremstå i blank mur med håndstrøgne gule mursten med lys grå fuger. Fugen skal være tilbagetrukket. Garageporte skal fremstå i rød brun malet træ (NCS S 4550 Y90R)

Terrasseoverdækninger skal opføres i hvidmalet (NCS S 0502-Y20R) træ- eller metalkonstruktion med glastag.

Drivhuse skal opføres i glas.

7.3

Skiltning udover almindelig navneplade og husnummerskilt, må ikke finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

De fælles opholdsarealer bestående af matrikel 19ek og 19 fc, begge Vangede, skal bevares som ubebyggede, grønne arealer og må hverken befæstes eller opdeles i mindre haveenheder.

Der kan uanset ovenstående indrettes en legeplads på maksimalt 250 m² indenfor de fælles opholdsarealer.

8.2

Inden for de på kortbilag 1 viste felter, må højden på træer og beplantning ikke overstige 4 meter.

Inden for de på kortbilag 1 viste felter, må højden på træer og beplantning ikke overstige 8 meter.

Kommentar til 8.2

De i 2. punktum nævnte felter, hvor beplantningen ikke må overstige 8 meter, er defineret således, at felterne ligger minimum 10 meter fra de eksisterende rækkehuse.

8.3

Hegn langs skel skal udføres som levende hegn i form af ligusterhæk. Dog må hegn langs de på **Kortbilag 1** angivne skel også godt udføres som træværk med en højde på maksimalt 1,8 meter.

Levende hegn må ikke plantes nærmere skel mod vej, sti eller fællesarealer end 0,4 meter.

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

8.4

Der må ikke ske terrænregulering uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Kommentar til 8.4

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.

En del af lokalplanområdet er omfattet af en åbeskyttelseslinje. I henhold til naturbeskyttelsesloven, må der ikke foretages terrænændringer inden for åbeskyttelseslinjen.

8.5

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

Der må ikke opsættes skilte, reklamer og lignende på ubebyggede arealer.

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

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

Bestemmelserne i § 9.2-9.10 gælder udelukkende for bygninger, der på **kortbilag 1** er udpeget som bevaringsværdige.

9.2

Bygninger, der på **kortbilag 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- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

9.3

Facader

Facader skal fremstå i blank mur i håndstrøgne gule mursten med lys grå fuger. Fugen skal være tilbagetrukket.

Forbandtet (murstensmønstret) skal være krydsforbandt, bortset fra husene langs Eskeager, som skal være koppeforbandt. På bebyggelse, hvor der oprindeligt er anvendt murstik over vindues- og døråbninger, skal der anvendes murstik. På bebyggelse, hvor der oprindeligt er anvendt murbjælker over vindues- og døråbninger, skal der anvendes murbjælker.

Overliggerne - det vil sige bjælkerne over vinduerne - på Almindingen, lige og ulige numre, og Sønderengen, lige numre, skal fremstå hvidmalede (NCS S 0502-Y20R). Det er, uanset § 9.2, tilladt at male overliggerne hvide (NCS S 0502-Y20R), uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Facader skal fremstå som på **tegningsbilag 1**.

Der må ikke udføres nye vinduer, døre eller andre murhuller i facaden. Der kan dog i særlige tilfælde, udføres nye døre eller vinduer i gavle på enderækkehuse.

Kommentar til 9.3

Kopforbandt og krydsforbandt er gengivet i diagramform i afsnittet "Lokalplanens formål og indhold".

9.4

Vinduer

Vinduer i facader og kviste skal fremstå som på **tegningsbilag 1**.

Vinduer i facader og kviste skal udføres med karm og ramme i træ. Den faste karm skal fremstå i hvid (NCS S 0502-Y20R) og vinduesramme i enten hvid (NCS S 0502-Y20R) eller mørk brun (NCS S 8010-Y90R).

9.5

Døre

Døre der på **tegningsbilag 1** er angivet med døropdelinger, dørudsmykninger eller andre detaljer, skal fremstå som på tegningsbilaget.

9.6

Adgangstrapper

Udvendige trapper skal fremstå som på **tegningsbilag 1** og **2** i umalet/ufarvet beton.

Rækværk skal fremstå i hvidmalet (NCS S 0502-Y20R) stål og udformes som vist på **tegningsbilag 2**.

9.7

Tage

Tage skal udføres med samme form, hældning og omfang som de eksisterende og beklædes med røde tegl, svarende til hvad der oprindeligt er brugt.

Udhæng, sternbrædder og vindskeder skal udføres som eksisterende, vist på **tegningsbilag 1**. Vindskeder, sternbrædder, tagspær og øvrigt træværk skal fremstå malet mørk brun (NCS S 8010-Y90R).

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i gråt metal og må ikke males eller på anden måde overfladebehandles, således at farven ændres.

På rækkehuse, hvor taget ikke tidligere er blevet hævet, kan taghøjden, efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, øges med op til 65 mm i forbindelse med efterisolering.

9.8

Kviste

Kviste skal udformes som de eksisterende, som angivet på **tegningsbilag 1**. Kviste skal fremstå med flunker i træ malet brun rød (NCS S 4550-Y90R) eller gråt umalet metal. Vinduesrammer og karm skal males som ejendommens øvrige vinduer. Vindskeder og øvrigt træværk skal males mørk brun (NCS S 8010-Y90R).

Der må ikke etableres nye kviste.

9.9

Ovenlys

Nye ovenlys må udelukkende etableres med samme omfang og placering som eksisterende lovlige ovenlys eller som angivet med mintgrøn streg på **tegningsbilag 1**. Den synlige del af ovenlysets ramme skal svare til de på tegningsbilagene angivne mål.

Der må ikke sættes flere ovenlysvinduer i en tagflade, end der er angivet på tegningsbilagene.

Kommentar til 9.9

Angivelse af eksisterende ovenlys er vist med blå streg på tegningsbilagene. Placering og omfang er vejledende.

9.10

Skorsten

Skorsten skal fremstå som blank mur i gule mursten, svarende til facaden.

§ 10 Servitutter og lokalplaner

10.1

Lokalplan 58 for et område nord for Vesterdalen ophæves for de af lokalplanen omfattede ejendomme med følgende matrikelnumre:

19a, 19ds, 19dt, 19du, 19dv, 19dx, 19dy, 19dz, 19dæ, 19dø, 19ea, 19eb, 19ec, 19ed, 19ee, 19ef, 19eg, 19eh, 19ei, 19ek, 19el, 19em, 19en, 19eo, 19ep, 19eq, 19er, 19es, 19et, 19eu, 19ev, 19ex, 19ey, 19ez, 19eæ, 19eø, 19fa, 19fb, 19fc, 19fd, 19fe, 19ff, 19fg, 19fh, 19fi, 19fk, 19fl, 19fm, 19fn, 19fo, 19fp, 19fq, 19fr, 19fs, 19ft, 19fu, 19fv, 19fz, 19fæ, 19fø, 19ga, 19gb, 19gc, 19gd, 19ge, 19gf, 19gh, 19gi, 19gk, 19gl, 19gm, 19gn, 19go, 19gp, 19gq, 19gr, 19gs, 19gt, 19gu, 19gv, 19gx, 19gy, 19gz, 19gæ, 19gø, 19ha, 19hb, 19hc, 19hd, 19he, 19hf, 19hg, 19hh, 19hk, 19hl, 19hn, 19ho, 19hp, 19hq, 19hr, 19hs, 19ht, 19hu, 19hv, 19hx, 19hy, 19hz, 19hæ, 19hø, 19ia, 19ib, 19ic, 19id, 19ie, 19if, 19ig, 19ih, 19ii, 19ik, 19il, 19im, 19in, 19ip, 19iq, 19ir, 19is, 19it, 19iu, 19ix, 19iy, 19iæ, 19iø, 19ka, 19kb, 19kc, 19kd, 19ke, 19kf, 19kg, alle Vangede Ejerlav

§ 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.

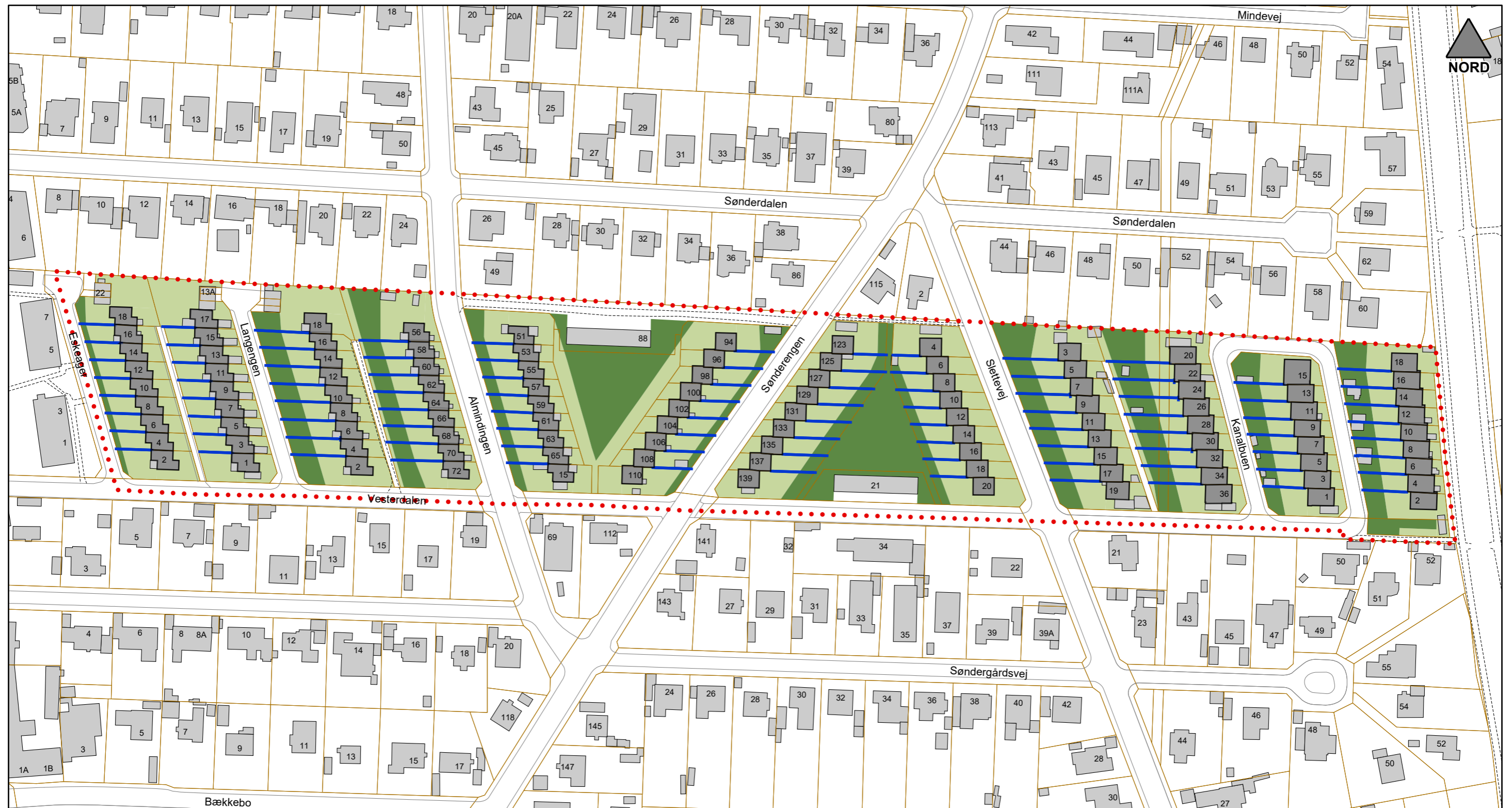
Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

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.

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.

