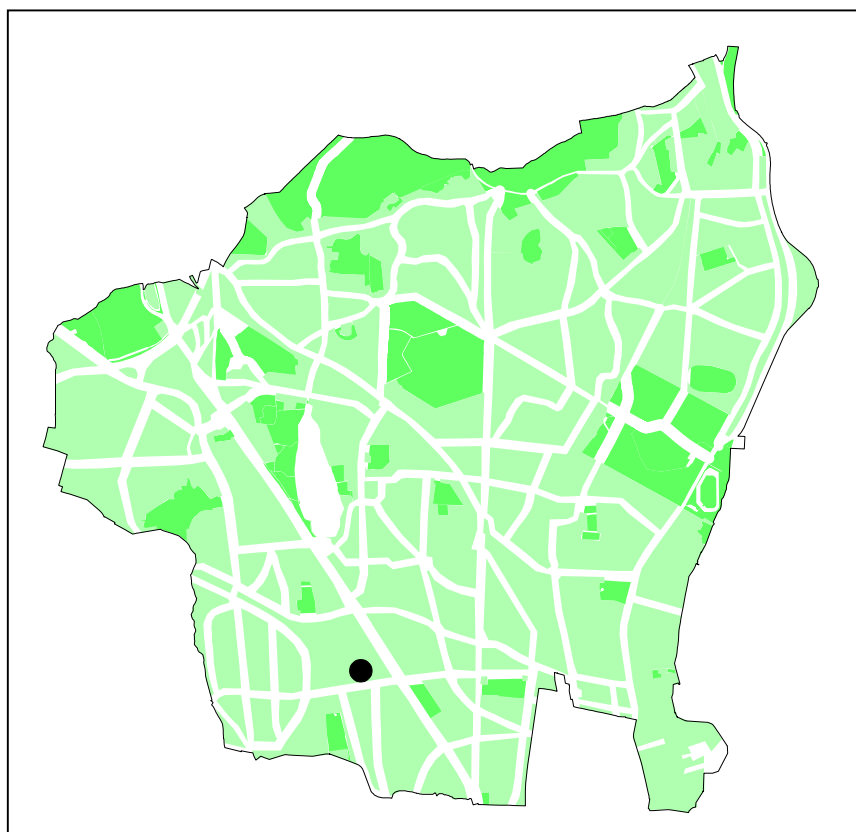


LOKALPLAN 194

*for et område omkring Teglværksbakken, Højsgårds Allé,
Grants Allé og Ellemosevej*



GENTOFTE KOMMUNE



Rettelsesblad til Lokalplan 194 for et område omkring Teglværksbakken, Højsgårds Allé, Grants Allé og Ellemosevej

Med offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer (PlanID: 9400181) den 7. juni 2018 ændres Lokalplan 194 således:

§ 6, stk. 2, delområde A og B, ophæves og erstattes af § 4, stk. 2, i Lokalplan 402.
§ 6, stk. 5, delområde C, ophæves og erstattes af § 4, stk. 14, i Lokalplan 402.

Se Lokalplan 402 om overdækninger, herunder udestuer her:

<http://gentofte.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?lokalplanId=497>

