

Lokalplan 231.1

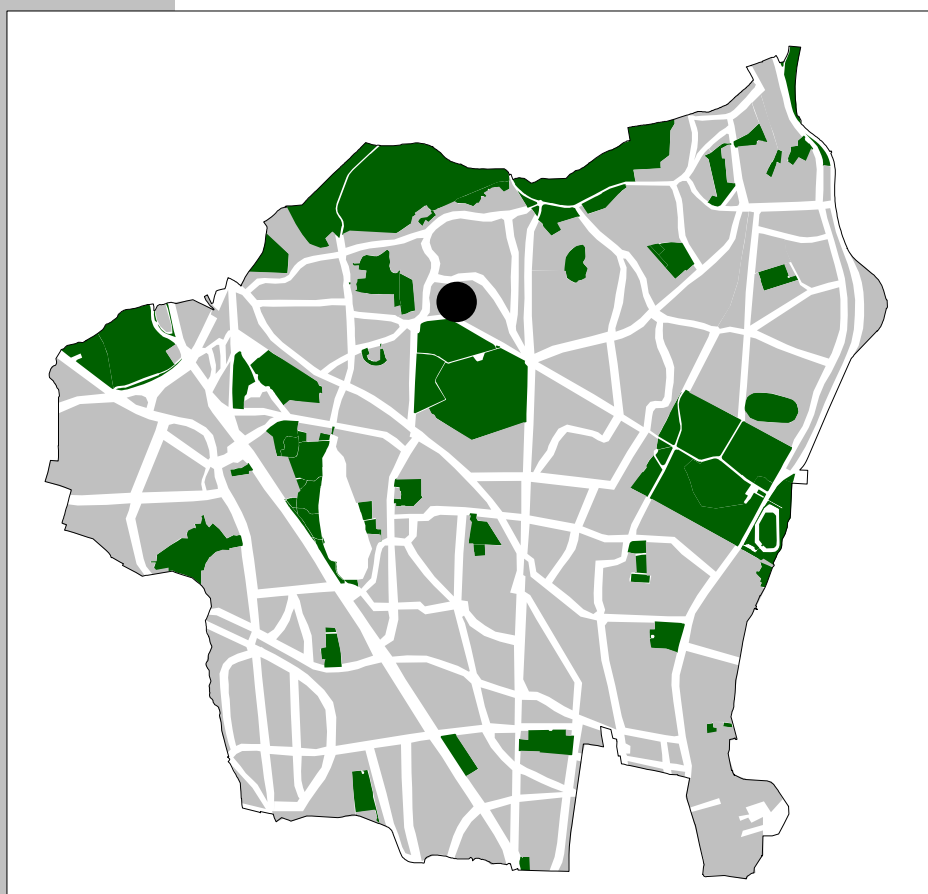
For Skovvej 35 A og 35 B

Tillæg 1 til lokalplan 231

for et område ved

Fortunvej og

Jægersborg Allé



GENTOFTE KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 231.1

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LOKALPLAN 231.1

BESTEMMELSER

KORTBILAG



REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 231.1

For Skovvej 35 A og 35 B. Tillæg 1 til lokalplan 231 for et område ved Fortunvej og Jægersborg Allé.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ejerne af ejendommene, Skovvej 35 A og 35 B har ved Landinspektørerne Skelstedet I/S søgt om tilladelse til en samlet udstykning af det 4.934 m² store område de 2 ejendomme udgør. Området ønskedes udstykket med yderlige 2 selvstændige ejendomme, der begge ville kunne bebygges.

Det ansøgte var i overensstemmelse med den gældende lokalplan 231, men som følge af den bygningsmæssige fortætning udstykningen ville give anledning til, blev ansøgningen forelagt Gentofte Kommunes Byplanudvalg. Udvalget vedtog at varsle et midlertidigt forbud mod udstykningen. Forbuddet blev meddelt ansøger den 15. marts 2013.

Ifølge planlovens § 14 er Kommunalbestyrelsen forpligtet til, inden et år fra denne dato, at have tilvejebragt et lokalplanforslag.

På den baggrund har Kommunalbestyrelsen vedtaget at udsende forslag til lokalplan 231.1 for Skovvej 35 A og 35 B, tillæg 1 til lokalplan 231 for et område ved Fortunvej og Jægersborg Allé. Lokalplanforslaget omfatter ejendommene Skovvej 35 A og 35 B og har karakter af et tillæg til den gældende lokalplan 231.