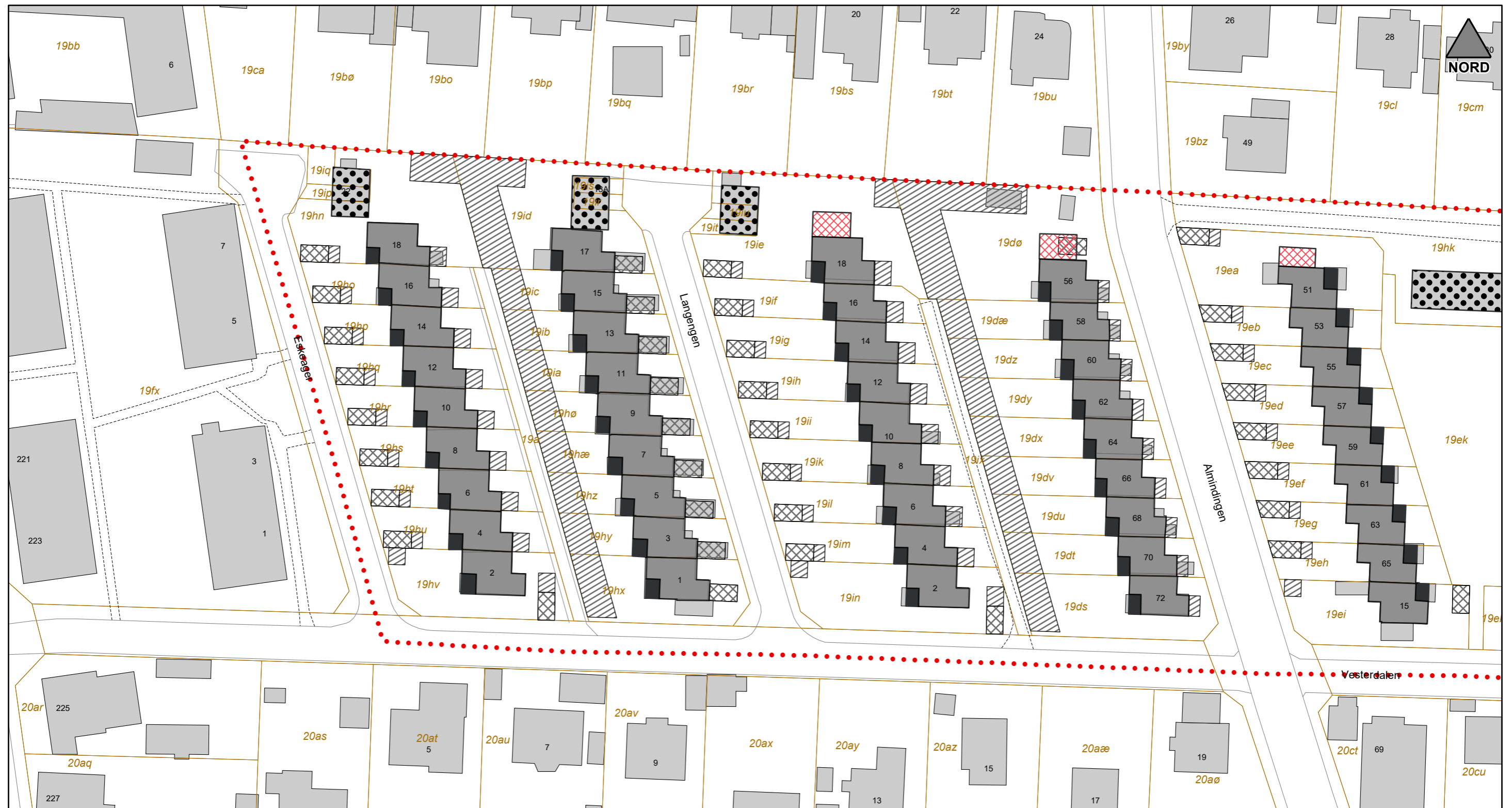
Kort og bilag



MÅL 1:1.600










KORTBILAG 1
Lokalplan 435 for rækkehusene langs Vesterdalen

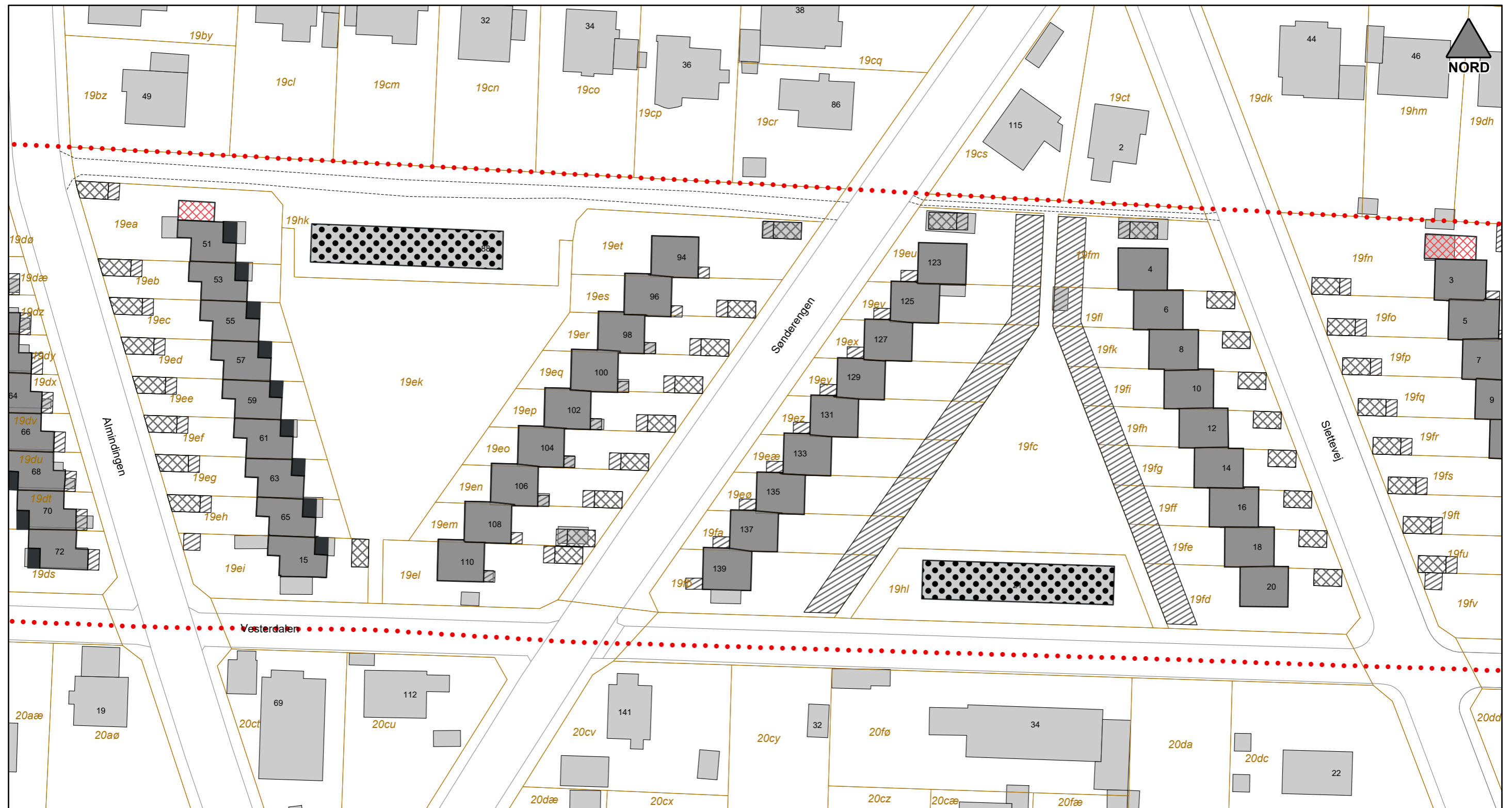
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænser
- Bevaringsværdig bygning
- Træer maks. 8 m
- Træer maks. 4 m
- Træværks- eller ligusterhegn



KORTBILAG 2.1 - Vestlige rækker
Lokalplan 435 for rækkehusene langs Vesterdalen



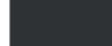






MÅL 1:700

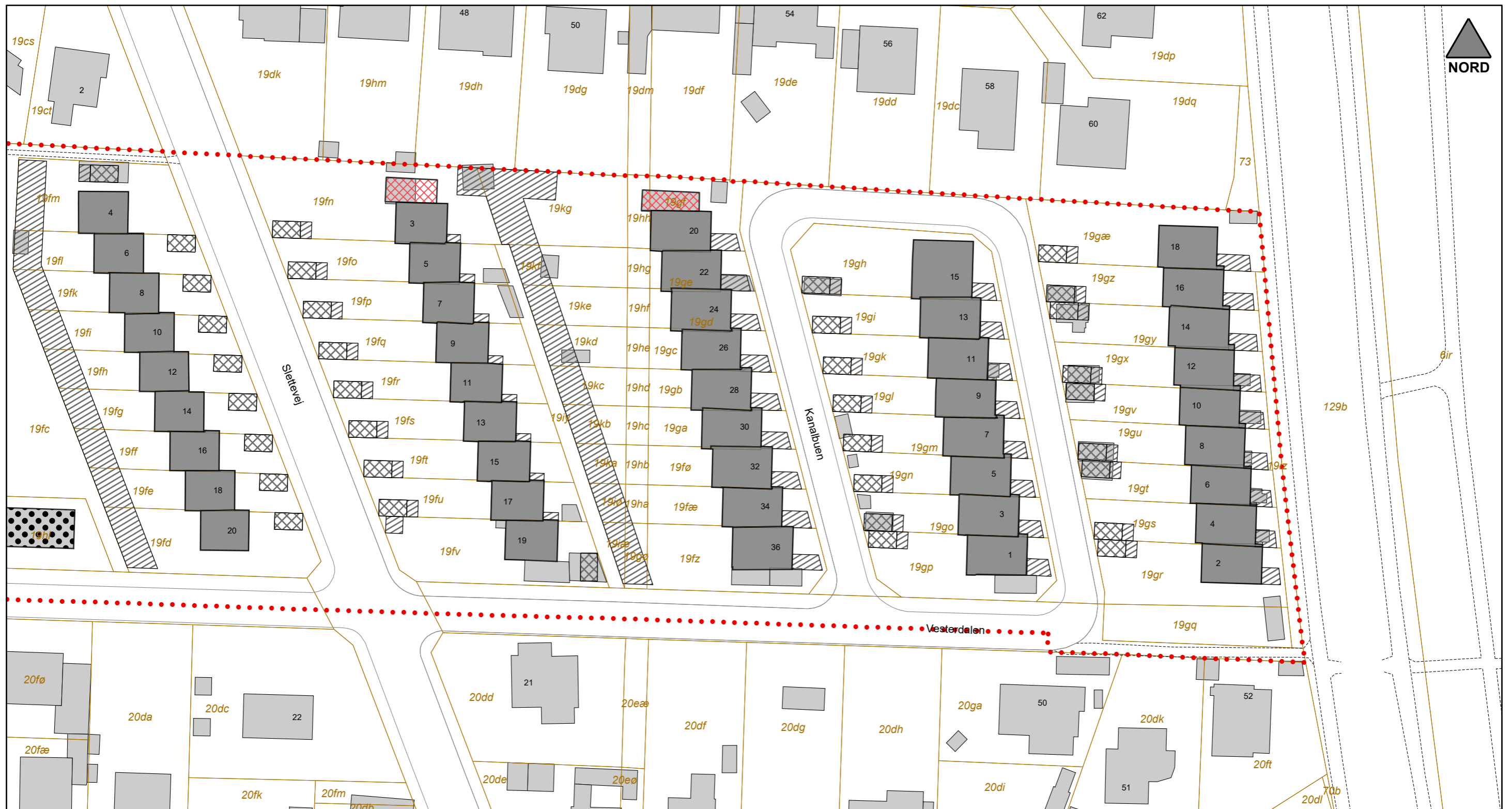
- | | | |
|---|---|--|
|  Lokalplanafgrænsning |  Skure/udhuse/drivhuse |  Terrasseoverdækning |
|  Matrikelgrænser |  Carport |  Tilbygning |
|  Bevaringsværdig bygning |  Garage |  Eksisterende bygning |



MÅL 1:700










KORTBILAG 2.2 - Midterste række
Lokalplan 435 for rækkehusene langs Vesterdalen

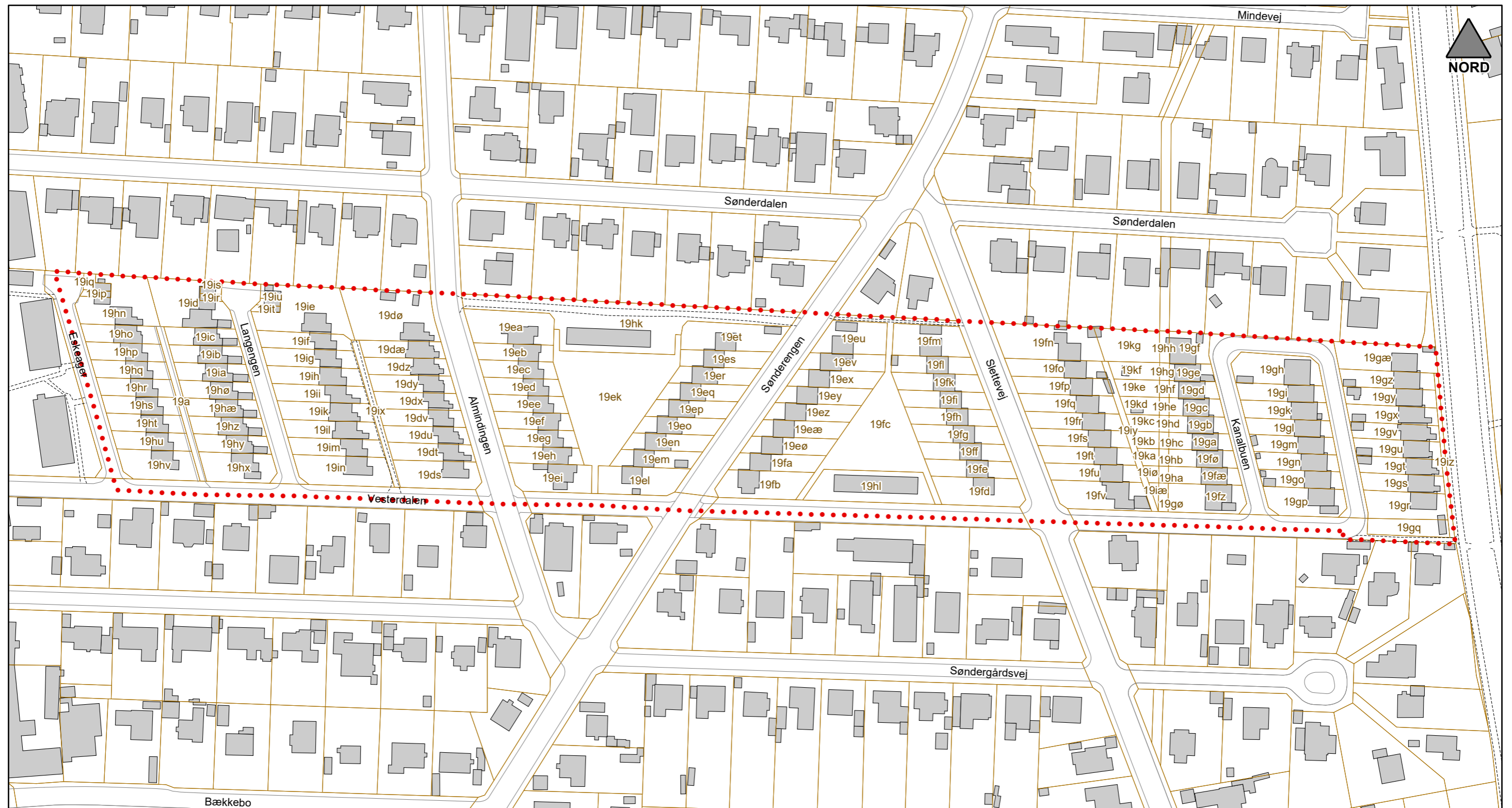
- | | | |
|---|---|--|
|  Lokalplanafgrænsning |  Skure/udhuse/drivhuse |  Terrasseoverdækning |
|  Matrikelgrænser |  Carport |  Tilbygning |
|  Bevaringsværdig bygning |  Garage |  Eksisterende bygning |



KORTBILAG 2.3 - Østlige rækker
Lokalplan 435 for rækkehusene langs Vesterdalen



MÅL 1:700

- | | | |
|---|---|--|
|  Lokalplanafgrænsning |  Skure/udhuse/drivhuse |  Terrasseoverdækning |
|  Matrikelgrænser |  Carport |  Tilbygning |
|  Bevaringsværdig bygning |  Garage |  Eksisterende bygning |



MÅL 1:1.600

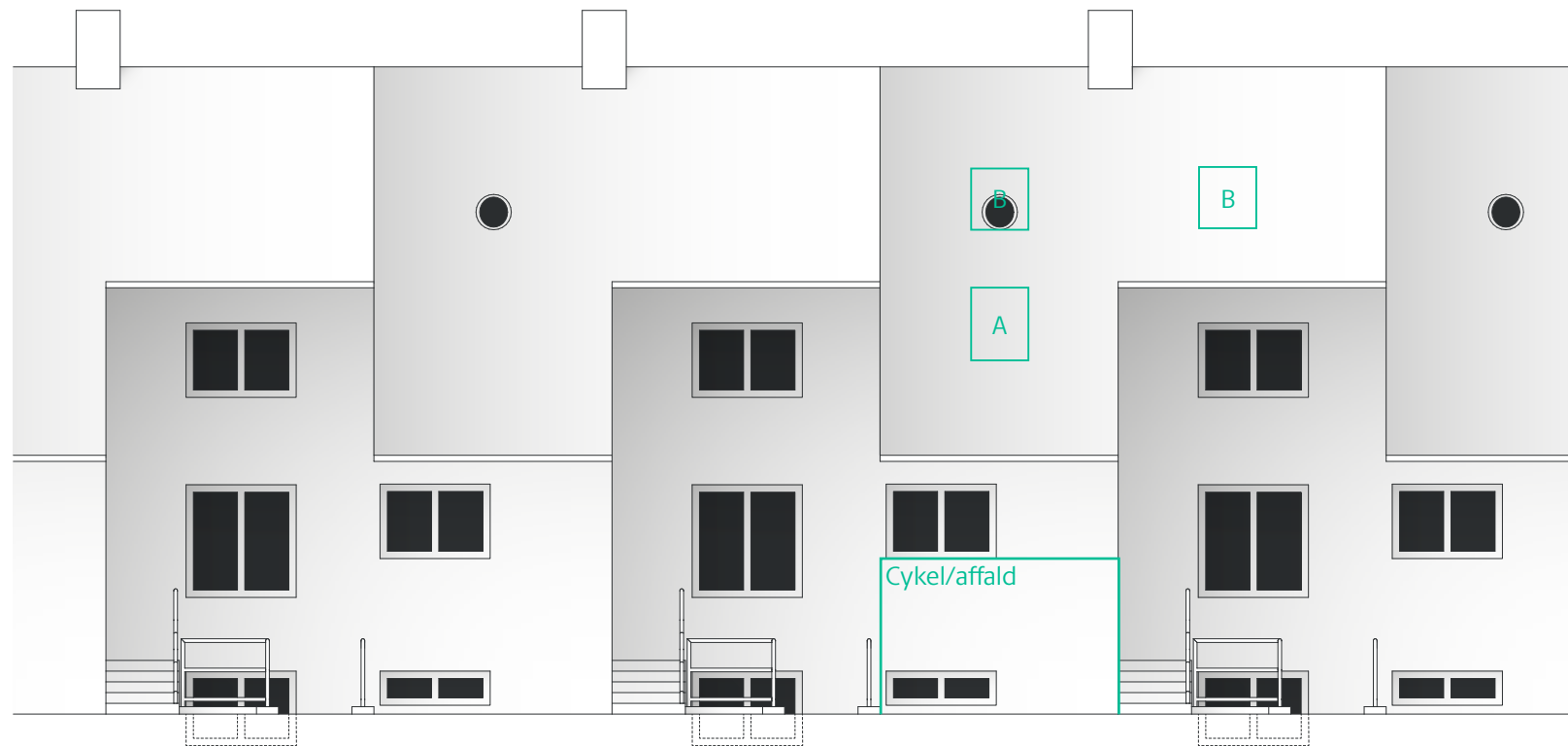
MATRIKELKORT
Lokalplan 435 for rækkehusene langs Vesterdalen