Jonna Vestergaard
Arkitekt MAA

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 194

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

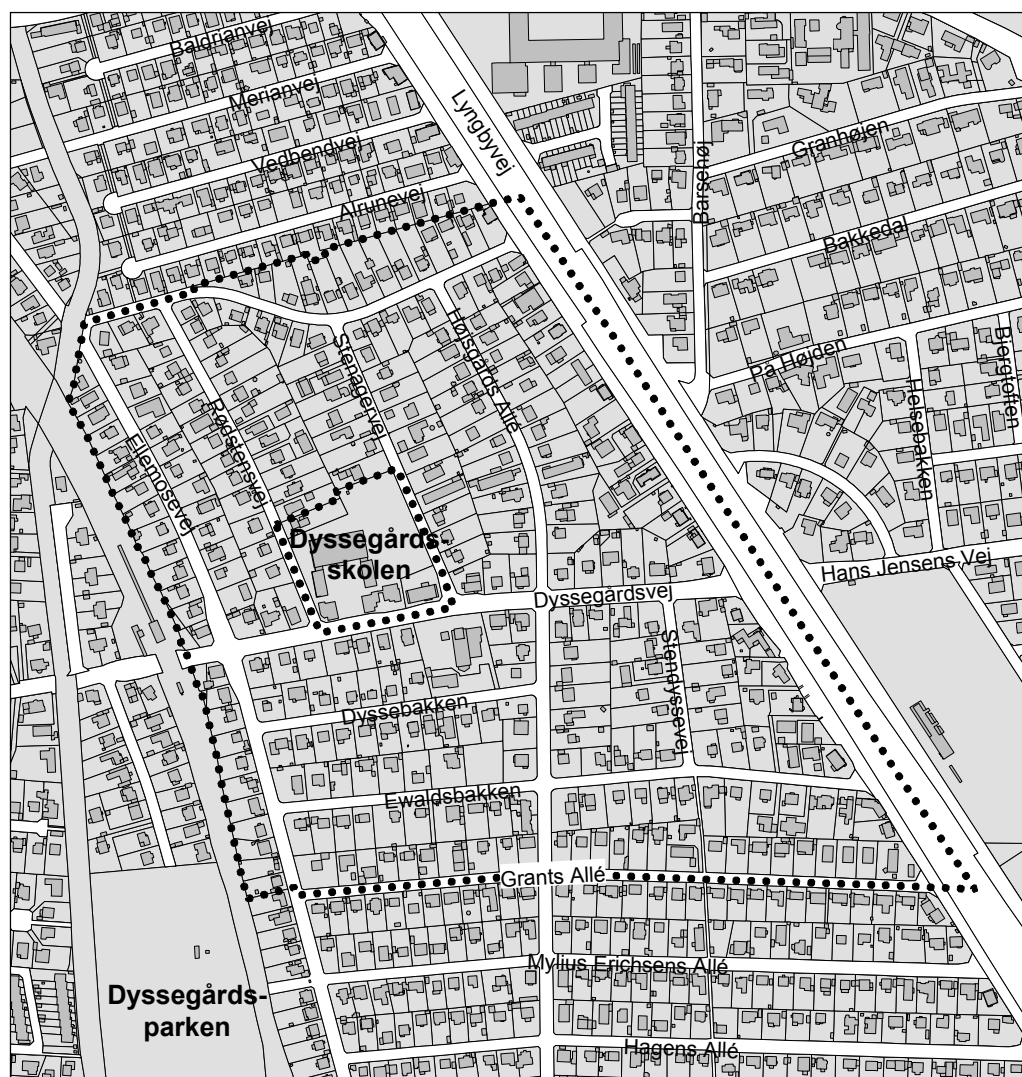
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LOKALPLAN 194

BESTEMMELSER

KORTBILAG



REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 194

for et område omkring Teglværksbakken, Højsgårds Allé, Grants Allé og Ellemosevej

LOKALPLANENS BAGGRUND

Dele af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 8A. Bestemmelserne i byplanvedtægt 8A er delvist ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 1997. Byplanvedtægten giver eksempelvis mulighed for en større fortætning af området end tilladt i Kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsen ønsker derfor at erstatte byplanvedtægt 8A med en mere tidssvarende lokalplan, hvor bestemmelserne er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af bydelen Dyssegård og udgør en del af kommuneplanens enkeltområder 7.B48, 7.B50 og 7.D4.

Området afgrænses mod nord af villabebyggelse ved Teglværksbakken, mod øst af Lyngbyvejen, mod syd af villabebyggelse ved Grants Allé og mod vest af jernbanen omkring Dyssegård Station.

Området omfatter 297 ejendomme, og har et samlet areal på ca. 24,8 ha ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen i lokalplanområdet består overvejende af villaer opført mellem 1920 og 1940. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er 27,9. Der er 348 boliger i lokalplanområdet med en gennemsnitlig boligstørrelse på 130 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er ca. 714 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 837 m².

Der er registreret liberale erhverv i 13 ejendomme. Erhvervsarealet i lokalplanområdet udgør i alt 826 m².

Lokalplanområdet domineres landskabsmæssigt af en nord-syd gående ås. Højsgårds Allé følger ryggen af denne ås.

Vejene *Dyssegårdsvej* og *Højsgårds Allé* er opkaldt efter gårdene Dyssegården og Højsgården, hvis jorder blev udstykket i starten af 1920'erne. Vejnavnet *Teglværksbakken* henviser til driften af teglværksvirksomhed inden for lokalplanområdet i starten af det 20. århundrede. *Ewaldsbakken* er opkaldt efter digteren Johannes Ewald, der angiveligt skrev et digt på bronzealderhøjen Ellehøj i slutningen af 1700-tallet.

