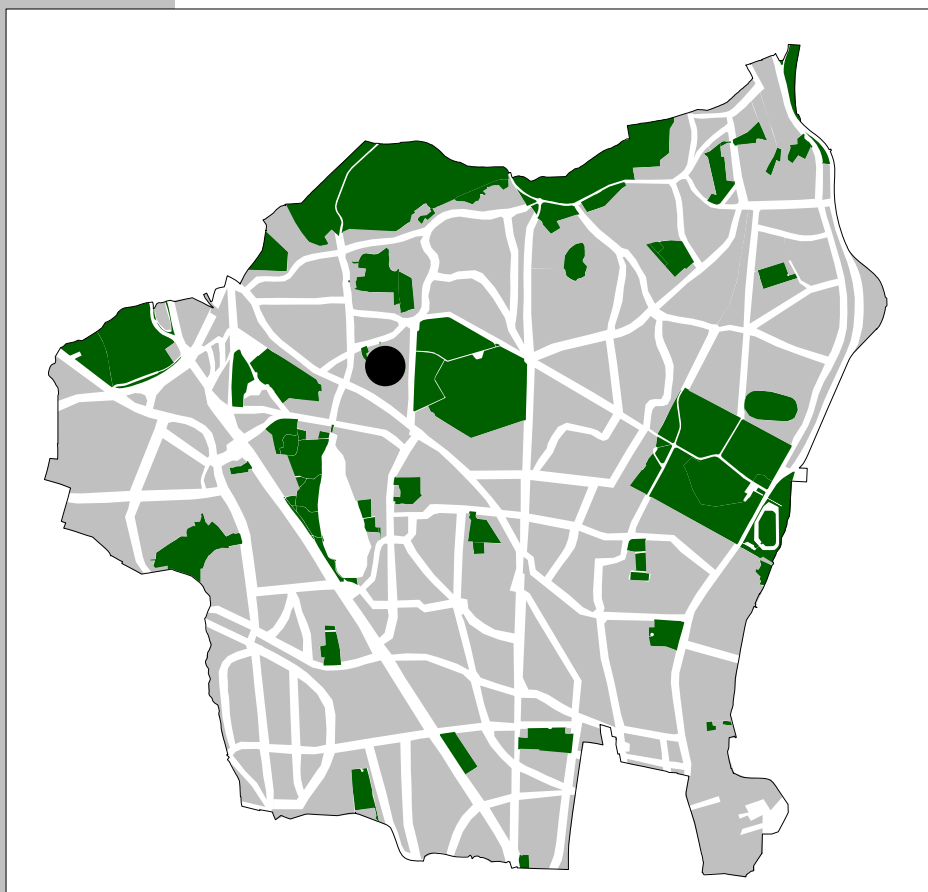


Lokalplan 321

for et område mellem
Jægersborg Alle,
Vældegårdsvej,
Smakkegårdsvej og
Ermelundsvej