 Lokalplanafgrænsning  Matrikelgrænser

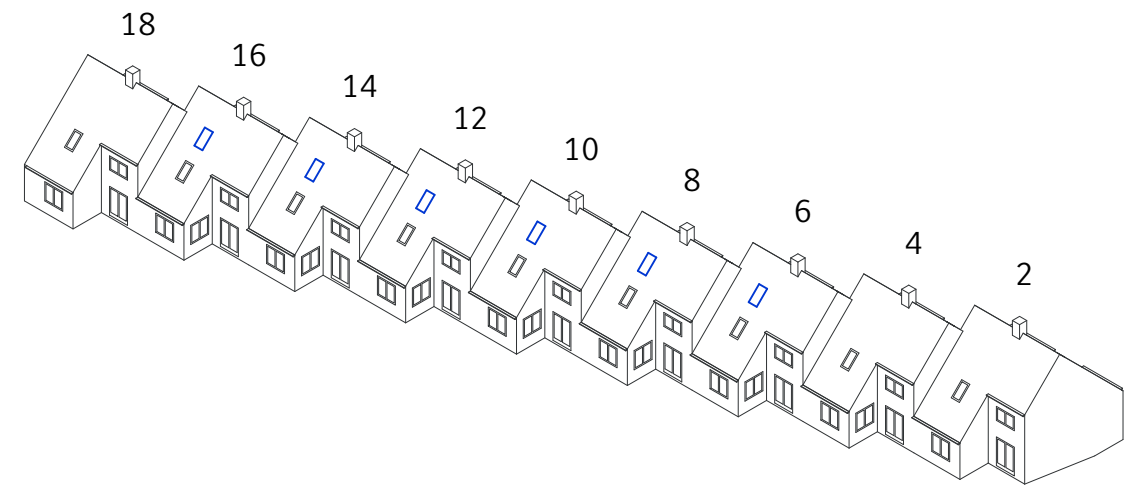


Facade mod vest, 1:100

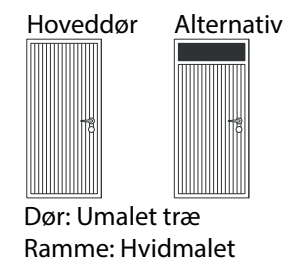
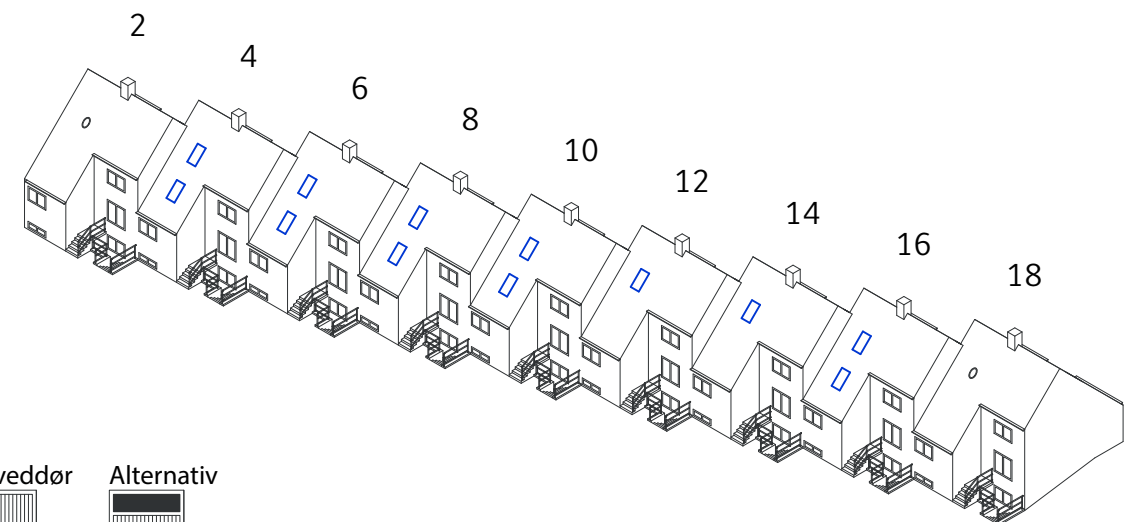
Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm



Facade mod øst, 1:100



Eksisterende tilføjne ovenlys angivet med blå streg. Placering og størrelse er vejledende.



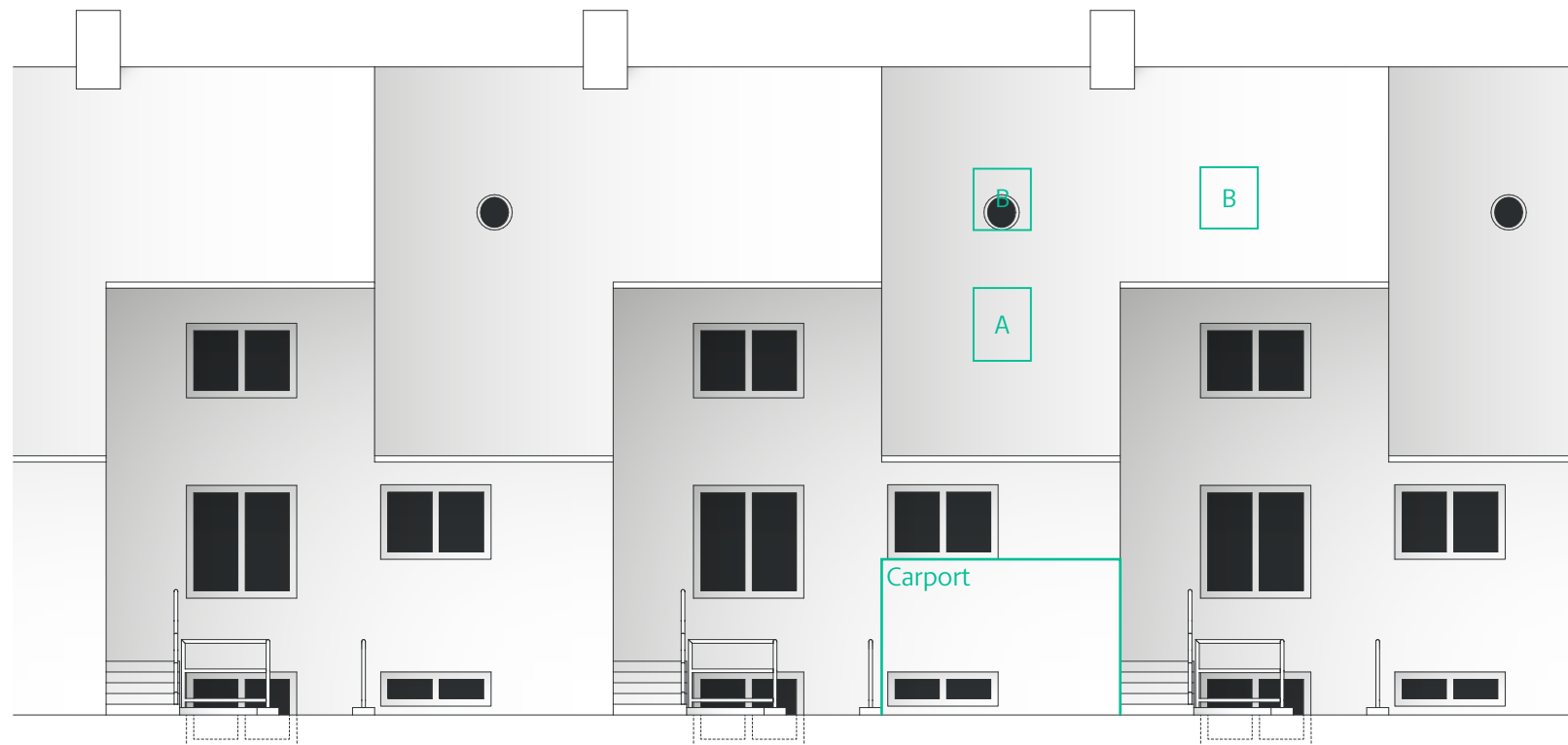
Tegningsbilag 1 - facader og ovenlys
Lokalplan 435 for Rækkehusene ved Vesterdalen
Gentofte Kommune, Plan og Byg 2023



Dør: Hvidmalet træ
Ramme: Hvidmalet

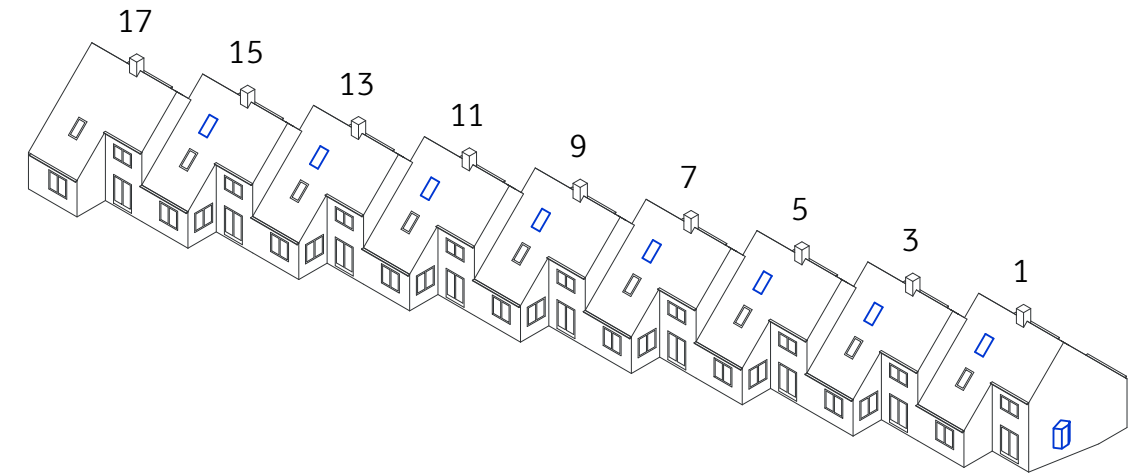
Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

Facade mod vest, 1:100

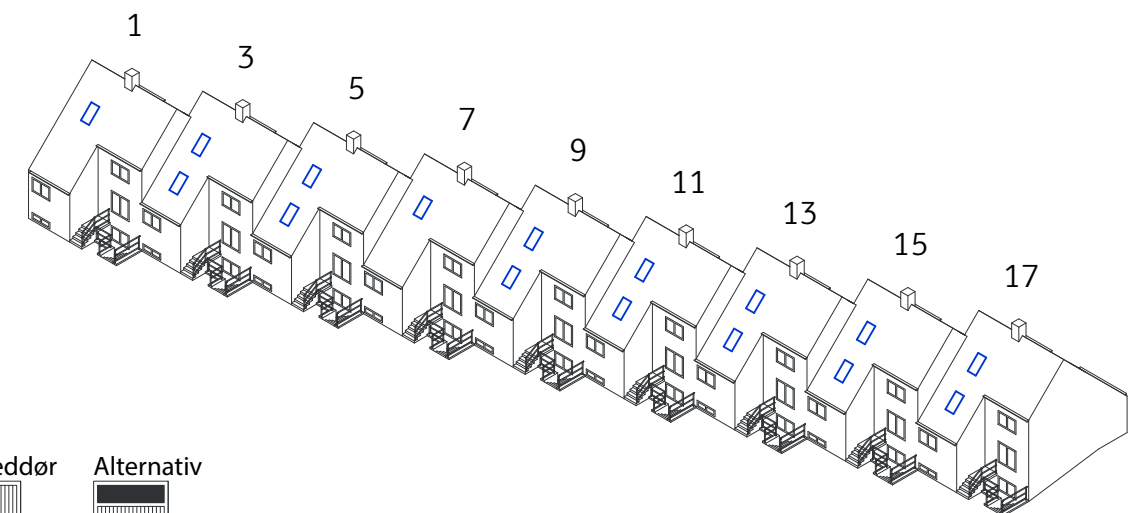


Hoveddør Alternativ
Dør: Umalet træ
Ramme: Hvidmalet

Facade mod øst, 1:100



Eksisterende tilføjne ovenlys angivet med blå streg. Placering og størrelse er vejledende.

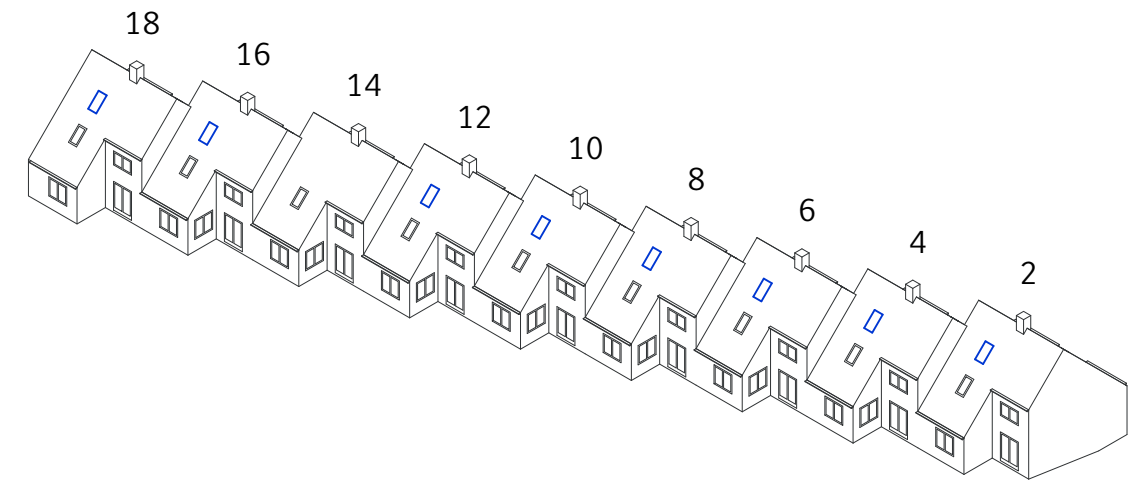


Tegningsbilag 1 - facader og ovenlys
Lokalplan 435 for Rækkehusene ved Vesterdalen
Gentofte Kommune, Plan og Byg 2023