Der er udpeget 13 bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder at sikre den særligt bevaringsværdige bebyggelse i området.

Derudover skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre områdets grønne vejbillede. Til det formål pålægger lokalplanen en 5-meter byggelinie langs vejene i området. Endelig er det hensigten med lokalplanen at ophæve og erstatte byplanvedtægt 8A.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der fastholder anvendelsen af lokalplanområdet som villaområde i form af helårsbeboelse. Området må endvidere anvendes til offentlige formål i form af institutioner til betjening af kommunen. Herudover giver lokalplanen mulighed for, at der i visse begrænsede tilfælde vil kunne drives liberale erhverv fra den enkelte bolig. Lokalplanen omfatter tillige Dyssegårdskirken med tilhørende præstebolig og sognegård.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser og normer for, hvornår en ejendom har et tilstrækkeligt grundareal for udstykning samt etablering af flere boliger på samme ejendom.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

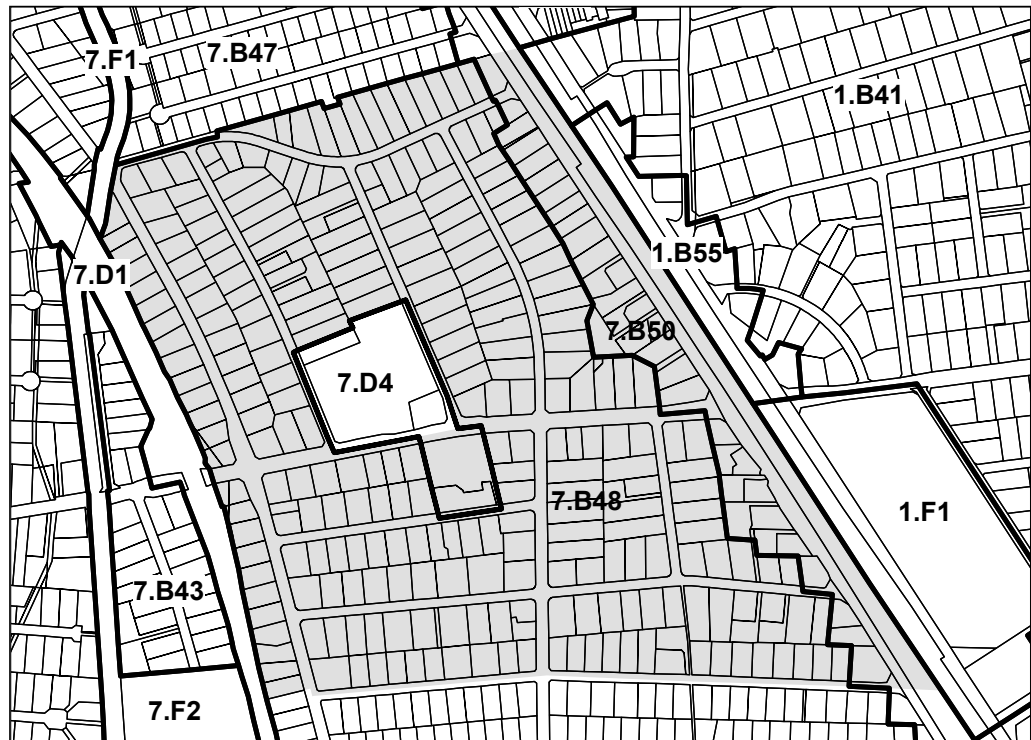
KOMMUNEPLAN 1997

I Kommuneplan 1997 for Gentofte Kommune indgår lokalplanområdet som en del af enkeltområderne 7.B48, 7.B50 og 7.D4. En lokalplan, som træffer bestemmelser for enkeltområde 7.B48, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål i form af institutioner til betjening af kommunen og offentlig service
- at bebyggelsen opføres som villaer eller institutionsbebyggelse
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom bliver på maksimalt 25
- at bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager
- at bygningshøjden bliver på maksimalt 9 meter
- at der udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig
- at der kan etableres liberale erhverv efter retningslinierne fastsat i kommuneplanens generelle rammer

En lokalplan, som træffer bestemmelser for enkeltområde 7.B50, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål i form af institutioner til betjening af kommunen eller lokalcenter i form af butikker, privat service og liberale erhverv
- at bebyggelsen opføres som villaer, institutionsbebyggelse eller butikksbebyggelse