GENTOFTE KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 321

LOKALPLANENS BAGGRUND

EKSISTERENDE FORHOLD

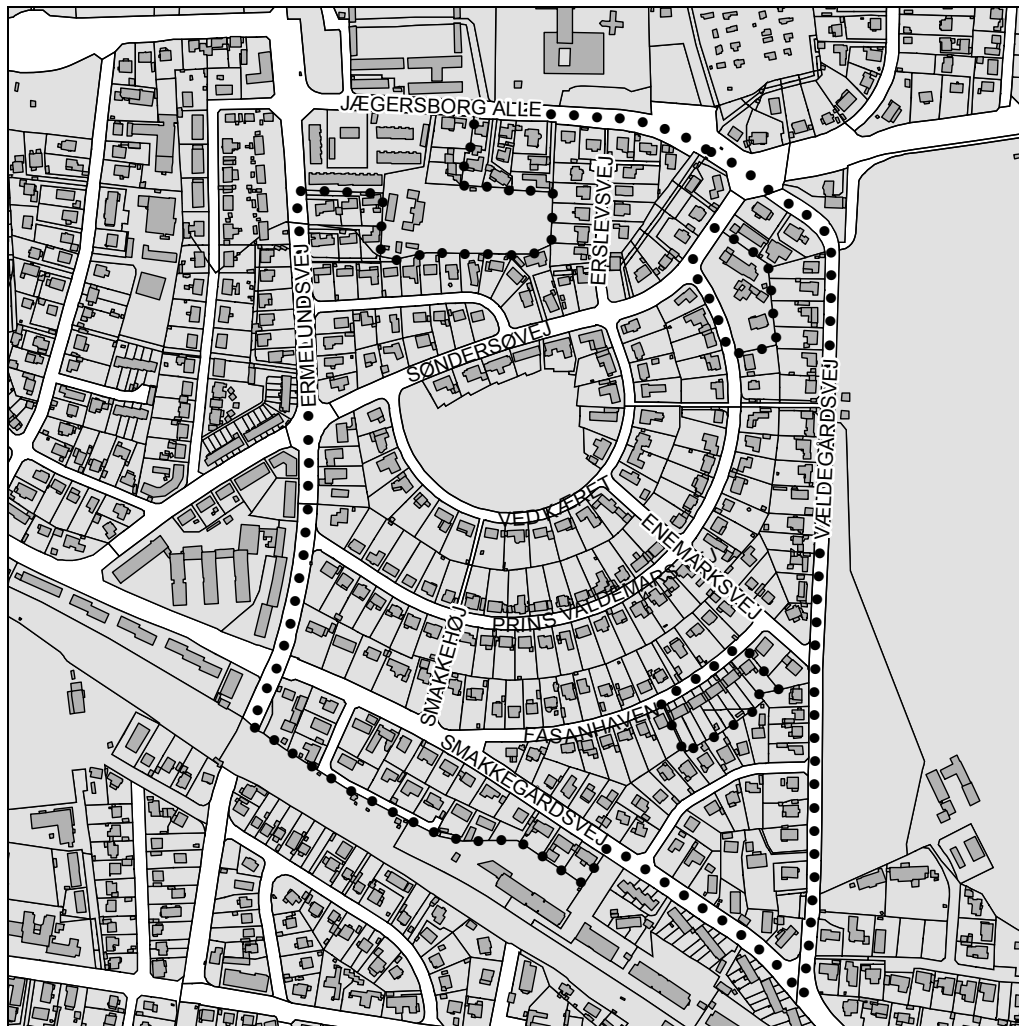
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LOKALPLAN 321

BESTEMMELSER

KORTBILAG



REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN 321

for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej

LOKALPLANENS BAGGRUND

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

Kommunalbestyrelsen har for dette lokalplanområde truffet beslutning om at fastholde de store grunde og kun tillade fortætning i begrænset omfang.

Herudover har Kommunalbestyrelsen i 2006, som opfølgning på Gentofte Kommunes atlas over bygninger og bymiljøer fra 2004, besluttet at udarbejde lokalplaner for villaområder med mange bevaringsværdige huse.

Desuden har Kommunalbestyrelsen besluttet, for dele af lokalplanområdet, at fastholde karakteristiske træk, såsom røde tegltage, lave hegn mod vej samt friholdelse af forhaver for byggeri.

Endelig ønsker Kommunalbestyrelsen at sikre områdets grønne ressourcer med deres rekreative og naturmæssige værdier, herunder beskyttelse af Sønderø og områdets træer, buske og grønne arealer

Denne lokalplan er udarbejdet, fordi området ikke er omfattet af detaljerede planbestemmelser i en lokalplan.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Jægersborg bydel og afgrænses mod øst af Vældegårdsvej, der løber langs Bernstorffsparken. Mod nord er grænsen Jægersborg Allé og Jægersborg Kaserne. Mod vest afgrænses området af Ermelundsvej med plejehjemmet Sønderøhave og mod syd af jernbanen, et erhvervsområde og et rækkehusområde langs Smakkegårdsvej.

Mellem Sønderøvej og Ved Kæret ligger Sønderø og det tilhørende grønne område.