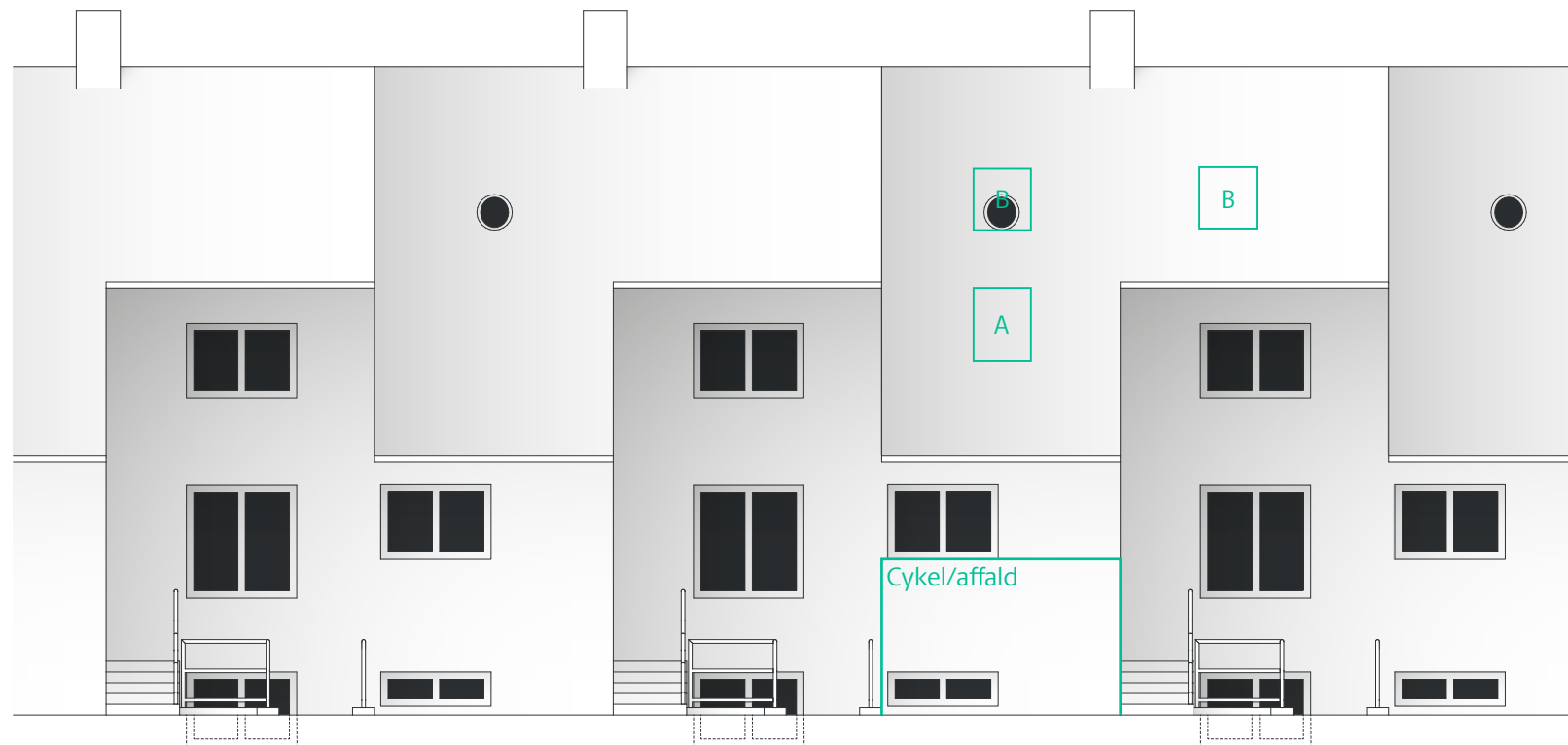


Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

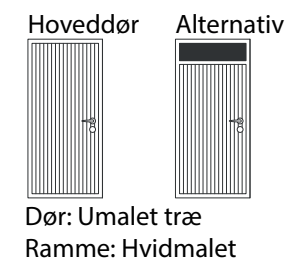
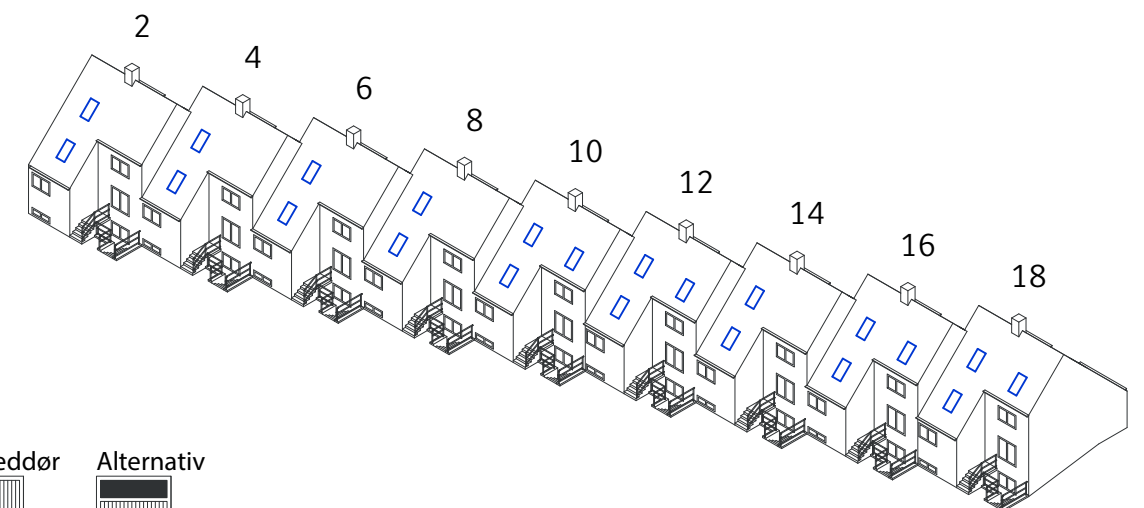
Facade mod vest, 1:100



Eksisterende tilføjne ovenlys angivet med blå streg. Placering og størrelse er vejledende.



Facade mod øst, 1:100

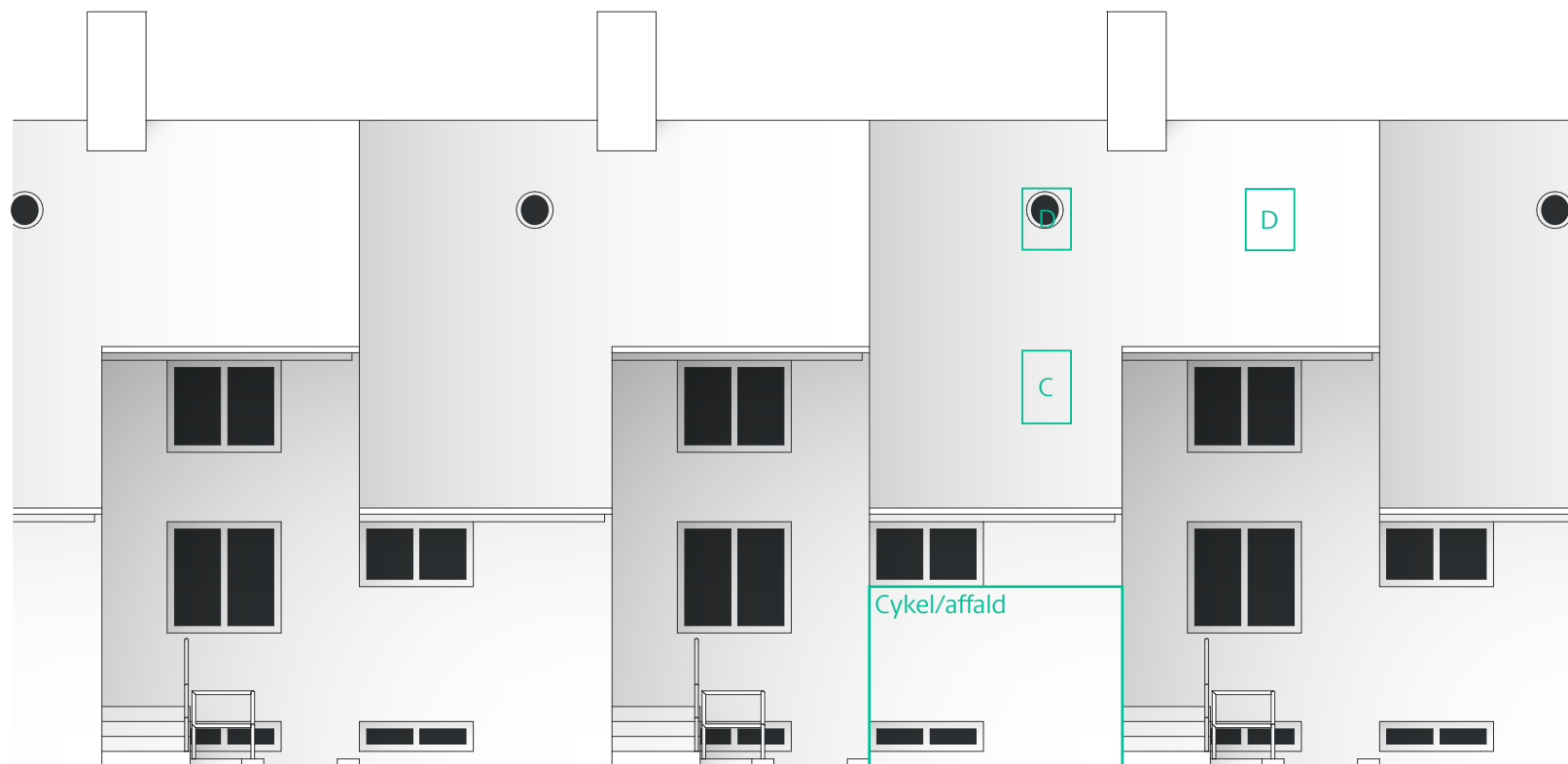




Dør: Hvidmalet træ
 Ramme: Hvidmalet

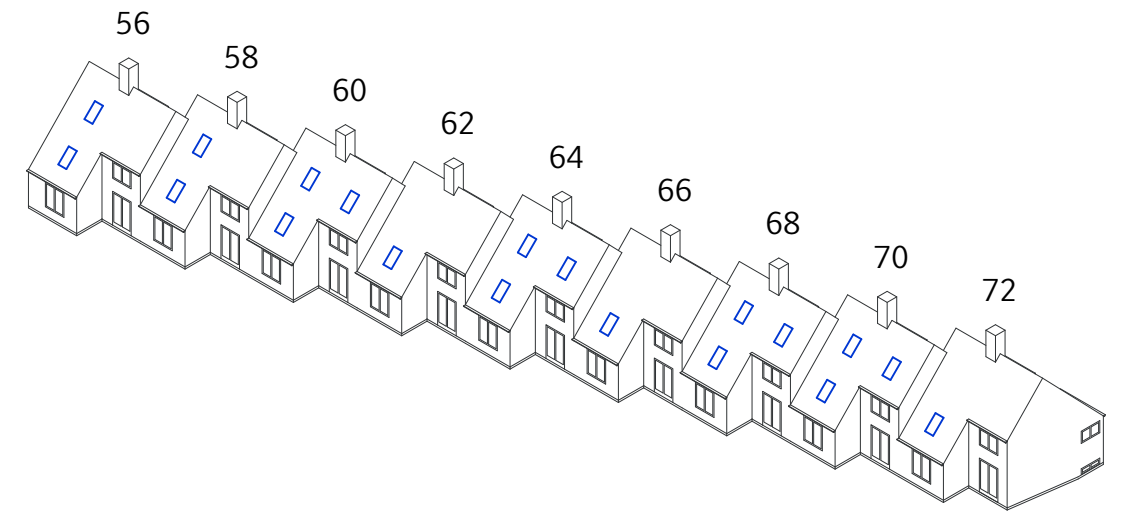
Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
 Ovenlys type C: 660 mm x 1400 mm
 Ovenlys type D: 660 mm x 1180 mm

Facade mod vest, 1:100

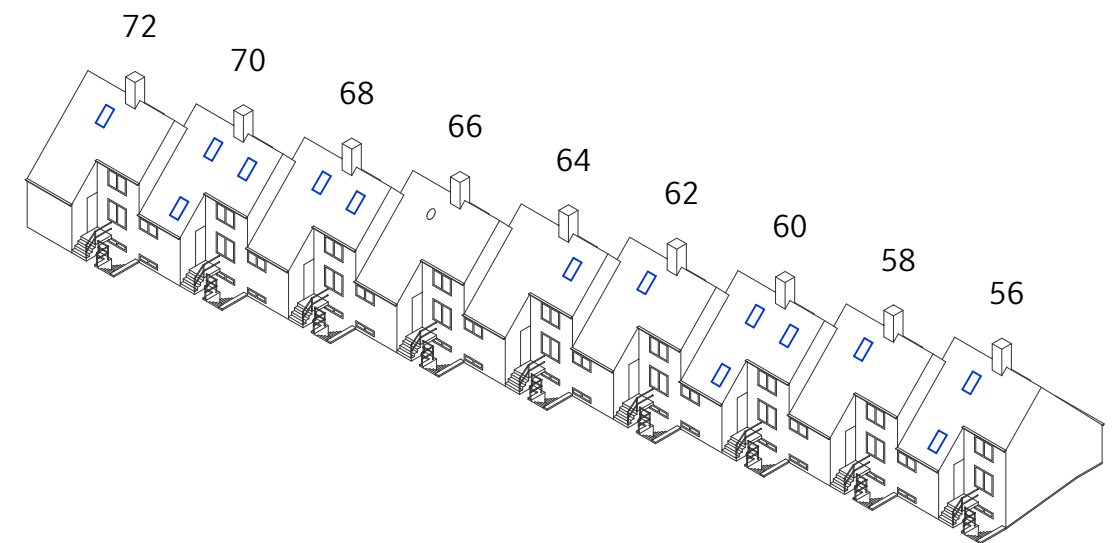


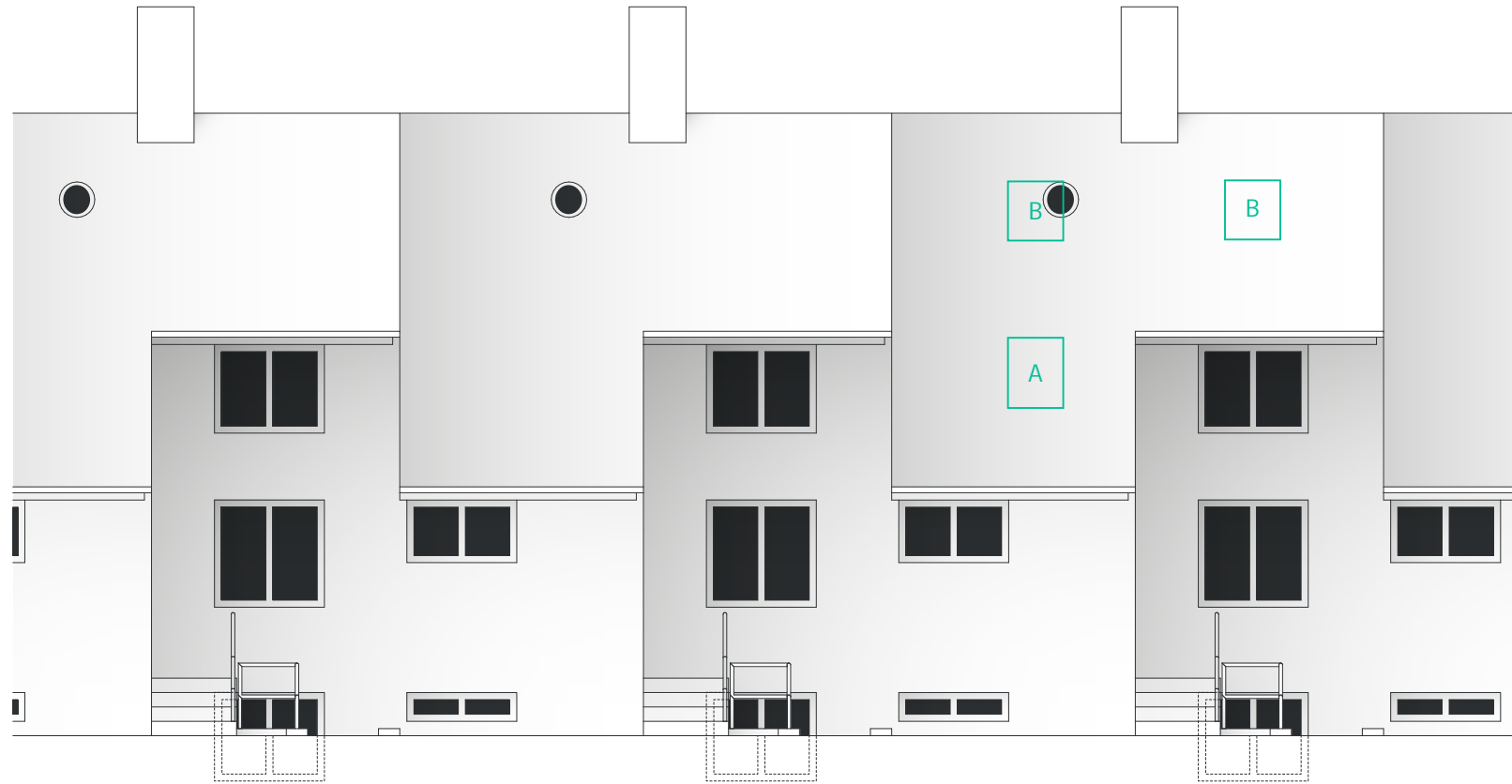
Hoveddør
 Dør: Umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Facade mod øst, 1:100



Eksisterende tilføjne ovenlys angivet med blå streg. Placering og størrelse er vejledende.