Udsnit af kortbilag til rammer for lokalplanlægning

- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom bliver på maksimalt 25
- at bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager
- at bygningshøjden bliver på maksimalt 9 meter
- at opholdsarealet for den enkelte ejendom bliver på mindst 100% af bolig-etagearealet eller mindst 10% af erhvervsetagearealet
- at der udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig, mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal eller mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksetageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 12,5 m² ved supermarked, lavprisvarerhus mv.
- at højst 50% af etagearealet må anvendes til liberalt erhverv og kun i stue-etagen, samt at der kan etableres liberale erhverv efter retningslinierne fastsat i kommuneplanens generelle rammer

En lokalplan, som træffer bestemmelser for enkeltområde 7.D4, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af skole og andre institutioner til betjening af kommunen, bibliotek, kirke samt præstebolig, sognegård mv.
- at bebyggelsen opføres som skole, anden institutionsbebyggelse, bibliotek, kirke, præstebolig, sognegård mv.
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom bliver på maksimalt 60
- at bebyggelsen opføres i maksimalt 2½ etage

- at bygningshøjden bliver på maksimalt 12 meter, bortset fra kirke
- at opholdsarealet for den enkelte ejendom bliver på mindst 50% af etagearealet
- at der er dækning af eget parkeringsbehov
- at de til enhver tid gældende kirkefredningsbestemmelser overholdes

Lokalplan 194 er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997.

BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Dele af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 8A. Bestemmelserne i byplanvedtægten for så vidt angår grundstørrelser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i byplanvedtægt 8A for lokalplanområdet.

Området er ikke omfattet af lokalplaner.

FREDNING/BEVARINGSPLANLÆGNING

I kommunens registrering af bevaringsværdige bygninger i Gentofte Kommune "Huse i Gentofte" fra 1984 er 13 bygninger inden for lokalplanområdet, herunder Dyssegårdskirken, optaget som bevaringsværdige.

Lokalplanrådets nordvestlige del ligger inden for åbeskyttelseslinien, der omgrænser Gentofte Rende i en afstand af 150 meter. Ændringer i arealets tilstand inden for beskyttelseslinien kræver kommunens, evt. fredningsmyndighedernes forudgående godkendelse.

På matr.nr. 5ac, Gentofte, øst for ejendommen Ewaldsbakken 26 findes der en bronzealderhøj, Ellehøj, der er omgivet af en fortidsmindebeskyttelseslinie. Ændringer i arealets tilstand inden for beskyttelseslinien kræver amtets, evt. fredningsmyndighedernes forudgående godkendelse.

VARMEPLANLÆGNING

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

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

AFVANDINGSFORHOLD

Ved afvanding af området må det samlede afløb ikke overstige den vandmængde, der svarer til de afløbskoefficienter, der er fastsat i kommunens spildevandsplan.

TRAFIK

Gentofte Kommunalbestyrelse har vedtaget Trafik- og Miljøplan 1997-2009, hvori kommunens veje bl.a. er opdelt i vejklasser.

For så vidt angår lokalplanområdet tilhører Dyssegårdsvej vejklasse 2, hvilket betyder, at vejen har en funktion som gennemkørselsvej og trafikfordeler for et system af veje i området.

Syd for Dyssegårdsvej tilhører Ellemosevej og Højsgårds Allé vejklasse 3, mens de resterende vejstrækninger inden for lokalplanområdet tilhører vejklasse 4. På veje i vejklasse 4 kan der efter beboernes ønske etableres fartdæmpende foranstaltninger ved brugerbetaling, hvorefter der kan skiltes med en anbefalet hastighed på 30 km/t.

Lokalplanen omhandler ikke de overordnede trafikale forhold og fastlægger ikke bestemmelser for regulering af trafikken. Etablering af fartdæmpende foranstaltninger eller indføring af hastighedsnedsættelse på veje inden for området behandles således ikke i lokalplanen. Evt. beslutning om ændringer i de trafikale forhold træffes af Teknisk Udvalg.

SERVITUTTER

I forbindelse med vedtagelsen af den endelige lokalplan aflyses der ingen servitutter.

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. Dog kræver ændringer i arealets tilstand inden for den i lokalplanen angivne fortidsmindebeskyttelseslinie amtets, evt. fredningsmyndighedernes forudgående tilladelse. Ændringer i arealets tilstand inden for den i lokalplanen angivne åbeskyttelseslinie kræver evt. fredningsmyndighedernes forudgående tilladelse.