Skovvej 35A og 35 B set fra syd.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Vangede bydel og indgår i kommuneplanens enkeltområde 4. B46.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Skovvej 35 A og 35 B, matr. nre. 1ma, 1amv, Bernstorff og 1fd, Jægersborg, og har et samlet areal på ca. 4.934 m² ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen består af 3 bygninger. Skovvej 35 A med kun en hovedbygning og Skovvej 35 B med en hovedbygning og en carport ved skellet mod Skovvej. Bebyggelsen i lokalplanområdet har et samlet etageareal på 407 m² svarende til en samlet bebyggelsesprocent på 9.



Villaen på Skovvej 35 A, er opført i 1952 af Ingeniør Jørgen Varming i samarbejde med arkitekterne Nils og Eva Koppel. Der er tale om et statslånshus og det blev kort efter opførelsen præmieret af Gentofte Kommune.

Villaen ligger med udsigt over den fredede Hundesømose på en stærkt skrånede koteletgrund, hvis naturlige terrænfald er udnyttet i husets udformning. Villaen består af tre sammenhængende, forskudte bygningssektioner med en nord-syd gående orientering.

Bebyggelsen blev i november 2005 blevet fredet efter lov om bygningsfredning. Begrundelsen er: "at villaen med terrasse, mur og rampe først og fremmest har de arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fredning. Med sit meget skulpturelle ydre, sit særlige og gedigne materialevalg samt ikke mindst sin åbne, niveauforskudte plan, der på raffineret vis udnytter den skrånende grund og med store glaspartier skaber sammenhæng mellem ude og inde, er den velbevarede villa et arkitektonisk stærkt og selvstændigt eksempel på yngre, danske arkitekters nytænkning inden for villabyggeriet i det tidligere år efter anden verdenskrig. Inspireret af samtidens eksperimenterende, amerikanske og skandinaviske arkitektur, har Nils og Eva Koppel således formået at bryde med de traditionelle statslånshustyper og skabt et meget anderledes enfamiliehus med en nytænkende og rumligt meget overbevisende udnyttelse af de givne kvadratmeter".

Realdania Byg A/S har i 2013 købt ejendommen og villaen, der kun haft 2 ejere, vil undergå en nænsom restaurering. Arbejderne forventes at være færdige inden udgangen af 2014, hvorefter huset midlertidig vil blive åbent for offentligheden, inden det lejes ud på almindelige markedsvilkår.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, der ikke gøres til genstand for en uhensigtsmæssig fortætning, herunder sikre den fredede bygning på Skovvej 35 A, som er opført i sammenspil med landskabets topografi, den bevaringsværdige grønne struktur og kulturlandskabet i området.

Der fastlægges bestemmelser om, at der indenfor lokalplanområdet, ikke må finde yderligere udstykning sted eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

Bestemmelserne er et supplement til § 4 i lokalplan 231, der fastlægger udstykningsforhold i lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLAN 2013

Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 4. B46 i Kommuneplan 2013 for Gentofte Kommune. Rammerne for lokalplaner fastlægger området som et boligområde (villaer) med en maksimal bebyggelsesprocent på 25.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.



Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning

BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Nærværende lokalplan 231.1 for Skovvej 35 A og 35 B er et tillæg til lokalplan 231 for et område ved Fortunvej og Jægersborg Allé.

Lokalplan 231.1 supplerer § 4 i lokalplan 231 og når lokalplan 231.1 er endeligt vedtaget vil begge planer være gældende.

SERVITUTTER

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

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

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

MILJØVURDERING

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 1. nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er gennemført en screening og på denne baggrund er det vurderet, at der i henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer ikke udarbejdes miljøvurderingsrapport.

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

LOKALPLAN 231.1

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at området bevares som et attraktivt villaområde
- at sikre den fredede bebyggelse opført i samspil med det omkringliggende landskab for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter.
- at sikre områdets landskabelige karakter ved opretholdelse af områdets grundstørrelser
- at fastholde områdets grønne vejbilleder

§ 2 OMRÅDET

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nre.: 1ma, 1amv, Bernstorff og 1fd, Jægersborg, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 Udstykning

Uanset bestemmelserne i § 4.1 og § 4.2 i lokalplan 231, bekendtgjort den 22. september 2005, må der ikke ske yderligere udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

§ 4 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

4.1 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. Retten til at udnytte en ejendom på en måde, der er i strid med lokalplanen bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år. 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.