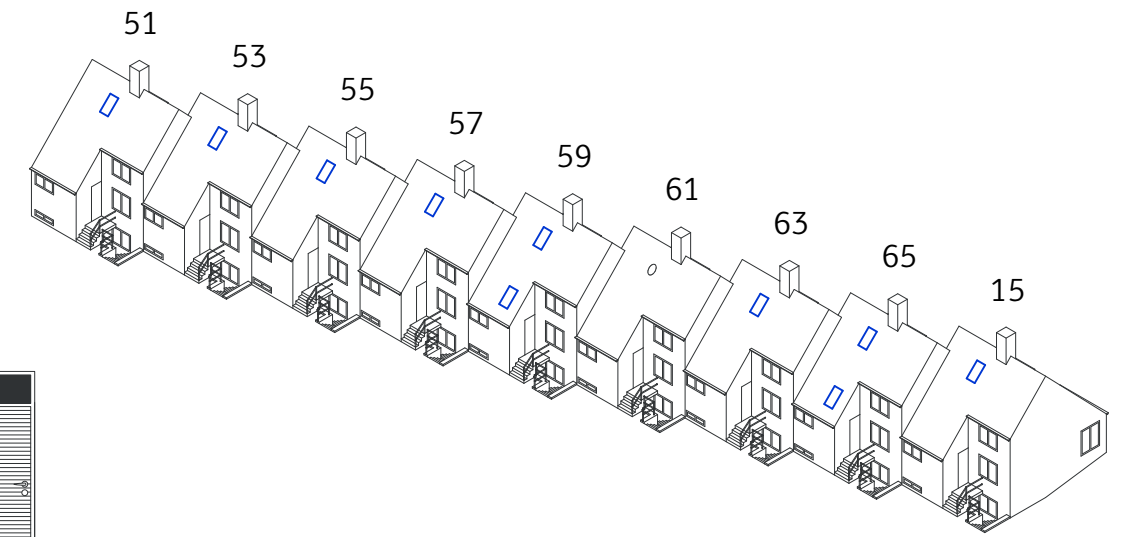
Facade mod vest, 1:100

Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
 Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
 Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm



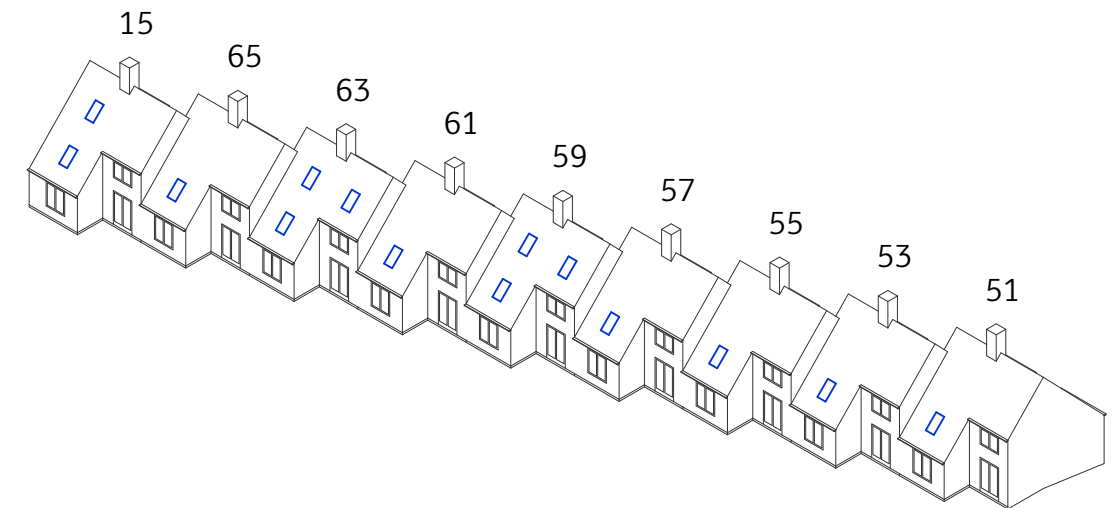
Dør: Hvidmalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Facade mod øst, 1:100



Hoveddør
 Dør: Umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Eksisterende tilføjne ovenlys angivet med blå streg. Placering og størrelse er vejledende.

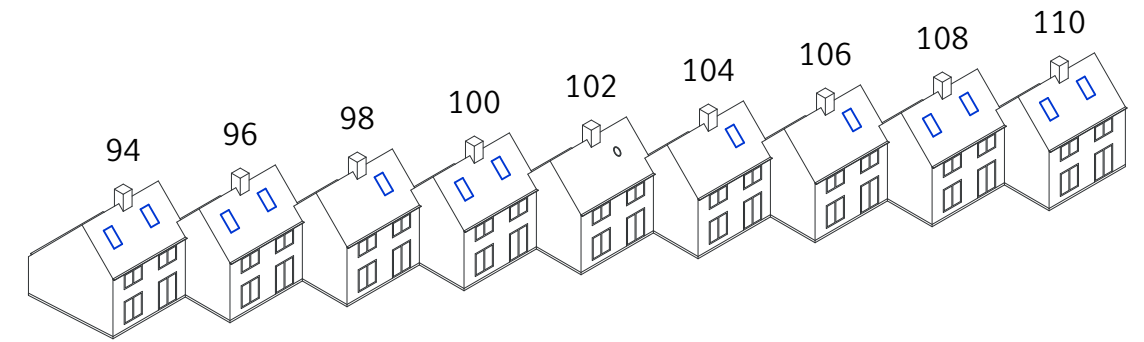




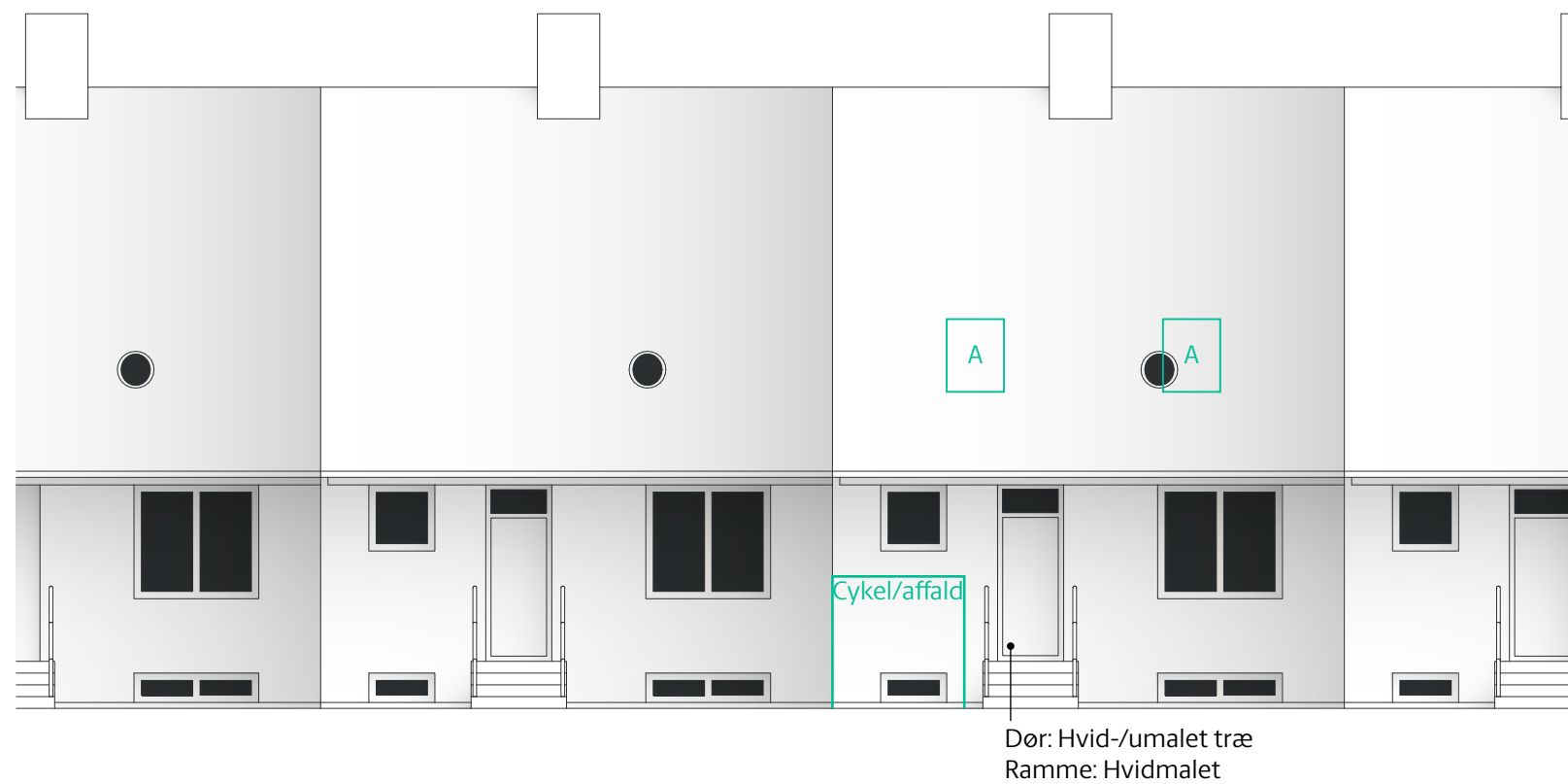
Dør: Hvidmalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
 Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
 Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

Facade mod vest, 1:100

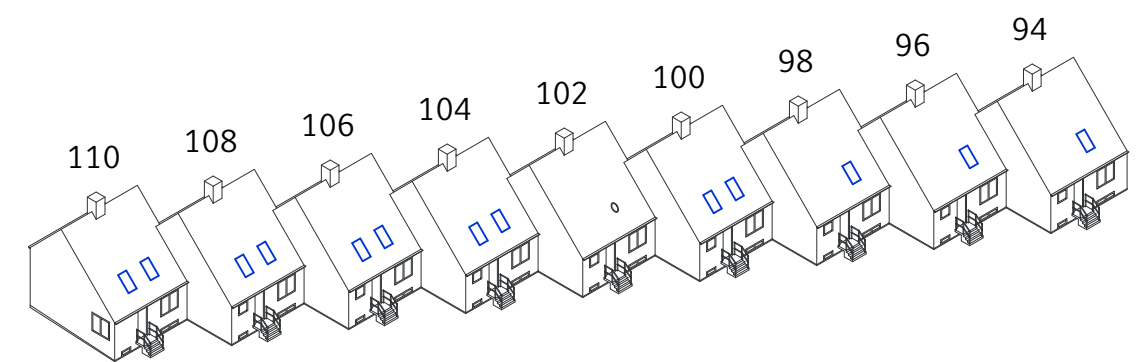


Eksisterende tilføjne ovenlys angivet med blå streg. Placering og størrelse er vejledende.



Dør: Hvid-/umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Facade mod øst, 1:100

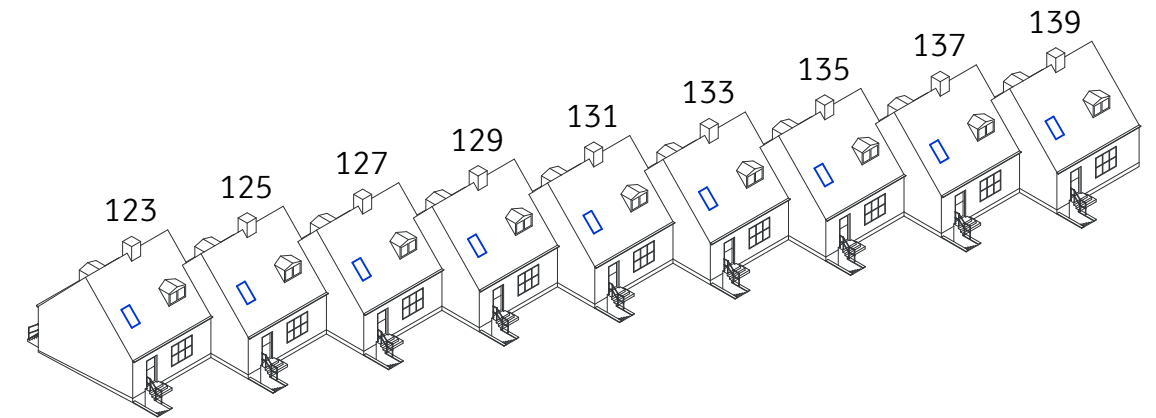




Dør: Hvid-/umalet træ
Ramme: Hvidmalet

Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

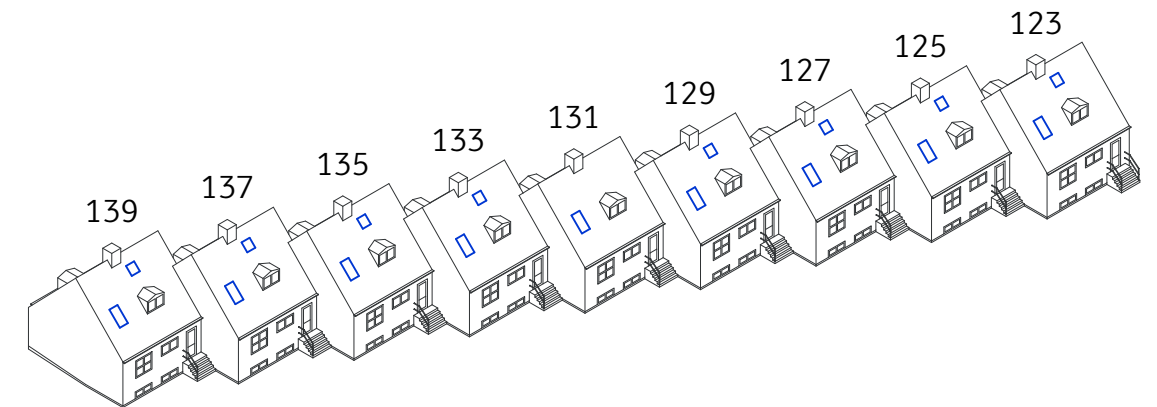
Facade mod vest, 1:100



Eksisterende tilføjne ovenlys
angivet med blå streg. Placering
og størrelse er vejledende.