LOKALPLAN 194

for et område omkring Teglværksbakken, Højsgårds Allé, Grants Allé og Ellemosevej

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 beskrevne område:

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre, at området bevares som et attraktivt villaområde
- at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse
- at bevare enkelte markante, særligt bevaringsværdige bygninger med henblik på at sikre områdets eksisterende miljøkvaliteter
- at opretholde kommunens grønne vejbilleder
- at sikre, at fremtidige parceller bliver af en rimelig størrelse
- at ophæve en utidssvarende byplanvedtægt

§ 2 OMRÅDET

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

5a, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap,

5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5b, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5cf, 5cm, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cr, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5cæ, 5cø, 5da, 5db, 5dc, 5dd, 5de, 5df, 5dg, 5dh, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5f, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5fe, 5ff, 5fg, 5fh, 5fi, 5fk, 5fl, 5fm, 5fn, 5fo, 5fp, 5fq, 5fr, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5fø, 5g, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf, 5gg, 5gh, 5gi, 5gk, 5gl, 5gm, 5gn, 5go, 5gp, 5gq, 5gr, 5gs, 5gt, 5gu, 5gv, 5gx, 5gy, 5gz, 5gæ, 5gø, 5h, 5ha, 5hb, 5hd, 5he, 5hf, 5hg, 5hh, 5hi, 5hk, 5hl, 5hm, 5hn, 5ho, 5hq, 5hu, 5hv, 5hy, 5hz, 5hæ, 5hø, 5i, 5ia, 5ib, 5ic, 5id, 5ie, 5if, 5ig, 5ih, 5ik, 5il, 5im, 5in, 5io, 5ip, 5iq, 5iu, 5iv, 5ix, 5iæ, 5k, 5ka, 5ke, 5kf, 5kg, 5l, 5lh, 5li, 5lk, 5ll, 5lx, 5ly, 5lz, 5læ, 5lø, 5m, 5ma, 5mc, 5md, 5mf, 5mg, 5mh, 5mi, 5mk, 5ml, 5mp, 5mr, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø,

6eb, 6ec, 6ed, 6ee, 6ef, 6eg, 6eh, 6ek, 6el, 6em, 6en, 6eo, 6ep, 6eq, 6er, 6es, 6et, 6ic, 6id, 6mf,

7d, 7rf, 7rg, 7ri, 7rk, 7rp, 7rq, 7rr, 7rs,

10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10b, 10bg, 10bi, 10dp, 10oi, 10oø, 10pg, 10pv, 10px, 10pz, 10pæ, 10qc og 10qf, alle Gentofte, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på kortbilaget.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens delområde A må kun anvendes til helårsbeboelse samt til offentlige formål i form af institutioner til betjening af kommunen og offentlig service.

3.2 Lokalplanens delområde B må kun anvendes til helårsbeboelse samt til institutioner til betjening af kommunen.

3.3 Lokalplanens delområde C må kun anvendes til offentlige formål i form af kirke, præstegård, sognegård mv.

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

For delområde A gælder:

3.5 Såfremt bygningen kun indeholder én selvstændig bolig, kan der på ejendommen drives liberalt erhverv, jf. § 3, stk. 7 (se dog ¹), under forudsætning af:

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

- at erhvervet etableres i direkte forbindelse med en bolig, dog kun i rum, der i henhold til byggeloven vil kunne godkendes til beboelsesrum,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at ejendommen ikke samtidigt anvendes til udlejning til logerende,
- at det areal, der anvendes til liberalt erhverv, ikke er større end 50 m² og ikke større end 25% af boligens etageareal,
- at virksomheden ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom eller områdets karakter af boligområde,
- at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke er til gene for de omkringboende,
- at der på ejendommen indrettes tilstrækkeligt parkeringsareal.

For delområde B gælder:

3.6 Såfremt bygningen kun indeholder én selvstændig bolig, kan der på ejendommen drives liberalt erhverv, jf. § 3, stk. 7 (se dog ¹), under forudsætning af:

- at erhvervet etableres i stueetagen, dog kun i rum, der i henhold til byggeloven vil kunne godkendes til beboelsesrum,
- at ejendommen ikke samtidigt anvendes til udlejning til logerende,
- at det areal, der anvendes til liberalt erhverv, ikke er større end 50% af boligens etageareal,
- at virksomheden ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom eller områdets karakter af boligområde,
- at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke er til gene for de omkringboende,
- at der på ejendommen indrettes tilstrækkeligt parkeringsareal.