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

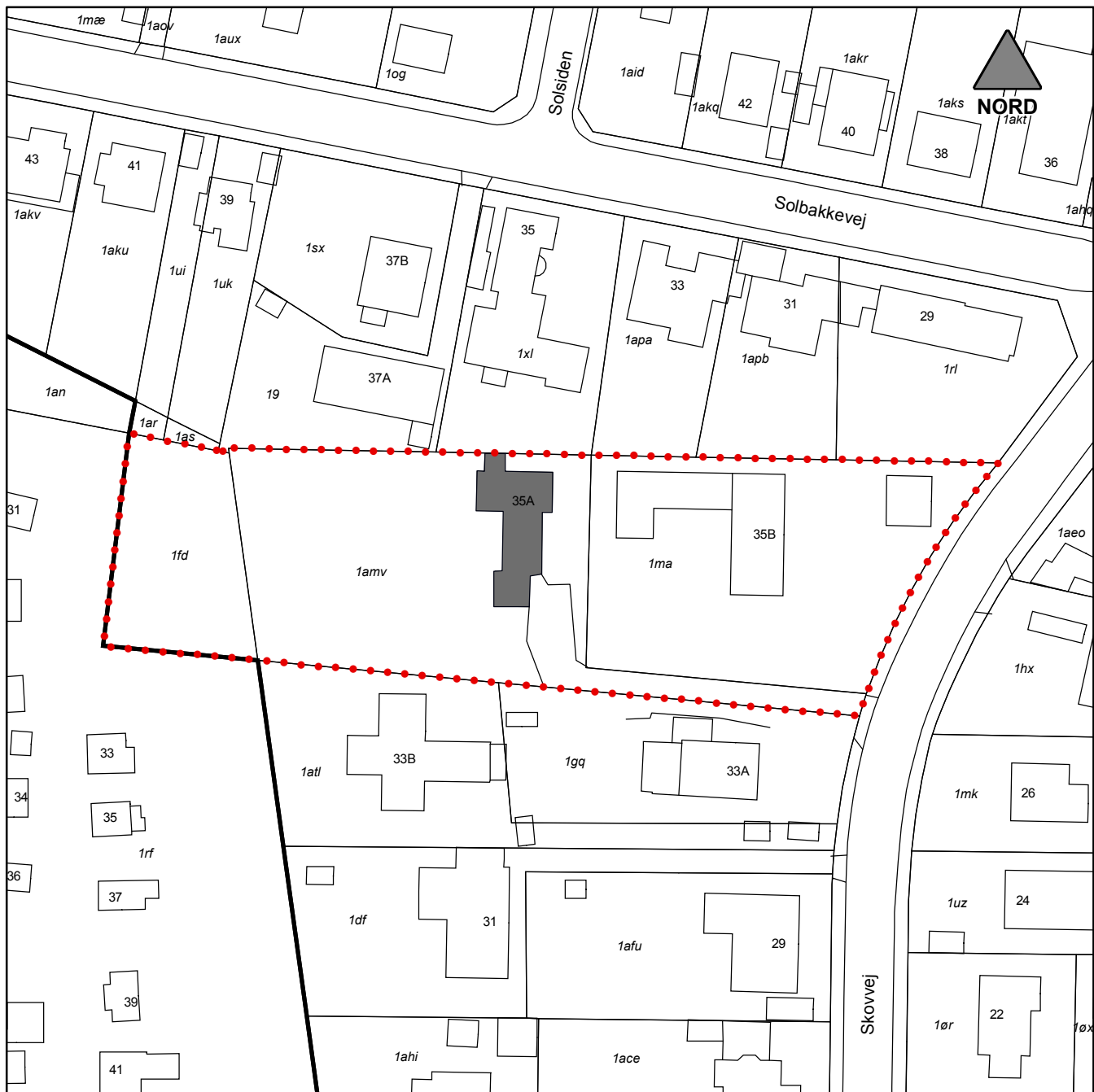
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 27. januar 2014.

Hans Toft
(sign)

Lis Bjerremand
(sign)

Offentlig bekendtgørelse den 5. februar 2014






KORTBILAG

MÅL 1:1.000

Lokalplan 231.1 for Skovvej 35 A og 35 B

Tillæg 1 til Lokalplan 231 for et område ved Fortunvej og Jægersborg Allé

-  Lokalplan 231.1
-  Eksisterende hus
-  Bevaringsværdigt hus

LOKALPLAN 231.1 FOR SKOVVEJ 35 A OG 35 B, TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 231 FOR ET OMRÅDE VED FORTUNVEJ
OG JÆGERBORG ALLÉ