Dør: Hvidmalet træ
Ramme: Hvidmalet



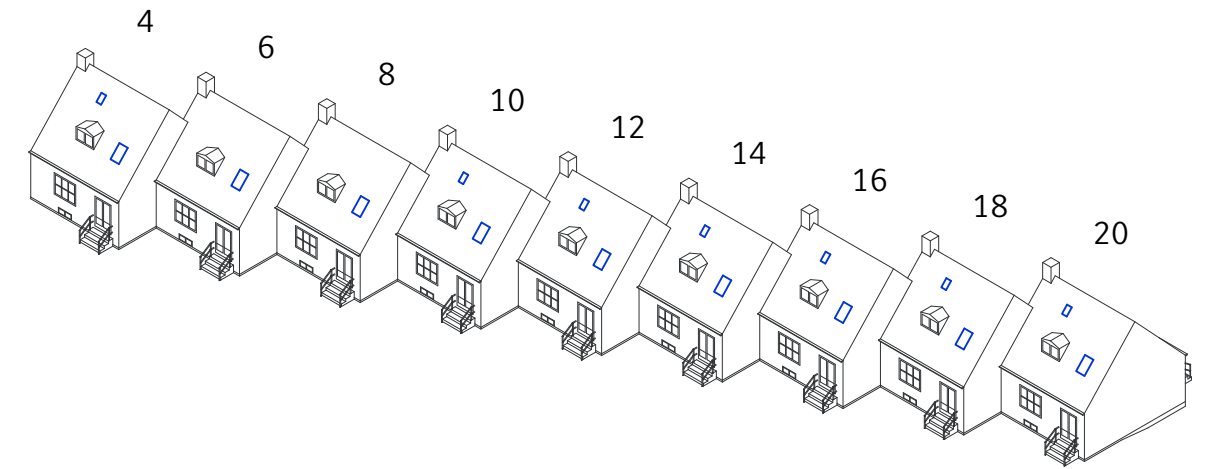
Tegningsbilag 1 - facader og ovenlys
Lokalplan 435 for Rækkehusene ved Vesterdalen
Gentofte Kommune, Plan og Byg 2023



Dør: Hvidmalet træ
Ramme: Hvidmalet

Facade mod vest, 1:100

Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

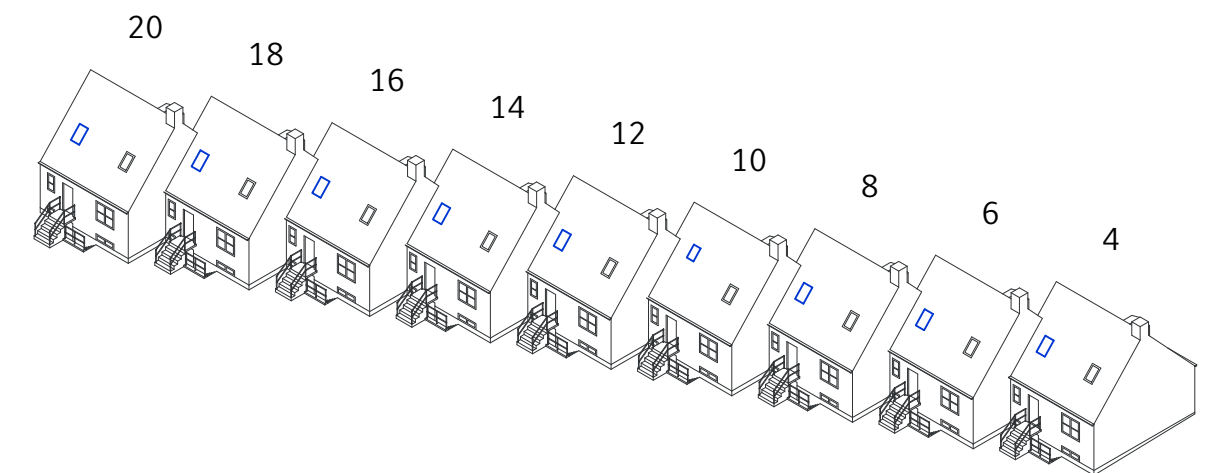


Eksisterende tilføjne ovenlys
angivet med blå streg. Placering
og størrelse er vejledende.



Dør: Hvid-/umalet træ
Ramme: Hvidmalet

Facade mod øst, 1:100

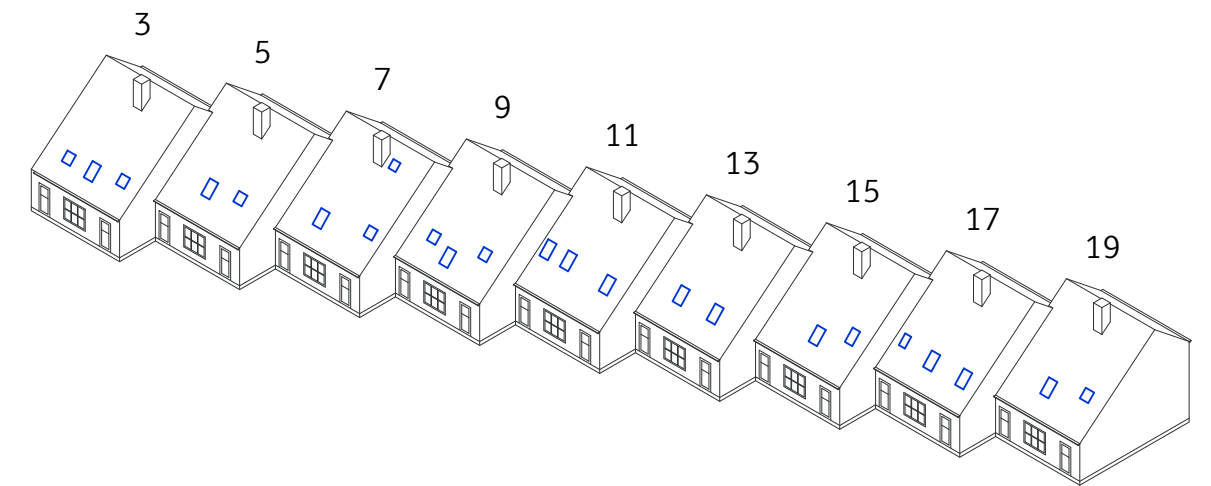


Tegningsbilag 1 - facader og ovenlys
Lokalplan 435 for Rækkehusene ved Vesterdalen
Gentofte Kommune, Plan og Byg 2023

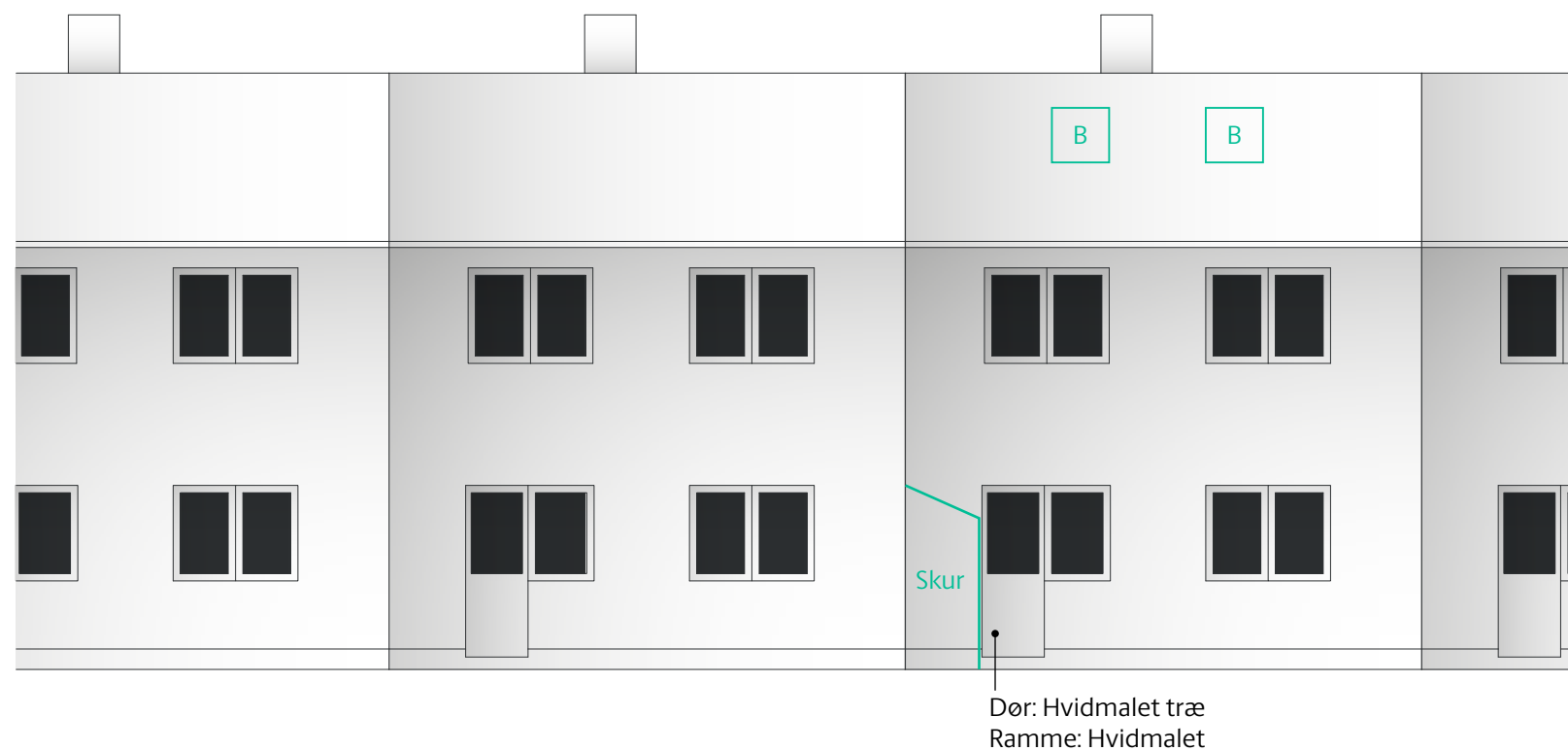


Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
 Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
 Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

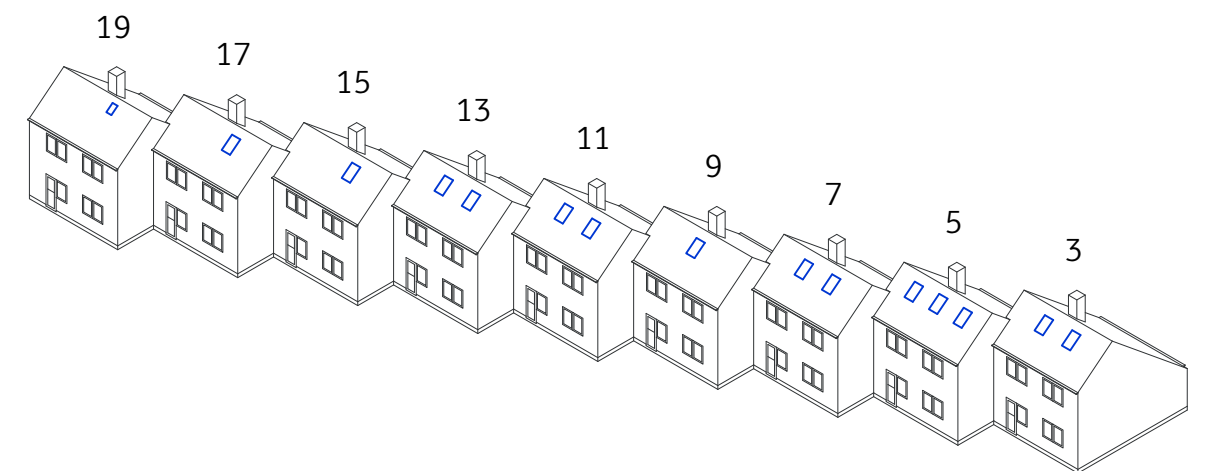
Facade mod vest, 1:100



Eksisterende tilføjne ovenlys angivet med blå streg. Placering og størrelse er vejledende.



Facade mod øst, 1:100

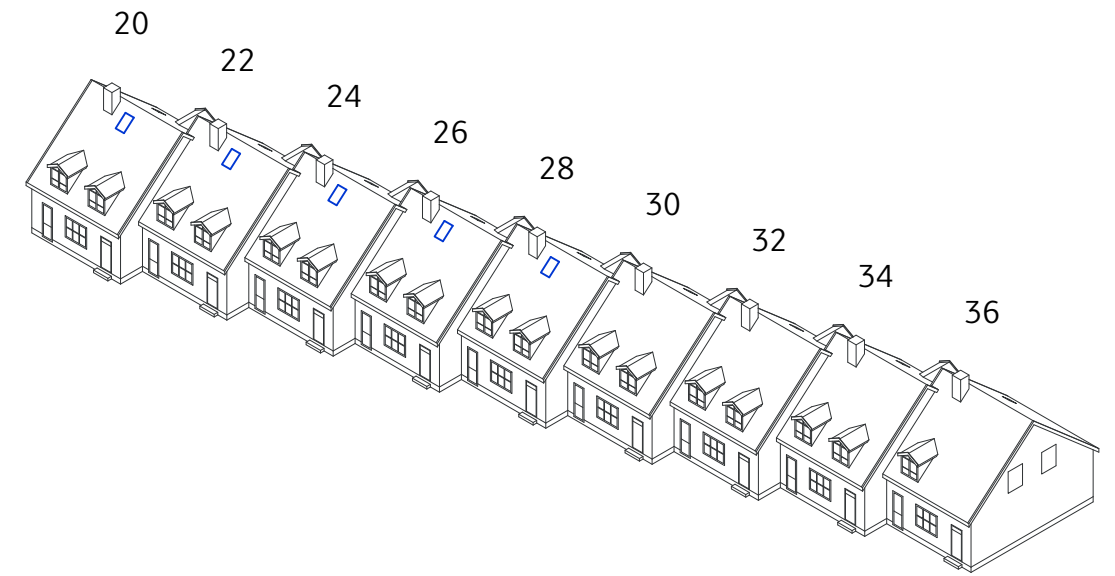




Dør: Hvidmalet træ
 Ramme: Hvidmalet
 Dør: Umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Facade mod vest, 1:100

Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
 Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
 Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

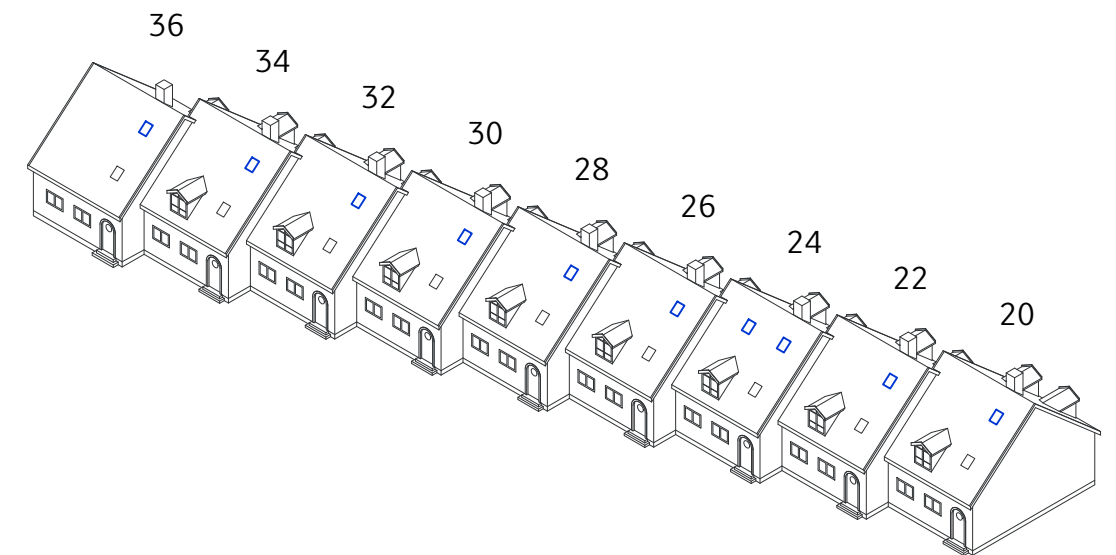


Eksisterende tilføjne ovenlys angivet med blå streg. Placering og størrelse er vejledende.