For delområde A og B gælder:

3.7 Til liberale erhverv medregnes erhvervsgrupper som læger, tandlæger, fysioterapeuter, advokater, ingeniører, arkitekter og lignende kontorvirksomheder, som ikke ved karakter, omfang eller aktiviteter er eller umiddelbart kan blive til gene for de omkringboende.

Det pågældende erhverv må på stedet ikke omfatte produktion, forarbejdning, handel eller oplagring.

3.8 Forudsat, at der på ejendommen ikke drives erhvervsvirksomhed, kan en mindre del af boligen (højst 40% og højst 80 m²) anvendes til udlejning til logerende.

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

På grunde over 1.200 m² kan der opføres eller indrettes ét tofamiliehus. Et tofamiliehus er en bygning med et vandret lejlighedsskel mellem to boliger. Bygningen skal være udformet således, at den fremstår som en helhed, der er harmonisk tilpasset grunden og dens omgivelser.

På grunde over 1.400 m² kan der opføres ét dobbelthus. Et dobbelthus er en bygning med lodret lejlighedsskel mellem to boliger. Bygningen skal være udformet således, at den fremstår som en helhed, der er harmonisk tilpasset grunden og dens omgivelser.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning og arealoverførsel i strid med planens formål må ikke finde sted.

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

4.3 Der må ikke ske udstykning eller arealoverførsel, så der opstår grunde med en mindre bredde end 20 meter.

4.4 Kommunalbestyrelsen kan desuden gøre en tilladelse til udstykning eller arealoverførsel afhængig af, at parcellen giver mulighed for en hensigtsmæssig bebyggelse og rimeligt dimensionerede parkerings- og opholdsarealer.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERING

5.1 Vejene og stierne i området bibeholdes med den nuværende beliggenhed.

Der er tinglyst vejbyggelinier langs Lyngbyvejen.

5.2 Ved opførelse af enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse inden for delområde A og B skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig og anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

5.3 Ved indretning af liberalt erhverv inden for delområde B skal der udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal samt udlægges og anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

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

5.5 Dersom det anlagte antal parkeringspladser efter Kommunalbestyrelsens skøn er utilstrækkeligt, kan samtlige udlagte parkeringspladser kræves anlagt.

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.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING ³

6.1 Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel end 5 meter. Der kan dog efter Kommunalbestyrelsens godkendelse opføres carporte og garager nærmere end 5 meter fra vejskel, såfremt:

- det ikke er muligt at placere bebyggelsen rimeligt 5 meter fra vejskel, og
- bebyggelsens arkitektur er tilpasset ejendommens volumen, materialer og farvevalg, jf. § 8,
- og det ubebyggede areal tilplantes og befæstes i overensstemmelse med § 9.

For delområde A og B gælder:

6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområde A og B må ikke overstige 25.

6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningslovgivningen.

6.4 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

For delområde C gælder:

6.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inden for delområde C må ikke overstige 60.

6.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade, bortset fra kirke, må gives en højde, der overstiger 12 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningslovgivningen.

6.7 Bebyggelse må opføres i højst 2½ etage.

§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE OG BEPLANTNING

Bygninger, som er angivet med særlig signatur på kortbilaget, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde (se ⁴). Dette gælder også vindues- og altanudskiftning, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og –udformning i øvrigt.

³ Der er med hjemmel i naturbeskyttelsesloven fastlagt en fortidsmindebeskyttelseslinie om fortidsmindet "Ellehøj" og en åbeskyttelseslinie om Gentofte Rende. Ændringer i arealets tilstand inden for fortidsmindebeskyttelseslinien kræver amtets, evt. fredningsmyndighedernes forudgående tilladelse. Ændringer i arealets tilstand inden for åbeskyttelseslinien kræver kommunens, evt. fredningsmyndighedernes forudgående tilladelse.

⁴ Dyssegårdskirken, der er udpeget som bevaringsværdig bygning, er ikke omfattet af denne bestemmelse. Folkekirkens kirker er omfattet af den kirkelige lovgivning. Nedrivning af kirker kræver kirkeministeriets godkendelse, mens udvidelse, ombygning og ændringer i kirkebygninger kræver stiftsøvrighedens godkendelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

8.2 Til udvendige bygningsflader må der ikke anvendes former, materialer eller farver, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.3 Skiltning må ikke bryde området 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. 5 eller stk. 6, opsættes orienteringsskiltning på bygningen. Skiltens størrelse må ikke overstige 10 x 30 cm.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Den del af områdets ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

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

9.2 For delområde B gælder, at der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 100% af boligetagearealet og mindst 10% af erhvervsetagearealet.