I 1919 -1920 erhvervede Gentofte Kommune store ubebyggede arealer bl.a. Smakkegård, samt Prins Valdemars jorder, i alt 68 tdr. land. En stor del af arealerne blev siden solgt til villabebyggelse, og områderne sikredes således imod uplanlagt etagehusbebyggelse.

Lokalplanområdet er karakteristisk ved, at tagene på størstedelen af villaerne er belagt med røde teglsten.

Ligeledes har vejene omkring Ved Kæret og Prins Valdemars Vej et ensartet, grønt præg, idet forhaverne er friholdt for bebyggelse, og hegn mod vej består af lave hække.

Disse bestemmelser er fastlagt i servitutter, der er tinglyst på en stor del af ejendommene indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet omfatter 256 ejendomme og har et samlet areal på ca. 25 ha ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen består overvejende af villaer. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent i området er 18. Der er 298 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 152 m². Den gennemsnitlige grundstørrelse pr. bolig er ca. 833 m², og den gennemsnitlige grundstørrelse pr. ejendom er ca. 970 m².

Der er registreret liberale erhverv i 16 boliger. Herover findes der på Smakkegårdsvej, i lokalplanområdets sydvestlige del, en erhvervsjendom. Det samlede erhvervsareal i lokalplanområdet udgør i alt 975 m², svarende til 1,6 % af det samlede etageareal.

En stor del af villaerne langs Vældegårdsvej er omfattet af en skovbyggelinje fra Bernstorffsparken, og ejendommene langs Jægersborg Allé er omfattet af en vejbyggelinje. Lokalplanområdet omfatter desuden 3 fortidsminder med beskyttelseslinjer.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at fastholde området som et attraktivt villaområde for helårsbeboelse, herunder sikre bevaringsværdige bygninger og træer i området.

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

Ud over bestemmelser, der fastsætter den fortsatte anvendelse til helårsbeboelse i form af villabebyggelse, giver planen også mulighed for, at der under nærmere angivne vilkår vil kunne drives liberale erhverv fra den enkelte ejendom, såfremt ejendommen ikke omfatter et dobbelthus eller et 2-familiehus.

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

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

Inden for lokalplanområdet er der 17 ejendomme med grundarealer på 1.200 m² eller mere. I 3 af disse ejendomme er der i dag foruden bolig etableret erhverv.

Mange af ejendommene i lokalplanområdet er omfattet af servitutter, der bl.a. sikrer at bygningernes tage dækkes med røde vingeformede teglsten, at der ikke opføres bebyggelse mellem beboelsesbygninger og vej samt, at hegn mod vej og mod nabogrund i zonen mellem byggelinje og vej maksimalt må være 1,3 meter højt.

For størstedelen af lokalplanområdet er der fastsat en bestemmelse om, at bygningernes tage skal dækkes med røde vingeformede teglsten.

Lokalplanområdet består af delområde A og B, hvor der for delområde A er fastlagt byggelinjer langs den eksisterende bebyggelse og fastsat bestemmelser om, at der ikke må opføres bebyggelse mellem beboelsesbygninger og vej samt om, at hegn mod vej og mod nabogrund i zonen mellem byggelinje og vej maksimalt må være 1,3 meter højt.

Eksisterende servitutter og deklARATIONER ophæves ikke og er fortsat gældende på de punkter, hvor de ikke er i strid med lokalplanens bestemmelser. F.eks. kan ejendomme, der ikke er omfattet af lokalplanens bestemmelse om, at bygningernes tage skal dækkes med røde vingeformede teglsten være omfattet af en servitut, der foreskriver dette.