Dør: Umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Facade mod øst, 1:100



Tegningsbilag 1 - facader og ovenlys
Lokalplan 435 for Rækkehusene ved Vesterdalen
Gentofte Kommune, Plan og Byg 2023



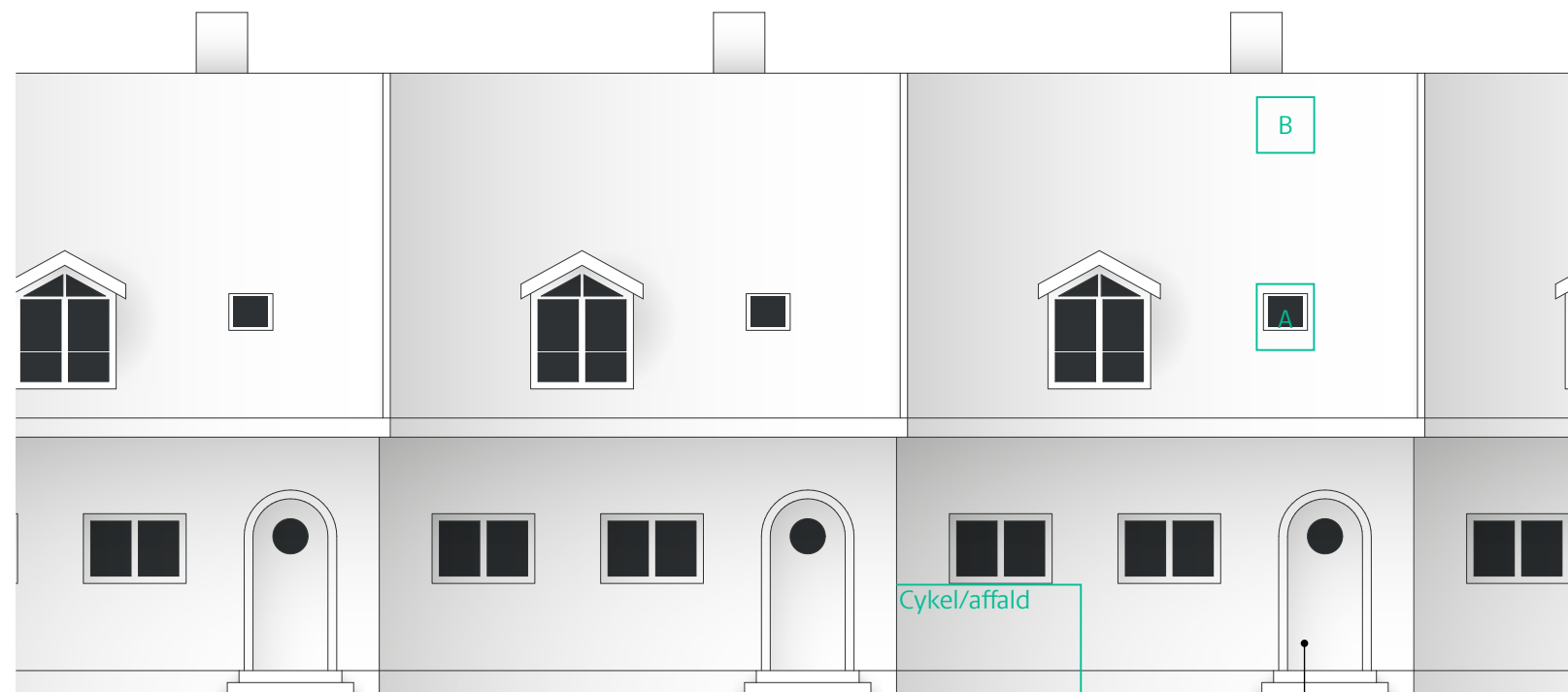
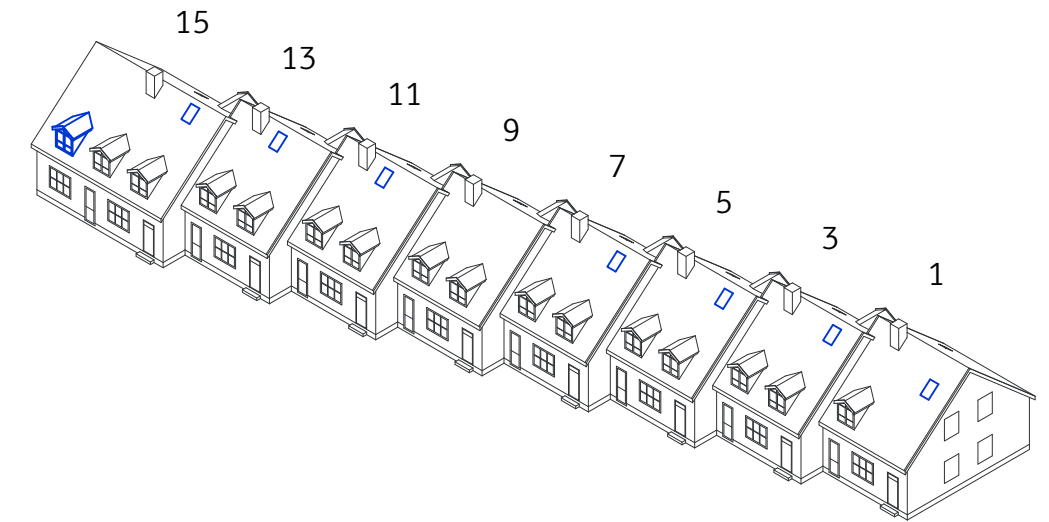
Dør: Hvidmalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Dør: Umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Facade mod vest, 1:100

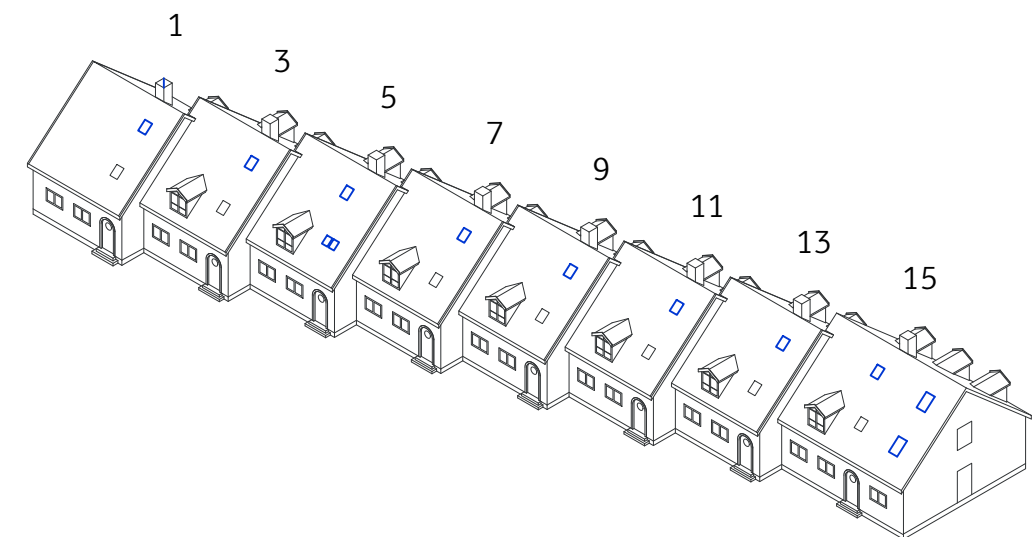
Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
 Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
 Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

Eksisterende tilføjne ovenlys
 angivet med blå streg. Placering
 og størrelse er vejledende.



Dør: Umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Facade mod øst, 1:100



Tegningsbilag 1 - facader og ovenlys
Lokalplan 435 for Rækkehusene ved Vesterdalen
Gentofte Kommune, Plan og Byg 2023

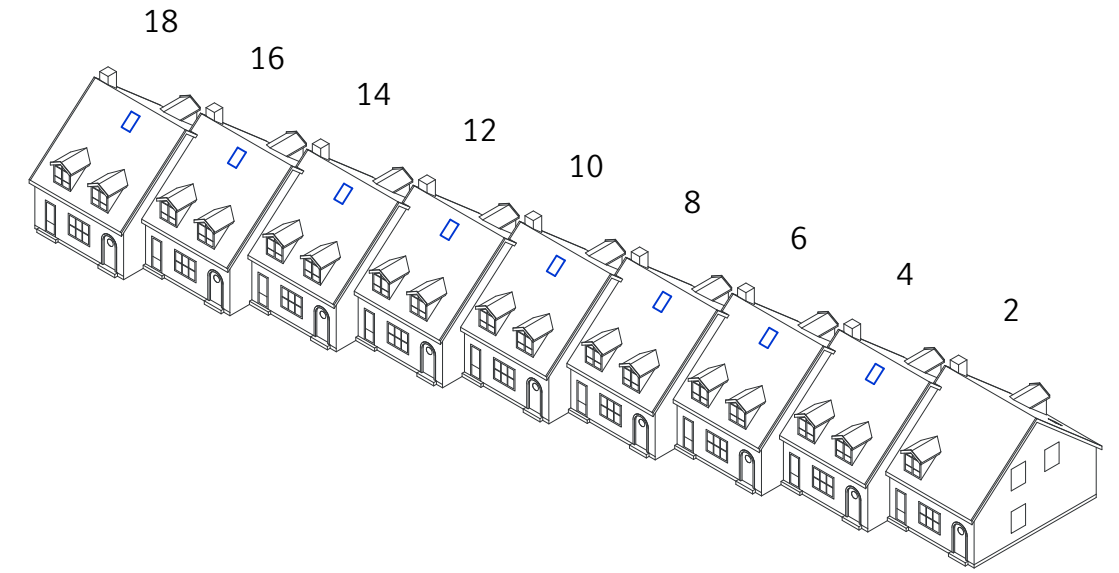


Dør: Hvidmalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Dør: Umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

Tilladte ovenlys er angivet med mint-grøn streg.
 Ovenlys type A: 780 mm x 1400 mm
 Ovenlys type B: 780 mm x 1180 mm

Facade mod vest, 1:100

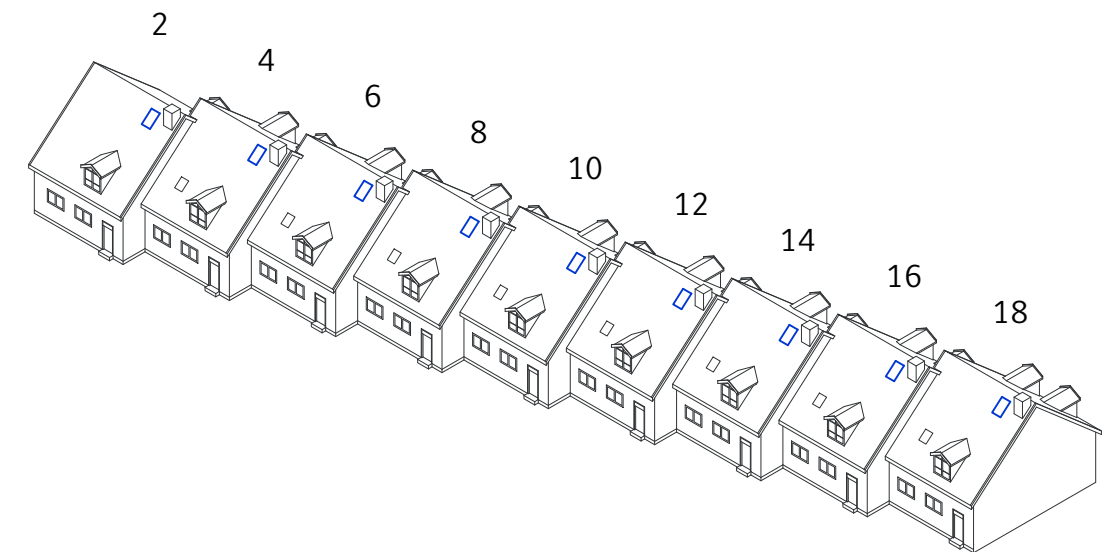


Eksisterende tilføjne ovenlys
 angivet med blå streg. Placering
 og størrelse er vejledende.