9.3 For delområde C gælder, at der skal anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50% af etagearealet.

9.4 Inden for en afstand af 2,5 meter fra skel mod vej, må hegn kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et 1,25 meter højt trådhegn. Hegn i naboskel og mod sti skal etableres i overensstemmelse med hegnslovens almindelige regler.

9.5 Ved udnyttelse af en ejendom til tofamiliehus må den brugsmæssige adskillelse af de ubebyggede arealer kun etableres som levende hegn.

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

§ 10 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG

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

10.2 Inden for området må der på terræn opsættes indtil 1,80 meter høje fritstående antenner og parabolantener i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel mod naboejendom og mindst 10 meter fra skel mod vej.

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

tagantenner kræver Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

10.4 Det er tilladt at opsætte parabolantenner med en diameter på højst 100 cm.

10.5 Ved afvanding af området må det samlede afløb ikke overstige den vandmængde, der svarer til de afløbskoefficienter, der er fastsat i kommunens spildevandsplan.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

11.1 Forinden ny bebyggelse må tages i brug, skal der være etableret opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med § 5 og § 9.

11.2 Forinden ny bebyggelse må tages i brug til bolig- og institutionsformål, skal det på de primære opholdsarealer sikres, at støjniveauet ikke overstiger 55 db(A) fra vejtrafik og ikke overstiger 60 db(A) fra jernbanetrafik.

Støjdæmpende foranstaltninger skal udføres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder" og nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt nr. 5/1985, "Beregning af støj fra jernbaner". Det skal tillige sikres, at grænsen for vibrationer, der er 75 db, bliver overholdt, jf. Miljøstyrelsens orientering nr. 9/1997 "Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø".

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses der ingen servitutter.

§ 13 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGTER

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

5a, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5b, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5cf, 5cm, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cr, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5cæ, 5cø, 5da, 5db, 5dc, 5dd, 5de, 5df, 5dg, 5dh, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5f, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5fe, 5ff, 5fg, 5fh, 5fi, 5fk, 5fl, 5fm, 5fn, 5fo, 5fp, 5fq, 5fr, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5fø, 5g, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf, 5gg, 5gh, 5gi, 5gk, 5gl, 5gm, 5gn, 5go, 5gp, 5gq, 5gr, 5gs, 5gt, 5gu, 5gv, 5gx, 5gy, 5gz, 5gæ, 5gø, 5h, 5ha, 5hb, 5hd, 5he, 5hf, 5hg, 5hh, 5hi, 5hk, 5hl, 5hm, 5hn, 5ho, 5hq, 5hu, 5hv, 5hy, 5hz, 5hæ, 5hø, 5i, 5ia, 5ib, 5ic, 5id, 5ie, 5if, 5ig, 5ih, 5ik, 5il, 5im, 5in, 5io, 5ip, 5iq, 5iu, 5iv, 5ix, 5iæ, 5k, 5ka, 5ke, 5kf, 5kg, 5l, 5lh, 5li, 5lk, 5ll, 5lx, 5ly, 5lz, 5læ, 5lø, 5m, 5ma, 5mc, 5md, 5mf, 5mg, 5mh, 5mi, 5mk, 5ml, 5mp, 5mr, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø,

10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10b, 10bg, 10bi, 10dp, 10oi, 10oø, 10pg, 10pv, 10px, 10pz, 10pæ, 10qc og 10qf, alle Gentoftte, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1 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.

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

14.3 Lokalplanen indeholder i § 13 bestemmelser om, at en nærmere angivet byplanvedtægt ophæves for det af lokalplanen omhandlende område.

14.4 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 Gentoftte Kommunalbestyrelse den 17. december 2001.

Hans Toft
(sign.)

Jørgen Steen Knudsen
(sign.)