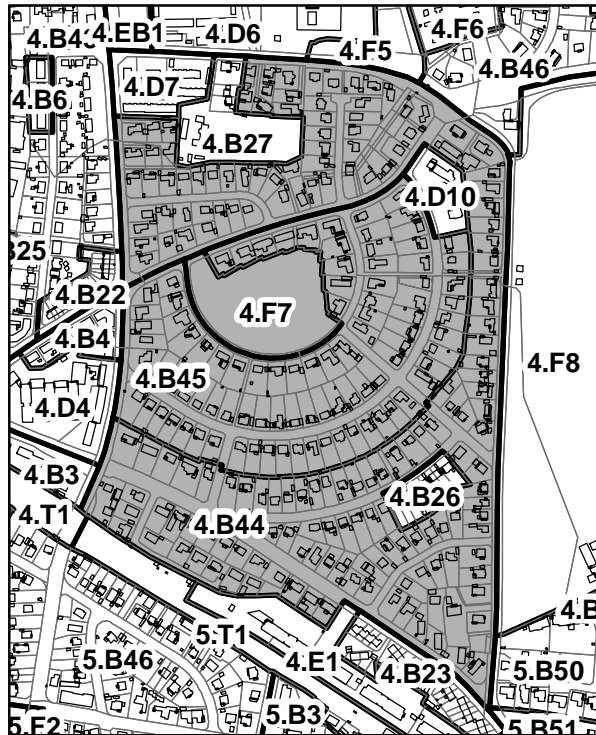
For at fastholde de grønne vejbilleder i delområde B indeholder lokalplanen bestemmelser om, at boligbebyggelse ikke må opføres nærmere vejskel end 5 meter. Der må indenfor delområde B opføres småbygninger i zonen mod vejen.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre områdets grønne ressourcer med deres rekreative og naturmæssige værdier. Der indgår derfor bestemmelser, som beskytter Søndersø og områdets træer, buske og grønne arealer. Yderligere er der inden for lokalplanområdet udpeget et antal bevaringsværdige træer, der ligeledes er med til at bevare kvarterets smukke grønne karakter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLAN 2009

Lokalplanområdet omfatter enkeltområderne 4.F7, 4.B44 og 4.B45 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.



Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning

BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Nærværende lokalplan er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner.

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.

BEVARINGSPLANLÆGNING

I forbindelse med udarbejdelsen af et kommuneatlas for Gentofte Kommune er der gennemført en registrering af samtlige ejendomme i kommunen, der er opført før 1970. Bygninger med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 er ifølge Kommuneplan 2009 bevaringsværdige.

De 67 bygninger, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget 49 bevaringsværdige træer. Udpegningen af bevaringsværdige træer medfører, at en grundejer skal søge om

tilladelse hos Gentofte Kommune til eventuel beskæring eller fældning af et træ.

TRAFIKFORHOLD

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

VEJBYGGELINJER

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Jægersborg Allé. På arealet foran vejbyggelinjen må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art uden tilladelse fra vejbestyrelsen. Vejbyggelinjen er vist på kortbilag1.

MILJØFORHOLD

Matr.nr. 23gz, Jægersborg, og matr.nr. 127d, Gentofte, er kortlagt på vidensniveau 1 og matr. nr. 1ov, Jægersborg, er kortlagt på vidensniveau 2. Det betyder, at der ikke må foretages bygge- og anlægsarbejder på disse ejendomme før, Gentofte Kommune har meddelt en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven.

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.

Da lokalplanens formål er at fastholde det nuværende boligområde vurderes de miljømæssige konsekvenser ved en realisering af lokalplanens bestemmelser at være status quo for områdets miljø lokalt såvel som regionalt.

AFVANDINGSFORHOLD

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

VARMEPLANLÆGNING

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

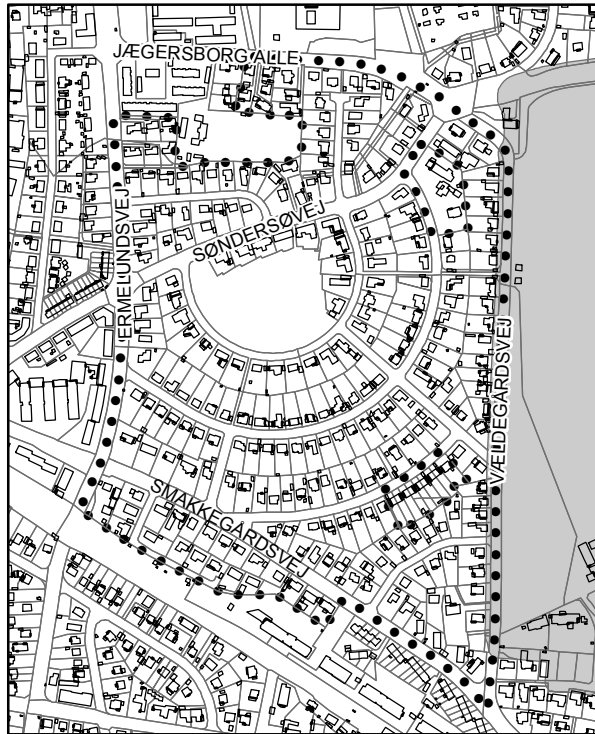
Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas i henhold til delplan for naturgasforsyning.