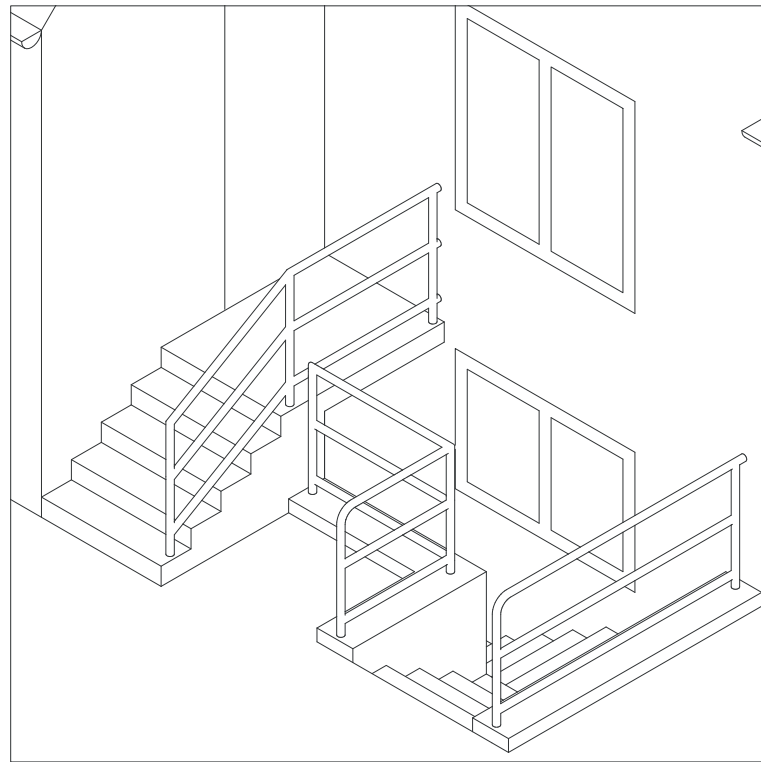


Dør: Umalet træ
 Ramme: Hvidmalet

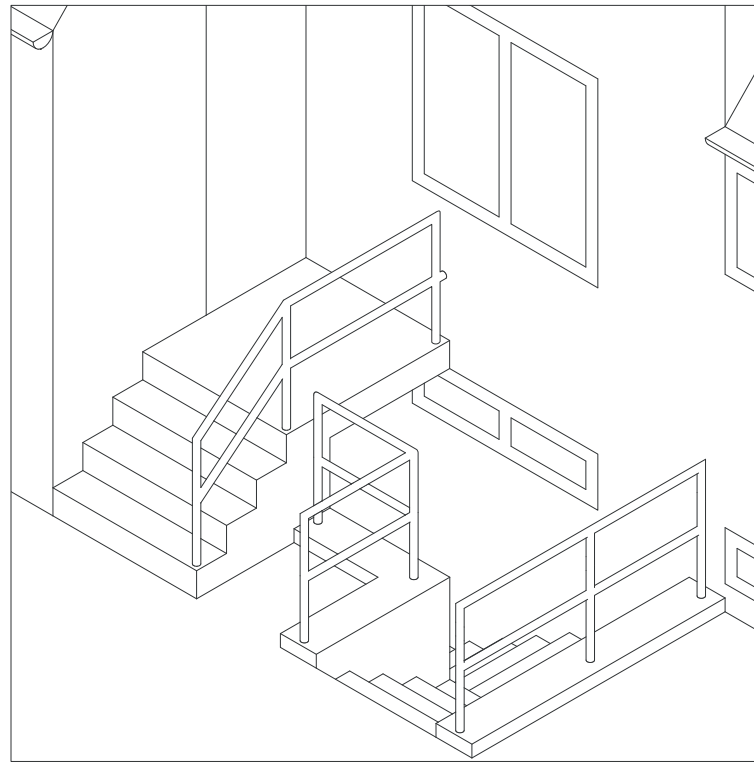
Facade mod øst, 1:100



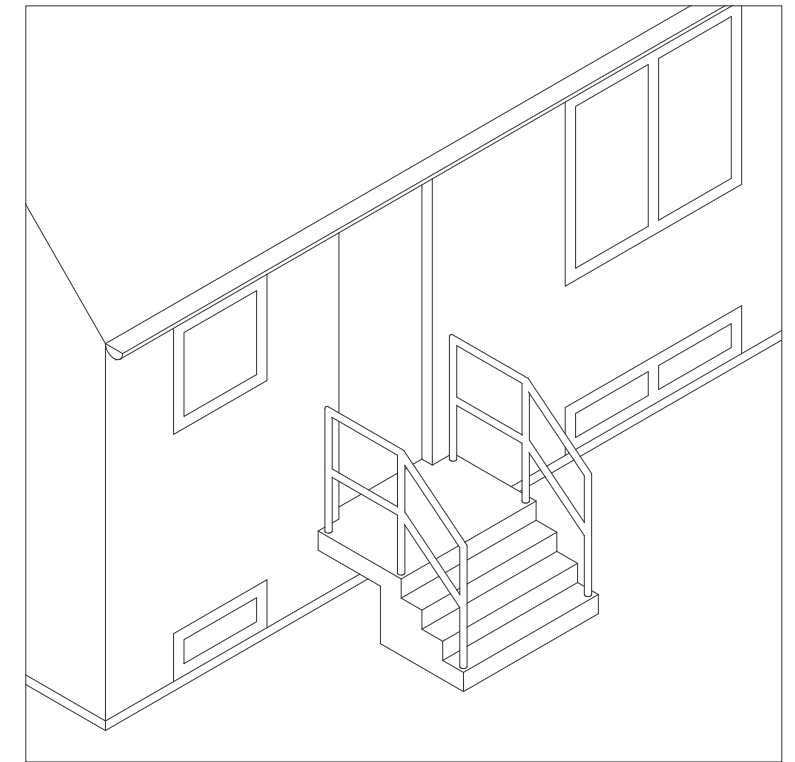
Vedtaget
**Eskeager og
Langengen**



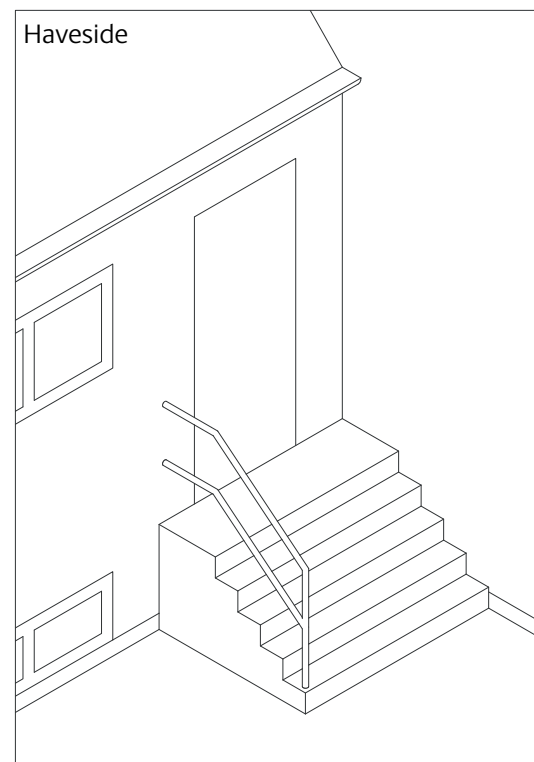
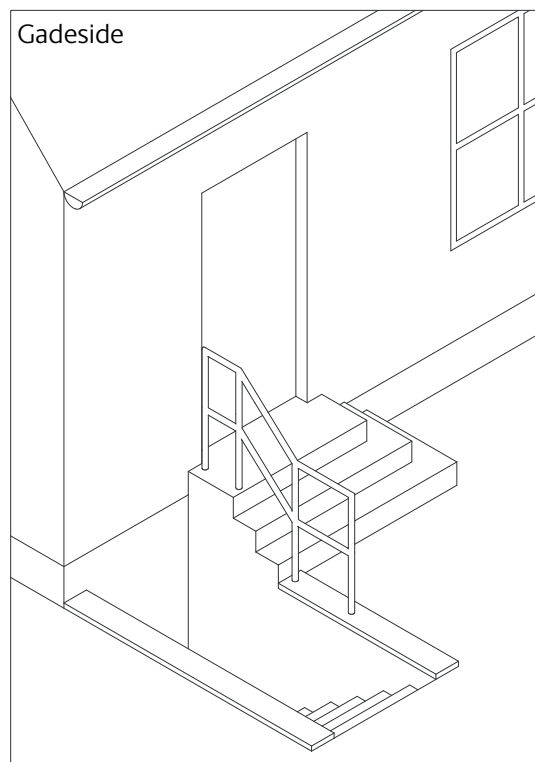
Lokalplan 435
**Almindingen
lige og ulige numre**



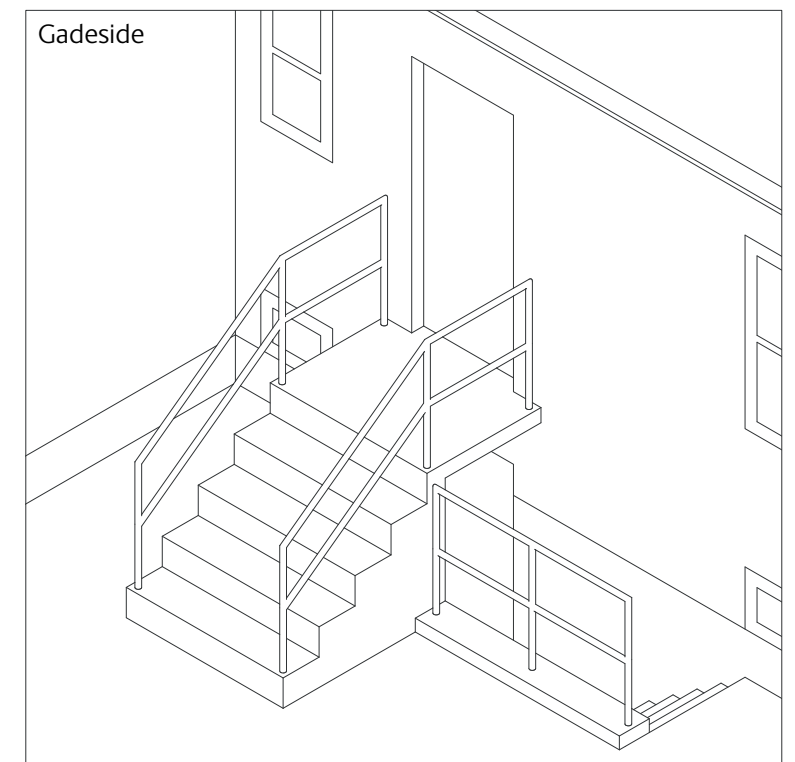
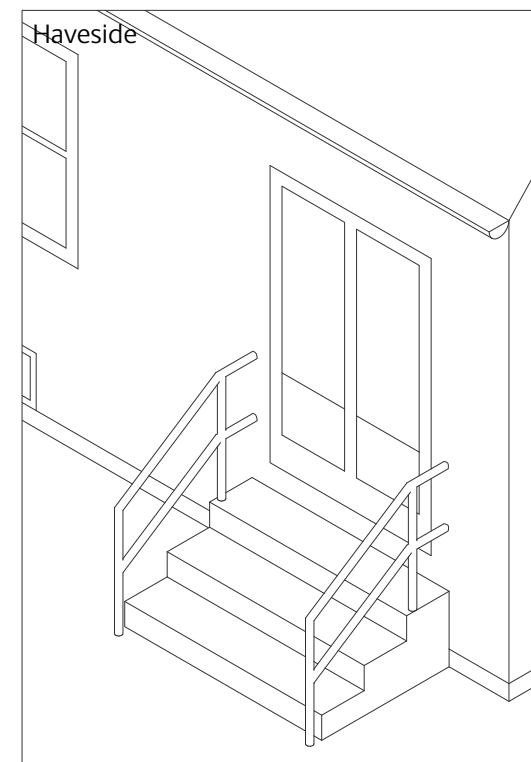
**Sønderengen
lige numre**



**Sønderengen
ulige numre**



**Slettvej
lige numre**



Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 7.B21 i Kommuneplan 2021 for Gentofte Kommune.

Rammen fastsætter, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger som carporte og udhuse. Der er udarbejdet Tillæg 10 til Kommuneplan 2021, for at give mulighed for mindre tilbygninger til eksisterende boliger, under visse forudsætninger.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 58 for et område nord for Vesterdalen og Lokalplan 405 for fritliggende kældre og hævede opholdsarealer. Området er ikke omfattet af byplanvedtægter.

Lokalplan 58 aflyses ved vedtagelsen af Lokalplan 435, da relevante bestemmelser er videreført til Lokalplan 435.

Lokalplan 405 har til formål at begrænse bebyggelsesmæssig fortætning ved at regulere omfanget af fritliggende kældre og hævede opholdsarealer. Da nærværende lokalplan ikke fastsætter bestemmelser herom, vil Lokalplan 405 fortsat være gældende for lokalplanområdet.

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 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.

Alle 107 rækkehuse inden for lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige, hvoraf 28 er udpeget med karakteren 2, 77 er udpeget med karakteren 3 og 2 er udpeget med karakteren 4. Senere tilbygninger i form af udestuer, carporte, halvtage m.v. er ikke bevaringsværdige.

De bevaringsværdige 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.

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 forurenede og jordflytninger skal derfor anmeldes til kommunen.

Der er ved lokalplanens vedtagelse ikke kendskab til kortlagt jordforurening inden for lokalplanområdet. 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 varmforsyningen i kommunen med delplan for fjernvarmforsyning og delplan for naturgasforsyning.

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme.

Kystnærhed

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

Bilag IV-arter

I Gentofterenden findes forskellige beskyttede padder, der kan søge op på land og ind i haverne nærmest renden, for at overvintre. Lokalplanen muliggør kun i begrænset grad ny bebyggelse i haverne, og forholdene for overvintrene padder vil derfor være uændrede.

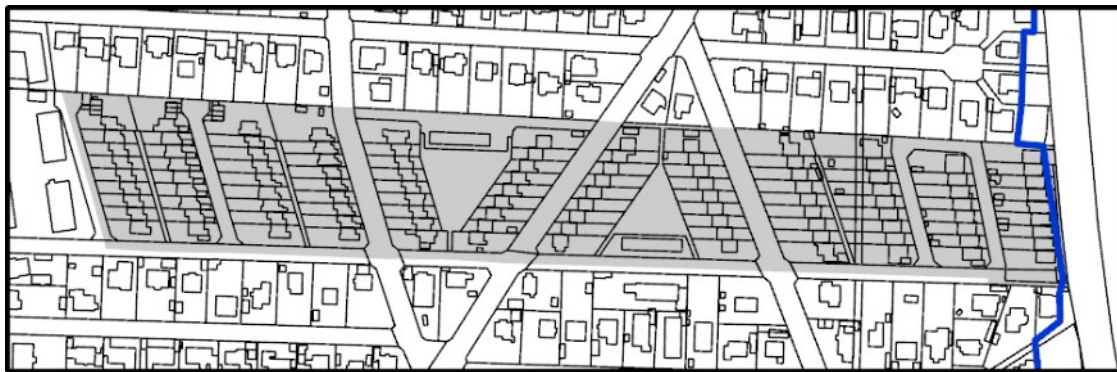
Træerne i lokalplanområdet vurderes ikke ved planens udarbejdelse at have en karakter, der gør dem egnede som bosteder for beskyttede fugle eller flagermus.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelsesloven omfattet af en åbeskyttelseslinje, langs Gentofterenden. Det er ikke tilladt at placere bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretage beplantning eller ændringer i terrænet inden for åbeskyttelseslinjen.

Åbeskyttelseslinjen gælder inden for 150 meter af Gentofterenden, bortset fra områder, hvor der inden 1971 var opført væsentlig bebyggelse. Da bebyggelsen inden for lokalplanområdet er opført inden 1971 gælder åbeskyttelseslinjen kun på arealet mellem renden og rækkehusene på Kanalbuen 2-18. Det omfattede areal er angivet på kortbilag 1 og 2.

Dispensationer i henhold til Naturbeskyttelsesloven kan i særlige tilfælde gives af Kommunalbestyrelsen.



Tilladelser fra andre myndigheder

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

Ekspropriation

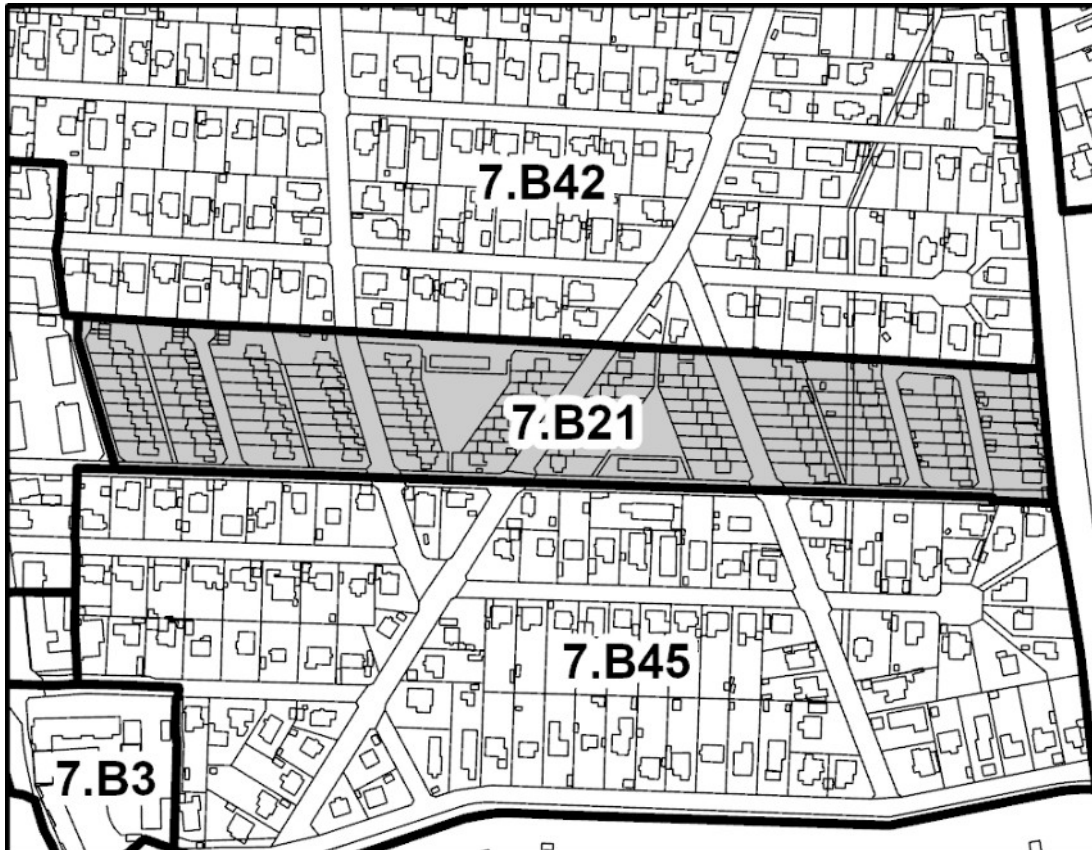
Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og er ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

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".



Kort over rammer for lokalplaner - Kommuneplan 2021

Miljøvurdering

Der er i henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter, LBK nr. 4 af 3. januar 2023, foretaget en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er gennemført en screening, og på denne baggrund er det vurderet, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurderingsrapport.

Lokalplanen har karakter af bevarende lokalplan. Området består af et eksisterende og udbygget rækkehusområde 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.

Det er vurderet, at lokalplanen ikke påvirker yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Se i øvrigt under afsnittet Lokalplanens forhold til anden planlægning, vedrørende bilag IV-arter.

Status

Lokalplan 435 for rækkehusene ved Vesterdalen er:

- vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 16. december 2024
- offentliggjort den 19. december 2024