Nærværende lokalplan begæres i henhold til § 31, stk. 2 i lov om planlægning tinglyst på følgende matr.nre.:

5a, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5b, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5cf, 5cm, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cr, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5cæ, 5cø, 5da, 5db, 5dc, 5dd, 5de, 5df, 5dg, 5dh, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5f, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5fe, 5ff, 5fg, 5fh, 5fi, 5fk, 5fl, 5fm, 5fn, 5fo, 5fp, 5fq, 5fr, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5fø, 5g, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf, 5gg, 5gh, 5gi, 5gk, 5gl, 5gm, 5gn, 5go, 5gp, 5gq, 5gr, 5gs, 5gt, 5gu, 5gv, 5gx, 5gy, 5gz, 5gæ, 5gø, 5h, 5ha, 5hb, 5hd, 5he, 5hf, 5hg, 5hh, 5hi, 5hk, 5hl, 5hm, 5hn, 5ho, 5hq, 5hu, 5hv, 5hy, 5hz, 5hæ, 5hø, 5i, 5ia, 5ib, 5ic, 5id, 5ie, 5if, 5ig, 5ih, 5ik, 5il, 5im, 5in, 5io, 5ip, 5iq, 5iu, 5iv, 5ix, 5iæ, 5k, 5ka, 5ke, 5kf, 5kg, 5l, 5lh, 5li, 5lk, 5ll, 5lx, 5ly, 5lz, 5læ, 5lø, 5m, 5ma, 5mc, 5md, 5mf, 5mg, 5mh, 5mi, 5mk, 5ml, 5mp, 5mr, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø,

6eb, 6ec, 6ed, 6ee, 6ef, 6eg, 6eh, 6ek, 6el, 6em, 6en, 6eo, 6ep, 6eq, 6er, 6es, 6et, 6ic, 6id, 6mf,

7d, 7rf, 7rg, 7ri, 7rk, 7rp, 7rq, 7rr, 7rs,

10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10b, 10bg, 10bi, 10dp, 10oi, 10oø, 10pg, 10pv, 10px, 10pz, 10pæ, 10qc og 10qf, alle Gentoftte, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2001 udstykket fra de nævnte ejendomme.

Desuden begæres i henhold til samme lov den i § 13 omtalte byplanvedtægt afløst for så vidt angår matr.nre.:

5a, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5b, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5cf, 5cm, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cr, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5cæ, 5cø, 5da, 5db, 5dc, 5dd, 5de, 5df, 5dg, 5dh, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5f, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5fe, 5ff, 5fg, 5fh, 5fi, 5fk, 5fl, 5fm, 5fn, 5fo, 5fp, 5fq, 5fr, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5fø, 5g, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf, 5gg, 5gh, 5gi, 5gk, 5gl, 5gm, 5gn, 5go, 5gp, 5gq, 5gr, 5gs, 5gt, 5gu, 5gv, 5gx, 5gy, 5gz, 5gæ, 5gø, 5h, 5ha, 5hb, 5hd, 5he, 5hf, 5hg, 5hh, 5hi, 5hk, 5hl, 5hm, 5hn, 5ho, 5hq, 5hu, 5hv, 5hy, 5hz, 5hæ, 5hø, 5i, 5ia, 5ib, 5ic, 5id, 5ie, 5if, 5ig, 5ih, 5ik, 5il, 5im, 5in, 5io, 5ip, 5iq, 5iu, 5iv, 5ix, 5iæ, 5k, 5ka, 5ke, 5kf, 5kg, 5l, 5lh, 5li, 5lk, 5ll, 5lx, 5ly, 5lz, 5læ, 5lø, 5m, 5ma, 5mc, 5md, 5mf, 5mg, 5mh, 5mi, 5mk, 5ml, 5mp, 5mr, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø,

10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10b, 10bg, 10bi, 10dp, 10oi, 10oø, 10pg, 10pv, 10px, 10pz, 10pæ, 10qc og 10qf,

alle Gentoftte, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Gentofte Kommune, Teknisk Forvaltning, den 9. januar 2002.

Jørgen Steen Knudsen
(sign.)

Hanne Rostock
(sign.)

Offentliggjort den 9. januar 2002.

Tinglyst den



LOKALPLAN 194
for et område omkring Teglværksbakken,
Højsgårds Allé, Grants Allé og Ellemosevej

Bemærk venligst, at det originale kortbilag i A3 størrelse er reduceret til A4 størrelse. Det anførte målestoksforhold er derfor ikke korrekt !

- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- ▭ Bevaringsværdige bygninger
- - - - - Abeskyttelseslinje
- Fortidsminde

MÅL 1:3.000

LOKALPLAN 194 FOR ET OMRÅDE OMKRING TEGLVÆRKSBAKKEN, HØJSGÅRDS ALLÉ, GRANTS ALLÉ OG ELLEMOSEVEJ