KYSTNÆRHED

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

NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelsesloven omfattet af en skovbyggelinje fra Bernstorffsparken. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre udsynet til skoven. Det er ikke tilladt at opføre byggeri inden for skovbyggelinjen. Dispensationer i henhold til Naturbeskyttelsesloven kan i særlige tilfælde gives af Kommunalbestyrelsen.

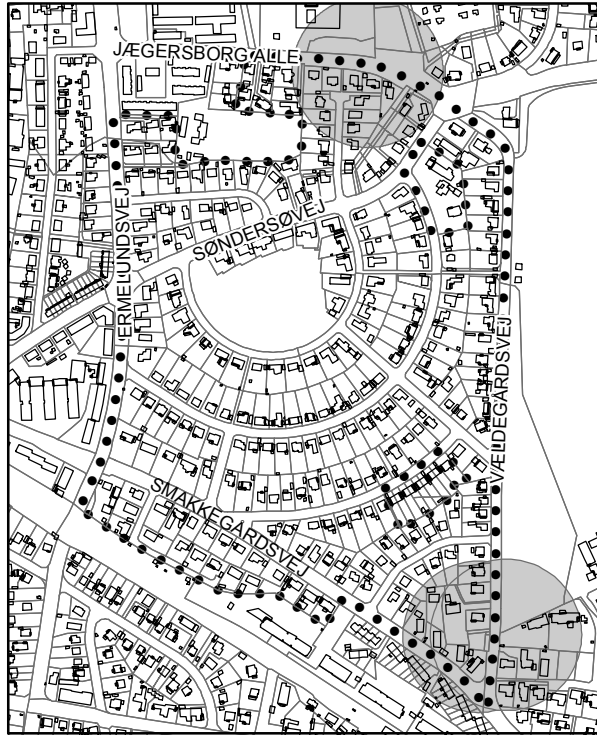


Skovbyggelinje ved Bernstorffsparken

Hovedparten af det offentlige grønne område, Sønderlø, er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, som sikrer beskyttelse af forskellige naturtyper, som f.eks. sø og mose. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver dispensation.

KULTURARV

Lokalplanområdet indeholder 3 fortidsminder. Omkring fortidsminderne er der en beskyttelseslinje på 100 meter. Formålet med beskyttelseslinjerne er at hindre tilstandsændringer. Da områderne indenfor beskyttelseslinjerne er fuldt udbyggede, vil beskyttelseslinjen ikke have betydning for de pågældende ejendommers eksisterende bebyggelse.



Fortidsmindebeskyttelseslinjer

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

LOKALPLAN 321

for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område:

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at villaområdet bevares som et attraktivt boligområde,
- at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter,
- at sikre bevaringsværdige bygninger og særlige bevaringsværdige træer og beplantning for at fastholde områdets særlige miljøkvaliteter,
- at sikre, at Søndersø og det tilhørende grønne område kun må anvendes til rekreativt område,
- at fastholde områdets grønne vejbilleder.

§ 2 OMRÅDET

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

1h, 1s, 1ah, 1ak, 1hm, 1hn, 1ht, 1hz, 1hæ, 1io, 1ip, 1iz, 1iæ, 1iø, 1ka, 1kb, 1kc, 1kr, 1kz, 1kæ, 1kø, 1la, 1lb, 1lc, 1ld, 1li, 1ll, 1ln, 1lp, 1lq, 1lr, 1lu, 1lx, 1ly, 1lz, 1læ, 1lø, 1mc, 1me, 1mf, 1mg, 1mk, 1ml, 1mm, 1mn, 1mq, 1ms, 1nc, 1nd, 1ne, 1ny, 1nz, 1næ, 1nø, 1oh, 1oi, 1ol, 1om, 1on, 1oo, 1op, 1oq, 1or, 1os, 1ot, 1ou, 1ov, 1ox, 1oy, 1oz, 1pe, 1pf, 1ph, 1pi, 1pn, 1po, 1pp, 1pq, 1px, 1py, 1pø, 1qa, 1qb, 1qc, 1qd, 1qe, 1qf, 1qg, 1qh, 1qi, 1qk, 1qm, 1qæ, 2v, 2x, 2y, 2æ, alle Jægersborg,

23c, 23d, 23q, 23u, 23v, 23x, 23bh, 23bl, 23gp, 23gz, 23gø, 23hb, 23hc, 23hd, 23he, 23hf, 23hg, 23hh, 23hi, 23hk, 23hl, 23hm, 23hn, 23ho, 23hp, 23hq, 23hr, 23hs, 23ht, 23hu, 23hv, 23hx, 23hy, 23hz, 23hæ, 23hø, 23ia, 23ib, 23id, 23ie, 23if, 23ig, 23ih, 23ii, 23ik, 23il, 23im, 23in, 23io, 23ip, 23iq, 23ir, 23is, 23it, 23iu, 23iv, 23ix, 23iy, 23iz, 23iæ, 23iø, 23ka, 23kb, 23kc, 23kd, 23ke, 23kf, 23kg, 23kh, 23ki, 23kk, 23kl, 23km, 23kn, 23ko, 23kp, 23kq, 23kr, 23ks, 23kt, 23ku, 23kv, 23kx, 23ky, 23kz, 23kæ, 23kø, 23la, 23ld, 23lf, 23lg, 23lh, 23li, 23lk, 23ll, 23lm, 23ln, 23lo, 23lq, 23lu, 25d, 25n, 25o, 25p, 25q, 25t, 25u, 25v, 25x, 25y, 25z, 25æ, 25ø, 25aa, 25ab, 25ac, 25ad, 25ae, 25af, 25ag, 25ah, 25ai, 25ak, 25am, 25an, 25ao, 25ap, 25aq, 25ar, 25as, 25av, 25ax, 25ay, 25az, 25aæ, 25aø, 25ba, 25bb, 25bc, 25bd, 25be, 25bf, 25bg, 25bh, 25bi, 25bk, 25bl, 25bm, 25bn, 25bo, 25bs, 25bt, 25bu, 25bv, 25bx, alle Gentofte,

1aem, 1afh, 1afi, 1afk, 1ahd, 1air, 1ais, 1alt, 1alx, 1aly, 1amb, 1ayc, alle Bernstorff,

127d, Gentofte

samt alle parceller, der efter den 1.01.2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens villaområder må kun anvendes til boligformål i form af villaer. Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

3.2 Søndersø og det tilhørende grønne område må kun anvendes til rekreativt område.

3.3 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.

På grunde over 1.400 m² kan der opføres eller indrettes ét dobbelthus. Et tofamiliehus er en bygning med et lodret lejlighedsskel mellem to boliger.

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

3.4 I villaområderne kan der etableres liberalt erhverv¹) under forudsætning af:

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

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

3.5 Til liberale erhverv medregnes erhvervsgrupper som læger, tandlæger, fysioterapeuter, advokater, ingeniører, arkitekter og lignende samt kontorvirksomheder, hvis aktiviteter ikke vil være til gene for de omkringboende.

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

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

§ 4 Udstykning

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

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

4.3 Uanset § 4. stk. 1 kan der ske udstykning af grunde under 800 m² til brug for de i § 3. stk. 6 nævnte transformerstationer og lignende installationer.

§ 5 Vej, sti og parkering

5.1 Vejene i området bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

5.2 Stierne angivet på kortbilaget skal opretholdes.

5.3 Ved opførelse af enfamiliehus, tofamiliehus og dobbelthuse skal der udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

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

5.4 Ved indretning eller opførelse af institutionsbebyggelse skal der anlægges parkeringspladser til dækning af eget behov.

5.5 Ved etablering af liberalt erhverv i enfamiliehuse skal der udover anlæg af mindst 2 parkeringspladser til boligen, anlægges mindst 1 parkeringsplads til erhvervet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde A og B.

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2 Der må højst opføres eller indrettes én beboelsesbygning pr. ejendom.

6.3 Der må ikke etableres altaner og tagterrasser i tagetagen (3. etage) på en 2-etages bygning.

6.4 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må dog maksimalt opføres i 1 etage.

6.5 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 9 meter over terræn.

Delområde A.

6.6 Der er fastlagt byggelinjer langs den eksisterende bebyggelses facader som angivet på kortbilag 1. Ny bebyggelse skal opføres med facade i denne byggelinje.

6.7 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i zonen mellem byggelinjen og vejen.

Delområde B.

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

6.9 På arealer mellem vejbyggelinjen og Jægersborg Allé, må der ikke opføres ny bebyggelse eller foretages andre ændringer af blivende art, uden tilladelse fra vejbestyrelsen.

§ 7 BEVARING AF BEBYGGELSE OG BEPLANTNING

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

7.2 De på kortbilag1 angivne træer skal bevares, og beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.3 Området omkring Søndersø må ikke bebygges. Områdets karakter af park- og naturområde skal bevares.

Træerne på græsområdet omkring Søndersø skal bevares. Træer må kun fældes, hvis det sker af sundheds- eller sikkerhedsmæssige årsager.

7.4 Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder inden for drypzonen ved et bevaringsværdigt træ.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

8.2 For de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme skal taget udformes som saddeltag. Taget skal belægges med røde vingeformede tegl. Der må ikke anvendes glaserede, engoberede eller ædelingoberede tegl.

8.3 Opsætning af solfangere og solceller på tage, indenfor de på kortbilag 2 med grå signatur viste ejendomme, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.4 Uanset ovenstående kan der anvendes andre materialer og tagformer på garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende småbygninger.

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde A og B.

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

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

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

Delområde A.

9.4 Hegn i skel mod vej og mod nabogrund i zonen mellem byggelinje og vej må ikke gives en højde over 1,30 meter.
Hegn i skel mod øvrige veje må ikke gives en højde over 1,80 meter.

9.5 Hegn jfr. 9.4 skal etableres som levende hegn.

Delområde B.

9.6 Hegn i skel mod vej må ikke gives en højde over 1,80 meter.

§ 10 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG

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

10.2 Inden for området må fritstående antenner og parabolantener med en diameter over 1 meter kun opstilles på terræn. Højden må ikke overstige 1,8 meter, og de skal placeres 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.

10.4 Andre placeringer og udformninger af tagantener og parabolantener med en diameter over 1 meter end de i § 10.2 eller § 10.3, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

11.1 Forinden ny bebyggelse tages i brug til støjfølsom anvendelse skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belastes med støjniveau over 58 dB fra vejtrafik, og 64 dB fra jernbanetrafik.

Kan ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens gældende vejledning.

Det skal tillige sikres, at den øvre grænse på 75 dB for vibrationer fra tog bliver overholdt.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 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.

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

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

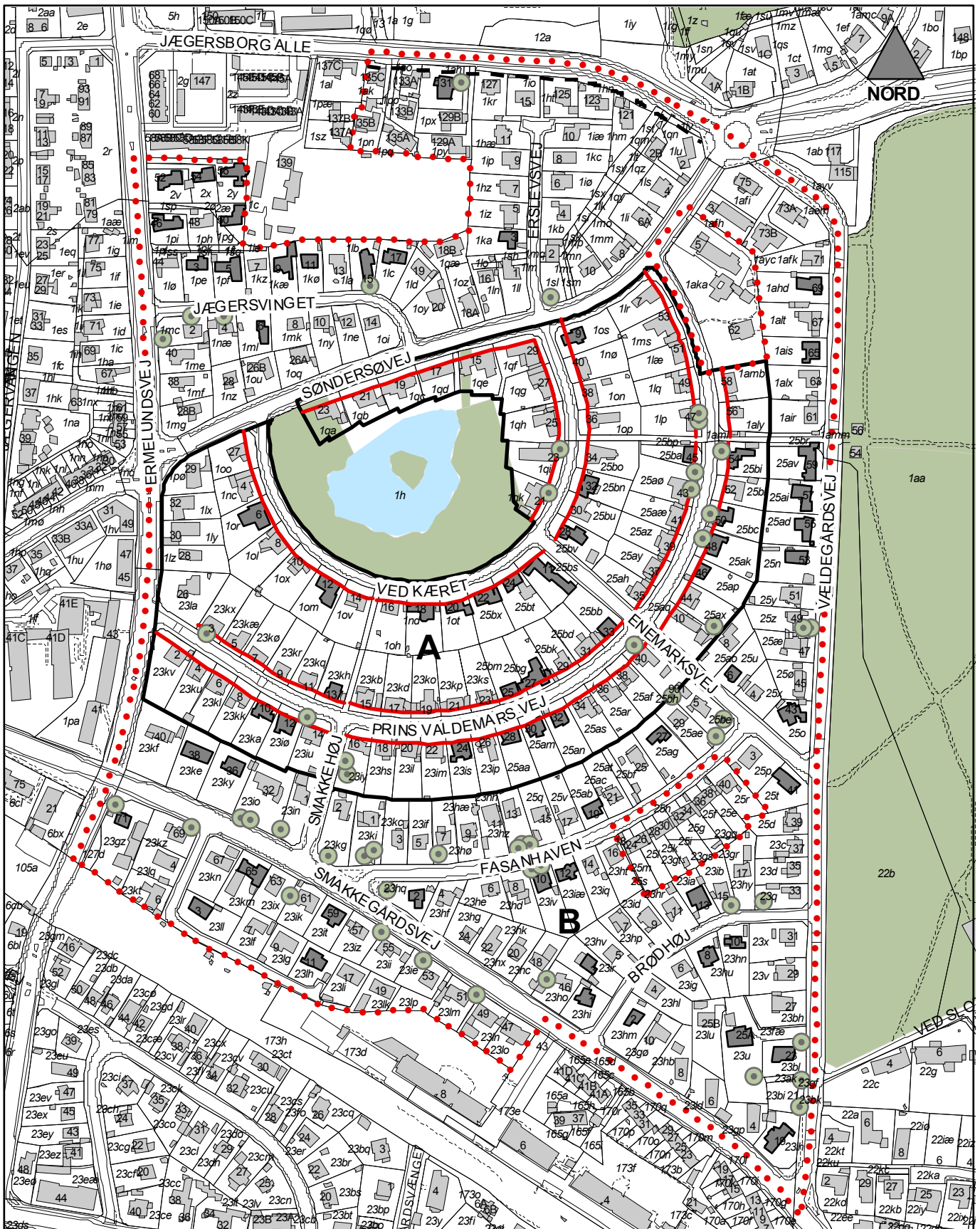
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 26. april 2011.

Hans Toft
(sign)

Lis Bjerremand
(sign)








Offentlig bekendtgørelse den 11. maj 2011.



KORTBILAG 1

MÅL 1:4.000

Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

- | | | | |
|---|----------------------|---|------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning |  | Delområde grænse |
|  | Bevaringsværdigt hus |  | Byggelinje |
|  | Eksisterende hus |  | Vejbyggelinje |
|  | Bevaringsværdigt træ | | |



KORTBILAG 2

MÅL 1:4.000

Lokalplan 321 for et område mellem Jægersborg Allé, Vældegårdsvej, Smakkegårdsvej og Ermelundsvej.

- Lokalplanafgrænsning
- Lokalplanbestemmelse om saddeltage med røde tegl

**LOKALPLAN 321 FOR ET OMRÅDE MELLEM JÆGERSBORG ALLE, VÆLDEGÅRDSVEJ, SMAKKEGÅRDSVEJ
og ERMELUNDSVEJ**